Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00180

Audience publique du mercredi, 19 novembre 2025.

Numéros du rôle: 177.452 et TAL-2018-00577 (Jonction)

Composition :

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

I.
ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) », sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes des exploits de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg des 19 avril et 26 juillet 2016,
partie défenderesse sur reconvention,

ayant comparu initialement par Maître Roy NATHAN, avocat, et comparaissant actuellement par la société NCS AVOCATS, représentée par Maître Aline CONDROTTE, avocat, demeurant à Luxembourg, assistée de Maître Jean-Luc GONNER, avocat, demeurant à Diekirch,

ET

1) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à D-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins des prédits exploits GEIGER,

défaillante,

2) PERSONNE2.), employée, demeurant à D-ADRESSE4.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GEIGER,
partie demanderesse par reconvention,

ayant comparu initialement par Maître Claude PAULY, avocat, et comparaissant actuellement par la société PAULY AVOCATS, représentée par Maître Diab BOUDENE, avocat, demeurant à Luxembourg,

3) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à D-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins des prédits exploits GEIGER,

défaillante.

II.
ENTRE

PERSONNE2.), employée, demeurant à D-ADRESSE4.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 9 janvier 2018,
partie défenderesse sur reconvention,

ayant comparu initialement par Maître Claude PAULY, avocat, et actuellement par la société PAULY AVOCATS, représentée par Maître Diab BOUDENE, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

le syndicat des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) », sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER,
partie demanderesse par reconvention,

ayant comparu initialement par Maître Roy NATHAN, avocat, et comparaissant actuellement par la société NCS AVOCATS, représentée par Maître Aline CONDROTTE, avocat, demeurant à Luxembourg, assistée de Maître Jean-Luc GONNER, avocat, demeurant à Diekirch.

LE TRIBUNAL

1. Antécédents procéduraux :

I.

Par exploit d'huissier de justice du 19 avril 2016, le syndicat des copropriétaires de la résidence « SOCIETE1.) » (ci-après « le SOCIETE3.) »), comparaissant par Maître Roy NATHAN, a fait donner assignation à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Claude PAULY s'est constitué pour PERSONNE2.) en date du 19 avril 2016.

L'affaire a été inscrite sous le numéro 177.452 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

Par exploit d'huissier de justice du 26 juillet 2016, le SOCIETE3.) a réassigné PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 18 septembre 2018.

La société CONDROTTE AVOCATS Sàrl, représentée pour les besoins de la cause par Maître Aline CONDROTTE, a constitué nouvel avocat en remplacement de Maître Roy NATHAN le 28 septembre 2018.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 2 octobre 2018 et l'affaire a été prise en délibéré à la même date.

PERSONNE1.) et PERSONNE3.), bien que dûment réassignés, n'ont pas constitué avocat.

II.

Par exploit d'huissier de justice du 9 janvier 2018, PERSONNE2.), comparaissant par Maître Claude PAULY, a fait donner assignation au SOCIETE3.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Roy NATHAN s'est constitué pour le syndicat des copropriétaires en date du 23 janvier 2018.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2018-00577 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 18 septembre 2018.

La société CONDROTTE AVOCATS Sàrl, représentée pour les besoins de la cause par Maître Aline CONDROTTE, a constitué nouvel avocat en remplacement de Maître Roy NATHAN le 28 septembre 2018.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 2 octobre 2018 et l'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Par jugement n°2018TALCH08/00212 du 16 octobre 2018 le tribunal de céans, autrement composé, a ordonné la jonction des rôles n°177.452 et n° TAL-2018-00577 afin d'y statuer par un seul et unique jugement, a reçu les demandes principales et par reconvention en la forme, a dit non fondé le moyen tiré de la prescription quinquennale, a invité les parties à conclure quant à l'incidence de l'ordonnance de radiation du tribunal d'arrondissement de Diekirch du 17 mai 2016 par rapport à la prescription décennale au regard des articles 2246 et 2247 du Code civil, et a sursis à statuer en application de l'article 3 (2) du Code de procédure pénale.

Les parties ont conclu de part et d'autre. L'affaire a à nouveau été clôturée par ordonnance du 5 juin 2025 et renvoyée à l'audience du 24 septembre 2025 pour plaidoiries, date à laquelle l'affaire a été prise en délibéré.

2. Moyens et prétentions des parties :

Au dernier état de ses écrits **le SOCIETE3.)** expose quant à la prescription que suivant article 2246 du Code civil, la prescription serait interrompue suite à une première assignation du 15 juin 2015 devant le « *Tribunal civil de Diekirch* ».

