

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 100/23 – VII - CIV

**Audience publique du cinq juillet deux mille vingt-trois**

Numéro CAL-2022-00589 du rôle.

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;  
Nadine WALCH, conseiller ;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

**1) le syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.),** sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**2) la société anonyme SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, en date du 9 juin 2022,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de

commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no B240929, qui est constituée et occupera, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties intimées aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES du 9 juin 2022,

comparant par Maître Gwendoline BELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Faits

La copropriété sise à L-ADRESSE1.) est composée de quatre copropriétaires : PERSONNE1.), propriétaire d'un duplex (lots 004 Duplex-011 Garage et-014 Cave), PERSONNE2.), propriétaire d'un appartement (lots 001 Appartement- 006 Garage - 007 Garage- 013 Cave), la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.)), propriétaire d'un duplex et la société anonyme SOCIETE3.) (ci-après la société SOCIETE3.)), propriétaire d'un appartement.

La répartition des millièmes dans la copropriété se présente comme suit :

- PERSONNE1.) dispose de 273,396 tantièmes,
- PERSONNE2.) dispose de 202,034 tantièmes,
- la société SOCIETE2.) dispose de 319,546 tantièmes et
- la société SOCIETE3.) dispose de 205,024 tantièmes.

Il est constant en cause que le conseil d'administration des deux sociétés étaient composé des mêmes membres de PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de PERSONNE5.). Au moment de la tenue des assemblées générales litigieuses, PERSONNE6.) était le bénéficiaire économique des deux sociétés.

Par exploit d'huissier de justice du 28 août 2020, la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) (ci-après la société SOCIETE4.) ou le Syndic), prise en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), et au syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.) (ci-après le syndicat des copropriétaires), à comparaître devant le Président du tribunal

d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir habiliter la société SOCIETE2.) à convoquer une assemblée générale des copropriétaires et de présider ladite assemblée.

Par ordonnance du 25 septembre 2020, un Vice-Président au tribunal s'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président dudit tribunal, a

- habilité la société SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), aux fins de convoquer une assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble en copropriété situé à L-ADRESSE1.), avec l'ordre du jour suivant :

- 1) Désignation du bureau de l'Assemblée (Art. 15).
- 2) Rapport financier de l'exercice 2018-2019, clôturé au 30/09/2019 (Art. 15).
- 3) Décharge à donner au Syndic pour l'exercice 2018-2019 (Art. 15).
- 4) Rapport financier de l'exercice du 01.10.2019 au 31.08.2020
- 5) Décharge à donner au Syndic pour l'exercice du 01.10.2019 au 31.08.2020.
- 6) Renouvellement du mandat du Syndic et durée du mandat (Art. 16).
- 7) Budget et avances sur charges de l'exercice 2019-2020 (Art. 15).
- 8) Consentement client aux Services Accessoires (RGPD). Discussion et acceptation que le Syndic effectue des traitements ultérieurs des Données Personnelles aux fins de bénéficier de biens et services, services accessoires de la Société ou du groupe de sociétés auquel elle appartient (Art. 15).
- 9) Présentation, discussion et vote concernant les travaux de mise en peinture de l'entrée ainsi que de la cage d'escaliers (Art. 15).
- 10) Information et discussion quant à l'installation d'une ventilation en salle de machinerie ascenseur (non soumis au vote).
- 11) Information concernant le dossier « cadastre vertical » (non soumis au vote).
- 12) Questions soulevées par les Copropriétaires (non soumis au vote).

- habilité la société SOCIETE2.) préqualifiée aux fins de présider ladite assemblée générale.

Sur base de cette ordonnance, la société SOCIETE2.) a procédé en date du 4 janvier 2021 à la convocation des copropriétaires à une assemblée générale ordinaire pour le 26 janvier 2021.

Les parties intimées étaient absentes à l'assemblée générale du 26 janvier 2021.

Lors de cette assemblée générale, les copropriétaires présents ou représentés ont décidé à l'unanimité des voix de ne pas renouveler le mandat du Syndic.

Les copropriétaires présents ou représentés ont chargé la société SOCIETE2.) de convoquer une assemblée générale extraordinaire avec l'ordre du jour suivant :

- remplacement du Syndic
- organisation/roulement de l'usage de la buanderie/règlement intérieur
- rapport financier au 31.01.2021
- décharge à donner au Syndic au 31.01.2021.

Par convocation du 26 janvier 2021, les copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) ont été invités d'assister à une assemblée générale extraordinaire du 16 février 2021 ayant pour objet l'ordre du jour susmentionné.

Les parties intimées étaient présentes à l'assemblée générales du 16 février 2021.

Quant au point n°1 - remplacement du Syndic-, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont prononcés en faveur de la société SOCIETE4.).

Les parties appelantes ont voté pour la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)) comme nouveau syndic.

Concernant le point n°2 de l'ordre du jour, celui-ci a été adopté à la majorité des voix des copropriétaires, les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) ayant voté pour l'organisation de l'usage de la buanderie proposée et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) votant contre.

