

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00138 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, vingt-neuf mai deux mille vingt-quatre.

Numéros TAL-2021-09064 et TAL-2022-08416 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge déléguée,
Pascale HUBERTY, greffier.

I. (TAL-2021-09064)

E n t r e

PERSONNE1.), ingénieur diplômé, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 30 juin 2021,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.), sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

partie demanderesse par reconvention

comparaissant par Maître Joëlle REGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

I. (TAL-2022-08416)

E n t r e

le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.), sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 14 octobre 2022,

comparaissant par Maître Joëlle REGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

PERSONNE1.), ingénieur diplômé, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

en présence de la partie tierce-saisie

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.).

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 17 avril 2024.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Claude DERBAL, avocat constitué.

Entendu le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) par l'organe de Maître Joëlle REGENER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré par le juge de la mise en état à l'audience de plaidoiries du 8 mai 2024.

Faits

PERSONNE1.) est copropriétaire d'un immeuble dans la résidence ENSEIGNE1.) sise à ADRESSE2.).

Par jugement n°93/2017 du 22 mars 2017, le tribunal a, dans le cadre d'un autre litige, retenu ce qui suit:

« donne acte au syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) de l'augmentation de sa demande en paiement pour charges communes pour la porter à 27.190,34.- euros,

rejette les moyens de défense invoqués par PERSONNE1.) et basé sur le défaut de qualité à agir de la société SOCIETE2.) en tant que syndic représentant le syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.), basé sur l'existence d'une démarche abusive et vexatoire à son encontre ainsi que basé sur des fautes de gestion par la société SOCIETE2.) en tant que syndic représentant le syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.),

dit la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) en annulation de la clause d'aggravation des charges votée suivant résolution n° 3, points 6 et 7, de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 décembre 2011 recevable et fondée,

partant, annule les points 6 et 7 de la résolution n° 3 adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires du 15 décembre 2011,

en conséquence, annule les décomptes individuels adressés en date des 18 décembre 2011, 20 mai 2013 et 8 juin 2014 à PERSONNE1.) en ce qu'ils mettent à la charge exclusive de PERSONNE1.) une note d'honoraire de Maître KRIEGER à hauteur de 8.625.- euros,

déclare recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) tendant à voir constater que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont : 1) érigé sur les parties communes de la copropriété une partie de leur appartement sis au dernier étage de la copropriété (NUMERO2.)) qu'ils ont donné en location à Monsieur PERSONNE5.) ; 2) annexé à leur NUMERO2.) une partie des communs ; 3) annexé privativement un local

commun sis au sous-sol de la résidence d'une surface de 28 m², de sorte que les millièmes ne correspondent plus à rien et ne peuvent plus servir de clefs de répartition équitable des charges communes,

déclare recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE1.) tendant à voir annuler l'approbation des décomptes par les assemblées générales des 1^{er} juillet 2013 et 25 juin 2014 pour être inexacts pour ne pas prendre en considération la vente de trois appartements dont il était propriétaire respectivement à PERSONNE6.), à PERSONNE7.), et aux époux PERSONNE8.) et PERSONNE9.) et pour continuer à imputer à sa charge les quotes-parts relatives aux appartements vendus,

en conséquence, dit que les décomptes individuels adressés en date des 18 décembre 2011, 20 mai 2013 et 8 juin 2014 à PERSONNE1.) sont exacts en ce qui concerne les postes relatifs aux charges communes, aux fonds de caisse et aux fonds de réserve,

dit la demande en condamnation formulée par le syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) à l'encontre de PERSONNE1.) fondée et justifiée à hauteur de 23.601,09.-euros,

en déboute pour le surplus,

valide la saisie-arrêt pratiquée le 22 juin 2012 par le syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) entre les mains d'PERSONNE10.), locataire, à concurrence de ce même montant de 23.601,09.-euros,

ordonne la mainlevée pour le surplus,

constate que PERSONNE1.) a d'ores et déjà réglé la somme de 31.572,45.- euros,

constate partant que PERSONNE1.) a versé une somme de 7.971,36.- euros de trop à titre de charges communes,

en conséquence,

dit qu'il n'y a pas lieu de dire que toutes les sommes dues à quelque titre que ce soit à PERSONNE1.) par la dame PERSONNE10.) seront par elle versées entre les mains du syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.), sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL,

constate qu'il n'est pas établi en cause que le local au second étage, de même que la partie où se situent les remblais près du garage de la Résidence ENSEIGNE1.) se trouvent encombrés en raison d'une occupation abusive du fait de PERSONNE1.), partant,

dit non fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) tendant à voir restituer au syndicat des copropriétaires la jouissance du local au second étage, de même que la partie où se situent les remblais près du garage de la Résidence ENSEIGNE1.),

dit non fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

rejette la demande en exécution provisoire du présent jugement,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié in solidum à PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE11.), PERSONNE12.) et au syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) ».

