

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 187 / 2013 (première chambre)**

Audience publique du mercredi trois juillet deux mille treize.

**Numéro 130333 du rôle**

**Composition :**

Serge THILL, premier vice-président,  
Caroline ENGEL, juge délégué,  
Michèle STOFFEL, juge délégué,  
David BOUCHE, greffier.

**Entre :**

la société anonyme IMMOBILIERE SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un acte de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 18 mai 2010,

comparaissant par Maître Ferdinand BURG, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., anciennement la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S. à r.l. , établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant, inscrite au

registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit acte SCHAAL,

comparaissant par Maître Nicolas DECKER, avocat, demeurant à Luxembourg.

## **Le Tribunal :**

### 1. Indications de procédure

Par exploit d'huissier du 18 mai 2010, la société anonyme IMMOBILIERE SOCIETE1.) S.A. (ci-après SOCIETE1.)) a donné assignation au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) (ci-après le syndicat des copropriétaires), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société SOCIETE2.) S.à r.l., anciennement SOCIETE3.) S.à r.l. (ci-après le syndic) à comparaître devant le tribunal de ce siège.

A l'audience du 15 mai 2013 l'instruction a été clôturée.

A l'audience du 12 juin 2013 le président de chambre délégué a été entendu en son rapport oral.

Maître Fabienne GARY, avocat, en remplacement de Maître Ferdinand BURG, avocat constitué, a conclu pour SOCIETE1.).

Maître Arnaldina FERREIRA DA SILVA, avocat, en remplacement de Maître Nicolas DECKER, avocat constitué, a conclu pour le syndicat des copropriétaires.

### 2. Prétentions et moyens des parties

SOCIETE1.) demande à voir annuler l'assemblée générale du 20 janvier 2010 des copropriétaires de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.), sinon à voir annuler les décisions y prises renseignées sub 1 à 13 du compte-rendu de l'assemblée. La requérante demande encore à voir condamner le défendeur à une indemnité de procédure de 5.000.-euros et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat, qui affirme en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, la requérante invoque une série de moyens d'annulation pour violation respective de dispositions de la loi du 16 mai 1975 telle que modifiée portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après loi du 16 mai 1975), 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 (ci-après règlement grand-ducal du 13 juin 1975) et du règlement général de copropriété tel que fixé par acte notarié de Maître Lucien-Jean-Mathias SCHUMAN du 22 juillet 1968 (ci-après règlement de copropriété).

Aux termes de ses trois premiers moyens d'annulation, SOCIETE1.) demande la nullité de l'assemblée générale litigieuse, respectivement de toutes les décisions y prises, tandis que dans le cadre de ses autres moyens elle ne demande que la nullité d'une ou de plusieurs décisions spécifiques de l'assemblée.

Le défendeur se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Il soulève l'irrecevabilité au fond de la demande principale, au motif que la loi ne prévoit que la demande d'annulation de telle ou telle décision spécifique.

Il soutient que la jurisprudence luxembourgeoise distingue entre violation de la loi du 16 mai 1975 et violation du règlement grand-ducal du 13 juin 1975. Pour la violation des dispositions du règlement grand-ducal, l'intérêt à agir en nullité n'existerait qu'en présence d'un préjudice causé au réclamant, et la nullité d'un acte pris en violation d'une disposition réglementaire ne devrait être encourue que si l'omission d'une formalité ou la violation d'une disposition dudit règlement grand-ducal a effectivement compromis l'information et la protection des copropriétaires.

Le défendeur oppose l'irrecevabilité de certaines demandes en annulation pour absence d'intérêt à agir dans le chef de la demanderesse, au motif que celle-ci ne serait pas concernée par les violations alléguées de certaines dispositions légales.

Quant au fond, le défendeur demande à voir déclarer non fondées les demandes en nullité d'SOCIETE1.), alors qu'aucune des décisions prises à l'assemblée générale du 20 janvier 2010 n'aurait violé les textes de loi invoqués.

Le syndicat des copropriétaires demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000.-euros.

### 3. Motifs de la décision

#### A) Recevabilité du recours en annulation

En application de l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975, « *les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales* » doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou

défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification faite par le syndic (M. Elter, F. Schockweiler, *Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg*, éd. 1978, n° 544).

Il n'est pas contesté que l'action en annulation du 18 mai 2010 de la demanderesse a été introduite endéans le délai requis.

### Etendue du recours en annulation

Le défendeur soulève l'irrecevabilité de la demande en annulation de l'assemblée générale concernée, au motif qu'il serait impossible de demander l'annulation d'une assemblée générale dans son ensemble.

Concernant l'étendue du recours en annulation, la jurisprudence française retient ce qui suit :

*« Lorsqu'un copropriétaire exerce une action en nullité, il doit viser la ou les résolutions d'assemblée générale qu'il entend critiquer, et non pas se borner, dans son assignation, à demander l'annulation d'une assemblée générale, formule trop vague qui ne permet pas d'identifier la ou les décisions critiquées (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 juill. 1986 [...]). L'annulation ne peut porter que sur les seules résolutions dont l'annulation est demandée, et non pas sur l'ensemble de l'assemblée générale [...].*

*Il n'en irait autrement que dans l'hypothèse où le requérant poursuivrait l'annulation de toutes les résolutions adoptées par une assemblée parce qu'elles seraient uniformément atteintes d'un même vice de forme, tel qu'une convocation irrégulière ou une convocation notifiée par une personne n'ayant pas qualité pour y procéder [...]. (G. Vigneron, J.-Cl. Copropriété, Fasc. 87-20, mise à jour 04,2010, n° 106 et 107).*

Le moyen d'irrecevabilité soulevé ne concerne que les trois premiers moyens d'annulation de la requérante lesquels visent l'annulation de l'assemblée générale respectivement de toutes les décisions y prises. Ces trois moyens concernent des irrégularités relatives à la convocation respectivement à la tenue de l'assemblée générale.

S'il est vrai que l'article 34 de la loi du 16 mai 1975 ne prévoit que la demande en nullité des décisions prises lors des assemblées générales des copropriétaires, et non pas celle de l'assemblée générale, il n'en reste pas moins qu'en l'espèce, la requérante vise également dans son assignation l'annulation de l'ensemble des décisions prises lors de l'assemblée.

La demande en annulation tend donc en définitive à la mise en cause des décisions qui ont été prises au cours de l'assemblée litigieuse. Poursuivant en l'espèce l'annulation de toutes les décisions de l'assemblée générale litigieuse pour violation de formalités légales qui entacheraient celles-ci uniformément de nullité, la demande en annulation est recevable.

### Qualité à agir

En vertu de l'article 34 alinéa 2 précité de la loi du 16 mai 1975, l'action en nullité n'est ouverte qu'aux « *copropriétaires opposants ou défaillants* ». Seuls peuvent donc 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 (M. Elter, F. Schockweiler, *op.cit.*, n° 542 ; Trib. Lux. 21 novembre 1990, n° 613/90, rôles 40683 et 40708).

La liste des présences de l'assemblée concernée porte, pour SOCIETE1.), la mention manuscrite « refuse de signer la liste de présence ». Le refus de signature se trouve également acté au compte-rendu de l'assemblée.

Si le refus de la demanderesse de signer la feuille de présence n'est pas litigieux, les parties en tirent des conclusions différentes. En effet, la demanderesse explique qu'elle était présente et qu'elle a voté contre toutes les propositions soumises au vote lors de cette assemblée, mais que le syndic a refusé de tenir compte des votes sous prétexte du refus de signature de la feuille de présence. Le syndicat des copropriétaires soutient que le refus de signature marque sans équivoque la volonté de la demanderesse de ne pas participer à l'assemblée, alors que la feuille de présence constitue la preuve de la présence des différents copropriétaires. D'après le défendeur, il n'est pas possible de faire participer des personnes à un vote en assemblée générale, si la preuve de leur présence ne ressort pas de la feuille de présence.

Le compte-rendu de l'assemblée litigieuse mentionne sub point 1 de l'ordre du jour « *Vérification des présences en nombre et en millièmes* » que « *12 copropriétaires avec 8.382 millièmes sont présents ou représentés suivant la liste de présence annexée.* ». A l'examen de la feuille de présence détaillant la liste de tous les copropriétaires, il découle de cette mention que le syndic a considéré la demanderesse comme défaillante à l'assemblée.

Or, il résulte des éléments du dossier que la demanderesse était présente à l'assemblée litigieuse et qu'elle avait l'intention de participer aux votes y soumis. C'est dès lors à tort que le syndic l'a considérée comme étant défaillante.

Il résulte encore des éléments du dossier que la demanderesse n'a pas donné son approbation aux différentes décisions prises lors de l'assemblée du 20 janvier 2010.

Le défendeur admet d'ailleurs que le « défaut de participation » autoriserait la demanderesse à attaquer en justice les décisions prises lors de l'assemblée litigieuse.

Par conséquent, SOCIETE1.) est à considérer comme opposante et elle a dès lors qualité pour agir sur base de l'article 34 de la loi du 16 mai 1975.

