

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Jugement civil no 2024TALCH11/00133 (X1e chambre)

Audience publique du vendredi, huit novembre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2021-03500 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

le SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 2 avril 2021,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220509, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant, la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP, établie à la même adresse, immatriculée au Registre de Commerce et des

Sociétés de Luxembourg sous le numéro B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la **SOCIETE3.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.) », représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 29 mars 2024.

Entendu Madame le juge Claudia HOFFMANN en son rapport oral à l'audience publique du 20 septembre 2023.

Vu les conclusions de Maître François COLLOT, avocat constitué pour le SOCIETE1.) » (ci-après désigné : « le SYNDICAT »).

Vu les conclusions de Maître Alex PENNING, avocat constitué pour la SOCIETE3.) (ci-après désignée : « la SOCIETE3. »).

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 20 septembre 2023 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 2 avril 2021, le SYNDICAT a fait donner assignation à la SOCIETE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- la voir condamner à lui payer le montant de 18.525,50 euros à augmenter des intérêts légaux :
 - o sur le montant de 13.014,06 euros à partir du 10 janvier 2019, date du courrier de mise en demeure, sinon du 13 février 2019, sinon de la présente demande en justice, sinon du jugement à intervenir,
 - o sur le montant de 5.511,44 euros à compter de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir,

chaque fois à majorer de 3 points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement en application de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, jusqu'à solde,

- voir prononcer l'exécution provisoire du présent jugement, sans caution,
- la voir condamner à lui payer le montant de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- la voir condamner à tous les frais et dépens avec distraction au profit de Maître François COLLOT.

PRÉTENTIONS ET MOYENS

Au soutien de ses prétentions, **le SYNDICAT** fait exposer que la défenderesse est propriétaire d'un bureau et d'un dépôt dans la résidence « SOCIETE1.) » sise à L-ADRESSE1.).

Suivant décompte individuel de charges arrêté au 31 décembre 2018, elle redevrait le montant de 11.385,64 euros à la copropriété. Ce décompte et le budget de l'exercice suivant auraient été approuvés lors de l'assemblée générale du 24 juin 2019, chaque fois à la majorité légalement requise.

Le procès-verbal aurait été notifié aux copropriétaires en date du 26 août 2019. Aucun recours n'aurait été introduit contre les résolutions, de sorte qu'elles seraient actuellement définitives et inattaquables.

Depuis le 31 décembre 2018, la SOCIETE3.) ne réglerait toutefois plus ses avances sur charges, de sorte qu'au 12 décembre 2019, elle aurait été redevable de la somme de 18.525,50 euros se composant de 15.281,12 euros d'arriérés d'avances sur charges et de 5.204,38 euros de frais de remise en état des gaines coupe-feux, déduction à faire des paiements intervenus d'un montant de 1.960 euros.

Soulignant que le procès-verbal de l'assemblée générale du 24 juin 2019 a été notifié à la SOCIETE3.) et à défaut d'avoir été contesté en temps utile, le SYNDICAT fait valoir au visa de l'article 34 de loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après encore désignée : « la loi modifiée du 16 mai 1975 »), que la décision de ladite assemblée générale des copropriétaires ne saurait plus être remise en cause et que les montants réclamés par lui sont dus.

À titre subsidiaire, il base sa demande sur l'article 7, l'article 14, alinéa 5, l'article 10, point 4, alinéa 1^{er}, de la loi modifiée du 16 mai 1975, ainsi que sur l'article 1^{er}, alinéa 5 du règlement de copropriété de la Résidence « SOCIETE1.) ».

La SOCIETE3.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation du SYNDICAT.

Quant au fond, elle conclut au défaut de fondement de la demande du SYNDICAT et demande à titre reconventionnel :

- à voir annuler les résolutions nos 4 et 6.6 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la Résidence « SOCIETE1.) » du 24 juin 2019,
- à voir condamner le SYNDICAT à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Alex PENNING,
- à la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

Elle fait exposer qu'elle conteste la demande du SYNDICAT. Celui-ci réclamerait le paiement de frais de remise en conformité du tableau CREOS, ainsi que le remboursement d'honoraires KLEYR GRASSO. Or, la demande relative à ces frais manquerait d'assise juridique. Il serait en effet tout simplement aberrant de soutenir que la SOCIETE3.), avec ses 95,75 millièmes, devrait prendre à sa seule charge la somme totale de (12.729,13 euros + 150,85 euros) 12.879,98 euros au titre de travaux de remise aux normes du tableau électrique. Aussi, le SYNDICAT réclamerait paiement d'un montant de 2.610,05 euros au titre d'une prétendue réparation des gaines coupe-feu endommagées, laquelle, à défaut de la moindre explication concrète, ne saurait être mise à sa charge unique .

