

**Jugement civil no 273/2015 (8<sup>e</sup> chambre)**

Audience publique du mardi, 17 novembre 2015.

**Numéro du rôle: 164.778**

Composition:

Danielle POLETTI, vice-présidente,  
Patricia LOESCH, juge,  
Anne SCHMIT, juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

- 1) **A.)**, retraité, demeurant à L-(...), (...),
- 2) **B.)**, fonctionnaire de l'Etat, demeurant à L-(...), (...),

les deux agissant en leur qualité d'héritiers de feu **C.)**, décédée le 1<sup>er</sup> mai 2014,

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 17 septembre 2014,  
**parties défenderesses sur reconvention,**

comparant par Maître Nicolas THIELTGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.) BLOC A**, sise à L-(...), (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n<sup>o</sup> B (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit GALLÉ,  
**partie demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Tom FELGEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Où **A.)** et **B.)** par l'organe de Maître Anne-Marie KA, avocat, en remplacement de Maître Nicolas THIELTGEN, avocat constitué.

Où le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.) BLOC A** par l'organe de Maître Jean-Marie DURAFOUR, avocat, en remplacement de Maître Tom FELGEN, avocat constitué.

### Faits

En date du 12 juin 2014, a été tenue l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence **RES1.) BLOC A** sise à (...), L-(...).

**C.)**, copropriétaire et détenteur de 136,087 millièmes est décédée le 1<sup>er</sup> mai 2014.

Il résulte du procès-verbal d'assemblée générale du 12 juin 2014 que la résolution n°8 : discussion et vote concernant les travaux de rénovation de la façade (art 15) et la résolution n°9 : discussion et vote concernant la réfection des balcons (art 15) ont été adoptées à l'unanimité des cinq copropriétaires présents représentant 635,845 millièmes, la majorité simple ayant été respectée.

Le litige a trait à la demande de **A.)** et de **B.)**, héritiers d'**C.)**, tendant à l'annulation des résolutions n°8 et 9 pour vices de forme et de fond et en réparation de leur préjudice subi du fait du choix de la couleur de la peinture de l'immeuble fait en violation du règlement de copropriété.

### Procédure

Par exploit dhuissier de justice du 17 septembre 2014, **A.)** et **B.)** ont fait comparaître le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.) BLOC A** (ci-après le syndicat des copropriétaires) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro 164.778 du rôle.

La clôture de l'instruction a été prononcée en date du 29 septembre 2015.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 27 octobre 2015.

### Prétentions et moyens des parties

**A.)** et **B.)** demandent à voir annuler la décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence **RES1.) BLOC A** ayant accepté les travaux de rénovation de la façade (résolution n°8) et à voir déclarer inexistante, sinon annuler la décision de l'assemblée générale des copropriétaires de la même résidence ayant accepté la réfection des balcons (résolution n°9).

Ils demandent la condamnation de l'assigné au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

En dernier lieu, ils demandent l'exécution provisoire du présent jugement.

Les demandeurs exposent que leur mère **C.)** était copropriétaire de la résidence **RES1.) BLOC A** et qu'elle est décédée le 1<sup>er</sup> mai 2014 et qu'ils sont ses seuls héritiers.

En date du 15 mai 2014, **A.)** se serait rendu dans les bureaux de la société **SOC1.)** Sàrl et l'aurait informée du décès d'**C.)** et lui aurait remis une copie du livret de famille et de l'acte de décès et lui aurait demandé de lui adresser désormais toute correspondance personnellement.

La partie adverse aurait en plus été avertie du décès d'**C.)** par les avis mortuaires parus dans les journaux.

Le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 ne comporterait pas de disposition relative à la notification au syndic du transfert de propriété.

Par la mort du de cujus, ses droits patrimoniaux seraient transmis de plein droit à ses héritiers et chaque héritier pourrait veiller aux intérêts de l'ensemble de la succession.

L'acceptation tacite de la succession résulterait de sa présence dans les bureaux de **SOC1.)** le 15 mai 2014.

En tant qu'héritier il aurait pu prendre en main la gestion des biens en vertu d'un mandat tacite prévu par l'article 815-3 du Code civil.

Tout indivisaire pourrait prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis.

En date du 27 mai 2014, **SOC1.)** aurait adressé une convocation à l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence devant se tenir le jeudi, 12 juin 2014 et dont l'ordre du jour comportait les points suivants :

8. discussion et vote concernant les travaux de rénovation de la façade (Art 15)

9. discussion et vote concernant la réfection des balcons (Art 15).