### Intérêt à agir

Le syndicat des copropriétaires fait plaider que l'intérêt à agir est limité à toutes les actions liées à des droits personnels et que la demanderesse ne saurait se prévaloir d'un prétendu risque de lésion de droits de tiers pour demander l'annulation d'une décision prise en assemblée générale des copropriétaires. Le syndicat des copropriétaires soutient que la demanderesse n'a aucun intérêt personnel à agir sur base des moyens d'annulation repris sub 1, 2, 3 et 8 de l'assignation.

Ces moyens d'annulation visent des irrégularités relatives à la convocation et à la tenue de l'assemblée générale, dont notamment la convocation et la présence, respectivement l'absence à l'assemblée litigieuse d'autres copropriétaires que la demanderesse.

L'intérêt à agir est en principe une condition pour être investi du droit d'agir. Le recours à la justice ne doit en effet être ouvert que si son auteur peut espérer en retirer un avantage, ceci afin d'éviter un encombrement inutile des tribunaux. S'il apparaît que l'exercice d'une action en justice ne présente aucune utilité pour un plaideur, le juge peut déclarer la demande irrecevable, se dispensant par là-même de statuer sur le fond. L'intérêt constitue une condition générale d'existence de l'action, il est exigé de toute partie au procès.

La jurisprudence française admet que « *le copropriétaire qui demande la nullité d'une résolution d'assemblée générale est recevable à engager cette action, même sans justifier d'un intérêt personnel, tout copropriétaire ayant intérêt à faire respecter la réglementation légale concernant les assemblées générales* » (F. Givord, C. Giverdon, La copropriété, Dalloz 3<sup>ème</sup> éd., 1987, n° 613).

Cette jurisprudence n'est pas suivie telle quelle dans l'ordre juridique luxembourgeois. La jurisprudence luxembourgeoise n'admet un copropriétaire à invoquer l'inobservation des formalités légales qu'à condition d'établir qu'elle lui a causé un préjudice. Le seul intérêt de membre du syndicat à voir respecter la régularité du fonctionnement des organes institutionnels et des actes qu'ils adoptent, ne saurait dès lors suffire à rendre son action recevable (M. Elter, F. Schockweiler, *op.cit.*, mise à jour 1988, n° 542).

Les irrégularités alléguées par la demanderesse sont susceptibles d'avoir eu une incidence sur les votes émis lors de l'assemblée du 20 janvier 2010.

L'avantage que la demanderesse espère retirer de son action consiste plus généralement dans l'annulation des différentes décisions prises à l'assemblée litigieuse.

SOCIETE1.) a manifestement intérêt à agir aux fins d'obtention de l'annulation de décisions prises lors d'une assemblée générale, à laquelle elle n'a pas pu faire comptabiliser ses votes négatifs.

Son recours en annulation est partant à déclarer recevable.

## B) Bien-fondé du recours en annulation

Aux termes de son assignation, la demanderesse invoque neuf moyens d'annulation.

### 1) Demande en annulation basée sur des moyens relatifs à la personne et aux droits des copropriétaires convoqués à l'assemblée générale

SOCIETE1.) conteste que tous les copropriétaires aient été dûment convoqués, et ce au triple motif que la feuille de présence renseignerait a) des personnes dont la qualité de copropriétaire ne serait pas donnée, voire des données incomplètes, b) des adresses inexactes, ainsi qu'une inexactitude quant à la présence de PERSONNE1.) et c) une inexactitude quant à la quote-part représentée par chacun des copropriétaires.

Le défendeur conteste ces prétendues irrégularités et soutient que la demanderesse reste en défaut de rapporter la preuve de la véracité des prétendues inexactitudes.

Au vu des contestations du syndicat des copropriétaires, il incombe, en application de l'article 1315 du Code civil, à celui qui se prévaut de ces

irrégularités, de démontrer la réalité des faits invoqués à la base des irrégularités alléguées.

a) Inexactitudes alléguées quant à la qualité de copropriétaire

La demanderesse invoque quatre cas où il y aurait eu absence de convocation du véritable copropriétaire et absence d'indication du véritable copropriétaire sur la feuille de présence : 1° PERSONNE2.) serait, ensemble avec PERSONNE3.), propriétaire d'un lot indivis ; 2° ne serait pas copropriétaire Monsieur PERSONNE4.), mais les dames PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) ; 3° PERSONNE8.) serait décédé et seraient copropriétaires du lot indivis son épouse PERSONNE9.) et ses fils PERSONNE10.) et PERSONNE11.) ; 4° pour les époux copropriétaires PERSONNE12.)-PERSONNE13.), le mari serait décédé.

Elle agit en nullité sur fondement des articles 21 et 25 alinéas 5 et 6 du règlement de copropriété, de l'article 15 de la loi du 16 mai 1975 et de l'article 7 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975.

Le défendeur soutient que le syndic a procédé aux convocations conformément aux renseignements dont celui-ci disposait résultant des documentations lui remises au moment de l'acceptation de son mandat par assemblée générale du 16 février 2005, ainsi que des informations officielles lui fournies depuis son entrée en fonction.

Agissant en annulation des décisions prises lors d'une assemblée ayant eu lieu le 20 janvier 2010, il incombe tout d'abord à la demanderesse de prouver, à cette date, la qualité de copropriétaire dans le chef des personnes sus-énoncées.

En cas de changement de la personne de copropriétaire, il se pose la question de l'information du syndic.

L'article 31 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 stipule que « *tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, [...] est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.*

*Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit ».*



Le règlement grand-ducal étant muet sur ce point, l'on serait tenté d'admettre que l'omission de cette notification ne comporterait aucune sanction. Mais, la Cour de cassation française a décidé que nonobstant transcription de la vente, le vendeur est considéré comme propriétaire à l'égard du syndicat tant que la notification n'a pas eu lieu, les transferts de propriété non notifiés au syndicat étant inopposables au syndicat. Par conséquent, en l'absence de notification, le vendeur reste indéfiniment garant des charges de copropriété incombant au lot vendu (M. Elter, F. Schockweiler, *op.cit.*, n° 354).

*« La convocation [à l'assemblée générale] doit être adressée à tous les copropriétaires sans exception. Or, le syndic n'a à considérer comme copropriétaires que ceux dont la qualité lui a été formellement notifiée. Aussi, en cas d'aliénation d'un lot, le changement de propriétaire ne lui est-il opposable qu'à partir de la notification du transfert de propriété. En attendant, le vendeur conserve à l'égard du syndicat tous ses droits et obligations. Lorsque la notification n'intervient qu'après l'envoi des convocations, le syndic n'est pas obligé de convoquer en outre le nouveau propriétaire quoique, en principe, ce dernier ait dorénavant seul qualité pour assister à l'assemblée générale, [...] »* (M. Elter, F. Schockweiler, *op.cit.*, n° 503).

Cette obligation de notification au syndicat s'appliquant à tout transfert de propriété, elle inclut notamment les transferts de propriété par voie d'héritage. L'examen de la validité et de la pertinence de l'article 25 alinéa 5 du règlement de copropriété invoqué par la demanderesse – article qui prévoit la convocation de tous les copropriétaires indivis d'un même lot de copropriété – suppose donc nécessairement au préalable la preuve par la demanderesse qu'il y a eu changement de certains copropriétaires au 20 janvier 2010 et que les transferts de propriété respectifs ont été notifiés au syndicat avant l'envoi des convocations à l'assemblée litigieuse.

Par conséquent, il incombe à SOCIETE1.) d'établir, outre la qualité de copropriétaires des personnes susmentionnées à la date d'envoi des convocations à l'assemblée du 20 janvier 2010, également la notification au syndicat de tous transferts de propriété qui se seraient le cas échéant produits depuis la reprise de mandat du syndicat le 16 février 2005.

La demanderesse, qui ne verse au dossier qu'un tableau descriptif des lots privatifs de la copropriété concernée émis en date du 5 septembre 2006, reste en défaut de rapporter tant la preuve des personnes copropriétaires à la période concernée que celle de la notification des changements de propriété au syndicat.

Ce moyen de la demanderesse est donc à rejeter.

b) Inexactitudes alléguées quant aux adresses de copropriétaires et quant à la mention de présence d'au moins un copropriétaire

La requérante agit en nullité sur fondement de l'article 7 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 en faisant valoir que, par renvoi à son moyen ci-dessus développé sous 1a), la feuille de présence mentionnerait des adresses inexactes, et qu'elle contiendrait au moins un renseignement de présence inexact, alors que le copropriétaire PERSONNE1.) n'aurait pas été personnellement présent, mais que la feuille de présence porte toutefois une signature, sans indication quant au nom d'un éventuel mandataire.

Le défendeur conteste ce moyen en plaçant que tous les lots de copropriété présents étaient valablement représentés.