Statuant sur une demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) (ci-après les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.)) tendant à voir dire nulles la résolution n° 6 de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) du 26 janvier 2021 relative au renouvellement du mandat du syndic ainsi que toutes les résolutions prises lors de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) du 16 février 2021 pour non-respect des formalités prescrites par la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après la loi modifiée du 16 mai 1975), respectivement par le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi modifiée du 16 mai 1975 (ci-après le règlement grand-ducal du 13 juin 1975), sinon tendant à voir dire que les résolutions des assemblées générales litigieuses des 26 janvier et 16 février 2021 ont été prises dans le seul intérêt des copropriétaires majoritaires, respectivement du copropriétaire majoritaire PERSONNE3.), et partant, à voir prononcer la nullité de toutes les résolutions prises par l'assemblée générale des copropriétaires du 26 janvier 2021, sinon les résolutions n° 4 et n° 6, ainsi que toutes les résolutions prises par l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 16 février 2021, sinon les résolutions n° 1 et n° 2, pour non-respect des formalités prescrites par la loi modifiée du 16 mai 1975, respectivement par le règlement grand-ducal du 13 juin 1975, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, par jugement du 21 avril 2022,

- a dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à l'annulation des résolutions prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 26 janvier 2021 et de l'assemblée générale des copropriétaires extraordinaire du 16 février 2021 pour violation de l'article 19 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis,
- partant, a annulé toutes les résolutions de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), du 26 janvier 2021,
- a annulé toutes les résolutions de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), du 16 février 2021,
- a dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dirigée à l'encontre de la société anonyme SOCIETE2.) tendant à la condamnation de celle-ci au paiement des frais d'avocats,
- partant, en a débouté,
- a dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dirigée à l'encontre de la société anonyme SOCIETE2.) tendant au paiement d'une indemnité de procédure,
- partant, en a débouté,
- a dit non fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), en octroi d'une indemnité de procédure,
- partant, en a débouté,
- a dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE2.) en octroi d'une indemnité de procédure,
- partant, en a débouté,
- a dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement,
- a condamné le syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), à tous les frais et dépens de l'instance et en a ordonné la distraction, pour la part qui la concerne, au profit de Maître Gwendoline BELLA, avocat constituée pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier du 9 juin 2022, le syndicat des copropriétaires et la société SOCIETE2.) (ci-après les parties appelantes) ont relevé appel du jugement du 21 avril 2022, lequel leur a été signifié en date du 12 mai 2022.

Aux termes de leur acte d'appel, les parties appelantes demandent, par réformation de la décision entreprise, de déclarer régulières l'ensemble des décisions prises lors des assemblées générales ordinaire et extraordinaire des copropriétaires du 26 janvier 2021, respectivement du 16 février 2021.

Elles demandent à voir condamner les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour leur part à leur payer une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour la première instance.

Elles sollicitent l'octroi d'une somme de 5.000,- euros au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocats sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil et d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour l'instance d'appel, ainsi que la condamnation des parties intimées au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel avec demande en distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant, qui affirme en avoir fait l'avance.

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) relèvent appel incident du jugement du 21 avril 2022 et demandent, par réformation, la condamnation de la société SOCIETE2.) à leur payer à chacune d'elles la somme de 8.043,75 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elles demandent encore à voir condamner la société SOCIETE2.) à leur payer à chacune d'elles une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour la première instance et de 1.500,- euros pour l'instance d'appel.

Par ordonnance du 13 mars 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 17 mai 2023.

### **Positions des parties**

#### **Les parties appelantes**

Les parties appelantes reprochent au tribunal d'avoir fondé sa décision d'annulation des résolutions prises tant lors de l'assemblée générale du 26 janvier 2021 que celles prises lors de l'assemblée générale extraordinaire du 16 février 2021 sur une mauvaise application de l'article 19 alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 alors que les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) constituent deux sociétés, respectivement deux entités juridiquement distinctes, bénéficiant chacune de la personnalité juridique et d'un patrimoine distinct.

Ainsi, elles ne sauraient être considérées comme un seul et même copropriétaire.

Elles se distingueraient encore juridiquement des personnes physiques ou morales, associés/actionnaires et/ou gérants/membres du conseil d'administration desdites sociétés.

Eu égard à ce qui précède, en recherchant si lesdites sociétés étaient détenues et contrôlées par une seule et même personne, de sorte à considérer celle-ci comme propriétaire effectif des parts d'immeuble, disposant à lui seul de la moitié des voix, les juges de première instance auraient statué *ultra petita*.

Les parties appelantes, en se référant à différentes jurisprudences en la matière, estiment que même lorsque plusieurs copropriétaires sont liés par les mêmes intérêts et votent dans le même sens, la règle de réduction de voix telle que prévue

par l'article 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975 ne s'appliquerait pas. Il en serait de même lorsqu'un époux détiendrait différents lots en biens propres et un autre en indivision avec l'autre époux alors que les lots respectifs ne seraient pas dans les mêmes mains.

Ainsi, même à admettre que les deux entités aient une communauté d'intérêts, la réduction des voix ne saurait s'appliquer en l'espèce.

Au vu des considérations qui précèdent, les parties appelantes demandent de réformer le jugement dont appel et de déclarer régulières l'ensemble des décisions prises lors des assemblées générales des 26 janvier et 16 février 2021.

Concernant le reproche d'une irrégularité de la convocation à l'assemblée générale extraordinaire du 16 février 2021, les parties appelantes font rappeler que suivant ordonnance de référé du 25 septembre 2020, la société SOCIETE2.) avait été habilitée à convoquer une assemblée générale qui prévoyait au point n°6 de l'ordre du jour déterminé « *le renouvellement du mandat du Syndic et la durée du mandat (article 16)* ».

La convocation du 4 janvier 2021 à l'assemblée générale du 26 janvier 2021 aurait fixé l'ordre du jour conformément au dispositif de l'ordonnance de référé du 25 septembre 2020.

Il ne serait pas contesté par les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) qu'elles aient reçu les convocations du 4 janvier 2021.

Elles ne sauraient dès lors affirmer valablement que la résolution n°6 prise par l'assemblée générale en date du 26 janvier 2021 encourt la nullité à défaut d'avoir respecté les règles prescrites par le règlement grand-ducal.