Les demandeurs soutiennent que malgré notification du décès de leur mère à **SOC1.)**, cette convocation ne leur a jamais été adressée.

En date du 21 juillet 2014, **SOC1.)** aurait notifié aux copropriétaires le procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 12 juin 2014, qui indique que les résolutions n°8 et 9 ont été acceptées, mais jusqu'au jour de l'assignation, ce procès-verbal ne leur aurait toujours pas été notifié, malgré notification du décès de leur mère à **SOC1.)**.

Ils soutiennent que sur base de l'article 34 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, en leur qualité de copropriétaires défallants, ils contestent la validité des résolutions n°8 et 9 tant sur leur forme que quant au fond.

En tant qu'irrégularité de forme, **A.)** et **B.)** invoquent l'article 15 de la loi du 16 mai 1975, disposition d'ordre public, et font valoir qu'ils n'ont pas été dûment convoqués à l'assemblée générale ordinaire du 12 juin 2014, de sorte que les résolutions n°8 et 9 sont à annuler.

L'article 6 du règlement disposerait que l'assemblée générale ne délibère valablement que si tous les copropriétaires ont été valablement convoqués et la convocation de Maître DELHAYE, tuteur d'**C.)**, ne serait pas valable suite au décès d'**C.)**.

A l'appui de leur demande en annulation de la résolution n°8, **A.)** et **B.)** invoquent l'article 17 de la loi du 16 mai 1975 selon lequel sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, les décisions concernant les travaux comportant transformation, addition et amélioration.

Ils invoquent également l'article 10 du règlement de copropriété de la résidence qui prévoit que les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts.

En l'espèce, les travaux de rénovation de la façade seraient à qualifier de travaux d'amélioration, respectivement de modification, de sorte qu'ils devront être acceptés à la majorité des trois quarts des copropriétaires.

A l'appui de leur demande à voir déclarer inexistant ou à annuler la résolution n°9, **A.)** et **B.)** invoquent l'article 3 point 2 de la loi du 16 mai 1975 qui dispose que dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés communes, les terrasses, balcons, balustrades et garde-corps, à l'exclusion du revêtement superficiel des terrasses et balcons invisible de l'extérieur.

Ils se basent également sur l'article 8 du règlement de copropriété de la résidence selon lequel chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif et notamment les balustrades.

En l'espèce, seul le gros-œuvre des balcons constituerait une partie commune de la copropriété et les carrelages des balcons ainsi que des balustrades/garde-corps seraient des parties privatives.

Ainsi, les travaux de réfection des balcons envisagés ne seraient pas de la compétence de l'assemblée générale des copropriétaires et leurs charges ne seraient pas à charge des copropriétaires.

En plus, au bloc B de la résidence, des travaux ponctuels auraient été suffisants.

A ce titre, **A.)** et **B.)** demandent au tribunal d'ordonner sur base de l'article 60 du Nouveau Code de procédure civile au syndic du bloc B de la résidence **RES1.)** de

produire tous documents relatifs aux travaux de réparations ponctuelles et de remise en peinture de la façade du bloc B réalisés par la société **SOC2.**)

Par conclusions du 30 janvier 2015, **A.)** et **B.)** formulent une demande en condamnation du syndicat des copropriétaires à payer le montant de 25.000.- euros en réparation de leur préjudice matériel (20.000.- euros) et moral subi (5.000.- euros) ou toute autre somme même supérieure à arbitrer par le tribunal, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde au motif que le choix de la couleur de l'immeuble s'est faite en violation de l'article 11 du règlement de copropriété qui prévoit que rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants.

Le choix de la couleur de la peinture n'aurait été ni décidé en assemblée générale, ni à l'unanimité, de sorte que le syndic n'aurait pas été en droit de l'exécuter.

Leur appartement aurait perdu de valeur étant donné que la défenderesse n'a pas suspendu les travaux, de sorte que leur appartement serait le seul à ne pas disposer d'une balustrade et d'une couleur similaire aux autres appartements du bloc A.

Ils répliquent au défendeur que cette demande est en lien direct avec leur première demande.

Par conclusions du 10 juillet 2015, les demandeurs font valoir à l'appui de leur demande en annulation des résolutions n°8 et 9 que lors de l'assemblée litigieuse, **D.)** qui serait copropriétaire en indivision d'**E.)** n'aurait pas fait état de procuration de sa part et **F.)** aurait représenté ses parents sans procuration valable de leur part, de sorte que les résolutions n'auraient pas été valablement prises.