En l'espèce, la demanderesse reste en défaut de démontrer la réalité des inexactitudes alléguées. La feuille de présence porte une signature pour le copropriétaire PERSONNE1.). A défaut pour la demanderesse de prouver que celui-ci a effectivement été absent de l'assemblée du 20 janvier 2010, le moyen de nullité est à rejeter.

c) Inexactitudes alléguées quant à la quote-part représentée par chacun des copropriétaires

La demanderesse fait valoir que la feuille de présence de l'assemblée serait entachée d'erreurs quant à la quote-part représentée par chacun des copropriétaires, et ce à plusieurs titres. En contrariété à l'article 28 du règlement de copropriété qui stipule que « *les propriétaires disposent d'autant de voix qu'ils possèdent de millièmes* », la feuille de présence mentionnerait des tantièmes au lieu de millièmes. La requérante conteste encore représenter 741,0000 tantièmes dans la copropriété concernée, alors que sa quote-part s'élèverait à 42,6 millièmes suite à deux cessions successives de deux garages (n° 13 et n° 14) et du local de commerce aux dates respectives des 31 août 2000 et 24 décembre 2009, la demanderesse ayant à plusieurs reprises, et notamment par courriers recommandés des 26 janvier 2005 et 18 janvier 2010, informé le syndic des changements de sa quote-part de ces deux chefs.

L'ensemble des décisions prises en assemblée générale depuis des années, et au moins depuis l'entrée en fonction de l'actuel syndic, seraient irrégulières, au détriment de la requérante. Elle soutient que la mauvaise indication de la répartition des quotes-parts a une incidence sur la contribution aux charges communes de l'immeuble et sur le droit de vote, et qu'elle aurait donc dû supporter plus de charges que celles lui incombant réellement en vertu de l'article 6 de la loi du 16 mai 1975.

Les votes émis et les décisions prises sur cette fausse base seraient nuls. Les règles de computation des voix étant d'ordre public, la demanderesse soutient que les décisions de l'assemblée générale seraient nulles, du moment que les voix ont été comptées d'une autre manière qu'en fonction des quotes-parts de copropriété.

A l'appui de son argumentation, la demanderesse renvoie au compte-rendu de l'assemblée litigieuse, qui mentionne ce qui suit : « Avec l'intervention écrite de Monsieur PERSONNE4.), le syndic mentionne qu'une erreur des millièmes a été faite avant même la prise en charge du SOCIETE3.). Il existe en effet 2 tableaux de répartition des charges ».

Le syndicat des copropriétaires résiste à ce moyen en faisant valoir que les termes de tantièmes, millièmes ou même dix-millièmes constituent différentes dénominations qui expriment toutes la proportionnalité de la quote-part de chaque copropriétaire. Le défendeur soutient que les convocations et votes ont été effectués suivant le tableau officiel en possession du syndic lui remis lors de sa reprise de mandat. Aussi, aucune demande relative à une mise à l'ordre du jour du problème de la répartition des quotes-parts n'aurait jamais été formulée et il incomberait à la demanderesse de prouver qu'elle a valablement informé le syndic d'un changement dans la répartition des millièmes, ce qui n'aurait pas été le cas.

En réponse à l'argumentation du défendeur, la requérante soutient que conformément à l'article 22 du règlement du 13 juin 1975 stipulant que « le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent [...] », le syndic a l'obligation de vérifier les rapports de propriété dans l'immeuble géré par lui.

Le seul courrier versé aux débats est celui adressé le 26 janvier 2005 par la demanderesse à l'actuel syndic. Il n'en ressort cependant pas qu'SOCIETE1.) aurait informé le syndic de la vente des deux garages n° 13 et n° 14 en date du 31 août 2000 à PERSONNE14.) et à son épouse PERSONNE15.).

Le règlement de copropriété, qui se réfère en son article 28 à la désignation de « millièmes », contient à sa fin un « tableau des millièmes » mentionnant toutefois des valeurs exprimées en 10.000<sup>èmes</sup> et un tableau des charges contenant également une répartition en 10.000<sup>èmes</sup>. Tant la liste des présences de l'assemblée générale du 16 février 2005 ayant donné mandat à l'actuel syndic que celle de l'assemblée litigieuse renseignent également des valeurs exprimées en 10.000<sup>èmes</sup>, tout en employant les termes respectifs de « dix-millièmes » et de « tantièmes ». Le compte-rendu de l'assemblée du 20 janvier 2010 mentionne sub point 1 de l'ordre du jour « Vérification des présences en nombre et en millièmes » que « 12

*copropriétaires avec 8.382 millièmes sont présents ou représentés suivant la liste de présence annexée. ».*

Un « tantième de copropriété » se définit comme suit : « *fraction (généralement exprimée en millièmes) de l'ensemble des parties communes qui est attribuée à chaque copropriétaire, en fonction not. de la superficie et de la situation de son lot, afin d'en déterminer la valeur et sert principalement à la répartition des charges et indemnités dues par ou à chaque copropriétaire* » (G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, éd. Puf, 2011).

A l'instar du terme de « tantièmes », le terme de « millièmes » désigne donc la quote-part des parties communes qui est, en application de l'article 6 de la loi du 16 mai 1975, proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des parties privatives, sachant que l'utilisation du terme « millièmes » renvoie à des quotes-parts exprimées en unités de 1.000<sup>èmes</sup> et non de 10.000<sup>èmes</sup>.

En l'espèce, le règlement de copropriété exprimant les quotes-parts de l'immeuble en unités de 10.000<sup>èmes</sup>, cette unité est correctement reprise dans les listes des présences des assemblées des 16 février 2005 et 20 janvier 2010, ainsi qu'au compte-rendu de cette dernière assemblée, l'utilisation des termes de « tantièmes », de « dix-millièmes », voire de « millièmes » par abus de langage, étant sans incidence sur l'expression des quotes-parts laquelle reste inchangée.

Le débat entre parties quant à l'information relative aux deux changements successifs des quotes-parts de la demanderesse suite aux ventes de deux garages et du local de commerce en 2000 et 2009 n'est pas pertinent en l'espèce.

En effet, il résulte de la comparaison du tableau descriptif des lots privatifs du 5 septembre 2006 et des listes de présence des assemblées des 16 février 2005 et 20 janvier 2010 que le syndic a comptabilisé les deux changements de quotes-parts sur la feuille de présence de l'assemblée du 20 janvier 2010. Toutefois, la feuille de présence litigieuse comporte une erreur dans le nombre de tantièmes de deux copropriétaires, dont la demanderesse.

Tel qu'indiqué par la demanderesse dans son assignation et confirmé par la liste de présence de l'assemblée du 16 février 2005 versée par le syndicat des copropriétaires, la quote-part initiale d'SOCIETE1.) s'élève à 1.352 dix-millièmes, soit 135,20 millièmes.

La feuille de présence de l'assemblée litigieuse attribue 741 dix-millièmes à SOCIETE1.), 35 dix-millièmes à Monsieur et Madame PERSONNE14.) en tant que propriétaires des garages n° 13 et n° 14 et 576 dix-millièmes à

PERSONNE16.) en tant que propriétaire du magasin au rez-de-chaussée et d'une cave.

Or, tel qu'indiqué dans l'assignation et confirmé par l'extrait cadastral du 5 septembre 2006, les garages n°13 et n° 14 appartenant aux copropriétaires PERSONNE14.) - PERSONNE15.) totalisent une surface de 35 millièmes. La feuille de présence de l'assemblée concernée aurait dès lors dû mentionner ces copropriétaires avec 350 dix-millièmes.

Cette erreur s'est répercutée dans le nombre des tantièmes de la demanderesse. La feuille de présence litigieuse mentionne pour SOCIETE1.) 741 dix-millièmes, soit le résultat obtenu en déduisant de ses 1352 dix-millièmes initiaux, 35 dix-millièmes du chef des garages n° 13 et n° 14 vendus et 576 dix-millièmes du chef du local de commerce et cave vendus. Le même calcul avec déduction du nombre correct de 350 dix-millièmes porte le nombre des quotes-parts de la demanderesse à 426 dix-millièmes, soit 42,6 millièmes comme renseigné à l'assignation.

*« Le fait qu'un copropriétaire a été porté sur la liste de présence avec un nombre de voix différent de celui qui lui revient en réalité ne constitue guère un motif d'annulation, du moment qu'il ressort du procès-verbal que l'erreur commise n'a pas empêché la décision d'être prise à une majorité suffisante. »* (M. Elter, F. Schockweiler, *op. cit.*, n° 536).

Les douze copropriétaires mentionnés au compte-rendu comme ayant été présents ou représentés à l'assemblée du 20 janvier 2010, parmi lesquels figuraient suivant feuille de présence les copropriétaires PERSONNE14.) - PERSONNE15.), représentaient donc en réalité 8.697 dix-millièmes, au lieu de 8.382 dix-millièmes, y non compris les voix d'SOCIETE1.) considérée à tort par le syndic comme défaillante à l'assemblée. Avec celle-ci, le total du nombre des voix des copropriétaires présents ou représentés aurait été porté à 9.123 quotes-parts sur 10.000 quotes-parts.

Aux termes de ses moyens d'annulation mentionnés sub 4b et 7 de l'assignation, la demanderesse invoque des irrégularités ayant là-encore trait aux votes de décisions prises lors de l'assemblée litigieuse, notamment en faisant état du défaut de comptabilisation de ses votes négatifs pour demander l'annulation des décisions 3 à 13 du compte-rendu aux termes de son moyen sub 7 de l'assignation.

