

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 628/24
du 19 février 2024

Dossiers n° L-CIV-447/23 et L-CIV 594/23

Audience publique du dix-neuf février deux mille vingt-quatre

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre

I) (L-CIV-447/23) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse,

comparant par Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

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

2) **PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Admir PUCURICA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) **SYNDICAT DES COPOPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « SOCIETE1.)** », sise à L-ADRESSE3.), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonction,

partie défenderesse,

comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,
II) (L-CIV-594/23) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse,

comparant par Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

SYNDICAT DES COPOPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « SOCIETE1.) », sise à L-ADRESSE3.), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonction,

partie défenderesse,

comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David GROSS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

Faits :

I) (L-CIV-447/23) Par exploit du 3 août 2023 de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER de Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et au SYNDICAT DES COPOPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « SOCIETE1.) » à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le lundi, 28 août à 9h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après deux remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 5 février 2024, lors de laquelle Maître Charles MULLER se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Admir PUCURICA comparut pour les parties défenderesses PERSONNE2.) et PERSONNE3.). Maître Laurent LIMPACH comparut pour la partie défenderesse le SYNDICAT DES COPOPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « SOCIETE1.) ».

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

II) (L-CIV-594/23) Par exploit du 13 octobre 2023 de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER de Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) a fait donner recitation au SYNDICAT DES COPOPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « SOCIETE1.) » à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le lundi, 20 novembre 2023 à 9h00, salle JP 0.02, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 5 février 2024, lors de laquelle Maître Charles MULLER se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Laurent LIMPACH comparut pour la partie défenderesse.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Procédure

Par exploit d'huissier de justice suppléant Luana COGONI d'Esch-sur-Alzette du 3 août 2023, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.), PERSONNE3.) et au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « SOCIETE1.) » (ci-après dénommé le SYNDICAT) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, afin de voir condamner, principalement, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) solidairement, subsidiairement, les trois parties citées solidairement et, plus subsidiairement, le SYNDICAT à lui payer la somme de 6.687,19 euros avec les intérêts légaux à partir de la mise en demeure du 10 mai 2023, sinon de la demande en justice, sinon encore du jugement à intervenir, jusqu'à solde. Il demande à voir déclarer le jugement commun à toutes les parties et réclame une indemnité de procédure de 3.000,00 euros.

Par exploit d'huissier de justice suppléant Luana COGONI d'Esch-sur-Alzette du 13 octobre 2023, PERSONNE1.) a fait donner recitation au SYNDICAT en application des dispositions de l'article 84 du nouveau code de procédure civile.

Prétentions et moyens des parties

Au soutien de ses prétentions, PERSONNE1.) fait exposer être propriétaire de deux lots dans la résidence ADRESSE5.), construite sur la parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section B d'ADRESSE7.), numéroNUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE8.) », d'une contenance de 7a45ca. PERSONNE4.) et PERSONNE3.) seraient les deux autres copropriétaires de cette résidence.

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2015, il aurait été décidé de la création d'un fonds pour couvrir le remplacement respectivement les travaux de réparation hors contrat d'entretien de l'ascenseur.

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 juillet 2018, il aurait été décidé de limiter le fond de remplacement de l'ascenseur à 20.000,00 euros.

Le syndic aurait par la suite informé les copropriétaires de la nécessité de réparer l'ascenseur.

Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 décembre 2021, il aurait été décidé de ne pas utiliser le fonds de réserve spécial pour la réparation de l'ascenseur. PERSONNE3.) aurait refusé de motiver ce choix.

PERSONNE1.) soutient que PERSONNE3.) a cédé une cave à PERSONNE4.) en vue d'obtenir la majorité lors des assemblées générales, ce qui aurait permis, lors de la prédite assemblée générale du 10 décembre 2021, d'aboutir à un abus de majorité, étant donné que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient abusivement soutenu que le fonds de réserve spécial ne serait à utiliser que pour le remplacement de l'ascenseur et non pas pour la réparation de celui-ci. Or, une telle interprétation serait absurde et irait à l'encontre de l'intérêt collectif.