Comme lors de l'assemblée générale du 26 janvier 2021, les copropriétaires présents, en l'occurrence les sociétés SOCIETE2.) ET SOCIETE3.), auraient décidé à l'unanimité des voix de ne pas renouveler le mandat de la société SOCIETE4.), ils auraient, conformément à l'article 22 de la loi modifiée du 16 mai 1975, pu valablement charger la société SOCIETE2.) de procéder à la convocation d'une assemblée générale extraordinaire avec l'ordre du jour suivant :

- remplacement du Syndic
- organisation/roulement de l'usage de la buanderie/règlement intérieur
- rapport financier au 31.01.2021
- décharge à donner au Syndic au 31.01.2021

Il conviendrait ensuite de constater que les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient été convoquées régulièrement à l'assemblée générale extraordinaire du 16 février 2021 suivant courrier recommandé du 26 janvier 2021 et qu'elles auraient par ailleurs été présentes lors de ladite assemblée.

Il ne saurait dès lors être question d'irrégularité et l'argumentaire adverse serait à rejeter dans son intégralité.

Quant à leur prétendue position dominante et au prétendu abus de majorité, les parties appelantes rappellent que les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) doivent rapporter la preuve de leurs propos, et notamment que les résolutions prises lors des assemblées générales litigieuses sont de nature à porter atteinte à l'intérêt général, respectivement d'être constitutives d'agissements dolosifs, respectivement qu'elles ont été prises dans l'intérêt exclusif des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.).

Or, pareille preuve ferait défaut.

Les doléances adverses suivant lesquelles « *les changements réguliers de syndic causent un coût indéniable à la copropriété* » ou « *il en est de même pour ce qui concerne l'intervention d'un avocat et d'un comptable qui n'ont vocation qu'à grever encore davantage le budget de la copropriété* » ou « *les décisions de voir nommer la société SOCIETE5.), en qualité de nouveau Syndic et de mise en place d'un planning d'utilisation causent tout autant grief aux intimes* » ne sauraient établir une position dominante dans le chef de PERSONNE3.) ou encore un quelconque abus de majorité dans le chef des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.).

Les parties appelantes contestent les affirmations adverses selon lesquelles la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) refuseraient l'établissement d'un cadastre vertical et les Syndics seraient évincés par PERSONNE8.) dès que le sujet serait abordé. Cette affirmation constituerait une pure allégation et n'aurait aucune incidence sur le présent litige. Le même raisonnement vaudrait pour la prétendue violation des règles urbanistiques.

Finalement, les parties appelantes contestent les allégations adverses quant à un conflit d'intérêts de leur mandataire alors que celui-ci représenterait les intérêts de la société SOCIETE2.) et du Syndic nouvellement nommé par et pour les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.).

Non seulement que la Cour ne serait pas compétente pour toiser la question d'un éventuel conflit d'intérêts, mais encore les parties intimées ne tireraient aucune conséquence juridique de leurs allégations.

Soutenant que la condition d'iniquité n'est pas remplie en l'espèce, les parties appelantes demandent à voir rejeter la demande des parties intimées au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Concernant la demande adverse tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, les parties appelantes estiment que ni la preuve d'une faute dans leur chef, ni celle de l'existence d'un préjudice, ni un lien de cause à effet entre les deux ne seraient établis en l'espèce.

Les parties appelantes font observer que les parties intimées resteraient en défaut de verser des pièces susceptibles d'étayer le montant des honoraires réclamés par leur mandataire et payés dans le cadre de la présente procédure d'appel.

Elles demandent à voir condamner les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part à leur payer une indemnité de procédure de 1.500,- euros pour la première instance.

Elles sollicitent l'octroi d'une somme de 5.000,- euros au titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil et d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour l'instance d'appel, ainsi que la condamnation des parties intimées au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel avec demande en distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

#### Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.)

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'appel en la pure forme, l'appel ayant été signifié aux parties appelantes en date du 12 mai 2022.

Elles font observer qu'il existerait un conflit d'intérêt manifeste dans le chef du mandataire de la société SOCIETE2.) et du syndicat des copropriétaires.

Le fait que le mandataire de la société SOCIETE2.) serait le même que celui du syndicat des copropriétaires respectivement du Syndic nouvellement nommé démontrerait l'absence d'indépendance respectivement d'impartialité du nouveau Syndic, en l'occurrence de la société SOCIETE1.).

Quant au fond, les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sollicitent la confirmation pure et simple du jugement appelé en ce qu'il a prononcé l'annulation des résolutions prises lors des assemblées générales des 26 janvier 2021 et 16 février 2021 pour violation des dispositions de l'article 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975.

Le tribunal ne se serait pas prononcé *ultra petita*, mais se serait prononcé sur la question lui soumise de savoir si PERSONNE3.) était le propriétaire effectif de plus de la moitié des parts de l'immeuble au-delà de la fiction de la personnalité morale.

Les parties au litige auraient conclu sur cette question et le tribunal aurait, par une juste analyse factuelle et une application correcte du droit, répondu positivement à leur demande en annulation.

Les dispositions légales et réglementaires visant le vote seraient impératives et aucun acte, ni règlement de copropriété ne permettrait d'y déroger.

L'article 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975 instituerait une protection des copropriétaires minoritaires en prévoyant la réduction du nombre des voix dont dispose le copropriétaire possédant une quote-part des parties communes supérieure à la moitié de la somme des voix des autres copropriétaires.

Cette disposition serait d'ordre public et toute manière de contourner le principe posé par l'article précité, tel que des cessions abusives ou d'autres montages juridiques, notamment si un copropriétaire contrôle plus de la moitié de la copropriété par le biais de sociétés écran, dont il est le seul et l'unique bénéficiaire économique, serait prohibée.

Si en l'espèce, la qualité de copropriétaire semble appartenir à deux entités juridiques distinctes, toujours est-il qu'elles seraient dirigées par les mêmes administrateurs et qu'elles auraient le même bénéficiaire économique.

