Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00038

Audience publique du mercredi, 5 mars 2025.

Numéro du rôle : TAL-2022-07769

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

1) PERSONNE1.), sans état connu, et son épouse
2) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 29 septembre 2022,

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) le syndicat des copropriétaires de la résidence « ADRESSE2.) », sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

défaillante,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
3) la société civile immobilière SOCIETE1.)., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° E NUMERO2.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparaissant par la société VERTUMNUS, représentée par Maître Max MULLER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 29 septembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ép. PERSONNE2.), (ci-après « les époux PERSONNE2.) ») comparaissant par Maître Marc PETIT, ont fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de la Résidence « ADRESSE2.) » (ci-après « LE SOCIETE2.) »), à la société à responsabilité SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) ») et à la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après « la société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Par exploit d'huissier de justice du 9 janvier 2023, les époux PERSONNE2.), comparaissant par Maître Marc PETIT, ont réassigné la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Le 22 décembre 2022, la société à responsabilité limitée VERTUMNUS SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MULLER, s'est constituée pour la société SOCIETE1.).

Le 10 mars 2023, la société à responsabilité limitée VERTUMNUS SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MULLER, s'est constituée pour la société SOCIETE1.).

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-07769 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 14 juin 2023 uniquement en ce qui concerne le moyen du libellé obscur et l'affaire a été renvoyé à l'audience du 5 juillet 2023 pour prise en délibéré. A cette audience, l'affaire a été prise en délibéré par le juge de la mise en état.

Par ordonnance du 13 juillet 2023, le juge de la mise en état s'est déclaré compétent pour connaître de la demande formulée sur base de l'article 212 du Nouveau Code de procédure civile, a rejeté le moyen tiré du libellé obscur et a réservé les frais et dépens de l'instance.

Par la suite, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a une nouvelle fois été clôturée par ordonnance du 1er octobre 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience 27 novembre 2024 pour plaidoiries. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Par jugement n°2024TALCH08/0221 du 18 décembre 2024, le tribunal a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile pour permettre d'une part aux époux PERSONNE2.) de déposer des conclusions de synthèse au Tribunal jusqu'au 31 janvier 2025 et d'autre part à la société SOCIETE1.) et à la société SOCIETE1.) de déposer des conclusions de synthèse jusqu'au 12 mars 2025, a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les frais et dépens de l'instance.

Les époux PERSONNE2.) ont conclu en date du 3 janvier 2025, tandis que la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE1.) ont conclu en date du 14 janvier 2025.

L'instruction a une nouvelle fois été clôturée par ordonnance du 20 janvier 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 26 février 2025 pour plaidoiries. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

2. Moyens et prétentions des parties

Aux termes de leurs dernières conclusions, **les époux PERSONNE2.)** demandent, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement, à :

- débouter les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) de leur moyen tiré du libellé obscur;

- principalement, leur donner acte que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) sont en aveu quant à l'inexistence d'une assemblée générale et qu'il ne s'agissait que d'une réunion;

- dire que les décisions du SOCIETE2.) ne peuvent être valablement prises qu'en assemblée générale régulièrement convoquée et tenue par application des dispositions de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, respectivement par le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975;

- dire que toutes décisions prises hors d'une assemblée générale régulièrement convoquée et tenue par application des dispositions de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, respectivement par le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975, sont inexistantes;

- prononcer l'inexistence des décisions prises lors de la réunion du 27 juillet 2022 convoquée et tenue en violation des termes de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, respectivement par le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975;

- subsidiairement, et pour autant qu'une existence légale soit reconnue à l'assemblée générale s'étant tenue en date du 27 juillet 2022, constater que la résolution y prise est viciée;

- partant prononcer la nullité de la résolution prise lors de l'assemblée générale du 27 juillet 2022, eu égard au non-respect des formalités prescrites par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, respectivement pas le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975, sinon du règlement général de copropriété;

- en tout état de cause, voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à leur payer le montant de 1.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- voir condamner les parties assignées à leur payer le montant de 5.000.- euros au titre d'honoraires d'avocats exposés par eux pour la défense de leurs intérêts;

- voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de leur demande, les époux PERSONNE2.) font valoir qu'eux-mêmes, ainsi que la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE1.) sont propriétaires de lots dans la résidence « ADRESSE2.) », sis à ADRESSE2.).

La copropriété compterait 3 lots divisés horizontalement :

- le lot I appartenant à la société SOCIETE1.) comptant 466,67/1.000;
- le lot II appartenant à la société SOCIETE1.) comptant 316,64/1.000;
- le lot III appartenant aux époux PERSONNE2.) comptant 216,66/1.000.

