Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00205

Audience publique du mercredi, 3 décembre 2025.

Numéro du rôle : TAL-2022-06521

Composition :

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

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 5 septembre 2022,

comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.), sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) 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 NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES,

comparaissant par Maître Elisabeth KOHLL, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 5 septembre 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. (ci-après « SOCIETE1.) »), comparaissant par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, a fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.), sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.àr.l. (ci-après le « SOCIETE4.) ») à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Elisabeth KOHLL, avocat, s'est constituée pour le SOCIETE4.) le 12 septembre 2022.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 17 juin 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 22 octobre 2025 pour plaidoiries.

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

2. Prétentions des parties

Le tribunal rappelle qu'au vu du fait que l'assignation date du 5 septembre 2022, soit une date postérieure à l'entrée en vigueur de la loi du 15 juillet 2021, les parties sont tenues, en application de l'article 194, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, de notifier, avant la clôture de l'instruction des conclusions de synthèse qui reprennent les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnées et le tribunal ne statue que sur les dernières conclusions notifiées. De même, suivant l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation vaut conclusions.

Le tribunal prend donc uniquement en compte les dernières « *conclusions récapitulatives nr 2* » de 27 pages notifiées par la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, le 4 juillet 2024 qui reprennent toutes les prétentions de sa partie. De même, le tribunal se réfère aux dernières seules « *conclusions récapitulatives n° 3* » de 19 pages notifiées par Maître Elisabeth KOHLL le 10 janvier 2025.

2.1. SOCIETE1.)

SOCIETE1.) demande d'annuler l'assemblée générale des copropriétaires du 4 juillet 2022 dans son intégralité avec toutes ses décisions, sinon subsidiairement de prononcer la nullité des résolutions n° 3, 4, 5, 6 et 7, votées lors de cette même assemblée générale pour violation des articles 1, 3 et 5 du règlement grand-ducal modifié du 13 juin 1975

prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles.

Elle demande encore de condamner le SOCIETE4.) à lui payer 9.153,27.- euros au titre des honoraires d'avocat sur base de la responsabilité délictuelle, avec les intérêts légaux à partir du jour du décaissement, sinon à compter de la demande en justice jusqu'à solde et de dire que le taux d'intérêts légaux sera majoré de trois points à partir du troisième mois suivant la signification du jugement.

Elle demande encore de condamner le SOCIETE4.) à payer les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance, et de le condamner à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE1.) demande le rejet de l'ensemble des arguments du SOCIETE4.).

Quant aux demandes reconventionnelles, elle se rapporte à prudence de justice quant à leur recevabilité en la pure forme. Elle demande encore de les rejeter pour être non fondées.

Pour le surplus, SOCIETE1.) se rapporte à son assignation.

SOCIETE1.) fait valoir le défaut de mandat de Maître Elisabeth KOHLL, dans la mesure où le syndic aurait mandaté cet avocat sans la moindre autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, la résidence étant constituée de deux copropriétaires.

Les conclusions de Maître Elisabeth KOHLL devraient donc être rejetées pour être irrecevables à défaut de mandat valable.

SOCIETE1.) prétend encore qu'elle n'aurait pas été convoquée à l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.) du 4 juillet 2022.

Elle fait valoir que la convocation pour cette assemblée générale ne contenait pas d'annexes. Or, ces dernières auraient été nécessaires au vu des points mentionnés dans l'ordre du jour, dont le mandat de syndic, un contrat d'entretien des espaces verts, des travaux de réparation de la façade, des travaux d'entretien de la rampe de garage et une autorisation à donner à un copropriétaire pour effectuer des travaux.

L'ordre du jour n'aurait pas été le même que pour l'assemblée générale du 21 juin 2022 au vu des points 6 et 7 nouveaux.