Il ressortirait des statuts des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) qu'elles ont été constituées par les mêmes parties et que le bénéficiaire économique des structures serait toujours PERSONNE3.).

Les lots dans la copropriété auraient été acquis par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) en 1991 et 1992, précisément pour éviter la réduction des voix prévue par la loi.

Les deux sociétés poursuivraient les mêmes intérêts.

La fiction de la personnalité juridique aurait des limites, PERSONNE3.) étant à la tête des deux structures.

Les jurisprudences citées par les parties appelantes ne seraient pas applicables alors qu'elles viseraient des cas de figure différents de la présente espèce.

La décision rendue en date du 18 mai 2005 dans une affaire au sein de la même copropriété ne permettrait pas à faire échec à leur argumentation alors que cette décision aurait été rendue à une époque où il aurait été matériellement impossible de connaître l'identité du bénéficiaire économique des deux sociétés.

Le jugement entrepris serait dès lors à confirmer en ce qu'il a retenu que « *PERSONNE3.) était de facto à considérer comme copropriétaire effectif de la majorité des parts de l'immeuble, disposant à lui seul de plus de la moitié des voix dans la copropriété* » et que les dispositions de l'article 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975 auraient dû être observées.

A titre subsidiaire, et pour autant que la Cour retienne que les dispositions de l'article 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975 ne trouveraient pas à s'appliquer, les parties intimées se prévalent de l'irrégularité de la convocation à l'assemblée générale du 16 février 2021.

Ainsi, si l'ordre du jour de l'assemblée générale du 26 janvier 2021 indiquait en son point n°6 « le renouvellement du mandat du syndic et durée du mandat » conformément à l'habilitation sollicitée et accordée par le juge des référés par ordonnance du 25 septembre 2020, il n'était pas confié à la société SOCIETE2.) le soin de convoquer une assemblée générale extraordinaire en cas de non-renouvellement du mandat du syndic.

Ainsi, sous le couvert de « renouvellement du mandat du syndic et durée du mandat », la société SOCIETE2.) se serait arrogée le droit de s'autoriser soi-même, hors mandat judiciaire, de convoquer une assemblée générale extraordinaire.

Or, à défaut d'avoir respecté les règles prescrites par le règlement grand-ducal, l'assemblée générale n'aurait pas pu voter les points inscrits à l'ordre du jour, de sorte que la résolution n°6 prise par l'assemblée générale du 26 janvier 2021 serait à annuler.

Cette résolution annulée, il n'aurait pas appartenu à la société SOCIETE2.), en sa qualité de simple copropriétaire de procéder à la convocation d'une assemblée générale extraordinaire, de sorte que l'ensemble des décisions prises lors de cette assemblée devrait encourir l'annulation.

Une autre cause d'annulation des résolutions prises lors des assemblées générales litigieuses serait la position dominante des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) et l'abus de majorité.

Ainsi, les décisions prises à l'occasion des assemblées générales des 26 janvier et 16 février 2021 méconnaîtraient l'intérêt collectif et viseraient à satisfaire un intérêt purement personnel des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) respectivement à nuire à la copropriété en lui faisant d'engager des frais non autrement justifiés et parfaitement frustratoires.

Cette intention de nuire résulterait à suffisance de l'historique du dossier, et notamment de l'opposition des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) à l'élaboration d'un cadastre vertical et de l'éviction des syndics successifs chaque fois que la question du cadastre vertical fut énoncée, du non-respect des règles urbanistiques et de la décision limitant l'accès des autres copropriétaires à la buanderie pendant quatre jours de la semaine alors même que les sociétés ne disposeraient pas de machine à laver.

L'abus de majorité étant établi en l'espèce, il y aurait lieu à annulation des décisions prises lors des assemblées générales litigieuses.

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) relèvent appel incident du jugement du 21 avril 2022 et demandent, par réformation, la condamnation de la société SOCIETE2.) de payer à chacune d'elles la somme de 8.043,75 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elles estiment que la société SOCIETE2.) s'est constituée en faute en convoquant les assemblées générales hors le cadre légal et en faisant fi des règles applicables, de sorte qu'elle aurait engagé sa responsabilité.

Ainsi, la procédure initiée aurait été rendue nécessaire suite aux agissements fautifs de la société SOCIETE2.), de sorte que les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent la condamnation de cette dernière à réparer le préjudice qu'elles ont subi, constitué notamment par les frais et honoraires d'avocats qu'elles ont dus engager pour faire valoir leurs droits.

Elles sollicitent encore la condamnation des parties appelantes à payer à chacune d'elles le montant de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Appréciation de la Cour**

La Cour tient à relever d'emblée que si les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font état d'un conflit d'intérêts dans le chef du mandataire de la société SOCIETE2.) et du syndicat des copropriétaires, elles restent en défaut de préciser un moyen, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'attarder à ces développements.

La Cour constate ensuite que les parties appelantes reprochent aux juges de première instance un *ultra petita* dans la mesure où « *ils ont recherché si les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) étaient détenues et contrôlées par une seule et même personne, disposant à lui seul de plus de la moitié des voix* ».

Non seulement les parties appelantes n'en tirent pas les conclusions juridiques correctes - un *ultra petita* étant une cause d'annulation de la décision de justice - , mais encore elles sont contredites par l'exploit introductif d'instance du 25 mars 2021 qui en son point 3 contient des développements sur base de l'article 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975 et soulève la question de la position dominante de PERSONNE3.) dans la copropriété de la Résidence ALIAS1.) par le biais des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.), de sorte que le tribunal n'a fait que répondre au moyen lui soumis.

Le litige a trait à l'annulation des résolutions prises lors de l'assemblée générale du 26 janvier 2021 respectivement à celle des résolutions prises à l'assemblée générale extraordinaire du 16 février 2021.