Par courrier daté du 27 juin 2022, les époux PERSONNE2.) auraient été invités par la société SOCIETE1.) à participer à une réunion devant se tenir en date du 27 juillet 2022 en vue du morcellement de la copropriété.

Par courriel du 7 juillet 2022, les époux PERSONNE2.) auraient, par l'intermédiaire de leur mandataire, sollicité le report de la réunion alors qu'ils ne pouvaient valablement et utilement y être représentés.

Nonobstant cette demande, la réunion aurait été maintenue.

Par courrier du 1er août 2022, les époux PERSONNE2.) se seraient vu adresser copie du procès-verbal aux termes duquel les copropriétaires présents auraient approuvé une opération de *« remembrement de la copropriété »* sans autre détail ou indication.

Par courrier du 20 septembre 2022, les époux PERSONNE2.) auraient, par l'intermédiaire de leur mandataire, soulevé l'inexistence des décisions prises lors de la réunion s'étant tenue entre copropriétaires, sinon leur nullité, alors que la réunion ne pouvait être considérée comme une assemblée générale.

Par courriel du 22 septembre 2022 du sieur PERSONNE4.) de la société SOCIETE1.), Maître YURTMAN aurait été informé qu'aucune *« réponse ni décision ne sera prises en cette affaire avant (mon) retour »*, retour annoncé au 15 octobre 2022, justifiant ainsi la contrainte judiciaire en raison du délai de recours de deux mois à compter de la notification.

En droit, les époux PERSONNE2.) font valoir que suivant ordonnance rendue en date du 13 juillet 2023, la présente juridiction aurait rejeté le moyen tiré du libellé obscur, de

sorte que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) ne pouvaient se méprendre sur le sens et la portée de leurs demandes.

Principalement, quant à l'inexistence de toute assemblée générale et de toute décision liant SOCIETE3.), les époux PERSONNE2.) se basent sur l'article 14 alinéa 1er de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis suivants laquelle *« les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical. »*

Conformément à l'article 14, alinéa 2, et suivants de la loi, seul le syndic représenterait le SOCIETE2.).

Si la loi n'imposait pas la nomination d'un syndic, il resterait que cette obligation découlerait des termes mêmes de la loi et de son règlement d'exécution qui mettrait à charge du seul syndic toute une série de prérogatives.

Ainsi, il appartiendrait au seul syndic, en sa qualité de représentant du SOCIETE2.), de convoquer toutes les assemblées générales nécessaires.

Ni le conseil syndical ni un des copropriétaires ne pourraient convoquer une assemblée générale sans passer par le syndic.

Il ressortirait des éléments du dossier que la convocation aurait été adressée par la société SOCIETE1.), sans que celle-ci n'indique en quelle qualité elle est intervenue.

Si la société SOCIETE1.) est propriétaire d'un lot au sein de la copropriété, il est contesté qu'elle en ait été nommée syndic.

Partant, la réunion s'étant tenue en date du 27 juillet 2002, respectivement les résolutions y prises, seraient inexistantes puisque non prises dans le cadre d'une assemblée générale des copropriétaires.

Subsidiairement, pour autant qu'une existence légale soit reconnue à l'assemblée générale s'étant tenue en date du 27 juillet 2022, les époux PERSONNE2.) demandent à voir constater la nullité de la résolution y prise étant donné qu'elle serait viciée.

En effet, l'assemblée générale aurait été convoquée par un copropriétaire dépourvu de tout mandat de syndic. Or, il appartiendrait au seul syndic, en sa qualité de représentant du SOCIETE2.), de convoquer de telles assemblées générales.

Partant, les décisions prises lors d'une assemblée générale convoquée par une autre entité que le syndic en fonction encourent la nullité pour être prises en violation des dispositions de la loi.

De plus, l'article 6 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 préciserait que *« l'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 3 à 5 du présent règlement. »*

Or, si la convocation portait sur la *« décision sur les opérations de morcellement de la copropriété »*, le procès-verbal porterait sur la *« décision sur les opérations de remembrement de la copropriété »*.

Ainsi, dans les faits, l'assemblée se serait prononcée sur la question du remembrement de la résidence, là où la convocation porterait sur le morcellement.

La divergence serait manifeste. La résolution serait partant viciée et encourrait la nullité.

Les époux PERSONNE2.) se basent encore sur l'article 5 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 suivant lequel *« sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour : (…)*
5° le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 16a et b, 17c et 30 de la loi du 16 mai 1975, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice. »

Or, si la décision à prendre lors de l'assemblée visait la modification du règlement de copropriété, aucun plan, projet ou autre document n'auraient été joints à la convocation.

La résolution serait viciée de ce chef et encourrait la nullité.

Finalement, les époux PERSONNE2.) font valoir que la volonté affichée par les autres copropriétaires serait de sortir du régime de la copropriété.