La convocation aurait donc dû respecter le délai minimum de 15 jours résultant des articles 3 et 11 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975

Le préjudice serait certain, alors que SOCIETE1.) n'aurait pas pu être présente à l'assemblée générale et aurait vu nommer le SOCIETE4.) pour une durée de trois ans, alors qu'avant, la durée du mandat aurait toujours été d'une seule année et alors qu'elle aurait souhaité que ce syndic ne gère plus cette résidence.

Il y aurait aussi eu lieu de joindre les annexes requises.

Une dispense de joindre les annexes ne pourrait s'appliquer que si l'ordre du jour était strictement identique.

Les pièces versées par le SOCIETE4.) prouveraient qu'aucune remise de la convocation n'aurait été effectuée entre les mains de SOCIETE1.). L'adresse d'envoi ne correspondrait pas à son siège social. Il ne s'agirait pas non plus de l'adresse de la résidence qui se situerait à ADRESSE4.) et non à ADRESSE5.). Seule une dame PERSONNE1.), gérante, aurait été habilitée à recevoir des documents pour SOCIETE1.), mais le courrier recommandé aurait été reçu par une personne dénommée SOCIETE5.).

Le syndic devrait prouver la notification en bonne et due forme de la convocation à l'assemblée générale en prouvant soit la remise en mains propres au copropriétaire, soit la notification au siège social de la société contre accusé de réception signé par le gérant ou une autre personne habilitée à recevoir la convocation au nom du copropriétaire convoqué. Or, le syndic ne rapporterait pas cette preuve.

En l'absence d'une convocation de SOCIETE1.), toutes les décisions de l'assemblée générale du 4 juillet 2022 seraient nulles.

Le changement de siège social aurait changé le 30 juillet 2020 et ce changement serait connu au syndic depuis une communication téléphonique et au plus tard depuis un courrier de fin septembre 2021. De toute manière, les convocations pour les assemblées générales des 21 juin 2022 et 4 juillet 2022 n'auraient pas été réceptionnées par SOCIETE1.).

L'arrêt de la Cour de cassation française du 22 novembre 2006 cité par le SOCIETE4.) ne serait pas pertinent, dans la mesure où les faits seraient différents, l'arrêt concernant une maison unifamiliale et non une copropriété. Il n'y aurait pas pu y avoir mandat apparent en vue de recevoir un courrier en l'espèce.

Le SOCIETE4.) ne prouverait pas que la convocation aurait été remise à une personne habilitée à recevoir du courrier au nom de SOCIETE1.), sachant que cette dernière prouverait que la personne ayant reçu le courrier ne serait pas sa gérante.

Le locataire résidant au sein de la résidence SOCIETE2.) ne serait pas non plus la personne dénommée SOCIETE5.) et n'aurait de toute manière pas été habilité à recevoir le courrier pour SOCIETE1.).

Quant à la computation des voix, SOCIETE1.) fait valoir qu'elle n'aurait pas été convoquée et que la majorité des articles 16 et 19 serait applicable. La décision quant au mandat de syndic n'aurait pu être prise qu'à la majorité de tous les copropriétaires, soit en l'espèce à l'unanimité. Or l'unanimité n'aurait pas été réunie.

SOCIETE1.) aurait fait savoir par message du 7 février 2022 qu'elle n'aurait pas la volonté de continuer avec le syndic. La manière d'agir en vue d'obtenir la prolongation de son mandat pendant une durée de trois ans serait donc constitutive d'un abus de droit, sinon d'un abus de majorité.

2.2. Le SOCIETE4.)

Le SOCIETE4.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Il demande le rejet de toutes les demandes de SOCIETE1.) pour être non fondées.

Reconventionnellement, il demande la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer la somme de 3.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire sur le fondement de l'article 6-1 du Code civil.

Il demande encore de condamner SOCIETE1.) à payer les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Elisabeth KOHLL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance, à lui payer le montant de 3.777,50.- euros au titre des honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil, et à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant au prétendu défaut de mandat de Maître Elisabeth KOHLL, le SOCIETE4.) prétend qu'il faut distinguer entre deux cas de figure, celui où un syndicat de copropriétaires est demandeur et celui où il est défendeur.