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 dans la 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. (ELTER et SCHOCKWEILER, La copropriété des immeubles bâtis, édition 1978, nos 534 et suivants ; CSJ arrêt du 1er mars 2007, no du rôle 27250)

L'opportunité même des décisions prises en assemblée générale n'est dès lors pas susceptible d'être contestée, car les tribunaux ne peuvent s'immiscer dans la gestion de la copropriété (JCL Copropriété fasc 85 ; JCL assemblées générales fasc 95-35).

Il appartient à la partie qui se prévaut de la nullité d'une résolution votée par l'assemblée générale des copropriétaires d'établir à quel titre celle-ci encourt la nullité.

Quant à la qualité à agir, il y a lieu de préciser 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 (cf. Elter & Schockweiler, op.cit., n° 542 ; Trib. Lux. 21 novembre 1990, n° 613/90, rôles 40683 et 40708).

Il est constant en cause que les copropriétaires PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'étaient pas présents lors de l'assemblée générale du 26 janvier 2021 et qu'ils ont voté lors de l'assemblée générale extraordinaire du 16 février 2021 contre les résolutions actuellement litigieuses quant au remplacement du syndic et quant à l'organisation/roulement de l'usage de la buanderie/règlement intérieur

1. La demande en annulation fondée principalement sur l'article 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975

Lors de l'assemblée générale extraordinaire du 16 février 2021, le mandataire des parties aurait demandé l'application de la règle de la réduction des voix, alors que les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) seraient en réalité à considérer comme un seul et même copropriétaire.

Cette demande n'aurait pas connu de suite favorable, de sorte que les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires des 26 janvier et 16 février 2021 violeraient les règles de computation des voix faute d'avoir appliqué la règle de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire.

L'article 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975 dispose que « *Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires* ».

En adoptant l'article 19 de la loi, le législateur a eu le souci d'assurer une certaine protection du copropriétaire minoritaire vis-à-vis d'un copropriétaire majoritaire tout puissant (cf. le rapport de la Commission juridique de la Chambre

des députés à l'occasion des débats sur le projet de loi portant statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Il résulte du libellé de l'article 19 en question que la règle de la réduction des voix ne s'applique que si un seul des copropriétaires dispose de plus de la moitié des tantièmes de copropriété (voir également dans ce sens : Edith KISCHINEWSKY-BROQUISSE, « La copropriété des immeubles bâtis », Librairies Techniques, 2ème éd., p. 560, n° 568).

La règle de la réduction des voix prévue par l'article 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975 n'est susceptible de trouver application à deux entités qui ont une personnalité juridique distincte qu'au cas où il est prouvé que la création de ces entités distinctes, ou de l'une d'elle, a eu pour cause l'intention de contourner les règles de majorité précédemment appliquées (Cour de cassation française, 28 juin 1995, pourvoi n° 93-16559 ) et qu'elles ont une existence fictive.

Une société fictive, ou société de façade ou société écran n'est qu'une apparence de société, manipulée par un seul personnage qui est le maître de l'affaire (Cour d'appel, 29 avril 2004, n°28531 du rôle). La fictivité suppose la réunion d'un faisceau d'indices concordants à savoir, entre autres, le défaut de pluralité d'associés, le défaut d'activité sociale, le défaut de vie sociale, le défaut d'autonomie patrimoniale de la société (COZIAN, VIANDIER, DEBOISSY, « Droit des sociétés », éd. LITEC, p. 69 et ss, Cour d'appel, déc. cit.).

Aux termes de leurs conclusions du 11 janvier 2023, les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) soutiennent que *« les lots ont été acquis en 1991 et 1992, sans préjudice quant aux dates exactes, par l'une et l'autre société très justement pour éviter la réduction des voix prévue par la Loi. »*

Il est constant en cause que les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) ont été constituées en date du 17 juillet 1991.

Il ressort des extraits du Recueil électronique des sociétés et associations et du Registre des bénéficiaires effectifs qu'au moment de la tenue des assemblées générales litigieuses, PERSONNE3.) était non seulement membre du conseil d'administration des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.), mais qu'il était également délégué à leur gestion journalière ainsi que leur bénéficiaire effectif.

Il n'est pas contesté que les lots dans la résidence sise à L-ADRESSE1.) ont été acquis par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) par acte notarié du 17 juillet 1991, respectivement par acte notarié du 23 avril 1992.

Force est de constater que les deux entités existent depuis plus de trente ans.

Il n'est pas établi qu'une des sociétés aurait été propriétaire des deux lots et aurait cédé un lot à l'autre société afin de contourner la règle de la réduction des voix.

Il n'est pas prouvé que les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) - ou l'une d'elles- n'ont pas d'activité sociale et n'ont pas d'autonomie patrimoniale.

Si les extraits du registre de commerce et des sociétés et du registre des bénéficiaires économiques établissent que les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) ont le même bénéficiaire économique et ont, le cas échéant, des intérêts communs, ils sont cependant insuffisants pour conclure que les sociétés sont fictives et qu'elles ont été constituées dans le but de frauder les règles de la computation des voix.

C'est dès lors à tort que la juridiction de première instance a retenu que la règle de réduction de voix prévue à l'article 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975 aurait dû trouver application en l'espèce et qu'elle a annulé les résolutions prises lors des assemblées générales des 26 janvier et 16 février 2021 pour non-respect des règles de computation des voix.

Le jugement est à réformer sur ce point.

2. La demande en annulation fondée à titre subsidiaire sur l'irrégularité de la convocation à l'assemblée générale extraordinaire du 16 février 2021 ainsi que sur la position dominante des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) et sur l'abus de majorité

- L'assemblée générale du 26 janvier 2021

La Cour constate d'emblée que les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne contestent pas la régularité des convocations du 4 janvier 2021 pour l'assemblée générale du 26 janvier 2021.