Suivant coupon de réponse du 13 juillet 2018, elle aurait posé une demande en attribution de deux compteurs électriques séparés se situant dans deux armoires différentes pour ses deux lots. La SOCIETE3.) explique qu'elle ne voit pas en quoi une telle attitude serait fautive dans son chef et qu'elle devrait entraîner une condamnation au remboursement de l'intégralité des frais de remise en état du tableau électrique. Le SYNDICAT resterait par ailleurs en défaut d'établir avoir procédé au règlement desdits des travaux de remise en état au profit de l'entreprise SOCIETE4.). Il en serait de même des frais et honoraires de l'étude KLEYR GRASSO.

Dès lors que le SYNDICAT s'adonnerait manifestement à un dépassement de pouvoir, sinon à une fraude ou un abus de majorité au sens de l'article 34, alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975, les résolutions nos 4 et 6.6 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence du 24 juin 2019 devraient être annulées, alors que les montants mis à sa charge seraient manifestement surfaits et manqueraient de base légale. Elle serait recevable à solliciter cette annulation dans la mesure où la date figurant sur le tampon de la poste apposé sur le déclaratif d'envoi serait illisible et que dès lors le délai pour agir sur base de l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 n'aurait jamais valablement commencé à courir.

Le SYNDICAT conclut à l'irrecevabilité de la demande adverse en annulation des résolutions nos 4 et 6.6. de l'assemble générale du 24 juin 2019 pour cause de déchéance au regard de l'article 34, alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Elle disposerait d'une créance certaine, liquide et exigible tant en dans principe qu'en son *quantum* à l'égard de la défenderesse.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la recevabilité des demandes

Quant à la demande principale

La défenderesse se rapporte à prudence de justice du Tribunal en ce qui concerne la recevabilité de la demande du SYNDICAT en soulignant au visa de l'article 14 (5) de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis que celui-ci n'a versé en cause aucune autorisation formelle d'une assemblée générale des copropriétaires ayant autorisé la présente action en justice.

Le rapport à prudence équivaut à une contestation, de sorte que la recevabilité de la demande du SYNDICAT est ainsi contestée.

Il y a lieu de se référer à l'article 14 (5) de la prédite loi qui dispose que : « *Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété* ».

Sauf quelques exceptions (action en recouvrement de créance, urgence ou l'exécution du règlement de copropriété), le syndic ne peut donc entamer une action en justice sans avoir eu l'autorisation par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple. Une action entamée sans cette autorisation est en principe irrecevable.

La présente action tendant au recouvrement d'une créance du SYNDICAT à l'encontre d'un copropriétaire, une autorisation du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires n'était dès lors pas requise, de sorte que le moyen d'irrecevabilité n'est pas fondé.

Par application des dispositions de l'article 14 (5) de la loi modifiée du 16 mai 1975, le demandeur a pu agir en justice sans avoir au préalable recueilli l'autorisation des copropriétaires réunis en assemblée générale.

Il s'ensuit que la demande du SYNDICAT est à déclarer recevable.

Quant à la demande reconventionnelle en annulation des résolutions nos 4 et 6.6. de l'assemblée générale du 24 juin 2019

Le Tribunal rappelle que la SOCIETE3.) s'oppose à la demande principale du SYNDICAT en y opposant une demande reconventionnelle en annulation des résolutions nos 4 et 6.6 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la Résidence « SOCIETE1.) » du 24 juin 2019, laquelle il y a lieu d'analyser dès à présent pour des raisons de logique juridique.

Le SYNDICAT conclut à l'irrecevabilité de cette demande dont s'agit au motif que la SOCIETE3.) serait déchue de son droit d'attaquer les décisions de ladite assemblée, la demande en annulation n'ayant pas été introduite dans un délai de 2 mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée.

Le Tribunal relève qu'aux termes de l'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de 2 mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En l'espèce, il est constant en cause pour résulter des éléments du dossier que la SOCIETE3.) a été absente lors de l'assemblée générale dont s'agit, tel que cela résulte du procès-verbal relatif à ladite assemblée.

Le Tribunal rappelle qu'elle conteste cependant que le procès-verbal d'assemblée lui ait été valablement notifié en ce que le tampon figurant sur le document intitulé « *déclaratif de dépôt descriptif de pli lettre recommandée* » daté du 26 août 2019 serait illisible. Ainsi, le délai pour agir en nullité des résolutions no 4 et 6.6 de l'assemblée générale litigieuse n'aurait jamais commencé à courir.