Or, la loi serait impérative. Si les conditions d'existence d'une copropriété sont réunies (division en lots, existence de parties privatives/communes, plusieurs propriétaires), l'immeuble serait soumis au régime de la copropriété.

Les copropriétaires n'auraient en principe pas de choix à faire.

Si les copropriétaires peuvent décider de sortir du régime de la copropriété, ils devraient décider de la révocation de l'acte de base ayant donné naissance à la copropriété, et ce à l'unanimité des copropriétaires.

De plus, la décision de procéder au « partage » pur et simple de la copropriété et *a fortiori* du sol concernerait l'aliénation d'une partie commune dont la conservation serait nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Or, les décisions portant sur l'aliénation des parties communes dont la conservation serait nécessaire au respect de la destination de l'immeuble devraient également être prises à l'unanimité.

La résolution prise à une majorité simple l'aurait partant été en violation de la loi et encourrait la nullité.

Les époux PERSONNE2.) soutiennent avoir du mal à comprendre la position des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.).

Si elles s'accordaient sur le fait que l'assemblée générale du 27 juillet 2022 n'en était finalement pas une, elles ne devraient pas avoir de peine à voir acte par le Tribunal de

céans que l'assemblée générale du 27 juillet 2022 est inexistante et ne saurait sortir aucun effet.

Pourtant, elles s'évertueraient à vouloir obtenir le rejet des demandes formulées.

Aux termes de leurs dernières conclusions, elles prétendraient toujours ne pas comprendre la portée de la demande introduite, arguant du fait qu'il ne s'agirait pas in fine d'une assemblée générale. Elles parleraient d'une réunion.

Or, il serait constant en cause que la convocation de 27 juin 2022 reprendrait *expressis verbis* « Convocation à l'assemblée générale de la copropriété sise ADRESSE2.) à L-ADRESSE2.) ».

Il serait tout aussi constant en cause que le procès-verbal transmis aux copropriétaires concernerait « l'assemblée générale du 27 juillet 2022 de la copropriété sise au ADRESSE2.) L-ADRESSE2.) ».

Le fait que les défendeurs n'aient pas encore décidé d'exécuter les décisions prises lors de cette assemblée ne saurait en aucun cas signifier qu'ils ne le feront jamais.

Les parties défenderesses, sur base de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, supposeraient que les juridictions pourraient redonner leur exacte qualification juridique aux faits.

Dans les faits, la demande formulée par les époux PERSONNE2.) viserait à voir déclarer l'assemblée générale litigieuse inexistante, sinon que les résolutions y prises sont nulles.

Les faits seraient relativement simples.

Du propre aveu des parties défenderesses, il s'agissait d'une simple réunion et non d'une assemblée générale au sens de la loi.

Le fait qu'il s'agisse d'une petite copropriété ne permettrait pas de déroger aux principes nés de la loi modifiée du 16 mai 1975 sur la copropriété.

En cas de blocage – l'existence d'un blocage serait contestée - il existerait des procédures spécifiquement mises en place par le législateur.

La réunion entre deux seuls copropriétaires ne saurait avoir d'implications et des conséquences juridiques à l'égard de la copropriété, des autres copropriétaires et de tous autres tiers.

Les époux PERSONNE2.) ne comprendraient pas la démarche adverse.

La position adverse serait d'autant plus incompréhensible que la seule problématique viciant l'assemblée générale ne serait pas la question de la majorité.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) formuleraient une demande surprenante dont les époux PERSONNE2.) ne saisiraient pas la portée.

Le Tribunal serait saisi d'une demande visant l'inexistence d'une assemblée générale, sinon la nullité des résolutions y prises alors que les règles prescrites par la loi de 1975 sur la copropriété n'auraient pas été observées. Le Tribunal ne saurait en aucun cas reconnaître le droit des copropriétaires de passer outre les prescriptions de la loi et de s'affranchir du cadre légal. Les parties défenderesses devraient partant être déboutées de leur demande.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) demandent à :

- déclarer l'assignation du 29 septembre 2022 nulle, sinon se déclarer incompétent pour en connaître;

- en conséquence, déclarer les demandes adverses irrecevables, sinon les rejeter;

- au besoin, constater que la réunion du 27 juillet 2022 a un effet relatif entre les défendeurs en ce qu'ils se sont accordés sur le principe et en faveur des actes préparatifs en vue d'une modulation de la copropriété pour faire concorder la situation juridique de cette copropriété avec la réalité telle qu'elle existait et qu'elle s'est poursuivie depuis l'acte de mise en copropriété de 1988;

- constater que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) souhaitent faire procéder à un mesurage, à un morcellement par un homme de l'art et plus généralement entreprendre toutes les démarches pour mettre un terme à la copropriété;