Toute irrégularité tenant au nombre de voix n'encourt la nullité que si elle a eu une incidence sur le résultat des votes émis.

L'éventuelle incidence sur le résultat des votes relatifs à toutes les décisions de l'assemblée concernée est dès lors à examiner tant en ce qui concerne le nombre

réel des tantièmes des copropriétaires PERSONNE14.)- PERSONNE15.) et SOCIETE1.), qu'en ce qui concerne les votes non comptabilisés d'SOCIETE1.).

Afin d'éviter les redondances, les majorités requises aux votes des différentes décisions seront examinées en considération de ce double facteur, cet examen étant opéré plus loin à propos des moyens d'annulation sub 4b et 7 de l'assignation.

Les points sub 1 à 2 du compte-rendu d'assemblée relatifs à la vérification des présences en nombre et en millièmes et à la désignation du bureau de l'assemblée n'ayant pas donné lieu à des votes, l'examen des majorités requises se limitera aux points 3 à 13 du compte-rendu d'assemblée visés par le moyen d'annulation sub 7.

La demande en annulation de la demanderesse du 18 mai 2010 n'étant dirigée qu'à l'encontre des décisions de l'assemblée du 20 janvier 2010, le tribunal n'est pas saisi de l'éventuelle incidence de l'erreur des tantièmes quant aux décisions prises lors d'autres assemblées générales.

Au vu du point 3 du compte-rendu de l'assemblée générale du 16 décembre 2010 et du décompte individuel de la demanderesse pour l'exercice 2010 versés par le syndicat des copropriétaires, il apparaît qu'il y a eu régularisation de l'erreur dans l'indication des quotes-parts de la demanderesse, avec rectification de décomptes. Par conséquent, elle reste en défaut d'établir qu'elle aurait subi un grief en termes de charges trop-payées suivant compte de l'exercice 2008 approuvé lors de l'assemblée du 20 janvier 2010.

## 2) Demande en annulation basée sur l'absence d'un « procès-verbal » de l'assemblée

La demanderesse invoque la violation de l'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 qui exige l'établissement d'un procès-verbal de l'assemblée générale. Cette obligation n'aurait pas été respectée en l'espèce, car seul un compte-rendu aurait été rédigé.

Le défendeur résiste au moyen en soutenant que la dénomination exacte de l'instrument sur lequel est consigné le déroulement de l'assemblée générale, importe peu, le terme de « compte-rendu » étant un synonyme de « procès-verbal ».

L'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 précité dispose ce qui suit :

*« Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.*

*Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.*

*Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.*

*Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. »*

A la lecture du compte-rendu de l'assemblée, le tribunal constate que ce document comporte tant la signature du président et du secrétaire qui composaient le bureau suivant point 2 du compte-rendu, que les différentes résolutions qui ont été votées lors de l'assemblée.

Le détail du vote des résolutions est consigné dans le compte-rendu, exceptés les votes des résolutions prévus aux points 10, 11, 12 et 13 de l'ordre du jour. Sur les points 12 et 13, aucune décision n'a été prise, un sursis à statuer de la part de l'assemblée ne valant pas décision (G. Vigneron, *J.-Cl. Copropriété*, Fasc. 87-10, mise à jour 04,2012, n° 5 ; G. Vigneron, *J.-Cl. Copropriété*, Fasc. 85, mise à jour 04,2011, n° 160). Sur les points 10 et 11, le détail des votes fait défaut.

Il en découle que le compte-rendu d'assemblée contient toutes les mentions prévues par la loi, excepté le détail du vote des résolutions prises aux points 10 et 11 de l'assemblée concernée.

Le tribunal se rallie à la doctrine luxembourgeoise qui rejette l'idée que l'inobservation de n'importe quelle formalité entraîne nécessairement et automatiquement la nullité des décisions concernées. Il faut en effet considérer que les formalités prévues par la législation en vigueur sont imposées dans le but de protéger les copropriétaires contre des effets de surprise, des manipulations ainsi que contre une direction partielle des débats. Cette finalité doit rester la mesure de la sanction. (M. Elter, F. Schockweiler, *op.cit.*, n° 535).

A l'appui du présent moyen d'annulation, la demanderesse ne met en cause aucun défaut spécifique du contenu du document, mais uniquement la dénomination donnée au document. La demanderesse n'indiquant *a fortiori* aucun préjudice qui lui serait causé par l'absence du détail du vote des résolutions prises aux points

10 et 11 de l'assemblée, il y a lieu de rejeter ce moyen d'annulation comme étant non fondé.

L'absence du détail du vote de la résolution prise au point 11 de l'assemblée étant soulevée dans le cadre du moyen d'annulation sub point 4 b) de l'assignation, ce moyen sera examiné ci-dessous.

3) Demande en annulation basée sur le refus du syndic d'acter les contestations de la requérante concernant les quotes-parts et ses votes négatifs

SOCIETE1.) soutient que le syndic n'a acté, ni ses contestations relatives à l'irrégularité de ses quotes-parts telles que renseignées sur la feuille de présence, ni son vote négatif contre toutes les propositions soumises au vote lors de cette assemblée générale. Ses intérêts auraient été lésés, dans la mesure où les réserves ont pour objet d'informer les autres copropriétaires des problèmes existants et de permettre à la demanderesse de se constituer une preuve que les problèmes ont été soulevés par elle.

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que le refus de la demanderesse de signer la feuille de présence rendait sa participation à l'assemblée impossible. En tout état de cause, les droits de la demanderesse ne seraient pas lésés, alors que le défaut de participation l'autoriserait justement à attaquer en justice, les décisions prises à l'assemblée litigieuse.

L'inobservation de n'importe quelle formalité n'entraînant pas nécessairement et automatiquement la nullité des décisions concernées, il y a lieu de vérifier au cas par cas si un grief en est découlé pour le copropriétaire, sachant que les formalités légales visent à protéger celui-ci contre des effets de surprise, des manipulations ainsi que contre une direction partielle des débats (cf. M. Elter, F. Schockweiler, *op.cit.*, n° 535).

Il résulte du compte-rendu de l'assemblée du 20 janvier 2010 que l'erreur des millièmes, soulevée par la demanderesse, y a fait l'objet d'une mention aux fins de régularisation. Suivant point 3 du compte-rendu de l'assemblée générale du 16 décembre 2010 et suivant décompte individuel de la demanderesse pour l'exercice 2010, il apparaît encore que l'erreur commise dans l'indication des quotes-parts de celle-ci a par la suite été régularisée.

Il n'est pas non plus allégué par la demanderesse que le syndic l'aurait empêchée de prendre la parole au cours de l'assemblée litigieuse et le refus d'acter ses éventuelles réserves et ses votes négatifs quant aux résolutions prises n'a pas entraîné de préjudice dans son chef, sous réserve de l'examen d'une éventuelle



incidence de l'erreur du nombre des voix sur le résultat des votes, moyen soulevé sub 7 de l'assignation.

Dans les conditions données ce chef de la demande en annulation n'est pas fondé non plus.

4) Demande en annulation basée sur des moyens relatifs aux convocation et vote quant au point 11 du compte-rendu d'assemblée

La requérante demande la nullité de la décision renseignée sub point 11 du compte-rendu de l'assemblée litigieuse libellé « assainissement du bâtiment, dépassement du budget : discussion et vote » sur base de deux moyens relatifs à la convocation et au vote.

a) Irrégularités affectant la convocation quant au point 11 du compte-rendu

La demanderesse soutient qu'à défaut pour la convocation de renseigner la présence de Monsieur PERSONNE17.) du bureau SOCIETE4.), les questions soumises à la délibération et le budget en cause, la convocation du 30 décembre 2009 a violé l'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975. Faute de porter le décompte ou la facture détaillée des corps de métier en annexe, la convocation aurait encore violé l'article 5 de ce règlement grand-ducal. Ces irrégularités auraient compromis l'information de tous les copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires conteste toute violation de l'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, alors que la présence d'une tierce personne n'a pas d'incidence sur la rédaction, et partant sur la validité de la convocation. En tout état de cause, la demanderesse ne prouverait pas que l'omission d'une formalité ou la violation d'une disposition du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 a effectivement entraîné que l'information et la protection des copropriétaires soient compromises. Le défendeur précise que les travaux d'assainissement ont été votés lors d'une assemblée antérieure, soit celle du 5 juin 2008, qui a également arrêté le budget de ces travaux.

Aux termes de l'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, la convocation doit contenir un ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Cette exigence d'un ordre du jour détaillé condamne la pratique des « divers » et dépouille en même temps l'assemblée générale de tout pouvoir d'initiative en cours de séance, toute délibération sur une question non expressément inscrite à l'ordre du jour, étant en principe exclue (M. Elter, F. Schockweiler, *op.cit.*, n° 509).