Considérant que la prédite résolution est le résultat d'un abus de majorité, PERSONNE1.) a, par acte d'huissier du 24 février 2022, fait donner assignation au SYNDICAT pour voir annuler les décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 10 décembre 2021 en ses points n° 3 et 8 (le point n° 3 étant le point litigieux de l'ascenseur en l'espèce).

Par jugement du 27 janvier 2023, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dûment signifié et coulé en force de chose jugée, aurait annulé la résolution n° 3.

L'abus de majorité ainsi sanctionné serait le produit des votes exprimés par PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

PERSONNE5.) considère qu'il a dû exposer des frais d'avocat afin de faire valoir ses droits et obtenir l'annulation de la résolution n° 3 de l'assemblée générale.

Par courriers des 10 mai 2023 et 15 mai 2023, il aurait réclamé le remboursement de ses frais d'avocat à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), mais aucun paiement ne serait intervenu, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

En droit, PERSONNE1.) base sa demande sur l'article 1382 du code civil. Il renvoie à ses mémoires d'honoraires ainsi qu'aux frais qu'il a dû exposer en sa qualité de partie défenderesse (étant donné qu'en sa qualité de copropriétaire, il ferait partie du SYNDICAT assigné en justice) et aux preuves de paiement. Il fait plaider que l'abus de majorité, sanctionné par le jugement du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 27 janvier 2023, est nécessairement fautif et que cette faute lui a causé un dommage. Le demandeur renvoie encore à l'arrêt de la Cour de cassation du 9 février 2012.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent au rejet de la demande formulée à leur encontre. Ils soulignent que le jugement du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 27 janvier 2023 leur est inopposable, étant donné qu'ils n'étaient pas

parties en cause, étant précisé que le SYNDICAT a une personnalité juridique distincte de la leur.

Ils font valoir que le prédit jugement n'a pas retenu l'existence d'un abus de majorité, de sorte qu'aucune faute ne saurait leur être reprochée. La demande adverse serait basée sur le postulat d'un abus de majorité qui n'existerait pas. Par ailleurs, seul le dispositif d'un jugement disposerait de l'autorité de la chose jugée et le dispositif du prédit jugement serait muet quant à un prétendu abus de majorité.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent toute faute dans leur chef. Lors de l'assemblée générale du 10 décembre 2021, ils n'auraient fait qu'émettre leur opinion et un vote consécutif, ce qui ne serait pas constitutif d'une faute.

En ordre subsidiaire, au cas où la demande devrait être déclarée fondée, il y aurait lieu de surseoir à statuer en attendant une taxation des honoraires de Maître Charles MULLER par le Bâtonnier.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) réclament chacun une indemnité de procédure de 1.000,00 euros.

Le SYNDICAT conclut pareillement au débouté de la demande. Il conteste formellement que PERSONNE3.) ait cédé un lot à PERSONNE4.) en vue d'obtenir une quelconque majorité.

Il explique que, lors de l'assemblée générale du 28 avril 2018, il aurait été décidé de limiter l'utilisation du fonds de réserves spécial au remplacement de l'ascenseur, de sorte qu'il aurait été légitime que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent à ce que ce fonds soit utilisé pour la réparation de l'ascenseur, ce d'autant plus qu'PERSONNE1.) n'aurait pas participé au financement de ce fonds. Ils soulignent que, lors de l'assemblée générale du 10 décembre 2021, PERSONNE5.) se serait d'ailleurs abstenu de voter.

Certes, le recours judiciaire d'PERSONNE1.) aurait été déclaré fondé et la résolution aurait été annulée, mais le tribunal d'arrondissement n'aurait pas retenu l'existence d'un abus de majorité. Partant, il n'existerait aucune faute dans le chef du SYNDICAT, qui n'aurait pas participé au vote.