- en tout état de cause, dire que la décision par SOCIETE3.) de procéder à un mesurage des différents lots, de faire procéder à un morcellement par un homme de l'art et plus généralement d'entreprendre toutes les démarches pour mettre un terme à la copropriété peut être valablement prise sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix et par conséquent par les seules voix des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) qui représentent 783,34 millièmes;

- condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 1.500.- euros en guise de réparation des frais d'avocat exposés;

- condamner PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 1.500.- euros en guise de réparation des frais d'avocat exposés;

- condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 1.500.- euros en guise de réparation des frais d'avocat exposés;

- condamner PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 1.500.- euros en guise de réparation des frais d'avocat exposés;

- condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- condamner PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- condamner PERSONNE1.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- condamner PERSONNE2.) à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- condamner les époux PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance;

- assortir les prédites condamnations du régime de solidarité entre demandeurs ou alors à l'obligation de paiement *in solidum* compte tenu de leur participation conjointe et simultanée à la production du dommage de chacun des défendeurs, à la libre appréciation, sinon comme demandé, chacun pour sa part.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) contestent tous les faits non étayés par les époux PERSONNE2.).

Ils font valoir que la copropriété « ADRESSE2.) » trouve son origine dans l'acte de mise en copropriété reçu le 29 mars 1988 par Maître Jacqueline Hansen-Peffer, alors notaire de résidence à Capellen.

Les biens composant la copropriété se trouveraient aujourd'hui substantiellement dans la même configuration qu'à l'époque de la mise en copropriété, dans la mesure où il s'agirait de trois immeubles distincts qui auraient été mis en copropriété par le prédit acte PERSONNE5.).

Les époux PERSONNE2.) auraient acquis en date du 16 juillet 1993 le lot III par un acte reçu par Maître Jacqueline Hansen-Peffer, alors notaire de résidence à Capellen.

La copropriété fonctionnerait donc sans interactions entre les copropriétaires et chaque copropriétaire serait maître de son lot qui aurait gardé l'individualité dont il jouissait avant la mise en copropriété horizontale en 1988.

En raison de cet état de fait, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) auraient envisagé de décider des actes préparatifs en vue d'une séparation des lots visant à recouvrer la configuration d'origine qui serait inchangée depuis la mise en copropriété par le prédit acte PERSONNE5.).

En effet, il y aurait eu une réunion en date du 27 juillet 2022 et les époux PERSONNE2.) n'auraient de cesse affimé l'inexistence d'une assemblée générale des copropriétaires.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) soutiennent qu'elles auraient eu comme seule ambition de pouvoir correctement gérer la copropriété, mais les époux PERSONNE2.)

n’auraient pour l’heure pas adopté d’attitude constructive, car ils ne sembleraient pas vouloir participer au moindre processus décisionnel.

A ce jour, aucune suite n’aurait été donnée à la réunion litigieuse du 27 juillet 2022 par les époux PERSONNE2.) qui irait dans le sens d’une tentative d’exécution de prétendues décisions prises en raison notamment de l’attitude des époux PERSONNE2.) qui sembleraient vouloir se contenter de contester, de continuer à s’abstenir à contribuer à un processus décisionnel ou décider du sort à réserver à la copropriété « ADRESSE2.) ».

La situation des lieux serait telle que les copropriétaires n’avaient à ce jour simplement pas besoin de procéder à un quelconque véritable acte de gestion, car les lots seraient complètement indépendants. Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) entendraient simplement mettre un terme à cette situation.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) soutiennent avoir entrepris les démarches en vue de la nomination d’un syndic.

Les points litigieux concerneraient la possibilité pour un copropriétaire de convoquer une réunion, l’éventuelle qualification à donner à cette réunion et notamment de voir trancher la question tenant à la majorité requise au SOCIETE2.) pour décider de procéder à un mesurage des différents lots, faire procéder à un morcellement par un homme de l’art et plus généralement entreprendre toutes les démarches pour mettre un terme à la copropriété.

En droit, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) soulèvent *in limine litis* la nullité de l’exploit introductif pour cause de libellé obscur.

Elles soulèvent l’incompétence du Tribunal de céans pour connaître du litige compte tenu de l’article 27 du règlement de copropriété.

Pour le surplus, elles se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l’assignation.

L’action des demandeurs viserait notamment à soulever certains vices de forme pour prononcer l’inexistence des décisions prises lors de la réunion du 27 juillet 2022 et subsidiairement prononcer la nullité de la résolution prise en date du 27 juillet 2022.