Une telle autorisation ne serait pas nécessaire si l'action était intentée à son encontre, le droit de se défendre ne pouvant dépendre d'un vote favorable de l'assemblée générale.

Rien ne s'opposerait à l'unicité de conseil pour le syndicat et le syndic. Le mandat de Maître Elisabeth KOHLL ne serait donc pas entaché d'illégalité.

Quant aux faits, le SOCIETE4.) fait valoir que SOCIETE1.) aurait été convoquée valablement aux assemblées générales des 21 juin 2022 et 4 juillet 2022.

La convocation pour l'assemblée générale du 21 juin 2022 aurait été envoyée par courrier recommandé à l'adresse de la copropriété qui aurait toujours été utilisée dans les précédentes convocations et qui aurait toujours été le siège de SOCIETE1.), ainsi que l'adresse privée de PERSONNE2.), gérant apparent de SOCIETE1.).

Les deux copropriétaires auraient été reconvoqués par lettre recommandée du 22 juin 2022 pour l'assemblée générale du 4 juillet 2022.

SOCIETE1.) n'aurait informé le syndic de son changement de siège social que le 7 juillet 2022, soit 3 jours après la date de l'assemblée générale.

Le courrier datant prétendument de fin septembre 2021 n'attirerait nullement l'attention du destinataire sur le prétendu changement d'adresse qui aurait dû être clairement annoncé au syndic. Ce changement d'adresse n'aurait jamais été notifié en bonne et due forme au syndic.

Le syndic fait encore valoir que l'adresse aurait bien été vérifiée sur place par le transporteur des courriers SOCIETE6.). Il y aurait donc bien eu une boîte aux lettres et une sonnette au nom de SOCIETE1.).

Ce constat serait encore conforté par le fait que SOCIETE1.) prétend que son siège social aurait été déplacé en 2020, mais ne ferait état d'aucune difficulté quant à la réception des convocations pour les assemblées générales des années 2020 et 2021 lui adressée par le syndic.

Il résulterait de plusieurs éléments versés par SOCIETE1.), dont les demandes d'acompte de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A. et le paiement de l'acompte par virement que PERSONNE2.) se serait toujours présenté comme son gérant.

Il résulterait de la jurisprudence de la Cour de cassation française qu'il appartiendrait au copropriétaire de notifier son changement de domicile et que tant que cela n'aurait pas été fait, le syndic pourrait lui adresser toutes les notifications à son ancienne adresse. Le syndic n'aurait pas à rechercher la nouvelle adresse du copropriétaire.

SOCIETE1.) serait aussi mal venue de feindre ne pas connaître les personnes dénommées SOCIETE5.), SOCIETE7.) ou PERSONNE4.) à son service et qui auraient accepté les courriers lui adressés.

Il n'appartiendrait pas au syndic de vérifier que la personne qui a signé l'avis de réception avait bien qualité de le faire, dès lors que l'adresse et le nom du destinataire figurant sur le bordereau du service postal ne comporterait pas d'erreur.

En raison de l'absence de SOCIETE1.), lors de l'assemblée générale du 21 juin 2022, tous les points auraient été reportés à l'assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2022 pour laquelle le délai de convocation aurait pu être réduit à 8 jours en application de l'article 11 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975.

Le point n° 7 de l'ordre du jour aurait figuré dans l'ordre du jour de l'assemblée générale du 21 juin 2022.

Pour ce qui est du point n° 6 de l'ordre du jour, il aurait figuré au point 15 du procès-verbal de l'assemblée générale du 21 juin 2022 qui indiquerait en outre littéralement l'ordre du jour de l'assemblée générale devant se tenir le 4 juillet 2022. De même, la décision sur ce point aurait été reportée à une assemblée générale ultérieure.

Le délai de notification aurait donc bien été respecté.