Elle soutient que dans la mesure où PERSONNE2.) aurait soulevé l'incompétence territoriale, l'affaire aurait été rayée d'un commun accord des parties et une nouvelle assignation fut lancée devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Elle fait valoir que l'article 2246 du Code civil s'appliquerait à l'égard de toutes les prescriptions, quel que soit leur délai et à tous les cas d'incompétence, de sorte que suivant première assignation du 15 juin 2015, la prescription décennale aurait valablement été interrompue. Par conséquent, l'action du SOCIETE3.) visant au recouvrement de créance antérieur à la date du 19 avril 2006 ne serait pas prescrite.

Quant à la demande principale et à l'augmentation de celle-ci, le SOCIETE3.) fait valoir que les citations effectuées par PERSONNE2.) relatives aux dépositions des parties faites dans le cadre de l'enquête pénale, seraient à écarter dans la mesure où un non-lieu aurait été prononcé par décision de la chambre du conseil du 2 novembre 2022, et ce d'autant plus que PERSONNE2.) se réfèrerait à des dépositions sans pour autant verser de pièce en ce sens.

Le SOCIETE3.) expose qu'il résulterait des pièces du dossier qu'il aurait envoyé par courrier recommandé les convocations des assemblées générales aux trois héritiers GROUPE1.), tout comme les procès-verbaux des assemblées générales. Cependant, si

les parties GROUPE1.) ne daignent pas récupérer les courriers recommandés leur adressés, ils ne sauraient le reprocher au SOCIETE3.).

En tout état de cause il résulterait du dernier procès-verbal de l'assemblée générale du 15 juin 2023 que le montant actuellement redû par les héritiers GROUPE1.) s'élève à 32.207,24.- euros.

Il fait valoir que dans un souci de transparence, il aurait par courrier du 13 février 2024, transmis l'ensemble des documents à destination de PERSONNE2.), à son avocat. Cependant celui-ci n'aurait pas répondu.

La transmission de ces documents serait par conséquent une nouvelle preuve que le SOCIETE3.) aurait toujours tout mis en œuvre pour que PERSONNE2.) soit tenue informée et puisse faire valoir ses droits.

Les derniers décomptes ayant été transmis au mandataire de PERSONNE2.) le 13 février 2024, et à défaut de contestations, ceux-ci seraient définitifs et la demande en paiement du montant de 32.207,24.- euros serait partant fondée et justifiée.

PERSONNE2.) réitère à titre préliminaire que c'est dans le cadre de la succession qu'elle aurait appris que l'appartement n'était pas occupé et que la copropriété était prétendument créancière de la succession au titre de charges de copropriété impayées depuis une date indéterminée, représentant un solde de 10.268,67.- euros au 31 décembre 2013 et que des avances à hauteur de 138,59.- euros par mois étaient demandés pour l'année 2014.

Elle soutient que face à l'inertie de son père et de son frère, elle aurait assigné ceux-ci en partage et aurait dès le départ contesté la créance du SOCIETE3.) et refusé d'intervenir de quelque manière que ce soit dans le règlement de la créance allégué, faute de disposer de documents attestant le bienfondé de la régularité de la créance alléguée.

Elle estime que contrairement au raisonnement adopté par le SOCIETE3.), l'assignation introduite devant le Tribunal d'Arrondissement de Diekirch en date du 15 juin 2015, rayée par ordonnance du 17 mai 2016, n'aurait pas interrompu la prescription dans la mesure où l'article 2246 du Code civil s'appliquerait uniquement lorsqu'un jugement a retenu l'incompétence du juge saisi.

Elle soutient qu'il y aurait lieu d'appliquer l'article 2247 du Code civil qui prévoirait que si l'assignation est nulle par défaut de forme, si le demandeur se désiste de sa demande, s'il laisse périmer l'instance ou si sa demande est rejetée, l'interruption est regardée comme non-avenue. Elle expose qu'en l'espèce, l'affaire ayant été rayée ce qui équivaudrait à un désistement d'instance de la part du SOCIETE3.), la prescription n'aurait pas été interrompue.

Quant à la demande principale et à l'augmentation de celle-ci, PERSONNE2.) ne conteste pas que la plainte pénale avec constitution de partie civile s'est terminée avec un non-lieu,. Elle donne cependant à considérer qu'il résulterait de l'enquête que de

nombreuses irrégularités et négligences de la part du SOCIETE3.) auraient été constatées sans que celles-ci ne constituent des infractions pénales.

Elle fait valoir qu'il résulterait de l'enquête que PERSONNE4.), membre du conseil syndical, a confirmé aux agents de police qu'elle n'aurait pas convoqué PERSONNE2.) à l'ensemble des assemblées générales, mais que le syndic se serait contenté de convoquer uniquement PERSONNE1.), père de PERSONNE2.).