Ils invoquent l'article 26 du règlement de copropriété suivant lequel la procuration qui sera donnée à celui des copropriétaires qui votera pour le compte de la collectivité ou le procès-verbal de son élection seront annexés au procès-verbal d'assemblée générale, ce qui ne serait pas le cas.

Si le syndicat des copropriétaires ne conteste pas que **A.)** s'est présenté en date du 15 mai 2014 dans les bureaux de **SOC1.)** pour l'informer du décès d'**C.)**, il conteste avec véhémence la réception d'un document officiel attestant ce décès et l'acceptation de la succession et notamment une copie du livret de famille et un acte de décès, de même que toute pièce attestant sa qualité d'héritier, et le mandat de représentation de sa sœur pour l'acte conservatoire prévu par l'article 779 du Code civil.

Les demandeurs n'auraient pas pu au moment de la convocation de l'assemblée être qualifiés de copropriétaires, ni de copropriétaires défaillants au sens de l'article 34 de la loi du 16 mai 1975.

Le simple fait de se présenter dans les bureaux pour annoncer le décès d'un ascendant ne suffirait pas à exercer une option d'acceptation tacite de succéder.

Ce ne serait qu'en date du 2 septembre 2014 que les héritiers d'**C.)** lui auraient adressé l'acte de notoriété établi le 25 juin 2014 et notifié leur qualité d'héritiers.

Par conséquent, il aurait à juste titre convoqué le tuteur d'**C.)** à l'assemblée.

Par ailleurs, selon l'article 31 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 pris en exécution de la loi du 16 mai 1975, il devrait être notifié au syndic sans délai tout transfert de droit sur un bien faisant partie de la copropriété lequel devrait être indiqué de la même manière que les nouveaux titulaires du droit réel.

A titre subsidiaire, même si la convocation avait dû se faire aux héritiers, la majorité serait calculée selon le nombre de voix proportionnel à la quote-part de chaque copropriétaire dans l'immeuble, de sorte que les résolutions auraient tout de même été prises, que l'assemblée ne serait pas nulle et que **A.)** et **B.)** n'auraient pas d'intérêt à agir.

Il soutient que les travaux ont été nécessaires voire indispensables pour la conservation de l'immeuble en ce que l'étanchéité du bâtiment est rénové, y compris le gros-œuvre des balcons faisant partie des parties communes.

Le remplacement des balustrades considérées par le règlement de copropriété comme partie privative trouverait son origine dans la rénovation de l'étanchéité des balcons et de l'immeuble étant donné que les façades seraient rénovées et concerneraient la conservation de l'immeuble et non pas l'aspect esthétique.

L'article 15 de la loi du 16 mai 1975 prévoyant un vote à la majorité simple des copropriétaires présents ou représentés serait applicable.

Il souligne qu'il ne s'agit pas de travaux modifiant l'aspect de l'immeuble au sens de l'article 17 de ladite loi, à savoir des travaux comportant transformation, addition ou encore amélioration de l'immeuble.

La présence des demandeurs n'aurait par ailleurs rien changé au vote litigieux.

Le syndicat des copropriétaires fait valoir que l'article 10 du règlement de copropriété du 24 novembre 1970 prévoyant que les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix est nul pour contrevenir aux dispositions d'ordre public de la loi de 1975 visant la conservation de l'immeuble tels que les articles 7 alinéa 1<sup>er</sup>, 10.2, 11 alinéa 2.

Par conclusions du 16 janvier 2015, le syndicat des copropriétaires formule une demande reconventionnelle en condamnation de **A.)** et **B.)** solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à lui payer le montant de 12.428,40.- euros sous réserve d'augmentation en cours d'instance avec les intérêts de retard à partir de la demande en justice jusqu'à solde au motif que cette somme représente le montant dû au titre de charges de gestion de l'appartement de la résidence **RES1.) BLOC A** suivant compte de gestion au 18 décembre 2014.

Il conclut à l'irrecevabilité de la demande additionnelle formulée par **A.)** et **B.)** au motif qu'il s'agit d'une demande nouvelle et au motif que les demandeurs n'ont pas divisé leur prétendue créance.

Elle aurait en plus été introduite hors le délai prévu par l'article 34 de la loi du 16 mai 1975, les parties adverses ayant eu connaissance du procès-verbal d'assemblée litigieux au plus tard à la date de l'assignation.