Le SYNDICAT conteste encore le prétendu dommage invoqué par PERSONNE1.), dans la mesure où – en l'absence de remise du dossier complet de Maître Charles MULLER – il n'existerait pas de preuve du préjudice réellement subi. En outre, PERSONNE1.) demanderait le remboursement des frais exposés par lui pour que Maître Charles MULLER l'assiste lors de l'assemblée générale, ce qui serait exagéré. Il serait, de même, exagéré de réclamer le remboursement de sa part de frais exposés pour que le SYNDICAT puisse se faire représenter en justice suite à une assignation d'PERSONNE1.).

Le SYNDICAT réclame une indemnité de procédure de 2.500,00 euros.

PERSONNE1.) maintient que le jugement du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 27 janvier 2023 a sanctionné un abus de majorité et que ce jugement

est opposable à PERSONNE3.) et PERSONNE4.). Au cas où il devrait être retenu que ce jugement ne leur est pas opposable, le tribunal devrait analyser le fond de l'affaire et conclure à l'existence d'une faute dans le chef de ces derniers. Il souligne que le Bâtonnier n'est pas compétent pour taxer les mémoires d'honoraires dont il s'est acquitté. Il se déclare toutefois d'accord à ce que le tribunal de céans taxe lesdits mémoires et demande, à titre subsidiaire, à voir nommer le Bâtonnier comme expert afin de déterminer si les mémoires d'honoraires sont ou non justifiés. Il précise avoir participé au financement du fonds de réserve spécial et se demande pour quel motif PERSONNE3.) et PERSONNE4.) souhaitent garder un fonds de réserve spécial pour le remplacement d'un ascenseur dont le remplacement ne serait prévu que d'ici 30 ans.

Appréciation

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires, qui sont connexes, et de statuer par un seul et même jugement.

Avant de toiser le fond du litige, il y a lieu de rappeler que le syndicat des copropriétaires est le représentant légal de la collectivité de tous les copropriétaires de l'immeuble. Tous les copropriétaires d'un immeuble sont obligatoirement et de plein droit groupés dans le syndicat. Le syndicat prend naissance dès qu'un immeuble en copropriété a au moins deux copropriétaires distincts. Le syndicat des copropriétaires a la personnalité juridique ce qui entraîne qu'il peut passer valablement tout acte juridique de quelque nature que ce soit (cf. G. KRIEGER, La copropriété, n° 69 et 79).

A noter que le syndicat des copropriétaires a une personnalité juridique distincte de celle de ses copropriétaires.

Il est rappelé qu'en l'espèce, PERSONNE1.) demande à voir condamner principalement PERSONNE3.) et PERSONNE4.), subsidiairement ces derniers ensemble avec le SYNDICAT et plus subsidiairement uniquement le SYNDICAT à lui rembourser ses frais et honoraires d'avocat déboursés dans le cadre de son affaire introduite par acte d'huissier de justice du 24 février 2022, ayant abouti au jugement du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 27 janvier 2023.

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 constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39462).

La jurisprudence luxembourgeoise admet donc qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires d'avocat au titre de réparation de son préjudice à condition d'établir que les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice sont réunis (cf. Cass.

9 février 2012, n°5/12, numéro NUMERO3.) du registre ; Cour 22 décembre 2015, arrêt no 597/15 ; G. Ravarani, La responsabilité civile, 3e éd., n° 1144).

S'il est admis que la question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est à apprécier *in concreto* dans le cadre de chaque affaire (cf. Cour 22 décembre 2015, précité), la question des caractéristiques du fait générateur de cette responsabilité demeure débattue.

Certaines décisions, qui font d'abord rappeler que l'exercice d'une action en justice (respectivement la résistance à une telle action) est un droit fondamental, conditionnent le succès d'une action en réparation pour frais et honoraires d'avocat, basée sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du code civil, à la preuve d'un abus. L'action ou la résistance à une action dégénère en abus si l'auteur agit avec intention malveillante ou légèreté blâmable, respectivement s'il commet une erreur grossière équipollente au dol (cf. Cour d'appel IIIème Chambre, arrêt n° 88/20 du 19 novembre 2020, n° de rôle CAL-2019-00662 ; cf. encore Cour d'appel, 16 février 2000, n° de rôle 22937 ayant retenu que « le fait de résister judiciairement à une demande constitue l'exercice d'un droit »). On remarque que lesdites décisions reprennent les critères traditionnellement retenus dans le cadre de l'appréciation des demandes accessoires pour procédure abusive et vexatoire.