La jurisprudence française retient qu'une assemblée générale ne peut prendre valablement des décisions que sur des questions précises et non équivoques. Toutefois, « *la brièveté de la rédaction des questions n'est pas une cause d'irrégularité du moment qu'elles informent suffisamment les copropriétaires sur la portée des décisions à prendre.* » (G. Vigneron, *J.-Cl. Copropriété*, Fasc. 84-20, mise à jour 04,2011, n° 85).

Suivant l'objet des délibérations, l'ordre du jour doit porter en annexe un certain nombre de documents, à défaut desquels l'assemblée générale ne saurait valablement aborder ces points. Ainsi, aux termes de l'article 5 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, il faut notifier au plus tard en même temps que l'ordre du jour, les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque la délibération porte sur l'approbation d'un devis ou d'un marché pour la réalisation de travaux.

La jurisprudence française donne une interprétation plutôt restrictive de ces prescriptions, qui se retrouvent de manière similaire à l'article 11 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Elle retient que l'objectif est « *de permettre aux copropriétaires, avant de se prononcer sur les contrats à passer avec des tiers, de pouvoir vérifier et comparer les offres de fournisseurs et prestataires de services de manière à retenir celles leur paraissant financièrement les plus avantageuses ou les plus fiables au regard des intérêts de la collectivité.* » (G. Vigneron, *J.-Cl. Copropriété*, Fasc. 84-20, mise à jour 04,2011, n° 126).

« *L'exécution de travaux ou la fourniture de certaines prestations périodiques – comme par exemple de contrats d'abonnement pour l'entretien d'un ascenseur – peut rendre nécessaire la passation d'avenants ou de contrats de renouvellement.*

*Toutefois la production des documents définis à l'article 11 du décret ne paraît devoir s'imposer que dans la mesure où ces nouveaux marchés comportent des dispositions innovantes par rapport aux précédents, sans en être la suite en quelque sorte obligée eu égard à l'opération poursuivie. Par exemple, l'exécution de travaux supplémentaires peu importants dans le cadre d'une opération déjà engagée ou la conclusion d'un avenant à un marché pour appliquer des clauses de révision de prix déjà contenues dans le contrat d'origine devraient échapper au formalisme de l'article 11.* » (G. Vigneron, *J.-Cl. Copropriété*, Fasc. 84-20, mise à jour 04,2011, n° 142).

Il convient donc d'examiner la résolution sub point 11 du compte-rendu de l'assemblée du 20 janvier 2010 à la lumière des principes dégagés ci-avant.

En l'espèce, ni la convocation à l'assemblée litigieuse du 20 janvier 2010, ni le procès-verbal de l'assemblée générale du 5 juin 2008 n'ont été soumis au tribunal.

A défaut de disposer de la convocation, le tribunal ne saurait avoir égard qu'au procès-verbal de l'assemblée du 20 janvier 2010 et il doit être présumé que la convocation mentionnait le même libellé des points 1 à 13 que celui figurant au procès-verbal.

Comme il n'est pas soutenu que la convocation ait contenu des annexes par rapport au point 11, il doit être admis que tel n'était pas le cas.

En l'absence de contestation de la demanderesse sur ce point, il y a lieu de tenir comme vrais les dires du syndicat des copropriétaires que les travaux d'assainissement et le budget y afférent ont été votés lors d'une assemblée des copropriétaires du 5 juin 2008.

Le point 11 du procès-verbal de l'assemblée du 20 janvier 2010 relate ce qui suit :

*« 11. Assainissement du bâtiment, dépassement du budget : discussion et vote*

*Quelques remarques sont faites par les copropriétaires sur l'achèvement des travaux :*

- *Fils électriques dans les couloirs ;*
- *Tâches sur les garde-corps des balcons ;*
- *Finition de l'encadrement de la porte d'entrée ;*
- *Luminaires à l'entrée.*

*Un rendez-vous est fixé avec les copropriétaires au 8 février 2010 à 13h30 pour faire la vérification des balcons et des autres travaux à clôturer.*

*L'assemblée générale prend acte qu'(SOCIETE4.) a remarqué que les métrés calculés au départ n'étaient pas suffisants.*

*(SOCIETE4.) avait prévu une marge d'augmentation de 10% du budget voté initialement et fera tout de même un geste commercial de 2890,57€ TTC.*

*L'assemblée approuve le dépassement du budget. »*

Tel que soutenu par le défendeur et non contesté par SOCIETE1.), le dépassement du budget soumis au vote était de 10%. Le libellé du point 11 de l'ordre du jour de l'assemblée du 20 janvier 2010 satisfait à l'exigence de l'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, en ce qu'il précise qu'il sera délibéré sur le dépassement du budget des travaux d'assainissement, budget de travaux arrêté lors d'une assemblée générale antérieure. Comme il n'est pas soutenu que différents marchés pour travaux d'assainissement aient été votés dans cette copropriété, le libellé n'était pas susceptible de contenir une ambiguïté et garantissait l'information des copropriétaires sur la portée de la décision à prendre. La présence d'un représentant du bureau SOCIETE4.) à l'assemblée générale n'ayant aucune incidence sur ladite information des copropriétaires, pareille indication n'était pas requise aux termes de l'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975. S'agissant en l'espèce du vote d'un simple dépassement d'un marché initial dont le principe, les conditions et le budget avaient déjà été votés antérieurement, le défaut de préciser à combien exactement s'élevait ce dépassement ne rendait pas pour autant la question soumise à la délibération de l'assemblée imprécise.

En l'espèce, l'assemblée des copropriétaires n'était pas appelée à autoriser un nouveau contrat pour la réalisation de travaux d'assainissement, mais le dépassement du budget desdits travaux votés et actuellement en phase d'achèvement. Le contrat des travaux d'assainissement et ses conditions essentielles étaient connus des copropriétaires pour avoir fait l'objet d'un vote antérieur. Se ralliant à la jurisprudence française sur ce point, le tribunal retient que le dépassement du budget d'un contrat d'origine ne tombe pas sous le formalisme de l'article 5 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, de sorte que la production des documents définis à l'article 5 point 4° de ce règlement n'était pas requise.

Le premier moyen de nullité est dès lors à rejeter.

b) Irrégularités affectant le vote quant au point 11 du compte-rendu

La demanderesse soutient que le vote sur le dépassement du budget des travaux d'assainissement était impossible, dans la mesure où les conditions de majorité telles que prévues par l'article 40 du règlement de copropriété pour les « *réparations non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration* » n'auraient pas été remplies en l'espèce.

En toute hypothèse, le vote sur le point 11 du compte-rendu de l'assemblée litigieuse serait nul pour violation de l'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, alors que le compte-rendu n'indiquerait pas le résultat du vote : il n'y serait pas indiqué qui a voté, quel était le sens des votes exprimés et quelles étaient

le cas échéant les abstentions, et s'il y a eu majorité simple ou qualifiée. La requérante fait plaider qu'un copropriétaire ou son représentant aurait quitté l'assemblée générale avant le vote concerné, départ qui n'aurait cependant pas été acté, alors même que ce départ entraîne un changement des quotes-parts représentées à l'assemblée, et donc de la majorité. Elle soutient encore que PERSONNE14.) et PERSONNE15.) auraient exprimé un vote négatif sur cette décision.

Enfin, le compte-rendu de l'assemblée resterait muet sur le montant du dépassement du budget sur lequel aurait porté le vote en question.

Le syndicat des copropriétaires conteste toute violation de l'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, alors que cet article exige uniquement de mentionner le résultat du vote et le cas échéant les noms des copropriétaires qui se sont opposés au vote ou qui se sont abstenus. Aucun copropriétaire présent ne s'étant abstenu ou ne s'étant opposé en l'espèce, aucune mention y relative n'aurait été requise et la décision serait forcément à considérer comme prise à l'unanimité des copropriétaires présents à l'assemblée générale.

Le défendeur fait encore valoir que les majorités nécessaires aux différents votes sont régies par la loi, laquelle s'impose à tout règlement de copropriété. S'agissant en l'espèce de travaux de rénovation, la majorité simple des copropriétaires présents à l'assemblée serait suffisante.

Le syndicat des copropriétaires conteste le départ d'un copropriétaire avant le vote en question, ainsi que le vote prétendument négatif des époux PERSONNE14.) - PERSONNE15.). Pour autant que de besoin, il conteste l'incidence sur le résultat final du vote, alors que le vote unanime de tous les copropriétaires ayant signé la feuille de présence dépasserait les 90% des votes.

Le budget serait bien déterminé et correspondrait à 10% du budget initial (325.284,62 €) voté le 5 juin 2008, montant duquel serait déduite la somme de 2.890,57 € accordée en tant que geste commercial par SOCIETE4.).

L'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prévoit que le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires comporte le texte de chaque délibération, qu'il indique le résultat de chaque vote et qu'il précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Il a été décidé dans le cadre de cette disposition que la violation des règles de forme y inscrites n'entraîne la nullité des délibérations concernées que si un grief en est résulté pour le copropriétaire qui s'en prévaut. En effet le formalisme y

prévu a pour but d'assurer l'information et la protection des copropriétaires et la nullité d'un acte ne doit être encourue que si l'omission de la formalité ou la violation de la règle a effectivement compromis ce but (Cour d'appel, 22 mars 2000, Pas. 31, 314).