L'article 11 du règlement de copropriété invoqué ne serait pas applicable en vertu de l'article 40 de la loi du 16 mai 1975 et la rénovation de la façade, y compris le choix de la couleur serait soumise au vote de la majorité simple prévue par l'article 15.

La demande relative au pouvoir des personnes présentes à l'assemblée générale serait une demande nouvelle et partant irrecevable.

A titre subsidiaire, si les annotations manuscrites valent comme preuve, il invoque la théorie du mandat tacite ou mandat apparent, validé dans les deux cas par le mandataire, les travaux ayant été exécutés.

Finalement, le syndicat des copropriétaires demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Motifs de la décision**

#### **Demande de A.) et B.) en annulation des résolutions n°8 et 9 des l'assemblée générale des copropriétaires du 12 juin 2014**

##### *- Recevabilité du recours en annulation*

En application de l'article 34, alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975, « *les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales* » doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification faite par le syndic (M. Elter, F. Schockweiler, *Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg*, éd. 1978, n° 544).

Il n'est pas contesté par le syndicat des copropriétaires que le procès-verbal d'assemblée générale du 12 juin 2014 n'a pas été notifié aux demandeurs.

Faute de notification prévue à l'article précité, le délai de deux mois n'a pas commencé à courir et l'action introduite par assignation du 17 septembre 2014 l'a dès lors été dans le délai.

##### *- Qualité à agir*

En vertu de l'article 34, alinéa 2 précité de la loi du 16 mai 1975, l'action en nullité n'est ouverte qu'aux « *copropriétaires opposants ou défaillants* ». Seuls peuvent donc agir en nullité contre une décision de l'assemblée générale les copropriétaires qui n'ont pas assisté et qui n'étaient pas représentés à la réunion, ainsi que ceux qui ont voté contre la résolution soumise au vote. Ni les copropriétaires qui ont voté en faveur d'une résolution, en formulant des réserves, ni ceux qui se sont simplement abstenus

du vote n'ont qualité pour attaquer une résolution adoptée (M. Elter, F. Schockweiler, *op.cit.*, n° 542 ; Trib. Lux. 21 novembre 1990, n° 613/90, rôles 40683 et 40708).

La qualité à agir doit exister au jour de la demande en justice (Cour d'appel, 15 mai 2002, n°24.393 du rôle).

Il est constant en cause et il résulte de l'acte de notoriété du 25 juin 2014 que **A.) et B.)** sont les héritiers de feu **C.)** et ils revêtent partant la qualité de copropriétaires de la résidence **RES1.) BLOC A.**

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 12 juin 2014 qu'**C.)**, représentant 136,087 millièmes, n'était pas représentée à l'assemblée.

**A.) et B.)** n'ayant été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale du 12 juin 2014, ont partant qualité pour demander l'annulation des décisions n° 8 et 9 prises lors de cette assemblée générale.

- *Bien-fondé du recours en annulation*

Comme premier moyen de nullité des résolutions n°8 et 9 de l'assemblée générale du 12 juin 2014, les demandeurs invoquent l'irrégularité de la convocation en ce que le tuteur d'**C.)** a été convoqué malgré l'information donnée par **A.)** au syndic en date du 15 mai 2014 quant au décès d'**C.)**.

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 second lieu, le dépassement de pouvoir et en troisième lieu la fraude et l'abus de majorité (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, 1978, n°534 et suivants).

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 du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles (ci-après 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 partielle 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 6 juillet 1984, P. 26, 212; Cour 22 mars 2000, P.31, 314 ; Cour 1<sup>er</sup> mars 2007, rôles n° 27250 et 29226).

En cas de changement de copropriétaire, tel le cas en l'espèce, il se pose la question de l'information du syndic.

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

*décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.*

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

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

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

Cette obligation de notification au syndic s'appliquant à tout transfert de propriété, elle inclut notamment les transferts de propriété par voie d'héritage (Tribunal d'arrondissement, 3 juillet 2012, n°130.333 du rôle).

Il appartenait dès lors aux demandeurs de notifier par écrit sans délai au syndic la désignation du lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu des nouveaux titulaires de droit tel que le prévoit l'article 31 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975.

Les demandeurs n'établissent pas qu'une telle notification écrite a été faite au syndic avant la tenue de l'assemblée du 12 juin 2014.

Un avis mortuaire dans le journal n'est d'après l'article 31 pas suffisant.

Même si **B.)** a établi une déclaration de succession, il n'est pas établi, ni allégué qu'elle a été notifiée au syndic avant la convocation à l'assemblée générale du 12 juin 2014.