D'autres décisions (majoritaires) retiennent qu'*« un principe de droit incoercible est que le préjudice résultant d'une faute, quelle qu'elle soit, doit être réparé par l'auteur de la faute et cette réparation doit être totale. Or, les frais de défense constituent à l'évidence un dommage réparable et l'indemnisation de la victime ne sera pas totale si elle est amputée de ces frais de défense ou s'il en a coûté au justiciable de faire connaître son droit. Le droit à réparation intégrale du dommage justifie la répétibilité des frais de défense, dont les honoraires d'avocat* (Cour d'appel 4 février 2012, Pas. 35, p. 848 ; TAL IIIème Chambre, 18 juin 2019, rôle n° 2019TALCH03/00142 ; TAL XIVème Chambre, 21 janvier 2020, n° TAL-2019-03976 du rôle).

Il convient de suivre cette deuxième jurisprudence, alors qu'en l'absence de texte spécifique réglant la question de la prise en charge des frais et honoraires d'avocat au Grand-Duché de Luxembourg (à titre d'exemple, la question est réglée en Belgique par une loi du 21 avril 2007 et en Allemagne par le paragraphe 91 de la *Zivilprozessordnung*), l'applicabilité pure et simple du droit commun des articles 1382 et 1383 du code civil implique que la faute la plus légère, une simple imprudence, le plus léger manquement, suffisent pour engendrer la responsabilité de l'auteur. Opérer une distinction selon la nature du préjudice (dommages et intérêts compensatoires, d'un côté, et dommages moratoires, de l'autre) paraît également difficilement justifiée, en l'absence de texte.

En l'espèce, par jugement du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 27 janvier 2023, rendu entre PERSONNE1.) en sa qualité de partie demanderesse et le SYNDICAT en sa qualité de partie défenderesse, la demande d'PERSONNE1.) en annulation de la décision prise lors de l'assemblée générale du 10 décembre 2021 figurant au point 3 du procès-verbal du 18 janvier 2022 a été déclarée fondée.

Ce point 3 se lit comme suit :

« 3. Modalités de financement pour la réparation de l'ascenseur

Monsieur PERSONNE5.), assisté de son conseil Me Charles MULLER, expose que sous réserve du point 7., inscrit à l'ordre du jour sur sa demande, les travaux de réparation approuvés aux termes des résolutions 1. et 2. devraient être financés par le fonds de réserve spécial. Il fait valoir qu'à l'occasion de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juin 2015, les copropriétaires avaient décidé « la création d'un fond pour couvrir le remplacement, respectivement, des travaux de réparation hors contrat d'entretien de l'ascenseur ». Selon Monsieur PERSONNE6.), le fonds de réserve a donc spécifiquement été mis en place pour couvrir les frais associés à ces travaux.

Monsieur PERSONNE3.) s'y oppose au motif qu'à l'occasion de l'assemblée générale subséquente, l'assemblée générale a décidé que « le fonds de remplacement de l'ascenseur sera plafonné à 20.000 EUR ». Selon lui, un changement d'affectation du fonds de réserve spécial aurait résulté de cette résolution, ce fonds ne pouvant à partir de ce moment plus servir que dans l'hypothèse d'un remplacement de l'ascenseur. Monsieur PERSONNE6.) ne partage pas cette lecture et estime que cette résolution n'a eu pour effet que de plafonner ce fonds de réserve.

Sur question de Monsieur PERSONNE6.), PERSONNE7.)/SOCIETE3.) S.A. a informé les copropriétaires qu'elle ne s'attend, suite aux travaux de réparation approuvés aux termes des résolutions 1. et 2. ci-dessus, pas à ce que l'ascenseur doive être remplacé avant vingt voire trente ans.