Il suffit d'indiquer une fois pour toutes les noms des copropriétaires qui n'ont pas assisté à la réunion, à moins que certains ne soient arrivés ou repartis en cours de séance. La jurisprudence luxembourgeoise est assez libérale sur ce point. Ainsi, a été considérée comme suffisante l'indication des noms des opposants et de ceux qui, tout en étant présents ou représentés, n'ont pas pris part au vote, l'indication des absents étant censée résulter suffisamment de la feuille de présence (M. Elter, F. Schockweiler, *op.cit.*, n° 515).

Le procès-verbal correctement revêtu des signatures requises, tel le cas en l'espèce, fait foi des énonciations qu'il contient jusqu'à preuve du contraire, à moins que sa valeur probante ne soit mise à néant par des contradictions internes. Tout copropriétaire est admis à établir la fausseté des énonciations (M. Elter, F. Schockweiler, *op.cit.*, n° 516).

Le compte-rendu de l'assemblée litigieuse mentionne ce qui suit : « *L'assemblée approuve le dépassement du budget.* »

La requérante, qui supporte donc la charge de prouver qu'il y aurait eu un copropriétaire ayant quitté l'assemblée avant le vote du point 11 de l'ordre du jour et que les époux PERSONNE14.) - PERSONNE15.) auraient exprimé un vote négatif, reste en défaut d'établir ces allégations.

L'indication des absents aux votes de l'assemblée concernée résulte de la mention sub 1 du compte-rendu de l'assemblée que douze copropriétaires totalisant 8.382 millièmes étaient présents ou représentés suivant la liste de présence, ainsi que des indications portées sur celle-ci, soit les époux PERSONNE18.) et SOCIETE1.) (encore que considérée erronément comme absente par le syndic).

A défaut d'éléments de preuve en sens contraire, la mention au compte-rendu « l'assemblée approuve » fait présumer qu'en l'espèce aucun copropriétaire présent ne s'est opposé, ni n'a pas pris part au vote, ni ne s'est abstenu, et la mention doit donc se lire comme « l'assemblée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés ».

Outre le résultat de chaque vote, le procès-verbal de l'assemblée générale doit également contenir le texte de chaque délibération selon l'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975.

A l'examen du compte-rendu de l'assemblée du 20 janvier 2010, il n'apparaît pas quel dépassement des travaux d'assainissement a effectivement été voté. L'indication qu'SOCIETE4.) a prévu une marge d'augmentation de 10% du budget voté initialement ne permet pas de conclure que la délibération sur le dépassement du budget des travaux, effectués par une ou plusieurs entreprises non mentionnée(s), était de ce même ordre de grandeur.

A défaut pour SOCIETE1.) de prouver qu'elle aurait subi un grief de ce chef, cette irrégularité commise dans l'indication du texte de la délibération n'entraîne cependant pas la nullité de la décision prise. En effet, la requérante ayant bien été présente lors de l'assemblée, elle a eu, ou à tout le moins pu avoir, d'éventuels éclaircissements indispensables en rapport avec le dépassement exact de budget qui y a été décidé.

L'article 40 du règlement de copropriété invoqué par SOCIETE1.) requiert, pour les travaux de réparation entraînant un agrément ou une amélioration, une majorité d'au moins neuf cent millièmes, ou alternativement la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix à condition qu'il y ait un engagement écrit des copropriétaires majoritaires à supporter intégralement et solidairement les dépenses afférentes dans la seconde hypothèse.

Les travaux d'assainissement et le budget y afférent avaient en l'espèce été votés lors d'une assemblée des copropriétaires du 5 juin 2008. Le point 11 du compte-rendu de l'assemblée du 20 janvier 2010 ne concernant que le dépassement du budget de travaux d'ores et déjà votés, il ne s'agissait pas de voter une décision de travaux.

L'article 40 du règlement de copropriété ne saurait dès lors trouver application en l'espèce.

Aux termes de l'article 15 de la loi du 16 mai 1975 stipulant que « *les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés [...], tous les copropriétaires dûment convoqués, s'il n'en est autrement ordonné par la loi* », toutes les décisions pour lesquelles la loi n'a pas expressément prévu une majorité plus forte sont valablement prises à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. (M. Elter, F. Schockweiler, *op. cit.*, n° 519).

Le vote du dépassement du budget des travaux d'assainissement requérait dès lors la majorité simple en application de l'article 15 de la loi du 16 mai 1975.

Le total du nombre des voix des copropriétaires présents ou représentés s'élevait à 9.123 sur 10.000 quotes-parts, seuls les époux PERSONNE18.) n'ayant pas assisté à l'assemblée litigieuse.

Avec un seul vote négatif de la part de la demanderesse, la majorité simple était acquise avec 8.697 votes positifs sur un total de 9.123 voix, de sorte que l'erreur quant au nombre réel de tantièmes des copropriétaires PERSONNE14.)-PERSONNE15.) et SOCIETE1.), ainsi que le défaut de comptabilisation des votes de la requérante n'ont eu aucune incidence sur le résultat du vote de la décision sub point 11) du compte-rendu.

Le deuxième moyen de nullité est partant également à rejeter.

5) Demande en annulation basée sur des irrégularités relatives au calcul de répartition des charges

La requérante agit en nullité contre les décisions prises sur les points 3, 8, 9 et 10 du compte-rendu de l'assemblée concernée, au motif que le calcul de la répartition des charges serait encore faux pour contrevenir aux articles 35 et 36 du règlement de copropriété. Le syndic aurait faussement opéré la répartition des charges de copropriété sur base du tableau de tantièmes inventé par lui en ne tenant pas compte du régime dérogatoire au régime légal prévu aux prédicts articles du règlement de copropriété, de sorte que la demanderesse aurait des frais à sa charge dont elle ne serait pas redevable.

La demanderesse expose qu'aux termes de l'article 7 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975, des critères différents qu'une répartition proportionnelle aux quotes-parts, peuvent être retenus pour la répartition des charges des éléments d'équipement commun tel l'ascenseur. La clause de l'article 36 du règlement de copropriété serait valable et les frais liés à l'ascenseur devraient être répartis en fonction de l'utilité qu'il présente pour chaque lot. En tant que propriétaire du rez-de-chaussée, la requérante estime ne pas avoir à assumer des frais relatifs à l'ascenseur.

Le défendeur soutient que la loi prévoit obligatoirement une répartition proportionnelle à la quote-part de chaque copropriétaire, et qu'elle ne permet des conventions contraires qu'en ce qui concerne les éléments d'équipement des parties communes. Or, la demanderesse resterait en défaut de prouver qu'une répartition différente de la répartition proportionnelle aurait été prévue pour l'ascenseur, alors que l'article 36 du règlement de copropriété ne fixerait pas de régime de répartition des charges lié au critère de l'utilité des équipements communs. Cet article ne ferait que renvoyer à la répartition applicable pour les autres charges de copropriété, qui sont obligatoirement régies par la loi. En tout



état de cause, l'utilisation de l'ascenseur ne serait pas exclue dans le chef de la requérante possédant des lots sur différents étages desservis par l'ascenseur.

L'article 35 du règlement de copropriété stipule que *« bien que les voix délibératives soient fixées d'après le tableau des millièmes, la répartition de la contribution aux dépenses d'entretien et de réparation des choses communes se fera dans la proportion fixée par les deux tableaux des charges ci-avant mentionnés, étant toujours distingué si les charges grèvent l'une et l'autre des parties immobilières spécifiées au plan numéro un »*.

L'article 36 du règlement de copropriété dispose que *« ce régime de contribution ayant un caractère forfaitaire, il en sera ainsi dans la partie antérieure en ce qui concerne les dépenses relatives aux escaliers et à l'ascenseur. »*

L'article 7 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 16 mai 1975 dont les dispositions sont déclarées impératives par l'article 40 de la même loi, impose une répartition des charges des parties communes entre tous les copropriétaires en proportion de la quote-part de leurs lots dans la copropriété. Est nulle toute répartition des charges des parties communes qui n'y est pas conforme (M. Elter, F. Schockweiler, *op.cit.*, éd. 1978 et mise à jour 1988, n° 427).

D'après l'alinéa 2 de cet article 7, *« des critères différents peuvent être retenus pour la répartition des charges entraînées par les éléments d'équipements communs. A défaut de convention y relative, les copropriétaires sont tenus d'y participer en fonction de l'utilité que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot. »*.

Les éléments d'équipement commun sont ceux qui ne sont pas strictement indispensables, mais seulement utiles au mode d'habitation. Il en est ainsi de l'ascenseur (M. Elter, F. Schockweiler, *op. cit.*, n° 424).

L'article 7 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 n'ayant qu'un caractère supplétif, les stipulations conventionnelles, quelles qu'elles soient, restent en vigueur jusqu'à leur modification par l'assemblée générale (M. Elter, F. Schockweiler, *op. cit.*, n° 428).

En l'espèce, l'article 35 du règlement de copropriété opère une répartition des charges des parties communes en fonction d'un double tableau des charges, qui retient une répartition différente de celle du tableau des « millièmes ».