Concernant l'assemblée générale du 26 janvier 2021, les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) soutiennent que les décisions de voir nommer un expert-comptable et un avocat à charge de la copropriété, de ne pas procéder au renouvellement du syndic et de convoquer une assemblée générale extraordinaire auraient été prises dans l'intérêt exclusif des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.).

Une décision prise à la majorité légalement requise peut encourir l'annulation en cas d'abus de majorité.

La jurisprudence admet que les résolutions votées par une assemblée générale, qui présentent une apparence de régularité en la forme et au fond, peuvent être annulées si la preuve est rapportée que ces décisions sont le résultat, notamment, de manœuvres tendant à utiliser la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt collectif, soit dans un intérêt personnel, soit sans motif légitime ou encore dans l'intention de nuire (Cour d'appel, 30 octobre 2014, n°38306 du rôle).

Il a notamment été jugé qu'une décision régulièrement intervenue d'un point de vue formel peut être annulée s'il résulte des circonstances de la cause que l'assemblée, par esprit de malveillance, a refusé de faire droit à la demande d'un

copropriétaire compatible avec le règlement de copropriété, cette décision étant considérée comme contraire « aux intérêts collectifs véritables », c'est-à-dire aux intérêts que la collectivité doit défendre de bonne foi, dans le respect des droits individuels. Cette exigence de bonne foi entraîne l'obligation de procéder à un examen sérieux des demandes soumises à l'assemblée générale, sans animosité à l'égard d'un copropriétaire particulier. Aussi peut-il y avoir abus de majorité lorsque l'assemblée décide de poursuivre contre un copropriétaire la démolition d'ouvrages irrégulièrement exécutés lorsqu'il est établi que ces ouvrages ne causent aucun préjudice, ni à la collectivité, ni aux copropriétaires individuels (cf. M. Elter et F. Schockweiler, op. cit., p.409).

Il appartient au demandeur en nullité de rapporter la preuve de l'abus.

L'abus ne résulte pas automatiquement du fait qu'une décision lui est préjudiciable. Aussi lui appartient-il d'établir qu'elle a été prise dans le but exclusif de lui nuire et qu'elle ne se justifie, ni par la poursuite de l'intérêt collectif, ni par le respect de la destination de l'immeuble (cf. M. Elter et F. Schockweiler, op. cit., p.409).

Dans les conflits pour abus de majorité, les tribunaux n'ont pas à se prononcer sur l'opportunité des décisions incriminées (Cass. 3e civ., 3 juin 2009 : Administrer oct. 2009, p. 56. – Cass. 3e civ., 8 mars 1995 : Loyers et copr. 1995, comm. 293).

Contrairement aux recours en annulation fondés sur l'inobservation des formalités prescrites pour la tenue des assemblées générales, l'action engagée pour l'abus de droit ou de majorité implique que le demandeur fournisse la preuve sinon d'un préjudice strictement personnel, du moins d'un préjudice injustement infligé à une minorité, d'une rupture de l'égalité de traitement entre les membres de la copropriété (JCl. Copropriété, fasc. 87-10, n°71).

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent les critiques à l'encontre de la société SOCIETE4.) et reprochent aux sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) d'avoir en réalité évincé le Syndic afin d'éviter l'élaboration d'un cadastre vertical alors que l'affectation donnée à leurs lots, en l'occurrence l'usage en tant que bureaux, ne serait pas conforme aux règles urbanistiques.

Si aux termes de l'assignation introductive d'instance du 25 mars 2021, les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent l'annulation des résolutions n°4 et n°6, la Cour constate que la résolution critiquée décidant de charger un expert-comptable et un avocat est la résolution n°5.

Sous le point n°5 « décharge à donner au Syndic pour l'exercice du 01.10.2019 au 31.08.2020 » du procès-verbal de l'assemblée générale du 26 janvier 2021, il est acté « *Aucun rapport n'ayant été remis aux copropriétaires concernant cette période, les comptes ne peuvent donc pas être contrôlés et l'assemblée ne peut pas voter sur ce point. Le vote n'est pas possible étant donné qu'aucun rapport n'a été remis par SOCIETE4.)* ».

*L'assemblée générale décide de charger la société SOCIETE2.) S.A. d'engager un expert-comptable /fiduciaire, réviseur d'entreprises,) ainsi qu'un conseiller juridique (avocat) afin de vérifier les livres comptables de la copropriété au 31.01.2021, et ce aux faits de la copropriété (...)* ».

Il résulte du point n°6 du procès-verbal de l'assemblée générale du 26 janvier 2021 que

*« les copropriétaires présents ou représentés notent que le service de la société SOCIETE4.) n'est pas satisfaisant et que malgré plusieurs demandes, certains postes de frais de l'exercice 2018-2019 n'ont pas été renseignés. De même une situation comptable à jour de la Résidence n'a pas été communiquée même après plusieurs demandes de décompte.*

*Les copropriétaires Mr PERSONNE1.) et Mr PERSONNE2.) ont été informés de ce fait (par email le 23.11.20) et n'ont pas réagi ni collaboré.*

*Le dernier décompte incomplet a été effectué au 30.09.2019!*

*Il est d'ailleurs impossible de contrôler la gestion d'SOCIETE4.) à la date de ce jour. SOCIETE4.) n'a pas même pas envoyé copie du dernier extrait bancaire de la copropriété demandé par SOCIETE2.) S.A. le 23.11.20.*

*L'entretien de la résidence n'est pas correctement effectué :*

- Entretien de la gouttière*
- Non fonctionnement de l'ascenseur pendant 5 jours*
- Interrupteurs, éclairages bloqués*
- Etc. »*

Force est de constater que la société SOCIETE4.) et le syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) n'ont pas comparu à l'audience des plaidoiries devant le juge des référés saisi d'une demande des copropriétaires SOCIETE2.) et SOCIETE3.) tendant à voir convoquer une assemblée générale.