Or, dans la mesure où le syndic n'a à considérer comme copropriétaires que ceux dont la qualité lui a été formellement notifiée dans les formes prévues à l'article 31 précité, la convocation du tuteur **d'C.)** à l'assemblée générale du 12 juin 2014 est à considérer comme régulière.

Ce moyen est dès lors à rejeter.

Ensuite, les demandeurs invoquent l'article 17 de la loi du 16 mai 1975 à l'appui de leur demande en annulation de la résolution n°8 au motif que sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, les décisions concernant les travaux comportant transformation, addition et amélioration, ce qui n'aurait pas été fait.

Ils invoquent également l'article 10 du règlement de copropriété de la résidence.

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 12 juin 2014 que la résolution n°8 : discussion et vote concernant les travaux de rénovation de la façade a été adoptée en vertu de l'article 15 de la loi du 16 mai 1975 à l'unanimité des cinq des 8 copropriétaires présents représentant 635,845 millièmes, la majorité simple étant respectée.

Les principes régissant la prise de décision des travaux à exécuter dans le cadre d'une copropriété sont prévus aux articles 14 à 17 et à l'article 26 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ces dispositions ont subi une réforme par la loi du 22 avril 1985 dont l'exposé des motifs des travaux parlementaires précise que cette loi poursuit le souci de permettre la rénovation des installations et de maintenir le standing initial de l'immeuble, rendant ainsi souhaitable un assouplissement des règles de majorité applicables en cas d'amélioration (travaux parlementaires n° 2741, exposé des motifs).

L'article 15 de la loi du 16 mai 1975 prévoit que les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

L'article 16 de cette même loi règle en son point d) les décisions relatives aux « *travaux de réparation, de réfection et de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipement existants. Les décisions y relatives sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires* ». L'article 16 in fine ajoute qu'à défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues à cet article, une nouvelle assemblée générale statuera dans les conditions prévues à l'article précédent, partant l'article 15.

L'article 17 de la loi du 16 mai 1975 telle que modifiée par la loi du 22 avril 1985 de son côté est relatif aux « *travaux comportant transformation, addition et amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 sous d)* ». Cet article exige la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Il est admis sur base de ces dispositions que, quelle que soit l'importance des travaux à entreprendre, lorsqu'il s'agit de travaux de remise en l'état initial d'un élément d'équipement ou d'une partie commune, la décision y relative peut être prise à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. Il s'agit en effet là d'une décision relative à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, rentrant dans la mission essentielle du syndicat et pour laquelle la loi ne prévoit pas de majorité spéciale (M. Elter et F. Schockweiler : Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, n° 381).

Les travaux d'amélioration sont régis par les articles 17 et 26 de la loi telle que modifiée, sous réserve des améliorations prévues à l'article 16 d) de la même loi.

L'article 16 d) de la loi du 16 mai 1975 constitue l'innovation apportée par la loi du 22 avril 1985. En effet par cette loi, l'article 16 d) a été modifié en ce qu'il y a été précisé que les travaux y visés peuvent être décidés à la majorité y prévue même au cas où ils ont pour résultat d'apporter une amélioration des éléments d'équipements existants.

Il résulte des travaux préparatoires de la loi du 22 avril 1985 qu'il a été considéré que « *pour permettre la modernisation des installations et le maintien à l'immeuble de son standing initial, il paraît indiqué de favoriser les décisions tendant à l'amélioration des équipements pour les adapter aux normes nouvelles d'hygiène, de confort ou de sécurité. L'art. 16 d) devra permettre de prendre dorénavant ces décisions à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires. En conséquence, cette catégorie de travaux devra être soustraite du régime général des améliorations exigeant la majorité en nombre et en 3/4 des voix de tous les copropriétaires, prévu par l'art. 26* » (travaux parlementaires n° 2741, commentaires des articles, sub. art. 26).

Selon ces travaux parlementaires « *Il semble très généralement admis que le remplacement ne prend pas l'allure d'une amélioration pour la seule raison que l'élément nouveau est plus perfectionné, lorsque les caractéristiques nouvelles sont le résultat de l'évolution technique et se retrouvent sur tous les modèles courants. La jurisprudence française s'est montrée très libérale sur ce point et semble partager l'opinion des auteurs qui, partant d'une conception évolutive de la destination de l'immeuble, voudraient voir considérer comme remplacement normal toute réfection apportant des éléments de confort nouveau qui font maintenant partie de l'équipement normal d'immeubles de standing comparable. Dans le but encore d'éviter toute insécurité dans un domaine où l'assemblée générale est souvent appelée à intervenir, il se recommande d'entériner cette conception. La même solution est préconisée dans l'avant-projet français* » (travaux parlementaires n° 2741, commentaires des articles, sub. art. 16 et 17).