Suite à ce jugement, le nouveau syndic, la société SOCIETE1.) SARL, a établi les décomptes qui ont été approuvés lors d'une assemblée générale des copropriétaires du 28 avril 2021, dont le procès-verbal a été dressé le 29 avril 2021.

Procédure

Par assignation du 30 juin 2021, PERSONNE1.) a fait comparaître le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.), représenté par la société SOCIETE1.) SARL, devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2021-09064.

Par exploit d'huissier de justice du 11 octobre 2022, le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) a fait pratiquer saisie-arrêt en vertu d'une ordonnance présidentielle du 4 octobre 2022 auprès de PERSONNE2.) pour avoir sûreté, conservation et paiement de la somme de 53.540,92 EUR avec les frais et intérêts échus ou à échoir.

Par exploit d'huissier de justice du 14 octobre 2022, la saisie-arrêt a été dénoncée à PERSONNE1.), ce même exploit contenant demande en condamnation de celui-ci au paiement du montant de 53.540,92 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice et en validation de la saisie-arrêt pour ce montant.

En outre, le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

La contre-dénonciation à la partie tierce-saisie a été faite par exploit d'huissier de justice du 18 octobre 2022.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2022-08416.

Par avis de mention au dossier du 22 novembre 2022, les affaires inscrites au rôle sous les numéros TAL-2021-09064 et TAL-2022-08416 ont été jointes dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice et au vu de leur connexité.

Prétentions et moyens des parties

Par assignation du 30 juin 2021, **PERSONNE1.)** demande la nullité des résolutions prises par l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) du 28 avril 2021 et consignées au procès-verbal de cette assemblée ainsi que de l'intégralité des demandes financières subséquentes ou autres de la société SOCIETE1.) SARL prises ou à prendre en application des résolutions de ladite assemblée générale.

Par conséquent, PERSONNE1.) demande à voir annuler le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) du 28 avril 2021 dressé par la société SOCIETE1.) SARL et les résolutions prises par l'assemblée générales des copropriétaires et plus précisément celles ayant décidé:

- 1) l'approbation des comptes des exercices :
 - du 01/09/2011 au 31/12/2012
 - du 01/01/2013 au 31/12/2013
 - du 01/01/2014 au 31/12/2014
 - du 01/01/2015 au 31/12/2015
 - du 01/01/2016 au 31/12/2016
 - du 01/01/2017 au 31/12/2017
 - du 01/01/2018 au 31/12/2018
 - du 01/01/2019 au 31/01/2019
 - du 01/01/2020 au 31/12/2020
- 2) de donner quitus à l'ancien et au nouveau syndic
- 3) d'adopter le budget prévisionnel et avance
- 4) de l'acceptation des factures de l'étude KRIEGER.

Il demande d'annuler également les demandes de la société SOCIETE1.) SARL prises en application des résolutions de ladite assemblée générale du 28 avril 2021 visant à obtenir le paiement des sommes indues.

Selon le dernier état de ses conclusions, PERSONNE1.) demande la condamnation du syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 10.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Finalement, PERSONNE1.) demande l'exécution provisoire du présent jugement.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose qu'il est en litige de longue date avec son beau-frère PERSONNE4.).

Il se réfère au jugement n°93/2017 du 22 mars 2017 qui a déclaré ses contestations partiellement fondées et a prononcé l'annulation de la résolution de l'assemblée générale ayant décidé une aggravation des charges sur sa personne par la mise à sa charge exclusive des frais et honoraires de Maître KRIEGER ainsi que des frais d'huissier exposés dont il avait été procédé au recouvrement forcé par le syndic préalablement au prédit jugement.

Il soutient que pour mettre définitivement fin au différend financier entre parties sur ce point, le tribunal a clairement indiqué au dispositif de ce jugement la manière dont il convenait de dresser les décomptes de la copropriété.

Il aurait jugé que les décomptes individuels de PERSONNE1.) des 18 décembre 2011, 20 mai 2013 et 8 juin 2014 sont exacts en ce qui concerne uniquement les postes relatifs aux charges communes, aux fonds de caisse et aux fonds de réserve et a déclaré en conséquence fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) à concurrence de la somme de 23.601,09 EUR.

Après avoir constaté que PERSONNE1.) se serait acquitté de la somme de 31.572,45 EUR, le tribunal aurait jugé qu'il avait une créance de 7.971,36 EUR en sa faveur dans les comptes de la copropriété et il aurait par conséquent ordonné la mainlevée de la saisie-arrêt à concurrence de 23.601,09 EUR indûment pratiquée par le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) entre les mains de l'ancienne locataire de PERSONNE1.), Madame PERSONNE13.).

Le demandeur reproche au syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) de persister à le poursuivre au mépris du jugement.

En plus, le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) persisterait à établir des décomptes en opposition avec le dispositif du jugement du 22 mars 2017 et à lui réclamer ainsi des montants indus.