Monsieur PERSONNE6.) a demandé à Monsieur PERSONNE3.) de préciser pourquoi il souhaitait maintenir en place un fonds de réserve en vue du remplacement de l'ascenseur si un tel remplacement n'est pas à prévoir dans les prochaines années. Monsieur PERSONNE3.) a répondu qu'il n'était pas obligé de répondre à cette question, qu'il refusait d'y répondre et qu'il souhaitait procéder au vote.

A l'issue de cette discussion et au vu de la question inscrite au point 7. de l'ordre du jour, PERSONNE7.)/SOCIETE3.) S.A. a, dans un esprit de conciliation, exposé que selon elle, la solution suivante serait envisageable

- procéder au remboursement des montants contribués par les copropriétaires au fonds de réserve spécial ;
- mettre en place un nouveau fonds de réserve à vocation générale auquel les copropriétaires contribueraient au pro rata des millièmes ;
- payer les travaux approuvés aux termes des résolutions 1. et 2. ci-dessus par un appel de fonds

Monsieur PERSONNE6.) a déclaré qu'il serait d'accord à procéder de cette manière, Monsieur PERSONNE3.) a déclaré qu'il s'y opposait.

Aucun accord n'ayant pu être trouvé, il a été procédé au vote. Le financement par le fonds de réserve spécial a été rejeté par la majorité. Monsieur PERSONNE6.) a déclaré que s'il est d'avis que le fonds de réserve devrait être utilisé en vue du financement des travaux, il ne peut en l'état pas voter en faveur de son utilisation étant

donné que ce fonds a été alimenté de manière irrégulière (...) Il s'est partant abstenu exprimer un vote sur cette question ».

Pour statuer comme il l'a fait, le tribunal d'arrondissement, après avoir écarté les moyens d'irrecevabilité tiré du libellé obscur, du défaut de respect du délai de forclusion, de l'intérêt et de la qualité à agir d'PERSONNE1.), a rappelé que ce dernier base sa demande en annulation sur le fait que la décision de ne pas utiliser le fonds de réserve spécial pour les travaux de réparation de l'ascenseur résulte d'un abus de majorité, étant donné qu'elle serait contraire à l'intérêt collectif et lui nuirait.

Le tribunal d'arrondissement a motivé sa décision comme suit :

« 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 (cf. Lux. 27 juin 2012, n°160/12, n°135.404 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 (PERSONNE8.) et PERSONNE9.), Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n° ADRESSE9.)).

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 (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n° 541).

Il résulte des développements précédents que le fonds de réserve spécial est supposé être utilisé soit en cas de remplacement de l'ascenseur soit en cas de travaux de réparation hors entretien, un changement d'affectation du fonds de réserve lors de l'assemblée du 28 juillet 2018 n'ayant pas eu lieu.

Le refus du SYNDICAT d'utiliser le fonds de réserve pour les travaux électriques et hydrauliques de l'ascenseur à effectuer par la société SOCIETE4.) contrevient partant à l'objectif initial ayant entouré la création du fonds de réserve spécial pour l'ascenseur.

Limiter le fonds de réserve spécial au seul remplacement de l'ascenseur est d'autant moins légitime au regard du fait que d'après le syndic, un remplacement de l'ascenseur n'est pas à envisager avant 20 voire 30 ans, le SYNDICAT n'apportant aucun élément de nature à énerver ce constat.

Le motif du refus tel qu'invoqué par le SYNDICAT n'est en conséquence pas légitime.

Ledit refus entraîne en outre l'obligation pour PERSONNE1.) de payer une fois de plus des travaux qu'il estimait d'ores et déjà couverts, ne serait-ce que partiellement.

La résolution litigieuse, prise sans motif légitime, est partant contraire aux intérêts collectifs ; il s'ensuit que la demande en annulation de la résolution n°3 prise par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 10 décembre 2021 est à déclarer fondée. »

Tel que le soutient à bon droit PERSONNE1.), le tribunal a retenu l'existence d'un abus de majorité pour justifier l'annulation de la résolution litigieuse. A noter toutefois que le tribunal d'arrondissement a retenu un tel abus dans le chef du SYNDICAT (« *le motif du refus tel qu'invoqué par le SYNDICAT n'est en conséquence pas légitime* ») et non pas dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), qui n'étaient pas partie au prédit litige.