Les époux PERSONNE2.) contesteraient en substance la qualification d’assemblée générale de la réunion du 27 juillet 2022 en se basant sur certaines carences dont serait affecté l’action du SOCIETE2.). Ils manqueraient cependant de justifier en quoi précisément les vices, sur lesquels ils tenteraient de se baser, leur causeraient grief, alors qu’il serait constant qu’ils auraient eu la possibilité de comparaître à la réunion du 27 juillet 2022, indépendamment de l’indisponibilité de leur avocat ou de la qualification juridique que le Tribunal ira donner à cette réunion et ses éventuelles suites.

Une des distinctions majeures entre une assemblée générale et une réunion ordinaire consisterait notamment en la faculté de pouvoir rendre opposable et prendre de véritables décisions, d’une certaine manière indépendamment et même contre le gré d’une des parties. Il y aurait lieu de constater que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) se seraient contentées de se réunir entre elles pour exprimer une

déclaration d'intention ou de principe qui serait tellement vague et large que rien que par son objet, elle serait insusceptible d'exécution directe. Si elles avaient souhaité se réunir et mener un dialogue constructif avec les époux PERSONNE2.), il y aurait lieu de reconnaître que cette tentative aurait échoué et que finalement, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) se seraient réunies pour discuter et exprimer leur point de vue.

Pour autant que le Tribunal considère que la réunion du 27 juillet 2002 ne serait pas à qualifier d'assemblée générale des copropriétaires, il n'y aurait pas lieu de manquer à reconnaître le droit pour les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) de se réunir et de délibérer pour exprimer leur volonté de procéder à des actes préparatifs en vue d'une modulation de la copropriété qui ne viserait au final qu'à faire concorder la situation juridique de cette copropriété avec la réalité telle qu'elle existait et qu'elle se serait poursuivie depuis l'acte de mise en copropriété de 1988.

En vertu de l'alinéa 2 de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, il n'y aurait pas lieu de prononcer l'inexistence des décisions prises le 27 juillet 2022, mais de reconnaître que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) se seraient contentées de prononcer une déclaration de principe et d'intention en faveur des actes préparatifs en vue d'une modulation de la copropriété.

Partant, il n'y aurait pas lieu de faire droit aux demandes des époux PERSONNE2.) et de les rejeter.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) souhaiteraient en effet ultérieurement faire procéder à un mesurage, à un morcellement par un homme de l'art et plus généralement entreprendre toutes les démarches pour mettre un terme à la copropriété.

Les différents copropriétaires retrouveraient ainsi l'indépendance et la liberté de jouir comme ils l'entendent de leurs lots respectifs qui auraient été de tout temps séparés à la base jusqu'en 1988, avant d'être artificiellement réunis en cette copropriété qui poserait aujourd'hui problème et qui n'aurait pas vraiment lieu d'être.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) soutiennent encore avoir entrepris les démarches en vue de la nomination d'un syndic pour que les copropriétaires soient conviés à une assemblée générale et puissent enfin délibérer en vue de la prise de décisions concrètes concernant le sort à réserver au SOCIETE2.). Ces résolutions pourraient alors être exécutées par le syndic.

Pour autant que le Tribunal se déclare compétent pour connaître de l'action adverse, la question de fond qui se poserait serait celle de savoir quel est l'effet de l'expression de volonté exprimé par elles et notamment, quelle serait la majorité requise pour s'exprimer favorablement à la décision et aux opérations envisagées.

En effet, vu l'attitude des époux PERSONNE2.), il serait à craindre qu'ils adoptent une attitude comparable lors de futures assemblées.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) auraient envisagé de délibérer avec les époux PERSONNE2.) sur les opérations de morcellement, pour finalement, en l'absence des époux PERSONNE2.), s'exprimer favorablement par une décision de principe et d'intention, à un remembrement de la parcelle qui accueillerait la copropriété.

Pour autant que la décision de principe de s'exprimer favorablement en faveur d'un remembrement de la parcelle qui accueille la copropriété ne produise guère plus qu'un effet relatif, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) souhaiteraient quand même qu'il leur soit accordé le droit de se réunir et de débattre du sort à réserver à cette copropriété.

Finalement, pour éviter un futur encombrement potentiel des tribunaux, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) demandent à ce que le tribunal de céans se prononce judiciairement quant à l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'une situation juridique, à savoir l'absence d'exigence légale d'une décision prise à l'unanimité des copropriétaires pour procéder à un mesurage de différents lots, pour faire procéder à un morcellement par un homme de l'art et plus généralement pour entreprendre toutes les démarches pour mettre un terme à la copropriété et de dire qu'une telle décision peut être valablement prise sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix et par conséquent, par les seules vois des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) qui représenteraient 784,34 millièmes.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant au moyen du libellé obscur

Le Tribunal rappelle que par ordonnance du 13 juillet 2023, le juge de la mise en état a déjà tranché le moyen du libellé obscur en décidant ce qui suit :

« Nous, Sandra ALVES ROUSSADO, juge de la mise en état ;

déclarons compétent pour connaître de la demande formulée sur base de l'article 212 du Nouveau Code de procédure civile ;

rejetons le moyen tiré du libellé obscur ;

réservons les frais et dépens de l'instance. »

Il n'y a partant plus lieu de revenir dessus.