Elle demande à ce que le tribunal sollicite une copie du dossier répressif, et ce dans « *l'intérêt d'une bonne justice* », et ce auprès du « *Parquet* » sinon « *auprès de toute autre autorité judiciaire compétente, pour être jointe aux présents débats* ».

Quant à la demande en augmentation, elle réitère ses contestations d'ores et déjà invoquées à maintes reprises relatives au montant initialement réclamé, à savoir qu'elle n'aurait jamais reçu les procès-verbaux des assemblées générales auxquelles elle n'aurait par ailleurs jamais été convoquée.

Elle fait en ce sens valoir que la notification du procès-verbal de l'assemblée générale 2023 ainsi que la convocation à celle-ci, ferait de nouveau défaut,de sorte que la créance serait formellement contestée à défaut de communiquer « lesdits documents ». Ainsi, en « *l'absence de ces documents, la créance alléguée* » par le SOCIETE3.) ne pourrait être considérée comme certaine, liquide et exigible et serait contesté tant en son principe qu'en son quantum.

Elle précise qu'en tout état de cause, son mandataire n'aurait jamais eu mandat d'accepter pour le compte de sa mandante de quelconques documents, hormis ceux officiellement communiqués en tant que pièce dans le cadre de la présente instance. Elle donne à considérer que par courriel du 13 février 2024, le SOCIETE3.) aurait uniquement envoyé trois offres pour la rénovation du mur de soutènement de la résidence et pas de décomptes, de sorte qu'il ne serait pas question de documents jouant un rôle dans la présente instance.

3. <u>Appréciation</u> :

3.1. <u>Quant à la prescription :</u>

Suivant jugement n°2018TALCH08/00212 du 16 octobre 2018, le tribunal de céans, autrement composé, a retenu que les charges de copropriété échappent à la prescription quinquennale, s'agissant de charges arrêtées suivant les décomptes par les assemblées générales des copropriétaires, et non de simples avances, on ne saurait les soumettre à la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil (cf. en ce sens : Lux. 15 novembre 2011, nº 131690 du rôle), rejetant le moyen de PERSONNE2.) tiré de la prescription quinquennale.

Quant à la prescription décennale, le tribunal de céans a retenu les éléments suivants : « *L'article 34, 1er alinéa de la loi du modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que « sans préjudice de l'application des textes spéciaux, fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de*

la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par dix ans. ».

En France, la matière est régie par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété.

L'article 42, 1er alinéa de la loi française du 10 juillet 1965 prévoit que « sans préjudice de l'application des textes spéciaux, fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par dix ans. ».

Force est dès lors de constater que l'article 34, 1er alinéa de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis est libellé de manière identique à l'article 42, 1er alinéa de la loi française du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété.

Dans un arrêt du 17 novembre 1999, la Cour de cassation française (Cass. fr. 3e ch. civ. 17 novembre 1999, Bull. civ. III, nº 218) a confirmé que le délai de prescription de dix ans visés par l'article 42, 1er alinéa de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété est applicable aux actions en recouvrement de charges.

Le texte français étant identique à la loi luxembourgeoise, et l'action du syndicat des copropriétaires n'étant pas à qualifier de réelle, ni de possessoire ou de pétitoire (cf. en ce sens, PERSONNE5.) et PERSONNE6.), Copropriété des immeubles bâtis, éd. 1978, p. 71), il échet de retenir conformément aux développements de PERSONNE2.) que l'action du syndicat des copropriétaires visant le recouvrement de créances antérieures à la date du 19 avril 2006 est en principe prescrite.

Dans ce contexte, le syndicat des copropriétaires invoque les articles 2244, 2246 et 2248 du code civil.

Aux termes de l'article 2244 du code civil, « une citation en justice, un commandement ou une saisie, signifiés à celui qu'on veut empêcher de prescrire, forment l'interruption civile », l'article 2246 ajoutant que « la citation en justice, donnée même devant un juge incompétent, interrompt la prescription ». En vertu de l'article 2248 du code civil, « la prescription est interrompue par la reconnaissance que le débiteur ou le possesseur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait ».

Le syndicat des copropriétaires soutient qu'une première interruption de la prescription se serait produite le 3 juin 2014, lorsque le mandataire de PERSONNE2.) aurait reconnu dans un courrier la dette envers la copropriété. Par ailleurs, une assignation du 15 juin 2015 devant le tribunal d'arrondissement de Diekich dirigée contre les cohéritiers GROUPE1.), qui avait pareillement pour objet le recouvrement d'arriérés de charges pour le montant de 13.119,55 euros, aurait également interrompu la prescription.

PERSONNE2.) conteste toute reconnaissance dans son chef.