Il ajoute qu'en dépit des contestations de son mandataire lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 avril 2021, celle-ci a décidé l'approbation des comptes des exercices de l'année 2011 à l'année 2020.

Ces comptes seraient cependant faux en ce qu'ils auraient été dressés en contradiction avec les dispositions du jugement du 22 mars 2017 en ce que sa créance de 7.971,36 EUR n'aurait pas été enregistrée et qu'il ne redevrait rien à la copropriété pour les exercices 2011, 2012 et 2013 sauf éventuellement sa quote-part dans les frais et honoraires de l'avocat de la copropriété après répartition entre les autres copropriétaires.

PERSONNE1.) ajoute que le syndic n'avait pas le pouvoir de procéder à l'élaboration des comptes redressés des années 2011 à 2020 étant donné que ce pouvoir a été confié par l'assemblée générale des copropriétaires à son mandataire, à savoir Maître DERBAL, et à défaut pour lui d'y procéder, à un avocat tiers, désigné par les copropriétaires lors d'une précédente assemblée.

Il reproche au syndic de ne pas avoir communiqué l'intégralité des factures de Maître KRIEGER et celles des huissiers de manière à en retracer le coût à répartir entre copropriétaires de sorte qu'il était impossible pour son mandataire d'effectuer leur répartition pour établir les comptes comme l'a prescrit le tribunal dans son jugement du 22 mars 2017.

En tout état de cause, PERSONNE1.) fait valoir que le syndic n'avait pas le pouvoir de dresser les comptes et qu'il les a même établis au mépris des dispositions claires du jugement du 22 mars 2017 lui imposant d'enregistrer une créance sur la

copropriété, de sorte que l'annulation des résolutions prises par l'assemblée générale s'impose.

PERSONNE1.) conclut à voir déclarer nulle sinon irrecevable l'intégralité de la procédure de saisie-arrêt diligentée par le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) au motif qu'il a, dans le cadre de l'autorisation de saisir-arrêter, dissimulé des faits au Président du tribunal d'arrondissement.

En premier lieu, il reproche au syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) d'avoir dissimulé qu'il n'exécute pas le jugement du 22 mars 2017 qui a retenu qu'il a une créance envers le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) que celui-ci refuse de reconnaître dans ses décomptes.

En plus, le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) aurait dissimulé au Président du tribunal d'arrondissement l'existence d'une première saisie-arrêt pratiquée entre les mains du locataire PERSONNE13.) qu'il maintient de manière illégale en dépit du jugement du 22 mars 2017.

En outre, PERSONNE1.) fait grief au syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) d'avoir dissimulé l'existence des oppositions entre les mains de tous les notaires du pays pour bloquer illégalement depuis des années des fonds lui appartenant depuis plus de dix années et de l'empêcher en plus de vendre ses appartements pour tenter de sortir de cette copropriété infréquentable.

Ensuite, il reproche encore au syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) d'avoir dissimulé au Président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg son absence de pouvoir à établir les décomptes contrairement à la décision de l'assemblée générale et de ne pas avoir respecté son obligation de loyauté.

Il reproche à la partie adverse de ne pas respecter l'autorité de chose jugée du jugement du 22 mars 2017 lorsqu'elle prétend que les calculs opérés par le tribunal sont faux.

Quant au moyen du libellé obscur de l'assignation du 30 juin 2021 invoqué par la partie adverse, PERSONNE1.) réplique qu'il ne s'agit pas d'une irrecevabilité étant donné que le moyen est une nullité de forme et que la demande est dénuée de fondement légal.

A titre subsidiaire, il conclut à voir rejeter le moyen du libellé obscur étant donné que l'assignation indique l'objet et l'exposé des moyens.

En plus, la partie adverse ne ferait état d'aucun grief.

Quant à la demande reconventionnelle de la partie adverse, PERSONNE1.) conclut à l'irrecevabilité au motif que le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) n'a jamais autorisé le syndicat des copropriétaires à formuler une telle demande en justice à son encontre et à mandater Maître REGENER.

A titre subsidiaire, il conteste cette demande en son principe et en son quantum.

Quant à la demande formulée par PERSONNE1.), **le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.)** soulève *in limine litis* la nullité sinon l'irrecevabilité de l'assignation du 30 juin 2021 pour libellé obscur au motif qu'il ignore au vu des demandes adverses contradictoires, à savoir l'annulation du procès-verbal et l'annulation des décisions querellées, ce qui est finalement demandé.

En plus, il indique qu'il est dans l'impossibilité de savoir pour quel motif l'annulation du procès-verbal est sollicitée à défaut de moyens avancés à ce sujet.

Il en serait de même concernant les demandes d'annulation des résolutions relatives au quitus donné aux syndic, l'adoption du budget provisionnel et l'acceptation des factures de Maître KRIEGER.

