

- Arrêt civil -

**Audience publique du quinze décembre deux mille onze**

**Numéro 34670 du rôle**

Composition:

Eliane EICHER, premier conseiller-président,  
Françoise MANGEOT, premier conseiller,  
Marianne PUTZ, premier conseiller,  
Lex BRAUN, greffier.

E n t r e

le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE A**, sise à L-...,  
2, ..., représenté par son syndic actuellement en fonctions,

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de  
Luxembourg du 18 mars 2009,

comparant par Maître Annick WURTH, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t

la société anonyme **B S.A.**, établie et ayant son siège social à L-..., inscrite  
au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro  
B..., représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**intimée** aux fins du susdit exploit FUNK,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Saisie en instance d'appel d'un litige opposant la société anonyme B au syndicat des copropriétaires de la Résidence A au sujet de votes pris par l'assemblée générale des copropriétaires le 6 mai 2008, la Cour d'appel, par un arrêt du 11 mars 2010 :

a déclaré l'appel principal et l'appel incident recevables,

a dit l'appel principal d'ores et déjà partiellement fondé,

réformant :

a dit non fondée la demande de la société B S.A. en annulation des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence A le 6 mai 2008 sub points 3., 4.1., 4.3. et 4.4. tels que repris dans le procès-verbal de cette assemblée,

en a débouté,

quant à la décision de l'assemblée générale du 6 mai 2008 prise sub point 4.2. :

a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture et la réouverture des débats aux fins :

d'obtenir de la société B la production de l'autorisation du bourgmestre de la Ville de Luxembourg du 14 mars 2008,

d'obtenir la production de la procédure de référé ayant abouti aux décisions des 17 avril 2008 et 18 juin 2008,

d'obtenir la production du règlement de copropriété,

de permettre aux deux parties d'instruire le moyen de l'intimée selon lequel la décision serait contraire au règlement de copropriété,

a sursis à statuer pour le surplus, et

renvoyé l'affaire devant le magistrat de la mise en état.

La demande restant à trancher vise la nullité de la décision de l'assemblée générale du 6 mai 2008 prise sub point 4.2. dans les termes suivants : « L'installation d'une garderie est formellement refusée. »

La société B demande que la résolution votée au point 4.2. du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 6 mai 2008 soit déclarée irrégulière, alors que le syndicat des copropriétaires demande qu'il soit dit que cette résolution est régulière et fondée.

La société B fait valoir que le refus de l'installation d'une garderie ne figurait pas sur l'ordre du jour de l'assemblée générale du 6 mai 2008.

L'appelant répond que le gérant de la société B a assisté à l'assemblée générale et qu'il n'a aucunement invoqué que le point 4. ne figurerait pas à l'ordre du jour ou qu'il aurait été pris au dépourvu par les questions soulevées.

Aux termes de l'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles : « La convocation (de l'assemblée générale

des copropriétaires) contient (...) l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. »

L'article 6 du susdit règlement dispose que : « L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour (...) »

Est nulle, en principe, toute décision prise à propos d'une question n'ayant pas figuré à l'ordre du jour annexé à la convocation.

L'ordre du jour sub 4. était annoncé dans les termes suivants : « Décisions à prendre à la suite des travaux entrepris par B S.A. à la façade de l'immeuble ..., ..., sans être en possession d'une autorisation du syndicat des copropriétaires. »

Il est précisé qu'

« En date du 17 avril 2008, la société B S.A. a, moyennant marteaux-piqueurs, percé des ouvertures dans la façade de l'immeuble de manière à transformer deux fenêtres en portes.

Un rapport sera fait par le Conseil syndical au sujet de l'action judiciaire en référé extraordinaire introduite le 17/04/2008.

Action en annulation de l'autorisation accordée à B S.A. par le bourgmestre de la Ville de Luxembourg le 14 mars 2008 devant les tribunaux administratifs.

Action en dommages et intérêts devant les tribunaux civils contre B S.A., Monsieur Michel PETIT, architecte, et l'Administration communale de la Ville de Luxembourg. »

L'installation d'une garderie n'est pas mentionnée sur l'ordre du jour.

L'architecte Michel PETIT, agissant en tant que mandataire, a, de l'accord de l'assemblée, exposé à celle-ci le point de vue de la société B, puis il a quitté l'assemblée ; les copropriétaires ont par la suite discuté des transformations prévues à la façade et de l'installation d'une garderie.

Si la résolution prise quant au refus de l'installation d'une garderie a fait l'objet de discussions lors de l'assemblée générale du 6 mai 2008, il reste que la société B y était absente et qu'elle n'était pas représentée, l'architecte PETIT n'ayant pas eu de procuration pour prendre part au vote. Il n'y a donc pas lieu d'analyser dans quelle mesure la nullité prévue aurait pu être couverte dans le cas où le copropriétaire B S.A. aurait assisté à l'assemblée générale.

L'installation d'une garderie n'ayant pas figuré à l'ordre du jour, l'assemblée générale n'a pas pu en délibérer valablement.

La résolution par laquelle l'assemblée des copropriétaires a refusé l'installation d'une garderie est nulle, par application de l'article 6 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975.

L'appel principal est donc à déclarer non fondé sur ce point.

Par son appel incident, la société B conclut à l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000 € pour la première instance.

Elle requiert encore une indemnité de procédure de 2.000 € pour l'instance d'appel.

Une demande en obtention d'une indemnité de procédure de 2.000 € est également présentée par le syndicat des copropriétaires.

Chacune des parties succombant partiellement dans ses revendications et moyens reste en défaut de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les sommes par elle exposées, non comprises dans les dépens.

Le jugement de première instance est donc à confirmer en ce qu'il a débouté la société B de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, et les deux demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel sont à leur tour à rejeter comme non fondées.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

en continuation de l'arrêt du 11 mars 2010,

dit l'appel principal non fondé en ce qu'il porte sur la décision de l'assemblée générale du 6 mai 2008 sub point 4.2.,

en déboute,

confirme le jugement de première instance sur ce point,

dit l'appel incident non fondé,

en déboute,

dit les demandes présentées sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile en instance d'appel non fondées,

en déboute,

fait masse des frais et dépens des deux instances, les impose pour moitié à chacune des parties, et en ordonne la distraction au profit de Maître Annick WURTH et de Maître Georges KRIEGER, avocats constitués affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, premier conseiller-président, en présence du greffier Lex BRAUN.