Le courrier du cabinet d'avocats SOCIETE4.) du 3 juin 2014 ne contient aucune reconnaissance de droit, mais seulement une simple demande d'informations et une offre de collaboration (« Meine Mandantin ist interessiert, mit Ihnen eine Lösung hinsichtlich der offenen Rückstände zu finden »). Il ne saurait dès lors opérer une interruption de la prescription au sens de l'article 2248 du code civil.

En ce qui concerne l'assignation du 15 juin 2015, elle a été rayée le 17 mai 2016 à la demande des deux parties. Aucune des parties ne prenant position par rapport à l'incidence de cette radiation par rapport à la prescription, il y a lieu d'inviter, en application de l'article 62 du nouveau code de procédure civile, les parties à conclure à ce sujet au regard des articles 2246 et 2247 du Code civil. »

En l'occurrence, le SOCIETE3.) réclame actuellement le montant total de 32.207,24.- euros, avec les intérêts légaux sur le montant de 13.199,55.- euros à partir de la date de l'assignation jusqu'à solde et sur le montant de 19.087,69.- euros à partir de la date de la demande en justice, somme qui serait due depuis 2003.

Il convient de rappeler que si le délai de deux mois imparti par l'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis pour agir judiciairement s'est écoulé, une résolution ne peut plus être mise en cause par voie d'exception dans le cadre d'une demande principale ; en d'autres termes, si le syndicat des copropriétaires agit à l'encontre d'un copropriétaire récalcitrant devant le tribunal de paix afin de recouvrer les sommes dues par ce dernier, celui-ci ne peut plus solliciter devant cette juridiction – toujours à admettre qu'elle soit compétente à ce sujet – l'annulation de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires ayant approuvé les décomptes afin de tenter d'échapper à une condamnation (cf. JPL 30 mai 2018, Rép. fisc. n° 1934/18).

Les charges sont dues par les copropriétaires dès l'instant où les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale. Un copropriétaire ne peut donc éluder son obligation en se bornant à alléguer un vice affectant la décision de l'assemblée générale liée à une répartition erronée des charges. Ainsi, le copropriétaire qui n'a pas contesté dans le délai la décision des assemblées générales ayant approuvé les comptes et la répartition des charges, n'est pas fondée à refuser le paiement de sa quote-part. Doit encore être honorée par chaque copropriétaire la répartition des charges effectuées par le syndic qu'elle soit illégale ou même fantaisiste du moment que la décision de l'assemblée générale approuvant les comptes n'a pas été remise en cause conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (TAL 3e chambre, 12 décembre 2003, n° 76951 du rôle).

Les comptes généraux, dans la mesure qu'ils fixent le solde créditeur de la copropriété, ainsi que l'état des dépenses, prend nécessairement en considération les décomptes individuels des différents copropriétaires et il en découle qu'en approuvant les comptes généraux l'assemblée générale a implicitement, mais nécessairement approuvé les décomptes individuels qui se trouvent inclus (ibid.).

Bien que l'article 34, alinéa 1er, de la loi modifiée du 16 mai 1975 prévoie que les actions personnelles nées entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par dix ans, la prescription de deux mois, prévue par l'alinéa 2 de l'article 34 susvisé, s'applique aux décomptes individuels approuvés par l'assemblée générale dans le cadre de l'approbation des décomptes généraux.

PERSONNE2.) conteste l'application de l'article 2246 du Code civil, et estime au contraire que l'article 2247 serait applicable en l'espèce et que partant la radiation de l'affaire équivaut à un désistement d'instance.

Le SOCIETE3.) sans autrement prendre position quant au moyen précité invoqué par PERSONNE2.), soutient uniquement de manière générale que l'assignation introduite devant le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, bien que rayé d'un commun accord, a interrompu le délai de prescription conformément à l'article 2246 du Code civil.

Le tribunal constate qu'il résulte de la pièce 2.0. de la farde n° 9 de Maître CONDROTTE, que suivant ordonnance de radiation du 17 mai 2016, le juge de la mise en état a lors de la conférence de mise en état du mardi, 10 mai 2016, à la demande de Maître Jean-Luc GONNER et Maître Lony THILLEN procédé à la radiation de l'affaire.

Le tribunal estime à la lecture de la prédite ordonnance de radiation qu'il ne s'agit pas d'une radiation au sens de l'article 77 du Nouveau Code de procédure civile, mais d'une radiation administrative qui n'a pas pour effet de faire disparaître l'affaire.