3.2. Quant à l'incompétence du Tribunal saisi

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) soulèvent l'incompétence du Tribunal de céans pour connaître du litige compte tenu de l'article 27 du règlement de copropriété.

Or, l'article 27 du prédit règlement de copropriété intitulé « *Arbitrage* » stipule que *« toutes contestations entre co-propriétaires ou entre co-propriétaires et syndic et relatives à l'interprétation ou à l'exécution des dispositions du présent règlement général de co-propriété seront réglées par voie d'arbitrage. (…) »*

En l'espèce, le Tribunal constate que la demande des époux PERSONNE2.) n'a pas trait à l'interprétation ou à l'exécution des dispositions du règlement général de copropriété, mais à l'interprétation ou à l'exécution de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Le Tribunal de céans est partant compétent pour connaître de la demande des époux PERSONNE2.).

3.3. A titre liminaire

Les époux PERSONNE2.) soutiennent que lors du 27 juillet 2022, une assemblée générale s'est tenue hors leur présence, tandis que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) soutiennent qu'il s'agissait uniquement d'une réunion lors de laquelle elles auraient voulu exprimer une déclaration d'intention ou de principe qui serait tellement vague et large que rien que par son objet, elle serait insusceptible d'exécution directe.

Le tribunal constate, à la lecture des pièces versées, et notamment de la convocation du 27 juin 2022, que la société SOCIETE1.) a convoqué les époux PERSONNE2.) à l'assemblée générale de la copropriété sise à ADRESSE2.) à L-ADRESSE2.).

De plus, en date du 1er août 2022, la même société SOCIETE1.) a envoyé aux époux PERSONNE2.) le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 juillet 2022 suivant lequel l'ordre du jour état la *« décision sur les opérations de remembrement de la copropriété sise à ADRESSE2.) à L-ADRESSE2.), n°cad. NUMERO3.) »* et duquel il ressort que *« la résolution est adoptée à la majorité des votes exprimés, soit 783,34 millièmes sur 1000. »*

Par conséquent, il est clair qu'en date du 27 juillet 2022 a eu lieu une assemblée générale des copropriétaires et non une simple réunion tel que le prétendent les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.).

3.4. Quant à la recevabilité de l'action

Aux termes 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic. Le délai de deux mois court à compter de la notification de la décision de l'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants. La notification est faite à la requête du syndic, par lettre recommandée, aucune sommation d'huissier n'étant prescrite par les textes. A défaut de notification, le délai de prescription ne saurait prendre cours et l'action des opposants ou défaillants reste recevable pendant dix ans à compter du jour de l'assemblée, la prescription décennale, qui constitue le droit commun en matière de copropriété, trouvant alors application » (M. PERSONNE6.) et F. PERSONNE7.), Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, éd. 1978, n° 118).

Lorsque ce délai est expiré, la décision est devenue définitive et ne peut plus être attaquée, ni par voie d'action, ni par voie d'exception, étant donné qu'il s'agit d'un délai préfix. D'autre part, seule l'assignation devant le tribunal compétent empêche la forclusion, toute protestation par courrier recommandé ou même par acte d'huissier étant sans effet (M. PERSONNE6.) et F. PERSONNE7.), op. cit., n° 118).

Le délai de deux mois est un délai préfix qui n'est susceptible ni d'interruption ni de suspension (M. PERSONNE6.) et F. PERSONNE7.), op. cit., n° 544).

Toute décision votée par l'assemblée générale (dès lors qu'elle répond au critère d'une résolution produisant un effet juridique) est soumise au délai de forclusion de deux mois, quel que soit le vice de forme ou de fond dont elle est entachée. Toutes les actions en contestation des décisions adoptées en assemblée générale, quelles qu'elles soient, sont soumises au délai de forclusion de deux mois (G. VIGNERON, J.-Cl. Copropriété, fasc. 87-20, SOCIETE4.). – Voies de recours contre les décisions d'assemblée. – Procédure », 2016, n° 7).

Le délai d'agir de deux mois tel que prévu par l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 est applicable en l'espèce.