Il lui reproche de ne pas indiquer avec précision les fautes commises dans les décomptes en question et de n'indiquer aucun moyen à l'appui de la demande en annulation des comptes des exercices 2014 à 2020.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) conteste qu'il refuse l'exécution du jugement du 22 mars 2017.

Il précise que par ce jugement, le tribunal a annulé les points 6 et 7 de la résolution n°3 adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires du 15 décembre 2011 pour annuler par la suite les décomptes individuels adressés en date du 18 décembre 2011, 20 mai 2013 et 8 juin 2014 à PERSONNE1.) en ce qu'ils mettent à charge exclusive de celui-ci une note d'honoraires de Maître KRIEGER à hauteur de 8.625 EUR.

Le tribunal n'aurait pas indiqué au dispositif du prédit jugement la manière dont il convenait de dresser les décomptes de la copropriété et il n'aurait pas jugé que PERSONNE1.) avait une créance de 7.971,36 EUR en sa faveur dans les décomptes de la copropriété.

A la suite de ce jugement, plusieurs assemblées générales des copropriétaires ayant pour objectif d'approuver les décomptes rectifiés auraient été tenues.

PERSONNE1.) s'étant toujours opposé à l'adoption des décomptes rectifiés, son mandataire, Maître Claude DERBAL aurait proposé de refaire lui-même les décomptes.

Or, Maître DERBAL n'aurait pas procédé à la correction des décomptes, de sorte que le nouveau syndic, la société SOCIETE1.) SARL, aurait procédé aux corrections et établi les nouveaux décomptes.

Le défendeur ajoute que lors de l'assemblée générale du 28 avril 2021, les comptes des charges des exercices 2011 à 2019 ainsi rectifiés ont été approuvés par les copropriétaires.

Quant aux décisions portant approbation des comptes des exercices de 2011 à 2020, le défendeur reproche à PERSONNE1.) de ne soulever aucune erreur dans les décomptes redressés par le syndic pour les années 2014 à 2020 et de n'invoquer aucun moyen à l'appui de sa demande.

Il soutient que si les copropriétaires étaient d'accord que Maître DERBAL procède à la rectification des décomptes, il ne l'a pas fait, sans établir avoir été dans l'impossibilité de le faire de sorte que le syndic a dû y procéder.

Concernant les décomptes redressés des années 2011 à 2013, il expose que ces décomptes ont été correctement rectifiés par le syndic et que la note d'honoraires de Maître KRIEGER à hauteur de 8.625 EUR a été répartie entre les copropriétaires conformément à leur quote-part respective et n'a plus été mis à charge exclusive de PERSONNE1.).

Ainsi, il aurait tenu compte du jugement du 22 mars 2017.

Contrairement aux affirmations de la partie adverse, il ne résulterait pas du dispositif de ce jugement que le syndic était dans l'obligation d'enregistrer une quelconque créance de PERSONNE1.) sur la copropriété.

Il conclut que lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 avril 2021, aucun quitus n'a été donné à l'ancien syndic, soit la société SOCIETE2.) SARL, de sorte que la demande en annulation y relative est sans objet et à rejeter.

En outre, il relève que la demande en annulation concernant le quitus donné au nouveau syndic n'est appuyée par aucun moyen de sorte que la demande n'est pas fondée.

Il en serait de même de la demande en annulation des autres résolutions qui ne reposeraient sur aucun moyen.

Par conclusions du 25 janvier 2022, le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) demande à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) à payer le montant de 38.490,89 EUR à titre de charges rédues par ce dernier pour les années 2011/2012 à 2020 et il augmente cette demande au montant de 58.499,42 EUR au titre de charges et avances sur charges rédues par la partie adverse.

Par assignation du 11 octobre 2022, le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) a fait pratiquer une saisie-arrêt auprès de PERSONNE2.), locataire de PERSONNE1.), pour le montant de 54.053,79 EUR réclamé du chef de charges et avances sur charges impayées, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Il précise que cette demande en condamnation comprend également le montant de 38.490,90 EUR réclamé à titre reconventionnel ainsi que les charges et avances sur charges impayées pour les années 2021 et 2022.

Faisant référence au dispositif du jugement du 22 mars 2017, il indique que c'est par erreur qu'il a été retenu que la somme de 31.572,45 EUR a été réglée au titre de charges communes par PERSONNE1.) et pour compte de celui-ci par l'huissier de justice dans le cadre de la saisie-arrêt pratiquée.

Selon le dernier état de ses conclusions, il demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 58.499,42 EUR (= 75.394,42 – 16.895) du chef

de charges et avances sur charges redues par PERSONNE1.) en sa qualité de copropriétaire avec les intérêts légaux sur le montant de 38.490,89 EUR à partir du 25 janvier 2022 date de la demande reconventionnelle et sur le solde soit sur le montant de 20.008,58 EUR à partir du 14 octobre 2022, date de l'assignation en validité.

