Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00**158**

Audience publique du mercredi, 8 octobre 2025.

Numéro du rôle : TAL-2021-07406

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), fonctionnaire de l'état, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 16 août 2021,

ayant comparu par la société Etude d'Avocats GROSS & Associés SARL, représentée par Maître David GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg et comparaissant actuellement par la société KRIEPS – PUCURICA Avocat SARL, représentée par Maître Admir PUCURICA, avocat, demeurant à Luxembourg.

ET

le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HAAGEN,

ayant comparu initialement par Maître Marc THEWES, avocat, qui a déposé son mandat en cours d'instance.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 4 mars 2022, PERSONNE1.), comparaissant par l'Étude d'avocats GROSS & ASSOCIES SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, a fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) (ci-après « le SOCIETE2.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Marc THEWES s'est constitué pour le SOCIETE2.) en date du 18 août 2021.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-07406 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

La société d'avocats KRIEPS-PUCURICA SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, s'est constituée pour PERSONNE1.) en date du 18 janvier 2022, en remplacement de l'Étude d'avocats GROSS & ASSOCIES SARL.

En date du 5 février 2025, Maître Marc THEWES a informé le Tribunal qu'il avait déposé mandat pour le SOCIETE2.).

Par courrier du 11 février 2025, le Tribunal a invité le SOCIETE2.) à constituer nouvel avocat dans les meilleurs délais, à défaut de quoi l'instruction pourrait être clôturée à son égard et que dans pareille hypothèse, il serait statué par un jugement contradictoire à son égard.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 12 mai 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 24 septembre 2025 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

2. Moyens et prétentions des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, **PERSONNE1.)** demande, sous peine de l'exécution provisoire du présent jugement, à voir :

- constater que le conseil syndical de la résidence ALIAS1.) n'est pas valablement constitué :

- prononcer l'annulation de l'assemblée générale du 17 juin 2021;

- condamner le SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;

- condamner le SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'Étude d'avocats GROSS et ASSOCIES, sinon de Maître David GROSS; qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'il est, depuis le 27 mai 2020, propriétaire d'un apparemment dans la résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE1.).

Il aurait appris par procès-verbal du 19 février 2021, qu'une assemblée générale se serait tenue par *« vote à distance »* en date du 12 février 2021, suite à une convocation de la dame PERSONNE2.), se prévalant de sa qualité de présidente du conseil syndical, ayant, entre autres, dans la résolution n°4, nommé la société SOCIETE1.) SA comme nouveau syndic de la résidence.

Au moment de la tenue de cette assemblée, le précédent syndic, la société SOCIETE3.) aurait toujours eu le mandat de syndic.

En effet, lors de l'Assemblée générale de 2019, ledit mandat aurait été reconduit avec une majorité de 570,88 millièmes des votes présents et représentés, ceci à durée indéterminée et avec un maximum de 3 ans.

PERSONNE1.) soutient qu'outre le fait qu'il n'aurait pas reçu de convocation à cette assemblée qui se serait tenue le 12 février 2021 et que la dame PERSONNE2.) n'avait pas qualité pour convoquer une telle assemblée, le syndic, dont le mandat aurait été décidé en 2019, aurait toujours été en fonctions au moment de l'assemblée litigieuse.

Cette action organisée par la dame PERSONNE2.) irait à l'encontre des intérêts d'PERSONNE1.) qui aurait été mis dans l'impossibilité d'exprimer son point de vue lors de l'assemblée litigieuse, notamment alors qu'il n'aurait pas été convoqué selon les dispositions légales.

Par assignation du 19 avril 2021, PERSONNE1.) aurait contesté la régularité de l'assemblée générale et aurait demandé son annulation.