Il résulte d'un arrêt numéro NUMERO4.) de la Cour de cassation française du 27 avril 2000 que *« le délai de deux mois institué par l'article 42 de la loi de 1965 (correspondant à l'article 34, alinéa 2 de la Loi luxembourgeoise) pour contester les décisions d'assemblée générale avait pour point de départ le jour de la présentation par les services postaux (…) ».* La présentation par les services postaux étant constituée par la remise de l'information de l'existence d'un courrier recommandé au destinataire, soit par le fait d'aviser le destinataire de cet envoi, c'est le jour de cette présentation qui constitue le point de départ du délai de forclusion de deux mois (Tribunal d'arrondissement Luxembourg, 1ère chambre, 11 novembre 2020, TAL-2018-06160 du rôle).

En l'espèce, le tribunal ignore à quelle date le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 juillet 2022 a été notifié aux époux PERSONNE2.).

Il est cependant constant en cause que le courrier recommandé date du 1er août 2022 et l'assignation du 29 septembre 2022, de sorte que les époux PERSONNE2.) ont agi dans le délai requis.

L'assignation des époux PERSONNE2.) est partant à déclarer recevable.

3.5. Quant au fond

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, *« il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ».*

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que *« celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation ».*

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe aux requérants de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

Il y a lieu de rappeler que l'action intentée par un copropriétaire qui a pour objet de contester les décisions des assemblées générales trouve sa base dans l'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Elle constitue un recours en annulation et en cette matière les tribunaux n'ont compétence que pour statuer sur la régularité ou la légalité des décisions des assemblées générales ; ils ne peuvent que constater la validité ou la nullité de ces décisions, sans pouvoir se substituer à un syndicat de copropriété pour imposer en ses lieu et place une autre décision, sous peine de s'immiscer indûment dans la gestion de l'immeuble, laquelle relève des seules attributions de l'assemblée générale (cf. JurisClasseur, Copropriété, Fasc. 87-20 : Assemblées générales : Voies de recours contre les décisions d'assemblée - Procédure, n° 129, mise à jour 14 novembre 2019).

Les inobservations des formalités légales qui affectent la convocation, la formation et la tenue de l'assemblée générale ont pour conséquence d'entacher, en définitive, la réunion elle-même et donc tout ce qui a pu y être fait ou décidé. Ainsi, cette catégorie d'action en nullité concerne la nullité de l'assemblée elle-même (cf. Dalloz Action, La Copropriété, n° 856; cf. dans le même sens : CA, 17 novembre 2004, n° 27574 rôle).

Les cas d'ouverture de l'action en nullité des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires se ramènent à trois : en premier lieu l'inobservation des formalités légales dans la convocation, la tenue, la composition des assemblées, dans la computation des voix et l'inobservation des conditions de majorité, en second lieu, le dépassement de pouvoir et en troisième lieu la fraude et l'abus de majorité.

En l'espèce, les époux PERSONNE2.) soutiennent que la convocation à l'assemblée générale du 27 juillet 2022 a été faite par la société SOCIETE1.), sans que celle-ci n'indique en quelle qualité elle est intervenue. Si celle-ci serait bien propriétaire d'un lot au sein de la copropriété, ils contestent qu'elle en ait été nommée syndic.

La société SOCIETE1.) ne conteste pas qu'elle n'ait pas été nommée syndic de la copropriété. Celle-ci, ensemble avec la société SOCIETE1.) font valoir avoir entretemps entrepris les démarches en vue de la nomination d'un syndic.

En ce qui concerne la convocation aux assemblées générales, l'article 1er, alinéa 2, du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 dispose que l'assemblée générale est convoquée par le syndic.

Cette fonction est exclusive et une assemblée générale serait irrégulière si elle était convoquée par une autre personne que le syndic, sauf pour ce qui est des exceptions prévues par la loi, respectivement du règlement grand-ducal d'exécution.

Il résulte des éléments du dossier que la société SOCIETE1.), auteur de la convocation à l'assemblée générale du 27 juillet 2022, n'avait pas la qualité de syndic. Il faut également en déduire qu'à la date de la convocation, la copropriété ne disposait ni de syndic ni de conseil syndical et que la société SOCIETE1.) a convoqué les époux PERSONNE2.) à l'assemblée générale en sa qualité de copropriétaire.

L'assemblée générale du 27 juillet 2022 était partant irrégulière, de sorte qu'il y a lieu d'annuler la résolution concernant la décision sur les opérations de morcellement / de remembrement de la copropriété.

3.6. <u>Quant à la demande reconventionnelle</u>

Pour éviter un futur encombrement potentiel des tribunaux, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) demandent à ce que le tribunal de céans se prononce judiciairement quant à l'existence ou l'inexistence d'un droit ou d'une situation juridique, à savoir l'absence d'exigence légale d'une décision prise à l'unanimité des copropriétaires pour procéder à un mesurage de différents lots, pour faire procéder à un morcellement par un homme de l'art et plus généralement pour entreprendre toutes les démarches pour mettre un terme à la copropriété et de dire qu'une telle décision peut être valablement prise sur base de l'article 17 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix et par conséquent, par les seules voix des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) qui représenteraient 784,34 millièmes.