Il a en ce sens d'ores et déjà été retenu que la radiation de l'instance ne met pas un terme à la procédure antérieure et n'éteint pas l'instance (Cour d'appel 26 janvier 1994 n°15669 du rôle), qu'elle n'affecte ni l'existence de l'instance, ni la validité de la procédure (Cour d'appel 22 avril 1997, n°19328 du rôle), qu'elle n'empêche pas la poursuite de l'instance (Cour d'appel 11 juillet 1995, n°17305 du rôle) qu'il s'agit d'une simple mesure d'ordre intérieur qui ne met pas fin à l'instance (Cour d'appel 17 février 2016, n°42897 du rôle), de sorte que l'affaire actuellement rayée peut être reproduite à l'audience par simple courrier adressé au greffe.

La radiation constitue en ce sens une simple mesure administrative. La radiation du rôle qui sanctionne le défaut de diligence des parties ne retire pas à l'assignation son effet interruptif (Cass. 1re civ., 13 janv. 2004, n° 01-11.452 : JurisData n° 2004-021773. - Cass. soc., 8 juin 2005, n° 03-44.983 et n° 03-44.995 : JurisData n° 2005-028819. - Cass. 1re civ., 10 avr. 2013, n° 12-18.193 : JurisData n° 2013-006801. - CA Poitiers, 16 déc. 1987 : JurisData n° 1987-047942. - CA Versailles, 29 avr. 1993 : JurisData n° 1993-043163. - CA Nancy, 12 nov. 2020, n° 19/01598 : JurisData n° 2020-019453. - CA Bourges, 12 mars 2021, n° 19 /01385 : JurisData n° 2021-005843). L'instance peut en effet être poursuivie par simple rétablissement de l'affaire s'il n'y a pas par ailleurs péremption. Pour la même raison, le retrait de rôle qui intervient à la demande des parties et qui est lui aussi une simple mesure d'administration judiciaire, ne rend pas l'interruption non-avenue (CA Dijon, 30 mars 2017, n° 16/00440. - CA Aix-en-Provence, 4 avr. 2019 (2 arrêts), n° 16/17113 et 16 /17114. - CA Bourges, 12 mars 2021, n° 19/01385 : JurisData n° 2021-005843).

En conséquent, le tribunal ne saurait suivre le raisonnement adopté par PERSONNE2.) en ce qu'elle soutient que la radiation de l'affaire équivaut à un désistement d'instance.

Il y a par conséquent lieu de retenir que l'assignation du 15 juin 2015 a interrompu le délai de prescription. Cependant, et dans la mesure où le SOCIETE3.) invoque des arriérées de charges de copropriétés dès 2003, il a lieu de retenir que les créances antérieures à la date du 15 juin 2005 sont en principe prescrites. De plus, il est admis que le point de départ de la prescription coïncide avec la date à laquelle le titulaire du droit est en mesure d'agir efficacement (Répertoire de droit civil Dalloz, verbo « prescription extinctive », n° 233). Pour qu'un droit se prescrive, il faut non seulement qu'il soit né, mais qu'il puisse être exercé, que le créancier ait un moyen d'agir (PERSONNE7.), PERSONNE8.), PERSONNE9.), « *Le régime des créances et des dettes* », 2005, LGDJ, p. 1147).

Le point de départ du délai de prescription, comme la prescription elle-même, sont un fait juridique, dans le sens d'événement auquel la loi attache des conséquences juridiques non voulues par les intéressés (J. PERSONNE7.), G. PERSONNE10.), Droit civil, Introduction générale, 3e éd., n° 598; E.D. Civil, Preuve, n° 1107).

Dans la mesure où le SOCIETE3.) agit à l'encontre des consorts GROUPE1.) en recouvrement de charges de copropriété, il y a lieu de retenir que le délai de prescription commence à courir à partir du moment où les créances alléguées présentaient les caractères de certitude, de liquidité et d'exigibilité nécessaires à leur égard pour permettre au SOCIETE3.) d'agir en leur recouvrement contre les consorts GROUPE1.).

À cet égard, le tribunal estime que le délai de prescription décennale commence à courir à partir des procès-verbaux des assemblées générales portant approbation des comptes pour les exercices y afférents.

Ainsi, s'agissant des exercices 2003 et 2004, ceux-ci peuvent en principe être prescrits, si l'assemblée générale ayant approuvé les décomptes pour ces exercices a eu lieu avant le 15 juin 2005. Le tribunal constate cependant que le SOCIETE3.) ne verse que le tableau de réparation d'exercice pour l'année 2003 et 2004, sans pour autant verser de copie des procès-verbaux d'assemblée générale pour les exercices litigieux, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure de retenir quelles charges sont ou non prescrites.