Il ressort dudit « *déclaratif de dépôt descriptif de pli lettre recommandée* » daté du 26 août 2019, que le recommandé no NUMERO3.), déposé le 26 août 2019 par le SYNDICAT, a été notifiée le « 27.08. [année d'expédition illisible] » suivant tampon y apposé (pièce no 19 de la farde de pièces de Maître COLLOT).

Puisque ledit récépissé d'envoi date du 26 août 2019, il y a lieu retenir qu'il lui a bien été notifié le lendemain, soit le 27 août 2019 et que la SOCIETE3.) en disposait nécessairement quelques jours après. À relever qu'elle n'a par ailleurs à aucun moment contesté qu'elle ait réceptionné le procès-verbal d'assemblée litigieux.

Ainsi, le délai pour intenter une action en contestation contre les résolutions de l'assemblée litigieuse a expiré à la fin du mois d'octobre de l'année 2019.

La demande en annulation ayant été formulée suivant conclusions en date du 13 octobre 2021, soit presque deux ans après la notification de celui-ci, la défenderesse est manifestement déchu de son droit de solliciter l'annulation des résolutions nos 4 et 6.6 précitées.

La demande en annulation des résolutions nos 4 et 6.6 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la Résidence « SOCIETE1.) » du 24 juin 2019 est partant irrecevable eu égard aux dispositions de l'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975.

Quant au fond

Le SYNDICAT sollicite la condamnation de la SOCIETE3.) à lui payer le montant de 18.525,50 euros à titre d'arriérés de charges communes et individuelles à régler à la copropriété.

En l'espèce, il a versé en cause :

- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la Résidence « SOCIETE1.) » du 21 mars 2017 qui a approuvé les comptes de l'année 2016, le budget prévisionnel ainsi que les charges mensuelles et qui a décidé que les frais relatifs à la réfection des caissons coupe-feu réclamés suivant appel de fonds extraordinaire sur base d'une facture no 1721 d'un montant de 132,36 euros et d'une facture PFP d'un montant 2.477,69 euros « *sont à mettre au débit du compte du propriétaire ayant fait effectuer les travaux qui ont endommagé ces caissons* », le montant total de 2.610,05 euros étant ainsi débité du compte du propriétaire concerné et remis au crédit du compte NUMERO4.)* sécurité incendie du décompte 2017 (pièce no 3 de Maître François COLLOT ; résolutions nos 4 et 5),

- le décompte personnel de la SOCIETE3.) pour l'exercice 2017 présentant un solde débiteur de 209,37 euros correspondant à sa quote-part des charges communes (pièce no 8 de Maître François COLLOT),
- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 10 juillet 2018, notifié en date du 4 septembre 2018, qui a approuvé les comptes de l'exercice 2017 (pièces nos 5 et 6 de Maître François COLLOT ;, résolution no 4),
- le décompte personnel figurant ci-dessous de la SOCIETE3.) pour l'exercice 2018 présentant un solde débiteur de 11.385,54 euros (pièce no 17 de la farde de pièces de Maître François COLLOT) :
- FICHER1.)
- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence du 24 juin 2019, notifié - tel que retenu – le 27 août 2019, qui a approuvé les comptes de l'exercice 2018, le budget prévisionnel et les charges mensuelles et qui a décidé que les travaux de mise aux normes du tableau électrique effectués par la société SOCIETE4.) pour un montant de 12.729,30 euros (cf. décompte ci-avant), ainsi que les travaux de réparation des gaines coupe-feu endommagées prémentionnés d'un montant de 2.610,05 euros « *sont à la charge unique du copropriétaire SOCIETE3.) Frères* » (pièces nos 18 et 19 de Maître COLLOT ; résolutions nos 4 et 5),
- l'extrait de compte au 12 décembre 2019 pour la période du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019 portant sur le montant réclamé de 18.525,50 euros adressé à la SOCIETE3.) :

FICHER2.)

- le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la résidence du 14 avril 2021 qui a approuvé les comptes de l'exercice 2020, le budget prévisionnel et les charges mensuelles et qui a donné *quitus* au syndic en ce qui concerne l'exercice 2019 (*ibidem* ; résolution no 3) (pièce no 23 de Maître François COLLOT ; résolutions nos 3, 4 et 5),

La SOCIETE3.) conteste dans son principe la demande en paiement du SYNDICAT faisant valoir que les frais de remise aux normes du tableau électrique, la réparation des gaines coupe-feu et le remboursement des honoraires de l'étude KLEYR et GRASSO ne sauraient être mis à sa charge unique.