Le tribunal constate par conséquent que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) demandent au tribunal de prendre une décision de principe.

Cette demande peut être qualifiée d'action déclaratoire, définie comme étant une action dont l'objet est de faire constater par le juge l'existence ou l'étendue d'une situation juridique.

Pour justifier l'exercice d'une action déclaratoire, il suffit qu'une incertitude grave ou une menace sérieuse paralyse l'exercice normal d'un droit et que, d'autre part, la déclaration judiciaire sollicitée soit de nature à offrir au demandeur non point une satisfaction purement théorique, mais une utilité concrète et déterminée. (Cour d'appel, 7 décembre 1976, *Pas.*, 23, p. 477, 22 avril 1999, n° 21314 du rôle, 6 novembre 2013, n° 36358 du rôle, *Pas.*, 36, page 448) Il faut qu'il ne s'agisse pas de préparer un procès en s'assurant une simple preuve mais de couper court à un procès susceptible d'être éventuellement engagé par autrui (TAL, 11 juillet 2018, n° 2018TALCH01/00260, n° 184072 du rôle)

Ainsi, l'action déclaratoire est-elle recevable lorsque deux conditions cumulatives sont remplies, à savoir (1) l'exigence d'une menace grave et sérieuse d'un droit au point de créer un trouble précis et (2) l'utilité concrète et déterminée pour le demandeur, à l'exclusion de toute satisfaction purement théorique. (Cour d'appel, 15 janvier 2020, n° 2/20, n° CAL-2019-00030 du rôle)

La pure action déclaratoire, c'est-à-dire celle qui aurait pour finalité de demander une simple consultation aux juges et qui serait totalement détachée de la notion d'intérêt n'est pas admise. (Cour d'appel 3 avril 2014, n° 37192 du rôle, *JTL*, 2014/6, p. 169)

Or, en l'espèce il n'y a pas la moindre contestation de la part des époux PERSONNE2.) portant sur la majorité nécessaire voire l'exigence légale d'une décision prise à l'unanimité des copropriétaires pour procéder à un mesurage de différents lots, pour faire procéder à un morcellement par un homme de l'art et plus généralement pour entreprendre toutes les démarches pour mettre un terme à la copropriété de sorte que la demande des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) està déclarer irrecevables faute d'intérêt à agir.

3.7. <u>Quant aux demandes accessoires</u>

3.7.1. <u>Quant aux frais et honoraires d'avocats exposés</u>

Les époux PERSONNE2.) demandent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour sa part, des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) à leur payer la somme de 5.000.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat exposés.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) chacun à lui payer la somme de 1.500.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat exposés.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) chacun à lui payer la somme de 1.500.- euros à titre de frais et honoraires d'avocat exposés.

Or, à défaut pour toutes les parties au litige de verser une quelconque pièce quant à ce sujet, leurs demandes respectives sont à déclarer non fondées.

3.7.2. <u>Quant à l'indemnité de procédure</u>

Les époux PERSONNE2.) demandent la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout des sociétés SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) chacun à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) demande la condamnation d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) chacun à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros 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 (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) sont à débouter de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure.

Le tribunal estime cependant qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge des époux PERSONNE2.) tous les frais non compris dans les dépens exposés par lui.

Il y a donc lieu de condamner les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) *in solidum* à payer aux époux PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3.7.3. <u>Quant à l'exécution provisoire</u>

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, *Pas*., 23, p.5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

3.7.4. <u>Quant aux frais et dépens de l'instance</u>

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE1.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard d'PERSONNE1.), de PERSONNE2.), de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI et par jugement réputé contradictoire à l'égard du syndicat des copropriétaires de la résidence « ADRESSE2.) » ;

statuant en continuation du jugement n°2024TALCH08/00221 du 18 décembre 2024 ;

reçoit la demande en la forme ;

se dit compétent pour en connaître ;

la dit partiellement fondée ;

constate que l'assemblée générale qui s'est tenue en date du 27 juillet 2022 était irrégulière ;

partant annule la résolution concernant la décision sur les opérations de morcellement / de remembrement de la copropriété ;

dit la demande reconventionnelle irrecevable ;

déboute PERSONNE1.), PERSONNE2.), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de leurs demandes en remboursement des frais et honoraires d'avocats sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

déboute encore la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit la demande d'PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 1.000.-euros ;

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI *in solidum* à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI *in solidum* aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître David YURTMANN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.