Il réplique que sa demande reconventionnelle, de même que sa demande relative à la saisie-arrêt constituent des demandes en recouvrement de créance pour lesquelles le syndic n'a pas besoin de solliciter une autorisation pour formuler une telle demande.

Il renvoie au jugement du 22 mars 2017 et expose que suite à cette décision, plusieurs assemblées générales des copropriétaires ont eu lieu avec l'objectif d'approuver les décomptes rectifiés.

Le défendeur reproche à PERSONNE1.) de n'avoir payé aucune avance sur charges pour 2022 ni le solde de charges lui réclamé en sa qualité de copropriétaire pour les années 2011 à 2021, mais qu'il a uniquement effectué deux paiements suite à des actions judiciaires.

Se référant à l'assemblée générale du 28 avril 2021, il soutient que les comptes des charges des exercices 2011 à 2019 rectifiés, ont été approuvés par les copropriétaires.

Sa demande en condamnation est basée sur l'article 7 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En dernier lieu, le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 7.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et il sollicite l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Motifs de la décision

l) quant à l'assignation du 30 juin 2021

Demande principale

L'assignation du 30 juin 2021 concerne l'annulation des résolutions prises par l'assemblée générale du 28 avril 2021, consignées dans le procès-verbal du 29 avril 2021 établi par le syndic, la société SOCIETE1.) SARL.

- quant au libellé obscur de la demande

Comme l'affaire est instruite, il n'y a pas lieu de retarder la procédure par un jugement interlocutoire statuant sur le libellé obscur de l'assignation du 30 juin 2021, contrairement à la demande du défendeur.

Aux termes de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'assignation contiendra l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens, le tout à peine de nullité.

La finalité de l'article 154 précité est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet de la demande d'une manière expresse. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Il n'est pas nécessaire, pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (Jean-Claude WIWINIUS, Mélanges dédiés à Michel DELVAUX : L'exceptio obscuri libelli, p. 290).

L'exception de libellé obscur est ainsi à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate (Cour d'appel, 9ème chambre, 15 juillet 2004, n° 28.124 du rôle).

Il s'agit d'une nullité de forme dont ne peut se prévaloir que le plaideur que la loi entend protéger, c'est à-dire celui auquel l'irrégularité de forme cause un grief (SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé, tome 1, n° 419).

Le grief susceptible de conduire à l'annulation doit être apprécié in concreto, en fonction des circonstances de l'espèce. Ainsi, le grief peut être considéré comme étant constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Une irrégularité dommageable peut donc être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cour de cassation, arrêt n° 30/05 du 12 mai 2005, n° 2154 du registre).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (Trib. d'arr. Lux., 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

En l'occurrence, il résulte de l'assignation que PERSONNE1.) demande l'annulation des résolutions prises par l'assemblée générale du 28 avril 2021 au motif que les comptes des exercices 2011 à 2020 sont faux étant donné qu'ils ont été établis en contradiction avec le jugement du 22 mars 2017 en ce que la créance de 7.971,36 EUR de PERSONNE1.) n'a pas été enregistrée et qu'il ne redoit rien à la copropriété pour les exercices 2011, 2012 et 2013 sauf éventuellement sa quote-part dans les frais et honoraires de l'avocat de la copropriété après répartition entre les copropriétaires.

PERSONNE1.) y reproche au syndicat des copropriétaires de la résidence

ENSEIGNE1.) de persister à établir des décomptes en opposition avec le dispositif du jugement du 22 mars 2017 et au vote des copropriétaires ayant mandaté Maître DERBAL pour établir les décomptes de 2011 à 2014 et à lui réclamer des montants indus.

En outre, il demande l'annulation des demandes du syndic en fonction prises en application des résolutions adoptées le 28 avril 2021 visant à obtenir paiement des sommes indues.

Ainsi, PERSONNE1.) a clairement motivé sa demande en faisant un exposé sommaire des moyens à l'appui de sa demande de sorte que le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) a pu préparer sa défense.

Il n'établit par ailleurs pas de grief.

L'examen du bien-fondé des moyens invoqués à l'appui de l'annulation des résolutions voire du procès-verbal concernent le fond du litige.

Par conséquent, le moyen du libellé obscur de la demande est à rejeter et la demande à voir prononcer la nullité sinon l'irrecevabilité de l'assignation n'est pas fondée.

La demande, introduite dans les formes et délai de la loi, est recevable en la forme.

- quant au fond de la demande

Aux termes de l'article 34 alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, 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 deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

« Le délai de deux mois court à compter de la notification de la décision de l'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants. La notification est faite à la requête du syndic, par lettre recommandée, aucune sommation d'huissier n'étant prescrite par les textes. A défaut de notification, le délai de prescription ne saurait prendre cours et l'action des opposants ou défaillants reste recevable pendant dix ans à compter du jour de l'assemblée, la prescription décennale, qui constitue le droit commun en matière de copropriété, trouvant alors application » (M. Elter, F. Schockweiler, *Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg*, éd. 1978, n° 118).