Grand aurait été son étonnement lorsqu'il aurait reçu, en date du 2 juin 2021, une convocation datée du 27 mai 2021 pour une assemblée générale fixée au 17 juin 2021 à 18.00 heures, convocation signée par la dame PERSONNE2.) en sa qualité de président du Conseil syndical et la représentante de la société SOCIETE1.) en qualité de syndic avec l'ordre du jour qui suit :

« 1° Ratification de la désignation de l'Agence SOCIETE1.) SA, de L-ADRESSE2.) comme syndic du syndicat de la copropriété de la « Résidence ALIAS1.) » en vue de clarifier les actions judiciaires en cours et de reprendre les mandats en cours de la copropriété. »

La convocation aurait été accompagnée d'un courrier rédigé par la dame PERSONNE2.) dans lequel elle indiquerait que *« l'ordre du jour de cette assemblée est, en substance, le même que celui de l'assemblée du 18 février 2021. La raison en est que la régularité de l'assemblée du 18 février 2021 est contestée par un copropriétaire, qui a assigné le syndicat des copropriétaires devant le tribunal d'arrondissement en avril dernier. […]*

C'est pour éviter une telle situation de blocage qu'il a été décidé de couper court aux discussions et de tenir une nouvelle assemblée avec pour objet de ratifier les décisions prises en février, sinon de prendre à nouveau les mêmes décisions. »

PERSONNE1.) se serait vu notifier le procès-verbal de l'assemblée générale par courrier du 24 juin 2021.

Par la présente action, PERSONNE1.) contesterait, tant la régularité en la pure forme de l'assemblée générale tenue par *« vote à distance »* et la résolution ci-avant précisée, alors qu'elle ne serait non seulement pas justifiée, mais encore qu'elle lui causerait un préjudice.

En droit, PERSONNE1.) conclut principalement à des irrégularités quant à la convocation, entraînant la nullité de la convocation et partant de l'assemblée générale.

Il soutient que la syndic SOCIETE3.) avait le mandat de syndic au moment de la convocation de l'assemblée générale litigieuse par la dame PERSONNE2.) selon décision des copropriétaires en 2019, et ce pour une durée de 3 ans, sinon au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale statuant sur les comptes annuels de la copropriété.

Partant, la société SOCIETE1.) SA ne pouvait pas convoquer une assemblée générale, alors que sa nomination serait contestée.

A défaut d'avoir été régulièrement mandatée, le Tribunal de céans devrait retenir que la convocation à l'assemblée générale du 17 juin 2021 encourt l'annulation.

Sinon, il y aurait lieu de tenir la présente affaire en suspens en attendant la décision du Tribunal d'arrondissement en attendant le jugement à intervenir statuant sur la nomination de la société SOCIETE1.) SA en qualité de syndic de copropriété.

La dame PERSONNE2.) aurait précisé dans son courrier d'accompagnement ce qui suit :

« La convocation est faite sous la double signature du nouveau syndic que nous avons désigné en février et de moi-même, mon intervention en tant que présidente du conseil syndical étant nécessaire pour le cas où le tribunal déciderait plus tard que la désignation de l'Agence SOCIETE1.) n'était pas régulière. »

Le raisonnement de la dame PERSONNE2.) serait faux, alors que la société SOCIETE1.) ne serait pas le syndic de la copropriété.

De plus, la dame PERSONNE2.), même en sa qualité de présidente du conseil syndical, ne pourrait pas valablement convoquer une assemblée générale.

En effet, le 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 prévoirait dans ses articles 2 et 30 la façon de procéder si un copropriétaire entend voir ajouter des points à l'ordre du jour ou, tel qu'en l'espèce, voir convoquer une assemblée générale.

La dame PERSONNE2.) n'aurait pas respecté la procédure en question, alors qu'elle aurait dû être habilitée par ordonnance du Président du tribunal d'arrondissement, statuant en matière de référé, à l'effet de convoquer l'assemblée générale et de présider cette assemblée.

A défaut d'avoir respecté la procédure prévue par le règlement grand-ducal, la convocation par la dame PERSONNE2.) et l'assemblée générale qui a suivi cette convocation, encourent l'annulation.

A ceci s'ajouterait que, suivant l'article 38 du règlement de copropriété, le conseil syndical est composé d'un président et de deux assesseurs.

A défaut d'être constitué d'un président et de deux assesseurs, le conseil syndical non régulièrement constitué ne peut partant pas procéder à la convocation d'une assemblée générale.

PERSONNE1.) fait encore valoir que par courriel du 2 juin 2021 et courrier recommandé avec accusé de réception du 3 juin 2021, il aurait sollicité à l'ordre du jour le *« Vote à la majorité absolue concernant la nomination d'un conseil syndical conforme au règlement de copropriété »,* ceci en vertu des dispositions du règlement de copropriété.

Malgré demande expresse d'PERSONNE1.), le vote ci-dessus n'aurait pas été communiqué aux copropriétaires et n'aurait partant pas été soumis au vote.