Le tribunal constate de manière générale que le SOCIETE3.) verse uniquement les tableaux de répartitions pour les années 2003 à 2011, sans verser de procès-verbal d'une assemblée générale pour les exercices 2003 à 2011, le premier procès-verbal versé en l'espèce étant le procès-verbal de l'assemblée générale du 26 février 2013 relative à la répartition de l'exercice 2012, les autres procès-verbaux antérieurs faisant défaut, de sorte que le tribunal ignore quand et si la répartition des exercices a ou non été approuvée lors des différentes assemblées générales.

Il y a partant lieu, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner la révocation de l'ordonnance de clôture afin de permettre au SOCIETE3.) de verser le/les procès-

verbaux (verbaux) d'assemblée ayant approuvé les charges pour les exercices 2003 à 2011.

3.2. <u>Quant au fond :</u>

Il est constant en cause qu'outre la prescription invoquée par PERSONNE2.), celle-ci a par assignation du 9 janvier 2018 sollicité la nullité de l'ensemble des assemblées générales et des décisions prises lors de ces assemblées générales se rapportant aux années 2013,2014, 2015, 2016 et 2017, motif pris qu'elle n'aurait pas été valablement convoquée, sinon pour défaut de signature des procès-verbaux d'assemblée générale, sinon pour l'absence d'annexes, respectivement de communication des documents qui auraient fait l'objet de discussion lors des assemblées générales.

Elle fait valoir que dans la mesure où les convocations, ainsi que les procès-verbaux des années 2013,2014, 2015, 2016 et 2017 lui auraient uniquement été communiquées en date du 14 novembre 2017 dans le cadre d'une farde des pièces, le délai de deux mois conformément à l'article 34 de la loi du 16 mai 1975 aurait commencé à courrier à partir de cette date.

Le tribunal constate que le SOCIETE3.) ne prend pas autrement position quant à ces différents points, mais indique de manière générale qu'on ne saurait faire de reproche au SOCIETE3.) de ne pas avoir valablement notifié les convocations et procès-verbaux des assemblées générales en question, alors qu'il aurait incombé aux héritiers d'informer le SOCIETE3.) qu'il y a lieu de notifier dorénavant toute convocation, respectivement tout procès-verbal d'assemblée à une autre adresse.

Le SOCIETE3.) soulève qu'en tout état de cause les deux autres cohéritiers, Monsieur PERSONNE1.) et PERSONNE3.), père et frère de PERSONNE2.) demeurent également tous les deux à la même adresse que la défunte, de sorte qu'il y aurait lieu de déduire que ces cohéritiers ont valablement reçu la notification des convocations aux différentes assemblées générales, ainsi que des procès-verbaux des assemblées générales.

Il soutient encore que les courriers recommandés n'ont pas été renvoyés par les services postaux au SOCIETE3.) de sorte que le délai préfix de deux mois, pour intenter une action en nullité, introduite par PERSONNE2.) serait dépassée et doit être déclarée irrecevable pour tardiveté.

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* ».

En l'espèce, PERSONNE2.), demande tant l'annulation judiciaire des assemblées générales du 26 février 2013, du 27 mars 2014, du 31 mars 2015, du 24 mars 2016 et du 1er mars 2017 et les procès-verbaux y relatifs, que l'annulation de l'ensemble des décisions prises lors des assemblées générales des copropriétaires et retranscrites dans les procès-verbaux suivants :

4. Procès-verbal de l'assemblée générale du 26 février 2013
5. Procès-verbal de l'assemblée générale du 27 mars 2014
6. Procès-verbal de l'assemblée générale du 31 mars 2015
7. Procès-verbal de l'assemblée générale du 24 mars 2016
8. Procès-verbal de l'assemblée générale du 1er mars 2017

En ce qui concerne la demande annulation judiciaire des assemblées générales du 26 février 2013, du 27 mars 2014, du 31 mars 2015, du 24 mars 2016 et du 1er mars 2017 et les procès-verbaux y relatifs, l'article 34 de la loi du 16 mai 1975 précitée ne prévoit que la demande en nullité des décisions prises lors des assemblées générales des copropriétaires, et non pas celle de l'assemblée générale. La jurisprudence luxembourgeoise retient qu'*« une demande en annulation de toute l'assemblée générale n'est pas prévue par la loi et s'il existe une tendance jurisprudentielle en France pour pouvoir annuler toute l'assemblée générale, non encore confirmée en droit luxembourgeois (…). L'action en nullité d'une assemblée générale dans son intégralité n'existe pas*. » Une telle demande doit être déclarée irrecevable (Lux. 14 novembre 1997, n°57931 et 58850 du rôle). La demande formulée par PERSONNE2.) tendant à l'annulation judiciaire des assemblées générales du 26 février 2013, du 27 mars 2014, du 31 mars 2015, du 24 mars 2016 et du 1er mars 2017 et les procès-verbaux y relatifs dans leur intégralité est partant irrecevable.