Lorsque ce délai est expiré, la décision est devenue définitive et ne peut plus être attaquée, ni par voie d'action, ni par voie d'exception, étant donné qu'il s'agit d'un délai préfix. D'autre part, seule l'assignation devant le tribunal compétent empêche la forclusion, toute protestation par courrier recommandé ou même par acte d'huissier étant sans effet (M. Elter, F. Schockweiler, *op. cit.*, éd. 1978, n° 118).

La demande en annulation n'étant pas contestée en sa recevabilité, il y a lieu de retenir qu'elle a été introduite dans le délai de deux mois à partir de la notification du procès-verbal à PERSONNE1.) et qu'elle est recevable.

Il y a lieu de relever que l'action en annulation doit se diriger contre une résolution du procès-verbal, qui consiste en un vote ayant abouti à une décision ayant des conséquences.

Un point ayant simplement fait l'objet de discussions sans être soldé par un vote n'encourt pas l'annulation.

Il est de principe que seuls peuvent agir en nullité contre une décision de l'assemblée générale les copropriétaires qui n'ont pas assisté et qui n'étaient pas représentés à la réunion, ainsi que ceux qui ont voté contre la résolution soumise au vote. Ni les copropriétaires qui ont voté en faveur d'une résolution, en formulant des réserves, ni ceux qui se sont simplement abstenus du vote n'ont qualité pour attaquer une résolution adoptée. D'autre part, on assimile à un opposant le copropriétaire qui s'est abstenu d'exprimer son vote, tout en formulant des réserves expresses sur la validité ou la régularité de celui-ci (La Copropriété des Immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, Marc Elter et Fernand Schockweiler, 1978, n°542).

Les cas d'ouverture de l'action en nullité des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires se ramènent à trois : en premier lieu, l'inobservation des formalités légales de convocation, la tenue, la composition des assemblées, dans la computation des voix et l'inobservation des conditions de majorité, en second lieu, le dépassement de pouvoir et en troisième lieu, la fraude et l'abus de majorité (La Copropriété des Immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, Marc Elter et Fernand Schockweiler, édition 1978, Luxembourg, n°534 et s. ; Cour d'appel, 1^{er} mars 2007, n°27250 et 29226 du rôle).

Le tribunal saisi d'un recours en annulation d'une décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires ne peut se prononcer que sur la seule régularité de la décision prise et ne peut pas apprécier la justification du vote émis.

Il y a lieu de noter que dans le cadre d'un litige opposant notamment les parties actuelles, il a été retenu par jugement du 22 mars 2017, que la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) est fondée pour le montant de 23.601,09 EUR, que PERSONNE1.) a déjà réglé la somme de 31.572,45 EUR au titre de charges communes, que la somme de 14.247,04 EUR est bloquée à ce même titre chez deux notaires et qu'il a versé une somme de 7.971,36 EUR (31.572,45 - 23.601,09) de trop à titre de charges communes.

Ce jugement a autorité de chose jugée et s'impose au tribunal ainsi qu'aux parties et si le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) estime qu'il contient une erreur de calcul comme il le soutient, il aurait dû faire appel.

En effet, la présente instance ne saurait servir de procédure d'appel déguisée pour mettre en cause un jugement de première instance ayant autorité de chose jugée.

Après ce jugement du 22 mars 2017, l'assemblée générale du 18 octobre 2019 a été tenue.

Il ressort des résolutions n°1 à 3 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 18 octobre 2019 concernant l'approbation des décomptes des exercices 2011 à 2014 que les copropriétaires ont voté à l'unanimité que Maître DERBAL refera gratuitement les décomptes des exercices 2011/2012, 2013 et 2014.

L'approbation des décomptes des exercices 2015 à 2018 a, selon vote des copropriétaires, été remise à une assemblée générale des copropriétaires ultérieure.

Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 avril 2021, actuellement objet du litige, mentionne que lors de l'assemblée générale du 18 octobre 2019, Maître DERBAL avait été d'accord à refaire les décomptes en question, les documents relatifs à ces décomptes seraient transmis en temps utiles aux propriétaires et que comme le syndic actuel estime que le temps utile est dépassé, il a pris l'initiative de refaire tous les décomptes des années en question qui sont soumis à l'assemblée extraordinaire pour approbation et qu'aucune suite n'a été donnée par Maître DERBAL à ce jour.

En plaidant que le nouveau syndic a établi les décomptes en violation avec le vote de l'assemblée générale ayant attribué cette tâche à Maître DERBAL et en ne respectant pas le jugement qui a retenu que PERSONNE1.) a versé une somme de 7.971,36 EUR de trop à titre de charges communes, le demandeur se base sur le cas d'annulation du dépassement du pouvoir.

Il lui appartient dès lors d'en rapporter la preuve pour prospérer dans sa demande en annulation des diverses résolutions.