La décision de reconduction du mandat du syndic aurait été prise à la majorité requise, soit la majorité relative qui serait admise afin d'éviter la paralysie de la copropriété en application de l'article 16, alinéa 2, de la loi de 1975.

Le SOCIETE4.) prétend encore qu'il n'y aurait ni abus de droit ni abus de majorité. En effet, SOCIETE1.) aurait bien été valablement convoquée et aucune décision n'aurait été prise concernant les résolutions n^{os} 4 à 7, ces points ayant été reportés à une prochaine assemblée générale. Le seul fait que les décisions prises lors de l'assemblée générale auraient prétendument été préjudiciables pour SOCIETE1.) ne suffirait pas pour établir un abus dans le chef du SOCIETE4.). SOCIETE1.) ne prouverait pas non plus que la reconduction du mandat du syndic serait contraire à l'intérêt collectif ou que cette décision aurait été prise dans le but exclusif de lui nuire. Enfin, SOCIETE1.) ne pourrait feindre d'ignorer que l'assemblée générale devait statuer sur le renouvellement du mandat du syndic ce qui lui aurait été indiqué par un courrier électronique du 7 février 2022. Il n'y aurait donc pas abus de droit ou de majorité de la part du SOCIETE4.).

3. <u>Motifs de la décision</u>

3.1. Quant au défaut d'autorisation par l'assemblée générale des copropriétaires et quant au mandat de Maître Elisabeth KOHLL

L'article 14 point 5 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis prescrit que « *le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété.* »

Point n'est besoin d'autorisation de l'assemblée si le syndic assure la défense des actions intentées contre le syndicat des copropriétaires. En effet, la Cour de cassation française décide que « *le syndic n'a pas à être autorisé pour défendre aux actions intentées contre le syndicat ni pour présenter une demande reconventionnelle tendant à s'opposer aux prétentions adverses sur lesquelles elle est entièrement fondée* ». (Cass. fr. civ. III, 22 novembre 2000, n° 99-10.301 - Cass. fr. civ. III, 9 mai 2007, n° 06-17.479)

Il en résulte que le syndic a pu régulièrement donner mandat à Maître Elisabeth KOHLL.

Il est de principe que l'avocat est cru sur parole quant au mandat lui confié par son client et il n'a pas à le justifier.

Maître Elisabeth KOHLL a déclaré avoir eu mandat par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.àr.l. pour défendre les intérêts du SOCIETE4.), de sorte que le moyen relatif à l'absence de son mandat est à rejeter.

3.2. Quant à la validité de la convocation de SOCIETE1.) à l'assemblée générale du 4 juillet 2022

Pour sa validité, la notification de la convocation doit être faite au domicile exact des copropriétaires.

La législation luxembourgeoise ne fait qu'indirectement référence à ce domicile, dans le contexte de l'information du syndic en cas de changement de copropriétaire.

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

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

En ce qui concerne l'adresse du destinataire, il y a lieu de préciser que ni le règlement grand-ducal précité, ni aucune autre disposition légale ne prévoit les modalités de notification de la convocation à l'assemblée générale.

La jurisprudence française admet que les convocations peuvent être valablement faites au domicile réel ou élu porté à la connaissance du syndic, ce dernier devant tenir compte de la volonté manifestée par le copropriétaire.

Il appartient au copropriétaire de fournir au syndic les informations nécessaires pour lui permettre de lui notifier les convocations et il n'appartient pas au syndic de faire des diligences aux fins de rechercher l'adresse exacte du copropriétaire. À défaut, les notifications et mises en demeure sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic. Ainsi, le copropriétaire qui ne justifie pas avoir lui-même régulièrement informé le syndic d'un changement de son adresse, ne peut se prévaloir de l'irrégularité de la convocation adressée au dernier domicile régulièrement notifié au syndic.

La convocation ayant pour finalité d'informer le copropriétaire en temps utile de la tenue d'une assemblée générale, il faut admettre que la convocation est régulièrement notifiée à l'endroit indiqué par le copropriétaire, respectivement à défaut d'une telle indication à tout endroit où le copropriétaire est en mesure d'en prendre connaissance en temps utile.