En effet, le règlement de copropriété ne ferait aucune mention de cet ajout.

A défaut de convocation régulière, celle-ci, ainsi que l'assemblée générale qui a suivi cette convocation, encourent la nullité.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) soulève encore l'irrégularité quant à la tenue de l'assemblée générale et du vote à distance notamment en ce que les dispositions prévues par la loi du 23 septembre 2020 portant des mesures concernant la tenue des réunions dans les sociétés et dans autres personnes morales n'auraient pas été respectées.

En effet, l'article 1er de ladite loi prévoirait qu' *« une société peut, même si les statuts ne le prévoient pas et quel que soit le nombre prévu de participants à son assemblée générale, tenir toute assemblée générale sans réunion physique et imposer à ses actionnaire ou associés et aux autres participant à l'assemblée de participer à l'assemblée et d'exercer leurs droits selon une ou plusieurs formes de participation ci-après :*
1° par un vote à distance par écrit ou sous forme électronique permettant leur identification et sous réserve que le texte intégral des résolutions ou décisions à prendre aurait été publié ou leur aura été communiqué; […]. »

En l'espèce, le vote à distance par écrit ne permettrait pas l'identification des copropriétaires et des votes exprimés. En effet, les formulaires à remplir auraient été à renvoyer à la dame PERSONNE2.) sans possibilité pour PERSONNE1.) de vérifier si toutes les décisions des divers copropriétaires ont été pris en compte.

A défaut d'avoir procédé par résolutions circulaires écrites, PERSONNE1.) aurait été dans l'impossibilité de connaître la position des autres copropriétaires et aurait été privé de la possibilité d'exposer son point de vue et ses remarques par rapport aux différentes résolutions.

Malgré demande d'ajout à l'ordre du jour formulée par PERSONNE1.) en date du 2 juin 2021 par courriel et en date du 3 juin 2021 par courrier recommandé avec accusé de réception, ce point n'aurait pas été soumis au vote des copropriétaires démontrant que les résolutions à prendre n'ont pas été dûment communiquées aux copropriétaires.

Il y aurait partant lieu de prononcer la nullité de l'assemblée générale.

Plus subsidiairement, PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité quant à la nomination de la société SOCIETE1.) comme syndic au vu du mandat conféré à la société SOCIETE3.).

Il soutient que la société SOCIETE3.) aurait eu, au moment de l'assemblée générale litigieuse, encore mandat suivant les résolutions prises par les copropriétaires lors de l'assemblée en 2019.

La société SOCIETE1.) ne pouvait partant pas être nommée syndic de la résidence ALIAS1.).

Il demande partant d'annuler la résolution n°3 prise lors de l'assemblée générale litigieuse.

Au vu de tout ce qui précède, PERSONNE1.) demande d'annuler et de dire non avenue l'assemblée générale du 17 juin 2021 pour violation des règles de formes et notamment pour violation aux dispositions de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

A titre subsidiaire, si le Tribunal devait venir à la conclusion qu'il n'y a pas lieu à annulation de l'assemblée générale dans son intégralité, PERSONNE1.) demande l'annulation de la résolution n°3.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

Aux termes de l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, *« [L]es 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 ».*

Il résulte des pièces du dossier que lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2021, PERSONNE1.) était absent ou s'est abstenu de voter concernant toutes les résolutions prises lors de cette assemblée générale.

Il résulte également des pièces versées qu'PERSONNE1.) a été avisé concernant le procès-verbal de l'assemblée générale litigieuse, en date du 24 juin 2021.

Par conséquent, l'action, introduite en date du 16 août 2021, a été introduite endéans le délai requis.

La demande d'PERSONNE1.) est partant recevable.

3.2. Quant au fond

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 du 16 mai 1975 précitée. 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 (JCL Copropriété, vol. I, fasc. 87-20, n°117).

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 (M. PERSONNE3.) et F. PERSONNE4.), op.cit., n°534 et s. ; Cour d'appel, 1er mars 2007, n° 27250 et 29226 du rôle).

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: Cour d'appel, 17 novembre 2004, n° 27574 rôle).