Par courrier du 30 décembre 2020, le mandataire de la société SOCIETE4.) et du syndicat des copropriétaires a informé le mandataire des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) que ses mandants acceptent l'ordonnance intervenue.

Le syndic n'a déposé ni le rapport financier pour l'exercice du 01.10.2019 au 31.08.2020, ni de budget prévisionnel.

Il n'est pas établi que la société SOCIETE4.) était disponible pour continuer son mandat.

En ces circonstances, et indépendamment de la discorde entre copropriétaires SOCIETE2.) et SOCIETE3.) d'une part et des copropriétaires PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et du Syndic d'autre part, il n'est pas établi que la décision du non-renouvellement du Syndic fut contraire à l'intérêt collectif de la copropriété et

qu'elle fut prise dans une intention de nuire aux parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Il n'est pas non plus établi que la décision de ne pas renouveler le mandat de la société SOCIETE4.) ait causé un surcoût. Par ailleurs, des frais supplémentaires résultant du non-renouvellement du mandat du Syndic - à les supposer établis-affecteraient tous les copropriétaires.

Finalement, les parties intimées restent en défaut de démontrer que la décision de charger un expert comptable respectivement un avocat ait été prise dans une intention de leur nuire, ce d'autant moins que la société SOCIETE4.) n'a pas déposé de rapport financier pour l'exercice du 01.10.2019 au 31.08.2020.

Elles n'ont dès lors pas établi l'existence d'un abus de majorité dans le chef des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.)

Il s'ensuit que la demande en annulation des résolutions n°5 et n°6 prises par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 26 janvier 2021 n'est pas fondée.

- L'assemblée générale extraordinaire du 16 février 2021

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) soutiennent que la décision de confier à la société SOCIETE2.) la charge de la convocation d'une assemblée générale extraordinaire suite à la décision de non-renouvellement du mandat de la société SOCIETE4.) serait irrégulière alors que l'ordonnance du 25 septembre 2020 ne l'aurait pas habilitée à ce faire.

Il s'ensuivrait l'irrégularité de l'assemblée générale extraordinaire du 16 février 2021 et la nullité des décisions y prises.

L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions réglementaires.

Il est constant en cause que l'habilitation présidentielle du 25 septembre 2022 se référait à un ordre du jour déterminé qui renseignait sous le point 6 du « renouvellement du mandat du syndic et durée du mandat ».

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ayant été absentes et les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) ayant voté contre le renouvellement du mandat d'SOCIETE4.), l'assemblée générale a régulièrement décidé à l'unanimité des voix présentes ou représentés de ne pas renouveler le mandat du Syndic.

La question du renouvellement du mandat du syndic, figurant à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 26 janvier 2021, la décision de ne pas renouveler le mandat de la société SOCIETE4.) est régulière sous cet aspect.

Cependant, sous le point n°6, les copropriétaires présents ou représentés ont encore chargé la société SOCIETE2.) de procéder à la convocation d'une assemblée générale extraordinaire avec l'ordre du jour suivant :

- remplacement du Syndic
- organisation/roulement de l'usage de la buanderie/règlement intérieur
- rapport financier au 31.01.2021
- décharge à donner au Syndic au 31.01.2021.

L'ordonnance du 25 septembre 2020 fixant l'ordre du jour de l'assemblée générale du 26 janvier 2021 n'a pas habilité la société SOCIETE2.) de procéder en cas de non-renouvellement du mandat du syndic à la convocation à une assemblée générale extraordinaire, étant remarqué que l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire du 16 février 2021 dépasse le remplacement du syndic.

Les parties appelantes se prévalent de l'article 22 de la loi modifiée du 16 mai 1975 et soutiennent qu'en l'absence de syndic et de conseil syndical au sein de la copropriété litigieuse le droit de convoquer une assemblée générale pour voir nommer un nouveau syndic appartiendrait à toute personne désignée par accord des copropriétaires représentant au moins le tiers des membres du syndicat.

*L'article 22 de la loi modifiée du 16 mai 1975 prévoit qu' « en cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer sa mission et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, tout intéressé peut, après mise en demeure du syndic restée infructueuse pendant quinze jours, demander au président du tribunal d'arrondissement de, charger de tout ou partie de cette mission et pour un temps déterminé, soit un membre du conseil syndical, soit, s'il n'y a pas de conseil syndical ou si aucun de ses membres n'accepte cette mission, un administrateur provisoire.*

*Le président statue comme en matière de référés sur assignation donnée au syndic.*

*Lorsque, pour quelque cause que ce soit, le syndicat se trouve dépourvu de syndic, le président du conseil syndical ou, à défaut, tout membre de ce conseil, procède à la convocation de l'assemblée générale en vue de la désignation du syndic. Jusqu'à l'entrée en fonction du nouveau syndic, le conseil syndical est chargé d'accomplir les actes de gestion courante, y compris les appels de fonds, et les actes nécessités par l'urgence. Les décisions du conseil syndical sont exécutées par son président. Lorsqu'il n'a pas été institué de conseil syndical, le droit de convoquer l'assemblée générale et le droit d'accomplir les actes susmentionnés appartiennent à toute personne désignée par accord des copropriétaires représentant au moins le tiers des membres du syndicat. A défaut d'un tel accord, tout copropriétaire peut demander, par voie de requête au président du tribunal, la désignation d'un administrateur provisoire qui dispose du pouvoir d'accomplir les actes susmentionnés ».*

L'article précité prévoit dans son alinéa 3 les modalités de convocation de l'assemblée générale appelée à désigner le syndic.