En l'espèce, SOCIETE1.) prétend que son siège social se trouve depuis l'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2020 à L-ADRESSE1.).

Antérieurement, son siège social se serait trouvé, à partir du 27 novembre 2015, à L-ADRESSE2.).

La convocation à l'assemblée générale du 5 juillet 2022 a été adressée par le syndic à cette dernière adresse.

SOCIETE1.) prétend qu'elle aurait informé le syndic de son changement de siège social par voie téléphonique. L'adresse serait aussi apparue dans un courrier adressé par lettre recommandée au syndic.

Le tribunal constate que la nouvelle adresse est indiquée deux fois dans le cadre d'un courrier intitulé « *Concerne : Votre email datant du 28 septembre 2021 – RECOMMANDEE* » (pièce 9 de la farde de Maître KRIEGER).

Il est cependant admis que la notification au syndic d'un nouveau domicile doit avoir pour objet précis le changement d'adresse. (A. BLAISSE, *J.-Cl. civ.*, App. Art. 544 à 577, « COPROPRIÉTÉ. – Administration de la copropriété. – Organisation des assemblées générales », fasc. 41-1, 2023, n° 66)

Une société est valablement convoquée à une assemblée générale lorsque la convocation est adressée au nom de la société et à son siège social, même si la désignation de son représentant est erronée (Cass. fr. civ. III, 25 novembre 2017, n° 16-20.311, *Bull. civ.*, III, n° 126).

Il y a donc lieu de conclure que la notification de la convocation à l'assemblée générale du 5 juillet 2022 à L-ADRESSE2.), est en principe valable.

Le règlement grand-ducal modifié du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles ne précisant pas le mode de notification de la convocation, elle peut être faite par tout moyen assurant sa réception par le destinataire.

Il faut encore que le courrier ait été remis à la personne même du destinataire ou, à défaut, à une personne dûment habilitée et mandatée. La convocation est partant irrégulière et l'assemblée est annulable si l'accusé de réception a été signé par un tiers non titulaire d'une procuration. (A. Blaisse, *J.-Cl. civ.*, App. Art. 544 à 577, « COPROPRIÉTÉ. – Administration de la copropriété. – Organisation des assemblées générales », fasc. 41-1, 2023, n° 67 – G. VIGNERON, actualisé par P.-É. LAGRAULET, *J.-Cl. copropriété*, « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES. – Convocation des copropriétaires aux assemblées. – Contenu de la convocation », fasc. 84-20, 2021, n° 24)

En l'espèce, il résulte de la pièce 14 de la farde de Maître KOHLL (« *Expédition de la convocation à l'assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2022* ») ainsi que de la pièce 10 de la farde de Maître KOHLL (« *Liste des expéditions des courriers à l'attention de SOCIETE1.) par la société SOCIETE6.)* ») que la convocation a été expédiée le 22 juin 2022 et qu'elle a été remise le 24 juin 2022 à l'adresse de livraison « *SOCIETE1.) Sarl, ADRESSE6.)* » à une personne dénommée « *Stiffer* ».

Il en résulte qu'une personne dénommée « *Stiffer* » a certes accusé réception du courrier. Les parties discutent cependant l'identité du signataire ainsi que son rôle.

Le tribunal constate qu'il n'est pas établi qu'il s'agit d'une personne habilitée à recevoir le courrier au nom de SOCIETE1.), respectivement qu'elle a transmis ledit courrier à SOCIETE1.).

Le tribunal en déduit que le SOCIETE4.) ne rapporte pas la preuve que la convocation pour l'assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2022 a été remise à SOCIETE1.).

Il en résulte que SOCIETE1.) n'a pas été convoqué valablement à l'assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2022.