Or, étant donné que PERSONNE2.) demande l'annulation des décisions prises lors des assemblées générales du 26 février 2013, du 27 mars 2014, du 31 mars 2015, du 24 mars 2016 et du 1er mars 2017 et les procès-verbaux y relatifs, il est à considérer que la partie demanderesse demande également l'annulation de toutes les résolutions prises lors des assemblées générales précitées.

Pour le surplus, sont seuls recevables à 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 mise aux voix.

Il n'est pas contesté que pour l'ensemble des assemblées générales précitées, les parties défenderesses n'étaient ni personnellement présentes ni représentés lors de ces assemblées générales.

PERSONNE2.) indique ne s'être vu notifier l'ensemble des procès-verbaux précités qu'en date du 14 novembre 2017.

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 (SOCIETE5.) 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. PERSONNE5.) et F. PERSONNE6.), op.cit., n°534 et s. ; Cour d'appel, 1er mars 2007, n° 27250 et 29226 du rôle).

Si un copropriétaire doit en principe viser la ou les résolutions d'assemblée générale qu'il entend critiquer lorsqu'il exerce une action en nullité et non se borner à demander l'annulation d'une assemblée générale, il en va autrement dans l'hypothèse où le requérant poursuit 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 (Trib. arr., 11 mai 2018, rôle numéro 182977 du rôle et G. PERSONNE11.), SOCIETE5.). Copropriété, fasc. 87-20, mise à jour 04,2010, n° 106 et 107).

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. SOCIETE6.), 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'assemblée 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. PERSONNE5.) et F. PERSONNE6.), Copropriété des immeubles bâtis, n° 535, p. 403)

Il est admis que tous les copropriétaires font, de plein droit, partie de l'assemblée générale et doivent y être convoqués. Autrement dit, chaque membre de droit de la copropriété doit faire l'objet d'une convocation à l'assemblée générale (JurisClasseur, Fasc. 10 : COPROPRIÉTÉ. – Statut. – Organisation. – Administration, Mise à jour : 29 Janvier 2020, Droit de l'immobilier, La copropriété, PERSONNE12.), Portalis éditions, édition 2018, n°240, idem : Tout savoir sur l'immobilier, Lex Thielen, Larcier, 2ème édition, 2016, page 156).

S'agissant d'une indivision, la convocation doit être adressée à la personne désignée dans le règlement de copropriété ou au mandataire choisi par les parties ou le juge. Dans cette hypothèse ou en cas d'usufruit d'un lot, tant que la désignation d'un mandataire commun n'est pas intervenue, tous les titulaires de droits sur le lot doivent être convoqués aux assemblées générales (JurisClasseur, - Fasc. 41-1 : COPROPRIÉTÉ. – Administration de la copropriété. – Organisation des assemblées générales)

A la suite du décès du copropriétaire, le syndic, dès lors qu'il n'a pas eu connaissance du décès et qu'il n'a pas été informé du transfert de propriété, ni de l'existence d'une indivision, est en droit d'adresser la convocation au copropriétaire décédé (CA Paris,

23e ch. B, 10 mai 2007, n° 06/15800 : JurisData n° 2007-333535 ; Loyers et copr. 2007, comm. 203, G. PERSONNE11.)). Informé du décès, il pourra adresser la convocation à l'assemblée générale au notaire chargé de la succession, mais encore faudra-t-il que les héritiers aient élu domicile chez ce notaire ou qu'ils lui aient donné mandat de recevoir les notifications. Informé du transfert de propriété, il adressera la convocation au nouveau copropriétaire ou aux nouveaux copropriétaires indivis. (JurisClasseur, - Fasc. 41-1 : COPROPRIÉTÉ. – Administration de la copropriété. – Organisation des assemblées générales)

Le tribunal examinera ci-après successivement les différents moyens de nullité invoqués par PERSONNE2.) en tenant compte des principes ci-devant énoncés.

3.1.1. Quant au défaut de convocation de PERSONNE2.)

PERSONNE2.) expose ne jamais avoir été convoquée aux assemblées générales 26 février 2013, du 27 mars 2014, du 31 mars 2015, du 24 mars 2016 et du 1er mars 2017.