Ainsi, l'assemblée est convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un. Lorsqu'il n'a pas été institué de conseil syndical, elle peut être convoquée de l'accord des copropriétaires représentant au moins un tiers des membres du syndicat. Ce n'est que si un tel accord n'est pas obtenu que tout copropriétaire peut avoir recours au président du tribunal et lui demander de nommer un administrateur provisoire qui aura le pouvoir d'accomplir les actes de gestion courante de la copropriété et notamment celui de convoquer l'assemblée en vue de nommer un nouveau syndic.

Conformément à l'article 22 alinéa 3 de la loi modifiée du 16 mai 1975, la société SOCIETE2.) par accord des copropriétaires représentant plus d'un tiers des membres du syndicat était en droit de convoquer valablement elle-même une assemblée générale afin de procéder à la nomination d'un syndic sans avoir à demander au président du tribunal la désignation d'un administrateur provisoire.

Toutefois, cette assemblée ne peut statuer que sur la désignation d'un nouveau syndic (cf. M. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n°500, Cass.18 mai 1971, JCP 1971.J.16831).

L'assemblée générale du 16 février 2021 bien qu'ayant été régulièrement convoquée par la société SOCIETE2.) désignée par accord des copropriétaires représentant au moins le tiers des membres du syndicat, n'a pu statuer que sur la seule désignation d'un nouveau syndic.

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 16 février 2021 qu'outre la désignation du nouvel syndic, il a encore été prise une décision sur l'organisation/roulement de l'usage de la buanderie/règlement intérieur.

Eu égard aux considérations ci-avant, cette décision est dès lors irrégulière et encourt annulation.

Concernant la désignation du nouveau syndic, les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) restent en défaut d'établir en quoi la désignation de la société SOCIETE1.) comme nouveau syndic aurait été prise dans un but de leur nuire.

En effet, il ne résulte pas des éléments de la cause que les copropriétaires SOCIETE2.) et SOCIETE3.) aient des liens particuliers avec cette société et qu'elles l'aient désignée afin de se procurer un avantage personnel.

Par ailleurs, si le syndic ne respecte pas ses devoirs et obligations et n'agit pas dans l'intérêt collectif, il risque de voir engager sa responsabilité.

Il n'y a dès lors pas lieu d'annuler la désignation de la société SOCIETE1.) comme nouveau syndic.

### 3. Les demandes accessoires

#### - Quant au remboursement des frais d'avocat

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) d'un côté et le syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) et la société SOCIETE2.) de l'autre côté demandent le remboursement des frais d'avocat déboursés dans le cadre du présent litige.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe. Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice civil.

Le caractère réparable du préjudice consistant dans les frais d'avocat engagés est reconnu en cas d'abus du droit d'agir en justice. Ainsi si l'action en justice n'avait pas lieu d'être engagée, celui qui a dû se défendre a droit au remboursement des frais d'avocat inutilement engagés. Il en va de même dès lors qu'une partie résiste de manière injustifiée à une demande en paiement intentée à son encontre. Il s'agit, alors, d'une responsabilité pour faute (cf. Cour d'appel, 6 janvier 2021, n°CAL-2019-01017 du rôle).

Les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent chacune, par réformation de la décision entreprise, la condamnation de la société SOCIETE2.) au remboursement des frais d'avocat à hauteur de 8.043,75 euros.

A l'instar des juges de première instance, la Cour constate qu'aucune faute n'est établie dans le chef de la société SOCIETE2.), ce d'autant moins que l'abus de majorité n'est, en l'espèce, pas établi.

Le jugement est dès lors à confirmer en ce qu'il a écarté les demandes respectives de PERSONNE1.) et de PERSONNE9.) tendant au remboursement des frais d'avocat.

Les parties appelantes réclament à leur tour à se voir dédommager du déboursement des frais d'avocat pour le présent litige à hauteur de 5.000,- euros.

Le simple fait que les parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont partiellement succombé en instance d'appel ne saurait automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires d'avocat supportés par les parties appelantes, ce d'autant moins qu'en l'espèce, les demandes respectives des parties

dans le cadre de leur litige sont source de discussions juridiques et doivent donc être fixées par décision judiciaire.

Dans ces conditions, l'existence d'une faute dans le chef des parties PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'étant pas établie, il convient de rejeter comme non fondée la demande en indemnisation des frais d'avocat des parties appelantes.

- Quant aux indemnités de procédure

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Tant les parties appelantes que les parties intimées restent en défaut de justifier de la condition d'iniquité, de sorte qu'elles sont à débouter de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

- Quant aux frais et dépens

Eu égard à l'issue du litige en appel, il y a lieu de faire masse des frais et dépens des deux instances et de les imposer pour moitié à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) d'une part et au Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) d'autre part, avec distraction, pour la part qui les concerne, au profit des mandataires des parties respectives sur leurs affirmations de droit.

**PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les appels principal et incident,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

par réformation, dit qu'il n'y a pas lieu à annulation des décisions prises lors des assemblées générales des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) des 26 janvier et 16 février 2021 pour violation de l'article 19 de la loi modifiée d 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis,

annule la résolution n°2 de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) du 16 février 2021 sur la mise en place d'un planning d'utilisation de la buanderie,

confirme le jugement n°NUMERO4.) du 21 avril 2022 pour le surplus,

déboute le syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) et la société anonyme SOCIETE2.) de leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

déboute les parties de leurs prétentions respectives sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

fait masse des frais et dépens des deux instances et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) d'une part et au Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) d'autre part, avec distraction, pour la part qui les concerne, au profit de Maître Gwendoline BELLA, avocat à la Cour, et de la société d'avocats KRIEGER ASSOCIATES SA. sur leurs affirmations de droit.