La demande en annulation du procès-verbal n'est pas fondée étant donné que la demande est à diriger contre les résolutions du procès-verbal.

Il y a lieu d'examiner les résolutions attaquées l'une après l'autre.

La résolution n°2, subdivisée en résolutions 2.1 à 2.8, a trait à l'approbation des comptes des exercices 2011 à 2019.

La résolution n°3 concerne l'approbation des comptes de l'exercice clos le 01.01.2020 - 31.12.2020.

PERSONNE1.) a voté contre ces résolutions de sorte qu'il a qualité à agir en annulation de celles-ci.

Il résulte des développements ci-dessus que concernant l'approbation des décomptes des exercices 2011 à 2014, l'assemblée générale des copropriétaires du 18 octobre 2019 a voté à l'unanimité que Maître DERBAL refera gratuitement les décomptes des exercices 2011/2012, 2013 et 2014.

Cette décision s'est imposée dès lors au nouveau syndic à défaut d'annulation de ces résolutions et à défaut d'autre vote subséquent des copropriétaires à ce sujet.

Il est constant en cause qu'en dressant elle-même les décomptes, la société SOCIETE1.) SARL a dépassé ses pouvoirs.

Il s'y ajoute que le jugement du 22 mars 2017 constate que PERSONNE1.) a d'ores et déjà réglé la somme de 31.572,45 EUR, et qu'il a versé une somme de 7.971,36 EUR de trop à titre de charges communes.

Actuellement, le défendeur fait plaider que c'est par erreur qu'il a été retenu que la somme de 31.572,45 EUR a été réglée au titre de charges communes par PERSONNE1.) et pour son compte par l'huissier de justice dans le cadre de la saisie-arrêt pratiquée.

Au vu de ces affirmations et des pièces versées, il n'est pas prouvé que la créance de PERSONNE1.) de 7.971,36 EUR a été prise en compte dans les décomptes refaits et le dépassement de pouvoirs est établi.

Les décomptes des exercices 2011 à 2014 n'ayant pas été établis conformément au vote retenu par les copropriétaires et n'ayant pas tenu compte du jugement du 22 mars 2017, les résolutions relatives à l'approbation de ces comptes sont à annuler.

Comme les décomptes des exercices 2015 à 2020 reposent sur les décomptes précédents, notamment concernant le solde à reporter, les résolutions relatives aux comptes des exercices de 2015 à 2020 sont également à annuler.

Il y a partant lieu d'annuler la résolution n°2 ensemble avec les résolutions n°2.1 à 2.8 et la résolution n°3.

La résolution n°4 concerne le quitus à donner aux syndics et est divisée en résolution 4.1 et 4.2.

La résolution n° 4.1. concernant le quitus à donner à l'ancien syndic a été refusée de sorte qu'aucune résolution n'a été prise.

Par conséquent, la demande en annulation n'est pas fondée.

La résolution n°4.2 concerne le quitus à donner au nouveau syndic qui a été acceptée.

PERSONNE1.) ayant voté contre cette résolution, il a qualité à en demander l'annulation.

Au vu de l'annulation des approbations des comptes des exercices précités pour dépassement de pouvoir, il y a également lieu d'annuler la résolution n°4.2.

La résolution n°5, qui a été acceptée, concerne le budget prévisionnel et les avances qui reposent sur les comptes qui ont été annulés.

PERSONNE1.) ayant voté contre cette résolution, il a qualité à en demander l'annulation.

Au vu de l'annulation des approbations des comptes de exercices précités, il y a également lieu d'annuler la résolution n°5.

La résolution n°10, qui a été acceptée, concerne l'acceptation des factures de l'étude KRIEGER.

PERSONNE1.) ayant voté contre cette résolution, il a qualité à en demander l'annulation.

Or, il ne donne pas de précisions à l'appui de sa demande en annulation de cette résolution de sorte que la demande y relative n'est pas fondée.

PERSONNE1.) n'indique aucune base légale de sa demande à voir annuler les demandes du syndic prises en application des résolutions annulées visant à obtenir le paiement de sommes indues de sorte que cette demande n'est pas fondée.

Demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

Aux termes de l'article 12 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant et l'article 14 prévoit sub 4 que « le syndic représente le syndicat ... en justice » ainsi que sub 5 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 ».

L'objet de la demande constitue une action en recouvrement de créance pour laquelle le syndic peut intenter une action en justice au nom du syndicat des copropriétaires sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale de sorte que la demande est recevable à cet égard.

La demande en condamnation vise le paiement par PERSONNE1.) des charges pour les années 2011 à 2022, les avances sur charges pour 2023, les charges- fonds de travaux obligatoire 2023, les charges- travaux extraordinaires 2023 et les charges-appel de fonds pour factures impayées 2023.

Au vu de l'annulation des résolutions portant approbation des comptes des exercices 2011 à 2020, le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) ne saurait se baser sur ces documents pour obtenir le paiement des charges des années 2011 à 2020.