Les dispositions législatives déclarées impératives par l'article 40 de la loi du 16 mai 1975 sont d'ordre public, les objectifs poursuivis par ce caractère impératif du statut légal de la copropriété étant, entre autres, la sauvegarde des droits individuels des copropriétaires. En revanche, les dispositions du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 ne se voient pas attribuer par l'article 40 de la loi du 16 mai 1975 un caractère impératif. Si la loi est ainsi muette quant à la question de savoir si les dispositions du règlement du 13 juin 1975 sont ou non impératives, ce silence de la loi ne permet cependant pas de mettre en doute le caractère obligatoire du règlement. Le règlement impose, en effet, un certain formalisme dans le seul 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. Celles des dispositions du règlement qui tendent à l'exécution des dispositions légales impératives sont elles-mêmes impératives. Quant à l'inobservation des autres prescriptions, seul un examen de cas en cas permet de décider de la sanction, suivant qu'il y a ou non lésion des intérêts d'un copropriétaire (Cour 22 mars 2000, *Pas.* 31, p. 314).

Il est généralement admis que les irrégularités commises dans la convocation et la tenue des assemblées générales ne sont pas sanctionnées par une nullité absolue, les formalités prescrites par le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 étant destinées à protéger les copropriétaires contre les effets de surprise, de manipulation et contre une direction partiale des débats. Le copropriétaire qui se prévaut d'une telle irrégularité à l'appui d'une demande en annulation de décisions prises lors de l'assemblé générale doit dès lors établir un préjudice qui lui en serait accru (Cour, 6 juillet 1984, *Pas*. 26, p. 212; Cour, 22 mars 2000, *Pas*. 31, p. 314).

Sous peine de verser dans un formalisme juridique stérile et d'encourager l'esprit de chicane des plaideurs, on ne saurait, en effet, admettre que, quelles que soient les circonstances, l'inobservation de n'importe quelle formalité entraîne nécessairement et automatiquement la nullité de la décision. Les formalités sont imposées dans le but de protéger les copropriétaires contre des effets de surprise, des manipulations ainsi que contre une direction partiale des débats. Aussi cette finalité doit-elle rester la mesure de la sanction (cf. M. PERSONNE3.) et F. PERSONNE4.), Copropriété des immeubles bâtis, n° 535, p. 403).

Le tribunal examinera ci-après successivement les différents moyens de nullité invoqués par PERSONNE1.) en tenant compte des principes ci-avant énoncés.

3.2.1. <u>Quant à la demande en nullité de l'intégralité des décisions prises par l'assemblée générale du 17 juin 2021</u>

3.2.1.1. <u>Quant aux irrégularités quant à la convocation</u>

PERSONNE1.) soutient que le syndic SOCIETE3.) avait le mandat de syndic au moment de la convocation de l'assemblée générale litigieuse par la dame PERSONNE2.), selon décision des copropriétaires en 2019, ceci pour une durée de 3

ans, sinon au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale statuant sur les comptes annuels de la copropriété.

Par conséquent, la société SOCIETE1.) ne pouvait pas convoquer une assemblée générale.

Ce point n'étant pas contesté par le SOCIETE2.), son mandataire ayant déposé mandat et aucun autre avocat ne s'étant constitué par la suite, il y a lieu d'en conclure que la société SOCIETE1.) n'avait pas de mandat afin de convoquer l'assemble général litigieuse.

Au vu de ce qui précède, les convocations envoyées sont entachées d'irrégularité et il y a lieu de prononcer la nullité de l'assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2021 dans son intégralité.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande la condamnation du SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- 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).

Le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge d'PERSONNE1.) tous les frais non compris dans les dépens exposés par lui. Il y a donc lieu de condamner le SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 500.- euros.

3.3.2. Quant à l'exécution provisoire

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.

3.3.3. <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 le SOCIETE2.) aux frais et dépens de l’instance, avec distraction au profit de la société KRIEPS-PUCURICA AVOCAT SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA 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 ;

reçoit la demande en la forme ;

dit fondée la demande en annulation de l’assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2021 ;

partant annule l’assemblée générale extraordinaire du 17 juin 2021 ;

dit la demande d’PERSONNE1.) en obtention d’une indemnité de procédure sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à hauteur de 500.-euros ;

partant condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.-euros sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) aux frais et dépens de l’instance, avec distraction au profit de la société KRIEPS-PUCURICA AVOCAT SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, qui la demande, affirmant en avoir fait l’avance.