L'existence d'un abus de majorité n'a pas été repris au dispositif du jugement du 27 janvier 2023.

S'il est actuellement bien établi, notamment depuis un arrêt de la Cour de cassation française du 13 mars 2009 (Cass. ass. plén., 13 mars 2009, n° 08-16.033 ; Bull. civ. ass. plén., n° 3), que l'autorité de chose jugée n'affecte que ce qui est tranché au dispositif de la décision de justice à l'exclusion des motifs, il est admis que l'autorité s'étend non seulement aux énonciations formelles du jugement, mais également aux questions incidentes que le juge a dû nécessairement résoudre pour y parvenir et qui priveraient de tout fondement logique la décision du juge si elles venaient à être démenties (cf. JurisClasseur procédure civile Vo. Autorité de la chose jugée, fasc. 900-30, n° 118) (Cour 1^{er} avril 2021, n° CAL-2018-01028 du rôle).

Il est donc traditionnellement admis que les motifs d'un jugement n'ont pas autorité de la chose jugée. Même si la motivation est le soutien du dispositif, on doit limiter le domaine de l'autorité de la chose jugée à ce qui a été décidé et qui figure dans le dispositif. Tout au plus les motifs d'un jugement peuvent-ils être utilisés pour interpréter le dispositif et préciser le sens et la portée de ce qui a été jugé, sans pour autant leur conférer l'autorité de la chose jugée.

Cependant, ces affirmations de principe doivent être nuancées, la jurisprudence ayant admis que certains motifs peuvent avoir l'autorité de la chose jugée. L'autorité de la chose jugée fait l'objet d'incertitudes quant à la détermination exacte de son étendue, aussi bien en ce qui concerne les motifs « décisifs », qu'en ce qui a trait aux motifs « décisifs », soutien nécessaire du dispositif (Jurisclasseur civil, Art. 1349 à 1353 : fasc. 20, n°107, mise à jour 3 juillet 2015).

La question est dès lors de savoir si les motifs de la décision constituent ou non le soutien nécessaire du dispositif. La réponse ne peut être donnée de façon globale en raison de l'absence de critère juridique précis : les juges apprécient au cas par cas et de façon souveraine (op. cit., n°110) (TAL 6 janvier 2016, n° 82476 du rôle).

En l'espèce, il faut retenir que le tribunal d'arrondissement, pour aboutir, dans le dispositif de son jugement, à l'annulation de la résolution litigieuse, a retenu, dans sa motivation, l'existence d'un abus de majorité dans le chef du SYNDICAT, ces motifs devant nécessairement être considérés comme le soutien nécessaire du dispositif.

Se pose ensuite la question de savoir si le jugement du 27 janvier 2023 est ou non opposable à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Il est de principe que l'efficacité d'une décision de justice ne se limite pas à l'autorité qu'elle présente entre les seules parties à l'instance. Elle se prolonge aux tiers par l'effet de son opposabilité. Il est alors d'usage de parler d'« effet substantiel du jugement ». En effet, un jugement qui modifie les droits substantiels des parties « n'est pas sans répercussion au-delà de leur sphère juridique » (V. Rép. pr. civ., v° Chose jugée, par C. Bouty, n° 24). Il entraîne une modification de l'ordonnancement juridique que les tiers à l'instance sont dans l'obligation de respecter sous peine d'affecter la pleine efficacité du jugement. C'est d'ailleurs pour cette raison que ces tiers disposent, par le biais de la tierce opposition, d'un moyen procédural de paralyser cette opposabilité dès lors que la décision est susceptible d'affecter leurs intérêts (cf. commentaire sous l'arrêt Cass. Fr. 25 septembre 2014, n° 13-19.970).