Dans la mesure où les charges des années 2021 et 2022 et les avances sur charges de 2023 sont également basées sur les décomptes annulés, notamment au vu des soldes reportés, la demande y relative n'est pas fondée.

A défaut de pièces et de plus de précisions concernant les charges- fonds de travaux obligatoire 2023, les charges- travaux extraordinaires 2023 et les charges-appel de fonds pour factures impayées 2023, la demande y relative n'est pas non plus fondée.

II) quant à l'assignation du 14 octobre 2022

Dans la procédure de saisie-arrêt, il faut distinguer entre, d'une part, la phase conservatoire, au cours de laquelle le saisissant, en vue d'assurer la bonne fin de l'action

en recouvrement qu'il a intentée, rend totalement indisponible entre les mains du tiers-saisi tous les avoirs que celui-ci devrait transférer au débiteur saisi et d'autre part la phase exécutoire, qui a pour objet de permettre au saisissant d'obtenir paiement de sa créance en poursuivant l'exécution du jugement ayant statué sur la validité de la saisie-arrêt.

La phase conservatoire qui aboutit au jugement de validité peut se dédoubler d'une instance sur le fond selon que le saisissant dispose d'un titre exécutoire ou non. Ainsi, le jugement statue soit uniquement sur la validité de la saisie-arrêt, soit simultanément sur le fond du droit et la validité de la saisie.

La saisie-arrêt ne peut être valable que s'il existe une créance pouvant faire l'objet de la saisie. Pour que le saisissant puisse valablement procéder à la saisie-arrêt, il faut qu'il justifie dans l'exploit de saisie de sa qualité de créancier, cette justification pouvant résulter soit d'un titre, soit d'une autorisation judiciaire de procéder à la saisie.

Concernant la procédure pour obtenir l'ordonnance présidentielle du 4 octobre 2022, aucune obligation ne pesait sur le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) d'informer le magistrat siégeant en remplacement du Président du tribunal sur l'existence d'une autre saisie-arrêt dans le cadre d'un autre litige ni sur une opposition faite auprès des notaires du pays.

A ce moment, les décomptes étaient approuvés par l'assemblée générale du 28 avril 2021 et ces résolutions s'appliquaient à défaut d'annulation de sorte qu'il ne peut être reproché au syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) de ne pas avoir informé le magistrat siégeant de son absence de pouvoir à établir les comptes.

La demande à voir déclarer nulle sinon irrecevable l'intégralité de la procédure de saisie-arrêt n'est partant pas fondée.

L'objet de la demande constitue une action en recouvrement de créance pour laquelle le syndic peut intenter une action en justice au nom du syndicat des copropriétaires sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, par application de l'article 14 point 5 précité de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, de sorte que la demande est recevable à cet égard.

La demande est également recevable en la forme.

Si le saisissant porte devant le juge de la saisie ensemble avec la demande en validation une demande en condamnation qui relève de la compétence tant matérielle que territoriale de celui-ci, le jugement peut constater l'existence de la créance en toisant toutes les difficultés et en lui conférant ainsi les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité requis pour pouvoir faire l'objet d'une exécution forcée (HOSCHEIT T., La saisie-arrêt de droit commun, Pas.29, p.58).

Il y a lieu de relever qu'une créance est certaine alors qu'elle n'est pas contestée, elle est liquide alors que déterminée dans son quantum et exigible alors que le montant est dû.

Au vu des développements qui précèdent concernant la demande reconventionnelle du syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.), la demande en

condamnation de PERSONNE1.) au paiement du montant de 58.499,42 EUR n'est pas fondée.

La demande en validation de la saisie-arrêt pour ce montant n'est pas non plus fondée et il y a lieu d'ordonner la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée le 11 octobre 2022.

III) quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée.

PERSONNE1.) n'établissant pas l'iniquité requise, sa demande à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée.

Les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

- quant à l'assignation du 30 juin 2021

dit l'exception du libellé obscur de la demande non fondée,

dit les demandes principale et reconventionnelle recevables en la forme,

dit la demande principale partiellement fondée,

dit la demande en annulation du procès-verbal du 29 avril 2021 non fondée,

annule la résolution n°2 ensemble avec les résolutions n°2.1 à 2.8 et les résolutions n°3, 4.2 et 5 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 29 avril 2021,

déboute pour le surplus,

dit la demande reconventionnelle non fondée et en déboute,

- quant à l'assignation du 14 octobre 2022

dit la demande à voir dire nulle sinon irrecevable l'intégralité de la procédure de saisie-arrêt non fondée,

dit la demande recevable en la forme,

la dit non fondée,

ordonne la mainlevée de la saisie-arrêt pratiquée par exploit d'huissier de justice du 11 octobre 2022,

dit les demandes de PERSONNE1.) et du syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) basées sur l'articles 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