3.3. Quant à la validité de l'assemblée générale extraordinaire du 4 juillet 2022

Comme premier moyen de nullité de l'assemblée générale, et subsidiairement des résolutions n° 3, 4, 5, 6 et 7 de l'assemblée générale du 5 juillet 2022, SOCIETE1.) invoque l'irrégularité de la convocation.

Il convient de rappeler que 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 deuxième lieu, le dépassement de pouvoir et en troisième lieu la fraude et l'abus de majorité (M. PERSONNE5.) et PERSONNE6.), *Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire*, V. Buck, 1978, n^{os} 534 et s., pp. 402 et s.).

Il est 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 modifié du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles étant destinées à protéger les copropriétaires contre les effets de surprise, de manipulation et contre une direction partiale des débats.

Il s'ensuit que le copropriétaire qui se prévaut d'une telle irrégularité doit établir le préjudice qui lui est accru de ce chef (Cour d'appel, 6 juillet 1984, *Pas.*, 26, p. 212; Cour d'appel, 22 mars 2000, *Pas.*, 31, p. 314 ; Cour d'appel, 1er mars 2007, n^{os} 27250 et 29226 du rôle).

Il appartient donc à SOCIETE1.) d'établir le préjudice par elle subi en raison de l'irrégularité de la convocation à cette assemblée générale.

Elle prétend qu'en raison de son absence, l'assemblée générale aurait nommé le syndic pour une durée de trois années alors qu'avant la durée du mandat n'avait été que d'un an.

En l'espèce, la copropriété n'est composée que de deux copropriétaires, l'un des deux disposant d'une quote-part des parties communes supérieure à la moitié. À propos de cette hypothèse, l'article 19, alinéa premier, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit ce qui suit :

« *Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.* »

Il en résulte que dans le cadre des assemblées générales de cette copropriété, aucun des copropriétaires ne dispose de plus de la moitié des voix.

L'article 15 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose 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* ».

L’article 16 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis poursuit :

« *Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant:*

a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent;

b) l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci;

c) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

À défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article précédent. »

En l’espèce, il résulte des pièces du dossier qu’une première assemblée générale, critiquée par SOCIETE1.), mais dont la nullité n’est pas demandée par cette dernière, s’est tenue le 21 juin 2022.

En raison de l’absence de SOCIETE1.), cette assemblée générale n’avait pas pu prendre de décisions pour lesquelles la majorité des voix de tous les copropriétaires était nécessaire, dont la décision relative à la reconduction du syndic (point 5, page 2 du procès-verbal de l’assemblée générale ordinaire du 21 juin 2022, pièce 4 de la farde de Maître KOHLL). Et c’est la raison pour laquelle une assemblée générale extraordinaire a été programmée pour le 4 juillet 2022.

En application de l’article 16, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, lors de l’assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 4 juillet 2022, la décision relative au renouvellement a pu être prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés par un mandataire régulier.

Dans la mesure où l’absence de SOCIETE1.) lors de l’assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 4 juillet 2022 a eu une influence directe sur le résultat du vote sur la question du renouvellement du syndic, il y a lieu de conclure que SOCIETE1.) a subi un préjudice résultant de l’absence de convocation régulière.

Il y a donc lieu d’annuler l’assemblée générale du 4 juillet 2022.

3.4. Quant aux demandes accessoires

3.4.1. Quant à la demande du SOCIETE4.) pour procédure abusive et vexatoire.

Le SOCIETE4.) demande la condamnation de la SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de 3.000.- euros pour procédure abusive et vexatoire sur le fondement de l'article 6-1 du Code civil.

Concernant les dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, s'il a été longtemps considéré que l'exercice d'une action en justice ne dégénérait en abus que s'il constituait un acte de malice ou une erreur grossière équipollente au dol, il est actuellement admis que toute faute dans l'exercice des voies de droit est susceptible d'engager la responsabilité des plaideurs. L'échec du demandeur n'est néanmoins pas suffisant pour établir un usage fautif de l'action. Pour qu'il y ait abus de droit, il faut que le comportement du demandeur constitue une faute. Cette faute peut notamment résulter de l'acharnement judiciaire (Cour d'appel, 21 mars 2002, n° 25297 du rôle ; Cour d'appel, 29 juillet 2002, n° 24074 du rôle). Pour engager la responsabilité de son auteur, un acte doit excéder manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il intervient, l'exercice normal d'un droit.