Par conséquent, la stipulation de cet article 35 est réputée non écrite par l'article 40 de la loi du 16 mai 1975, car contraire à l'article 7 alinéa 1<sup>er</sup> de la même loi. En opérant en l'espèce une répartition des charges des parties communes

proportionnellement au tableau des dix-millièmes, le syndic a dès lors opéré une répartition conforme à la loi.

L'article 36 du règlement de copropriété opère la répartition des charges de l'ascenseur par rapport à d'autres critères que celui de l'utilité (critère légal), en les faisant supporter par les copropriétaires en proportion du tableau des charges en sa partie antérieure.

En vertu de l'article 7 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975, cette répartition relative aux charges d'entretien de l'ascenseur est valable jusqu'à ce que l'assemblée générale en ait décidé autrement.

Par conséquent, en opérant une répartition des frais d'entretien relatifs à l'ascenseur proportionnellement au tableau des dix-millièmes, le syndic a contrevenu à l'article 36 du règlement de copropriété.

A la comparaison du tableau des « millièmes » et du tableau des charges, il apparaît toutefois que la participation de la requérante aux frais d'entretien de l'ascenseur, se chiffre à une quote-part supérieure que ses quotes-parts de copropriété de 426 dix-millièmes comme propriétaire du studio et d'une cave. En effet, le tableau des charges en sa partie antérieure n'inclut pas les lots privatifs de garages, ce qui augmente d'autant la participation d'un copropriétaire non propriétaire d'un garage.

Par conséquent, à défaut pour la demanderesse de prouver qu'elle aurait subi un grief de ce chef, l'irrégularité commise dans le calcul des frais d'entretien de l'ascenseur de la copropriété n'entraîne pas la nullité des décisions prises à l'assemblée du 20 janvier 2010 sur les points 3, 8, 9 et 10 du compte-rendu.

#### 6) Demande en annulation basée sur une communication tardive des comptes de gestion

La demanderesse demande la nullité des décisions prises sur les points 3, 8, 9 et 10 du compte-rendu de l'assemblée litigieuse, au motif qu'il y a eu violation du délai de communication des comptes de gestion stipulé à l'article 33 du règlement de copropriété. Ce délai d'un mois n'aurait pas été respecté, alors que les documents lui communiqués l'ont été avec la convocation, soit quelque 20 jours avant l'assemblée générale. La requérante fait plaider que rien n'empêche le règlement de copropriété de prévoir des règles plus strictes que celles prévues par le règlement grand-ducal du 13 juin 1975.

Selon le syndicat des copropriétaires, le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prévoit la communication des documents comptables au plus tard avec la

convocation à l'assemblée, laquelle doit intervenir au moins 15 jours à l'avance. Conformément au règlement grand-ducal, le règlement de copropriété pourrait prévoir un délai de convocation plus long, mais une telle exception ne serait pas prévue concernant le délai de communication des comptes. Selon le défendeur, le délai prévu par le règlement grand-ducal qui s'imposerait, a dès lors été respecté.

Le défendeur fait encore valoir que par application des alinéas 1 et 3 de l'article 10 de la loi du 16 mai 1975, les règles concernant l'organisation des assemblées générales prévues au règlement de copropriété seraient nulles et non avenues, partant à écarter.

En tout état de cause, le défendeur soutient qu'il ne serait pas prouvé que l'information et la protection des copropriétaires aient été compromises.

Ne disposant pas de la convocation à l'assemblée litigieuse, le tribunal retient, tel qu'affirmé par la demanderesse et non contesté par le défendeur, que les documents comptables ont été communiqués vingt jours avant l'assemblée concernée.

L'article 33 du règlement de copropriété dispose que « *les comptes de gestion du gérant sont présentés à l'approbation de l'assemblée générale annuelle. Le gérant devra les communiquer au moins un mois à l'avance aux copropriétaires. [...]* ».

Aux termes de l'article 10 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi du 16 mai 1975, le règlement de copropriété est censé établir les règles relatives à l'administration des parties communes, c'est-à-dire notamment celles ayant trait aux assemblées de copropriétaires (M. Elter, F. Schockweiler, *op. cit.*, n° 71).

L'alinéa 3 du même article 10 répute non écrite « *toute clause étrangère à l'objet du règlement de copropriété tel qu'il est défini au présent article* ».

La disposition de l'article 33 du règlement de copropriété n'étant en l'espèce pas étrangère à l'objet du règlement de copropriété tel que défini à l'article 10 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi précitée, cette clause n'encourt aucune sanction au regard de l'article 10 alinéa 3 de cette loi.

Conformément à l'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, la convocation, qui contient l'ordre du jour, est notifiée au moins quinze jours avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. En vertu de l'article 5 du même règlement grand-ducal, les documents comptables y énumérés sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour.

La loi est muette sur le point de savoir si les dispositions du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 ont un caractère impératif. D'après la doctrine luxembourgeoise, ceci n'autorise cependant pas à la conclusion que toutes ses dispositions ne sont que supplétives de la volonté des parties. Ainsi, il serait difficilement concevable que lorsque le règlement grand-ducal fixe le délai de convocation de l'assemblée générale à quinze jours, il permet aux copropriétaires de convenir d'un délai moins long. (M. Elter, F. Schockweiler, *op. cit.*, n° 19).

En raisonnant *a contrario*, l'article 5 de ce règlement grand-ducal devrait permettre aux copropriétaires de prévoir par règlement de copropriété un délai de communication des documents comptables plus long – tel que c'est le cas en l'espèce aux termes de l'article 33 du règlement de copropriété – et cela même sans que cette possibilité ne soit expressément spécifiée au règlement grand-ducal.

L'inobservation du délai de communication d'un mois commise en l'espèce n'encourt cependant la nullité qu'au cas où il en est résulté une lésion des intérêts de la requérante, les irrégularités dans la convocation des assemblées étant destinées à protéger les copropriétaires contre les manœuvres du syndic (M. Elter, F. Schockweiler, *op. cit.*, mise à jour 1988, n° 535 ; Cour d'appel, 22 mars 2000, précité).

La demanderesse restant en défaut d'établir qu'elle aurait subi un préjudice du fait que les documents comptables visés à l'article 5 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 lui ont été communiqués avec un retard de 10 jours, le moyen d'annulation est à rejeter.

7) Demande en annulation basée sur des irrégularités entachant le résultat des votes

La requérante sollicite l'annulation des décisions prises sur les points 3 à 13 du compte-rendu de l'assemblée litigieuse, au motif que les points 3 à 13, pour autant qu'il y a eu vote, n'ont pas été votés tels que repris dans le compte-rendu. A l'appui de ce moyen, elle réitère son argumentation qu'un copropriétaire aurait quitté l'assemblée générale avant le vote de la décision sub point 11 de l'ordre du jour, ce départ ayant rendu inexacte la feuille de présence.

Aussi, il n'aurait pas été tenu compte des votes négatifs de la requérante contre toutes les propositions soumises au vote de cette assemblée. La demanderesse fait valoir que l'omission du syndic de mentionner ses objections lui a causé un préjudice en ce que la mention des réserves sert à informer les autres

copropriétaires des problèmes existants et à la constitution d'une preuve dans son chef.

Le défendeur conteste le départ prématuré d'un copropriétaire. Il soutient encore que du fait du refus de signer la liste de présence, la demanderesse a exprimé sa volonté de ne pas prendre part à l'assemblée concernée. L'article 7 du règlement grand-ducal prévoit justement que la liste de présence devrait être signée par les copropriétaires présents et qu'il serait en tout cas impossible de consigner par après un vote d'un copropriétaire dont la présence ne résulte pas de la feuille de présence. Le syndicat des copropriétaires conteste la violation des droits de la demanderesse, alors que si cette dernière a formulé des observations, celles-ci ont nécessairement dû être prises en compte par les copropriétaires présents ayant participé aux votes.

Le départ prématuré d'un copropriétaire n'étant pas établi, l'argumentation y relative est à rejeter.

L'article 7 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prévoit que la feuille de présence est émargée par chaque copropriétaire présent. Dans la mesure où le fait matériel de la présence de la requérante à l'assemblée litigieuse résulte des éléments du dossier et que son refus de signature de la feuille de présence est acté au compte-rendu, l'article 7 précité ne s'oppose pas à ce qu'SOCIETE1.) puisse en l'espèce, pour les motifs plus amplement détaillés plus avant, être considérée comme opposante.

En admettant que la requérante a voté contre les décisions incriminées et en tenant compte du nombre correct des millièmes appartenant aux copropriétaires PERSONNE14.)- PERSONNE15.) et à la requérante, les erreurs qui ont pu être commises dans la computation des voix n'affectent pas la décision prise lorsqu'elles restent sans incidence sur le résultat du vote. Ainsi le fait que le procès-verbal relate erronément qu'une décision a été prise à l'unanimité ne vicie pas celle-ci, du moment qu'il est constant en cause que le ou les copropriétaires opposants ne disposaient pas d'un nombre suffisant de voix pour empêcher l'adoption de la résolution (M. Elter, F. Schockweiler, *op. cit.*, n° 538).