Il ressort de l'article 15 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles que « *les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés par un mandataire régulier, tous les copropriétaires dûment convoqués, s'il n'en est autrement ordonné par la* loi ». Les dispositions de l'article 15 précité sont d'ordre public au regard de son article 40 lequel dispose que « *toutes clauses contraires aux dispositions des articles 2, 3 paragraphe 4, 5, 6, 7 alinéas 1er et 3, 8 à 31-1, 34 et 35 sont réputées non écrites*. ». L'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles dispose que la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion. Le texte ne précise pas les modalités de cette convocation. En ce qui concerne l'adresse du copropriétaire à laquelle la convocation doit être envoyée, ni le règlement grand-ducal précité du 13 juin 1975, ni aucune autre disposition légale ne la définit. Il n'est précisé nulle part que la notification doit se faire au domicile légal du copropriétaire. Lorsque plusieurs personnes sont copropriétaires par indivis d'un même lot, elles ont toutes le droit d'assister aux assemblées générales, à condition de s'exprimer par une seule voix (M. PERSONNE5.) et PERSONNE6.), Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, éd. 1978, n° 493).

Il appartient au syndic, qui a procédé aux convocations, d'établir qu'elles ont bien été adressées à chacun des co-indivisaires. Il est admis que la preuve de la notification de la convocation est rapportée à suffisance de droit par le syndic qui produit le récépissé postal, sans qu'il lui incombe d'établir que l'enveloppe contenait effectivement la convocation (M. PERSONNE5.) et F. PERSONNE6.), Copropriété des Immeubles Bâtis et Ventes d'Immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, mise à jour 1988, n°504, p.119).

Le tribunal constate que ce n'est que par courrier du 30 juin 2014 que l'avocat allemand de PERSONNE2.) informe le syndicat qu'effectivement elle a la qualité d'héritière.

C'est dans le cadre de ce même courrier que le mandataire de PERSONNE2.) indique qu'elle serait en indivision avec son père PERSONNE1.) et son frère PERSONNE3.), de sorte qu'elle ne serait propriétaire que d'un tiers de l'appartement.

Maître Jean-Luc GONNER a, par courrier 6 juin 2014, demandé au mandataire allemand quelles seraient les intentions des héritiers.

Aucune réponse étant intervenu par la suite malgré rappel du 10 novembre 2014. Maître Jean-Luc GONNER a par requête du 23 mars 2015, sollicité auprès du Juge de Paix Directeur afin de connaître les héritiers éventuels de feu PERSONNE13.).

Par courrier du 16 avril 2015, l'administration de l'enregistrement et des domaines à informé le mandataire du SOCIETE3.) que les héritiers de feu PERSONNE13.) étaient au nombre de trois.

Le tribunal estime en conséquent qu'à défaut d'avoir informé le SOCIETE3.) du décès de sa mère, intervenu d'ores et déjà en date du 8 mars 2007, PERSONNE2.) ne saurait reprocher au SOCIETE3.) d'avoir avant le 16 avril 2015 adressé l'ensemble des convocations à l'ancienne adresse de feu PERSONNE13.), qui plus est constitue l'adresse de son père PERSONNE1.), ainsi que de son frère PERSONNE3.).

Ainsi, PERSONNE2.) ne peut actuellement solliciter l'annulation des décisions prises lors des assemblées générales avant le 16 avril 2015.

A défaut d'avoir été valablement convoqué aux assemblées générales après le 16 avril 2015, PERSONNE2.) pourrait en principe obtenir l'annulation des décisions prises lors des assemblées générales après le 16 avril 2015.

Le tribunal constate cependant que le SOCIETE3.) verse une multitude de pièces, notamment au total 14 fardes de pièces contenant au total 471 pièces, fardes de pièces dont la numérotation n'est pas continue et se borne à affirmer qu'elle aurait valablement convoqué l'ensemble des parties.

Aucun renvoi précis quant aux convocations et preuves d'envoi n'est effectuée par le SOCIETE3.).

Si tant est que le Syndicat verse une multitude de preuves d'envoi de courriers recommandés, qui sont le cas échéant de nature à accréditer la thèse défendue par le SOCIETE3.), celui-ci ne saurait se borner à déposer son dossier au Tribunal sans le soutenir de manière adéquate.

Il convient en effet de rappeler que l'examen auquel le Tribunal doit se livrer ne peut s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués par les parties. Son rôle ne consiste pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des parties et à rechercher lui-même les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

C'est en effet aux parties qu'il appartient d'exploiter en termes de conclusions les pièces versées en cause dans le sens de leurs plaidoiries afin de convaincre le Tribunal de la recevabilité, de l'utilité, de la pertinence et du bienfondé des prétentions formulées.

Les parties sont partant invitées à effectuer une instruction utile de leur dossier.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.), ainsi que contradictoirement à l'égard des autres parties ;

statuant en continuation du jugement n°2018TALCH08/00212 du 16 octobre 2018 ;

avant tout autre progrès en cause ;

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 5 juin 2025 afin de permettre aux parties d'effectuer une instruction utile de leur dossier ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les demandes, ainsi que les frais et les dépens.