En l'espèce, SOCIETE1.) a obtenu gain de cause concernant sa demande à l'égard du SOCIETE4.), de telle manière qu'aucun abus de droit n'est établi dans son chef.

La demande du SOCIETE4.) est partant à rejeter pour être non fondée.

3.4.2. Quant aux frais et honoraires d'avocat exposés

SOCIETE1.) demande à ce que le SOCIETE4.) soit condamné à lui payer la somme de 9.153,27.- euros au titre des honoraires d'avocat.

Le SOCIETE4.) demande à ce que SOCIETE1.) soit condamnée à lui payer la somme de 3.777,50.- euros au titre des honoraires d'avocat.

La Cour de cassation a admis le remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, trouvant son origine dans une responsabilité pour faute (Cour de Cassation, 9 février 2012, n° 5/12).

Il reste à voir si tous les honoraires mis en compte à la victime par son avocat doivent invariablement être pris en charge par l'adversaire qui perd son procès.

Les règles de la responsabilité délictuelle étant applicables en la matière, il appartient aux parties de prouver la réalité d'une faute, la réalité de leur dommage et un lien de causalité entre ces deux éléments, sachant que ces conditions doivent être réunies cumulativement.

Eu égard à l'issue du litige, il y a lieu de retenir que SOCIETE1.) n'a pas commis de faute, de telle manière que sa responsabilité ne peut pas être retenue.

L’exercice de l’action en justice n’est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, que lorsqu’il dégénère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équipollente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l’introduction de l’action en justice.

En l’espèce, SOCIETE1.) n’explique pas en quoi consisterait la faute spécifique reprochée au SOCIETE4.) de sorte à ce que sa demande en remboursement des honoraires d’avocat sur cette base est à déclarer non fondée.

En conclusion, il y a lieu de rejeter les demandes de SOCIETE1.) et du SOCIETE4.) en vue du paiement de dommages-intérêts au titre de leurs frais d’avocats.

3.4.3. Quant aux demandes en paiement d’une indemnité de procédure

SOCIETE1.) et le SOCIETE4.) demandent l’octroi d’une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens. L’application de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763 du registre).

Eu égard à l’issue du litige, il y a lieu de débouter le SOCIETE4.) de sa demande sur le fondement de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En revanche, il serait inéquitable de laisser à l’unique charge de SOCIETE1.) l’entièreté des frais exposés pour la défense de ses intérêts dans la présente instance et il y a lieu de condamner le SOCIETE4.) à lui payer la somme de 1.500.- euros.

3.4.4. 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 avantage 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.

3.4.5. Quant aux frais et dépens de l’instance

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.

Dans la mesure où le SOCIETE4.) succombe à l’instance, il y a lieu de le condamner aux frais et dépens de l’instance, avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, 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,

dit les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. recevables en la forme,

annule l’assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.), sis à L-ADRESSE2.), du 4 juillet 2022,

dit non fondée la demande en indemnisation du syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.), sis à L-ADRESSE2.), à l’encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. pour procédure abusive et vexatoire,

dit non fondées les demandes respectives de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., d’une part, et du syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.), sis à L-ADRESSE2.), d’autre part, en paiement d’une indemnité au titre des honoraires d’avocat,

dit non fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.), sis à L-ADRESSE2.), en paiement d’une indemnité de procédure sur le fondement de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.), sis à L-ADRESSE2.), à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. une

indemnité de procédure de 1.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

déboute de toutes autres comme non fondées,

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.), sis à L-ADRESSE2.), aux frais et dépens avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Georges KRIEGER, avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.