Le Tribunal relève toutefois que les décisions, qui n'ont pas fait l'objet d'un recours en annulation par le copropriétaire opposant ou défaillant dans le délai légal conformément à l'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, s'imposent à celui-ci, le vote par l'assemblée générale des copropriétaires s'opposant à toute remise en cause ultérieure de ces décisions.

Les charges sont dues par les copropriétaires dès l'instant où les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale. Un copropriétaire ne peut donc éluder son obligation en se bornant à alléguer un vice affectant la décision de l'assemblée générale liée à une répartition erronée des charges. Ainsi, le copropriétaire qui n'a pas contesté dans le délai la décision des assemblées générales, ayant approuvé les comptes et la répartition des charges, n'est pas fondé à refuser le paiement de sa quote-part. Doit encore être honorée par chaque copropriétaire la répartition des charges effectuées par le syndic, qu'elle soit illégale ou même fantaisiste, du moment que la décision de l'assemblée générale approuvant les comptes n'a pas été mise en cause conformément à l'article 34 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Les comptes généraux, dans la mesure qu'ils fixent le solde créditeur de la copropriété, ainsi que l'état des dépenses, prennent nécessairement en considération les décomptes individuels des différents copropriétaires et il en découle qu'en approuvant les comptes généraux, l'assemblée générale a implicitement, mais nécessairement approuvé les décomptes individuels qui se trouvent inclus (cf. Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 3^{ème} chambre, 12 décembre 2003, n° 76951 ; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 29 octobre 2019, n° TAL-2018-00932).

Pour autant que SOCIETE3.) n'était pas d'accord avec le contenu des décisions des différentes assemblées, il lui aurait incombé d'introduire un recours en temps utile.

La demande de la SOCIETE3.) en annulation des résolutions no 4 et 6.6 de l'assemblée générale ordinaire du 24 juin 2019 ayant été déclarée irrecevable

et aucune décision de l'assemblée générale approuvant les comptes de la copropriété n'ayant fait l'objet d'un recours conformément à l'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, les décisions des assemblées portant sur les exercices 2017, 2018 et 2019 s'imposent et les charges communes et autres montants réclamés par le SYNDICAT sont couverts par cette approbation et dès lors exigibles.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de déclarer fondée la demande du SYNDICAT pour le montant réclamé de 18.525,50 euros.

Le prédit montant est à allouer avec les intérêts au taux légal tel que réclamé par le SYNDICAT, à savoir sur le montant de 13.014,06 euros à partir du 10 janvier 2019, date du premier courrier de mise en demeure portant sur le prédit montant, et sur le montant de (18.525,50 euros - 13.014,06 euros =) 5.511,44 euros à compter du 2 avril 2021, date la demande en justice valant sommation de payer au sens de l'article 1153 du Code civil, jusqu'à solde.

Il y a par voie de conséquence lieu de condamner la SOCIETE3.) à payer au SYNDICAT le montant de 18.525,50 euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 13.014,06 euros à partir du 10 janvier 2019 et sur le montant de 5.511,44 euros à compter du 2 avril 2021, jusqu'à solde.

Comme suite à une demande en ce sens du SYNDICAT et par application des articles 14, 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004, le taux d'intérêt légal sera à augmenter de trois points à l'expiration du troisième mois qui suit la signification du présent jugement.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge du SYNDICAT l'entièreté des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

La SOCIETE3.) est, quant à elle, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

Exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la partie demanderesse, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (*cf.* CSJ, 8 octobre 1974, P. 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître François COLLOT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

rejetant le moyen d'irrecevabilité de la SOCIETE3.) tiré du défaut d'autorisation du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) »,

déclare recevable la demande principale du SOCIETE1.) »,

déclare irrecevable la demande reconventionnelle de la SOCIETE3.) en annulation des résolutions no 4 et 6.6 de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la Résidence « SOCIETE1.) » du 24 juin 2019,

déclare fondée la demande principale du SOCIETE1.) » pour le montant réclamé de 18.525,50 euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 13.014,06 euros à partir du 10 janvier 2019, date d'une mise en demeure et sur le montant de 5.511,44 euros à partir du 2 avril 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

partant, condamne la SOCIETE3.) à payer au SOCIETE1.) » le montant de 18.525,50 euros avec les intérêts au taux légal sur le montant de 13.014,06 euros à partir du 10 janvier 2019, date d'une mise en demeure et sur le montant de 5.511,44 euros à compter du 2 avril 2021, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

déclare fondée à concurrence du montant de 1.000 euros la demande du SOCIETE1.) » en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne la SOCIETE3.) à payer au SOCIETE1.) » le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civil,

déboute la SOCIETE3.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne la SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître François COLLOT, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.