Par arrêt du 25 septembre 2014, la Cour de cassation française a retenu que lorsque, à la suite d'un acte de signification les informant de la possibilité de former tierce opposition dans un délai de deux mois en vertu des articles 582 et suivants du code de procédure civile, des tiers à l'instance se dispensent d'exercer ce recours alors qu'ils y avaient intérêt, l'arrêt rendu, qui est revêtu de l'autorité de la chose jugée, leur est opposable.

En l'espèce, il ne résulte d'aucun élément de la cause que le jugement du tribunal d'arrondissement du 27 janvier 2023 ait été signifié à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) – non parties en cause. Ces derniers n'ont donc pas été mis en mesure d'exercer une tierce opposition, étant précisé qu'il est de principe qu'un syndicat de copropriétaires ne représente pas ces derniers (Encyclopédie Dalloz, V° Procédure civile, Tierce opposition, n°57).

En application de la jurisprudence précitée de la Cour de cassation française du 25 septembre 2014 et en l'absence de preuve de la signification du jugement du 27 janvier 2023 à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), c'est à bon droit que ces derniers soutiennent que le jugement du 27 janvier 2023 ne leur est pas opposable.

C'est partant à tort qu'PERSONNE1.) se base sur cette décision pour faire plaider une faute dans leur chef.

C'est encore à tort qu'il se base sur les éléments factuels du dossier pour conclure à un abus de majorité dans leur chef, aucun élément de la cause n'établissant un tel abus. Ses affirmations selon lesquelles PERSONNE3.) aurait cédé une cave à

PERSONNE4.) dans le seul but d'obtenir une majorité lors des résolutions prises en assemblée générale, doivent, en l'absence du moindre élément corroborant, rester à l'état de pure allégation, dépourvues d'un quelconque effet juridique.

Par ailleurs, le fait que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se soient opposés à l'utilisation du fonds de réserve spécial pour les travaux de réparation de l'ascenseur ne saurait, en l'absence de tout autre élément, être constitutif de l'abus de majorité invoqué.

Aucune faute n'étant établie dans le chef de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), la demande doit être déclarée non fondée à leur encontre.

En ce qui concerne la question du bien-fondé de la demande à l'égard du SYNDICAT, il est rappelé que le jugement du tribunal d'arrondissement du 27 janvier 2023 est opposable au SYNDICAT.

Tel que développé ci-avant, l'abus de majorité a été retenu dans le chef de ce dernier.

Tel que le fait plaider à bon escient PERSONNE1.), cet abus est constitutif d'une faute dans le chef du SYNDICAT.

Cet abus ayant donné lieu à l'annulation de la décision prise en assemblée générale du 10 décembre 201 et figurant au point 3 du procès-verbal du 18 janvier 2022 par jugement du tribunal d'arrondissement du 27 janvier 2023, il y a lieu de retenir que le SYNDICAT a commis une faute.

Les frais et honoraires d'avocat exposés par PERSONNE5.) devant le tribunal d'arrondissement pour parvenir à l'annulation de cette résolution sont un élément du dommage subi par ce dernier et une suite nécessaire et directe de l'acte dommageable émanant du SYNDICAT.

Reste la question du montant des honoraires d'avocat dont doit répondre le responsable. En effet, concernant l'ampleur du dommage réparable, il faut distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui doit être mue par le principe de la libre fixation des honoraires, et d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable qui ne peut être pénalisé par un choix de la victime, qui contribuerait à augmenter son dommage (Bertrand De Coninck, La répétibilité des honoraires d'avocat dans le contentieux de la réparation du dommage, RGAR 2003, 13750, no 7; Cour 11.7.2001, PERSONNE12.) et PERSONNE13.) c/Etat, no 24442 du rôle).

Ce dommage ne consiste donc pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier, mais doit être évalué sur base de critères d'appréciation objectifs dont par exemple ceux figurant à l'article 38 de la loi du 10 août 1991 sur la profession d'avocat.

Cette évaluation se fait par le tribunal de céans, étant donné que compte tenu du fait qu'PERSONNE1.) s'est acquitté des honoraires de Maître Charles MULLER, plus aucune taxation par le Bâtonnier ne saurait être réalisée.