Comme vérifié pour la décision votée sub point 11 du compte-rendu, cette double erreur n'a aucune incidence sur toutes les décisions prises à la majorité simple en conformité avec l'article 15 de la loi du 16 mai 1975.

Les points sub 12 et 13 n'ayant amené aucune prise de décision, il ne reste à analyser que les points sub 3 à 10 du compte-rendu de l'assemblée concernée, soit :

- 3) Rapport financier de l'exercice 2008, approbation des comptes
- 4) Quitus à donner au conseil syndical
- 5) Quitus à donner au syndic
- 6) Renouvellement du conseil syndical et durée du mandat
- 7) Renouvellement du syndic et durée du mandat
- 8) Budget et avances sur charges de l'exercice 2009/2010
- 9) Alimentation du fonds « Avance de trésorerie »
- 10) Alimentation du fonds de réserve

Aux termes de l'article 15 précité de la loi du 16 mai 1975, « *les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés [...], tous les copropriétaires dûment convoqués, s'il n'en est autrement ordonné par la loi* ».

Il en résulte que toutes les décisions pour lesquelles la loi n'a pas expressément prévu une majorité plus forte sont valablement prises à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Les décisions à adopter à la majorité simple sont en règle générale celles relatives à la conservation et l'entretien de l'immeuble ou encore à l'administration de l'immeuble telles notamment l'approbation des comptes du syndic et l'établissement du budget prévisionnel (M. Elter, F. Schockweiler, *op. cit.*, n° 519), ou encore la fixation des avances sur charges communes (R. Watgen, M. Watgen, *La propriété immobilière*, éd. 1999, n° 163).

En l'espèce, requièrent dès lors la majorité simple conformément à l'article 15 de la loi du 16 mai 1975, les décisions prises sub points 3 (rapport financier de l'exercice 2008, approbation des comptes), 4 (décharge au conseil syndical), 5 (décharge au syndic), 8 (budget et avances sur charges de l'exercice 2009/2010), 9 (alimentation du fonds « Avance de trésorerie ») et 10 (alimentation du fonds de réserve).

Aux termes de l'article 16 c) de la loi du 16 mai 1975, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant « *la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical* ».

Les décisions de reconduction de ces mandats étant prises à la majorité absolue (M. Elter, F. Schockweiler, *op. cit.*, n° 525 ; R. Watgen, M. Watgen, *op. cit.*, n° 164), les décisions prises sub points 6 (renouvellement du mandat du conseil syndical) et 7 (renouvellement du mandat du syndic) doivent partant avoir réuni la majorité absolue de l'article 16 précité.

Avec un seul vote négatif de la part de la demanderesse, la majorité absolue était acquise avec 8.697 votes positifs sur l'ensemble des 10.000 voix.

Etant donné l'absence d'incidence des erreurs commises dans la computation des voix sur la validité des votes émis à l'assemblée générale litigieuse et à défaut d'une violation des intérêts de la requérante, les décisions attaquées n'encourent pas la nullité comme demandé par la requérante.

8) Demande en annulation basée sur une irrégularité relative au vote sub point 6 de l'assemblée du 20 janvier 2010

La demanderesse sollicite l'annulation des décisions prises sub point 6 du compte-rendu, soit le renouvellement du conseil syndical et durée du mandat, au motif qu'PERSONNE19.) n'était pas présent à l'assemblée générale. D'après la requérante, il serait impensable de donner mandat pour le conseil syndical à une personne qui n'est pas présente et qui ne pose pas sa candidature.

Le syndicat des copropriétaires conteste les affirmations adverses et fait valoir qu'il résulte de la feuille de présence que Monsieur PERSONNE19.) était présent sinon représenté à l'assemblée concernée, de sorte qu'il était parfaitement possible de proposer le renouvellement de son mandat en tant que membre du conseil syndical. Aucun texte de loi ni règlement n'aurait été violé.

La feuille de présence mentionnant les copropriétaires PERSONNE19.) - PERSONNE20.) comme présents, il incombe à la requérante d'établir la fausseté des énonciations, ce que celle-ci reste en défaut de faire.

Ce moyen n'est partant pas fondé.

9) Demande en annulation basée sur une irrégularité relative au vote sub point 13 de l'assemblée du 20 janvier 2010

SOCIETE1.) demande l'annulation de la décision qui aurait été prise par le syndic sub point 13 du compte-rendu et qui est libellée comme suit : « *Le syndic doit se renseigner pour avoir une offre de prix soit auprès de l'architecte PERSONNE21.) soit auprès de l'Immobilière SOCIETE5.) concernant le cadastre vertical.* » La convocation sub point 13 ne mentionnerait pas de projet d'établissement d'un cadastre vertical, alors qu'en vertu de l'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, elle aurait dû préciser que ce point faisait partie de l'ordre du jour.

La demanderesse explique que le syndic a lancé par écrit postérieurement à l'assemblée litigieuse le débat sur l'établissement d'un cadastre vertical et elle conteste qu'il y a eu discussion et vote sur ce point à l'assemblée. Elle conteste ensuite la qualité et le pouvoir du syndic pour décider qu'il demandera à un tiers

de dresser le cadastre vertical de l'immeuble et pour choisir, sans consultation voire autorisation des copropriétaires, les tiers auprès desquels il sollicitera une offre de prix pour l'établissement d'un cadastre vertical, cette décision devant être prise par les copropriétaires moyennant vote en assemblée générale.

Le défendeur explique qu'il y a eu discussion spontanée des copropriétaires au sujet du cadastre vertical à l'assemblée litigieuse. Selon lui, la demande d'une offre de prix concernant le cadastre vertical ne constitue pas une décision du syndicat des copropriétaires, ni une décision du syndic, mais une mesure proposée par le syndic en vue de permettre aux copropriétaires lors d'une prochaine assemblée générale de prendre une décision de charger telle ou telle personne de l'établissement d'un cadastre vertical. A défaut de question soumise au vote, il n'y aurait pas eu lieu de prévoir ce point à l'ordre du jour.

Ni une simple mesure préparatoire ou résolution de principe, ni une décision émanant du syndic ne constituerait une décision susceptible de faire l'objet d'une demande en annulation en vertu de l'article 34 de la loi du 16 mai 1975. Il n'y aurait pas eu violation des articles 3 et 6 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 et en tout état de cause, la protection des copropriétaires ne serait pas compromise.

Il y a lieu de relever que la demanderesse dit agir en annulation contre une décision du syndic, et non contre une décision d'une assemblée des copropriétaires.

Aux termes de l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975, il faut qu'il y ait eu « décision » émanant de l'assemblée générale, pour qu'un recours en annulation puisse être exercé. Aussi y a-t-il lieu d'admettre qu'une simple opinion exprimée par l'assemblée, un vœu ou même une recommandation ne peuvent faire l'objet d'un recours. (M. Elter, F. Schockweiler, *op.cit.*, n° 543).

N'est ainsi pas une décision « *une simple décision de « mise à l'étude », celle par laquelle les copropriétaires ont décidé de demander à un architecte de faire une étude* » (G. Vigneron, *J.-Cl. Copropriété*, Fasc. 85, mise à jour 04,2011, n° 157). Il en va de même d'une « *résolution qui n'a pas donné lieu à un vote de l'assemblée* » (G. Vigneron, *op. cit.*, n° 160).

En l'espèce, le compte-rendu mentionne sub point 13 « *Etablissement du certificat de performance énergétique : discussion et vote* » ce qui suit :

« *Explications*



*La performance énergétique des bâtiments d'habitation est actuellement réglée par un règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 [...]*

[...]

*Vote*

*L'assemblée décide d'attendre la prochaine assemblée pour prendre une décision, étant donné l'existence de la surface commerciale du rez-de-chaussée représentant plus de 10% de la surface totale.*

- *Le syndic doit se renseigner pour avoir une offre de prix soit auprès de l'architecte PERSONNE21.) soit auprès de l'Immobilière SOCIETE5.) concernant le cadastre vertical. »*

Au vu des principes sus-énoncés, il résulte du contenu du compte-rendu d'assemblée qu'aucune décision n'a été prise au sujet du cadastre vertical, ni par l'assemblée générale, ni d'ailleurs par le syndic.

A défaut d'être dirigée contre une décision de l'assemblée générale, la demande en annulation visant la mention relative au cadastre vertical sub 13 du compte-rendu est à rejeter.

#### 4. L'indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr. civ. 2e, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

Au vu de l'issue du litige, il apparaît inéquitable de laisser à charge du seul défendeur l'entièreté de ses frais non compris dans les dépens. La demande du syndicat des copropriétaires en allocation d'une indemnité de procédure est dès lors à déclarer fondée pour un montant de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La demanderesse n'obtenant pas gain de cause, elle est également à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure.

**Par ces motifs:**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du président de chambre délégué,

dit la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. recevable,

la dit non fondée,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à L-ADRESSE2.) une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile d'un montant de 2.000.- euros,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) S.A. de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. aux dépens de l'instance.