L'ampleur du dommage réparable doit être évalué en tenant compte de l'importance de l'affaire, de son degré de difficulté, du résultat obtenu et de la situation de fortune du client (Cour d'appel, 17 février 2016, n°41704 du rôle).

Pour être réparable, le dommage allégué doit encore être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible. La condition de la certitude du préjudice se rattache à l'exigence de la preuve de son existence qui incombe à la victime (Georges Ravarani, précité, p. 1084).

A l'appui de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat, PERSONNE1.) verse deux mémoires d'honoraires pour un montant total de (2.617,88 – 187,68 + 3.141,72 =) 5.571,92 euros, ainsi que leur preuve de paiement. Il verse encore un appel de fonds lui adressé par le syndic le 20 mai 2022 s'élevant à la somme de 1.115,27 euros correspondant au financement des frais d'avocat du SYNDICAT dans le cadre de l'assignation introduite par PERSONNE1.) ayant donné lieu au jugement du tribunal d'arrondissement du 27 janvier 2023 ainsi que sa preuve de paiement.

Pour la fixation du préjudice matériel subi par le demandeur, il y a uniquement lieu de prendre en considération les notes de frais et d'honoraires qu'il a acquittées (TAL 19 juin 2019, n° 179040 et 184639 du rôle).

A noter que, tel que le fait plaider à bon escient le SYNDICAT, le demandeur ne saurait prétendre au remboursement de ses frais d'avocat déboursés pour l'assemblée générale du 22 septembre 2022, ces frais n'étant, de toute évidence, pas liés à l'affaire en justice ayant donné lieu au jugement du 27 janvier 2023.

De surcroît, si PERSONNE1.) décide d'introduire une action en justice à l'encontre du SYNDICAT (dont, en sa qualité de copropriétaire de l'immeuble, il fait lui-même partie), il ne saurait prétendre au remboursement de sa part des frais d'avocat que le SYNDICAT a dû déboursier pour se défendre en justice.

Compte tenu de l'envergure du litige et de la complexité du dossier, le tribunal décide, sur base des principes et éléments exposés ci-dessus, qu'il y a lieu de faire droit à la demande pour le montant de 3.500,00 euros, ceci avec les intérêts au taux d'intérêt légal à compter de la demande en justice jusqu'à solde.

Chacune des parties réclame une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Au vu de l'issue du litige, respectivement à défaut de justifier du caractère d'inéquité, lesdites demandes sont à déclarer non fondées.

Le SYNDICAT, succombant à l'instance, est à condamner aux frais et dépens de l'instance, conformément à l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) demande finalement à voir déclarer le présent jugement commun à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

A noter que la déclaration de jugement commun a pour but de prévenir une tierce opposition, voie de recours ouvert à un tiers à l'encontre d'un jugement qui préjudicie à ses droits et qui a été rendu lors d'une instance à laquelle ce tiers n'a été ni partie ni représenté (TAL 29 avril 2015, n° 160939 du rôle).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) étant partie au présent litige, il s'ensuit que la demande visant à leur voir déclarer commun le jugement à intervenir, est à déclarer non fondée.

PAR CES MOTIFS :

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

joint les affaires inscrites sous les numéros L-CIV-447/23 et L-CIV-594/23,

reçoit la demande en la forme,

la **dit non fondée** à l'encontre de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.),

la **dit partiellement fondée** à l'encontre du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « SOCIETE1.) »,

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « SOCIETE1.) » à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.500,00 euros avec les intérêts légaux à partir du 3 août 2023 jusqu'à solde,

déboute PERSONNE1.) du surplus de sa demande,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

dit non fondée la demande en déclaration de jugement commun formulée à l'encontre de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.),

condamne le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « SOCIETE1.) » aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique de ce jour par Laurence JAEGER, juge de Paix à Luxembourg, assistée de la greffière assumée, Véronique JANIN, qui ont signé le présent jugement, date qu'en tête.

Laurence JAEGER

Véronique JANIN