Les auteurs ont justifié cette modification législative en retenant que des « *installations qui au moment de la construction de l'immeuble caractérisent un certain standing, peuvent, au bout d'un certain temps, ne plus correspondre à l'équipement normal d'un immeuble de cette classe. Lorsqu'elles se trouvent hors d'état de servir, l'article 14.1. permet de les remplacer ... par une décision prise à la majorité simple. Aussi paraît-il logique d'en permettre, à la majorité absolue, le remplacement par des équipements plus modernes, alors même que les anciennes installations continuent à fonctionner tant bien que mal* » (M. Elter et F. Schockweiler : Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, n° 383, mise à jour 1988 ).

La demande des requérants devra partant être tranchée sur base de ces principes.

Il faut néanmoins préciser que le demandeur a basé sa demande en annulation pour non-respect des règles de majorité non seulement sur les dispositions légales, mais également sur les dispositions du règlement de copropriété en vigueur entre parties.

Le tribunal constate que le règlement de copropriété versé au dossier par les parties date du 24 novembre 1970, partant qu'il est antérieur à la loi du 16 mai 1975. Il résulte de l'article 40 de la loi du 16 mai 1975 que cette loi répute non écrites toutes les clauses contraires aux dispositions y énumérées contenues dans des règlements de copropriété en vigueur à la date d'entrée en vigueur de la nouvelle loi, dont les règles relatives aux majorités des assemblées prévues par ce texte (M. Elter et F. Schockweiler : Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, n° 18 et s.).

Il n'y a partant pas lieu de se reporter aux dispositions du règlement de copropriété du 24 novembre 1970 tel que voté à l'époque. En effet les dispositions de ce règlement et plus précisément l'article 10 (qui prévoit que les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité des trois quarts des voix) se distinguent sensiblement des dispositions de la loi du 16 mai 1975 sur le point des majorités à respecter lors du vote des copropriétaires réunies en assemblée générale. Il y a partant lieu d'analyser l'argumentation des demandeurs uniquement par rapport aux dispositions légales résultant de la loi du 16 mai 1975 et de son règlement d'exécution.

Le procès-verbal indique que les travaux concernent l'isolation extérieure de la façade, que les travaux de réfection de la façade sont des travaux de rénovation car une simple mise en peinture des façades ne peut garantir un bon résultat dans le temps.

Les travaux prévus comportent montage de l'échafaudage, le décapage et le sondage des façades, et l'application d'un sous enduit avec filet et d'un enduit de finition teinté.

Au vu des indications dans le procès-verbal quant aux travaux à exécuter, des photos montrant l'état de la façade avant réfection et du fait que des travaux à la façade ont eu lieu en 1993, le tribunal qualifie les travaux votés à la résolution n°8 comme travaux de remise en l'état initial d'une partie commune, de sorte que la décision y relative peut être prise à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

Il s'agit en effet là d'une décision relative à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, rentrant dans la mission essentielle du syndicat et pour laquelle la loi ne prévoit pas de majorité spéciale.

La résolution n°8 était dès lors à adopter à la majorité simple.

A ce titre, il n'est pas pertinent de savoir quels travaux ont été entrepris au bloc B du bâtiment, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des requérants à voir ordonner au syndic du bloc B de la résidence de produire les documents relatifs aux travaux de réparations ponctuelles et de remise en peinture de la façade du bloc B.

Les demandeurs soutiennent à cet égard que la résolution n'a pas été valablement prise faute de procuration d'**D.**) et de **F.**) ce qui ne constitue pas une demande nouvelle comme le fait plaider le syndicat des copropriétaires, mais un moyen nouveau, qui peut être soulevé par conclusions en cours d'instance et est dès lors à prendre en considération par le tribunal.

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

Il incombe partant aux demandeurs d'établir que la représentation à l'assemblée générale de M. et Mme **G.)** et d'**D.)** et d'**E.)**, coïndivisaires n'était pas valable.

Le tribunal constate que sur la feuille de présences concernant M. et Mme **G.)** une personne a signé en indiquant le nom **G.)**.

Les demandeurs ne rapportent pas la preuve que le signataire n'avait pas mandat de représenter M. et Mme **G.)**, de sorte qu'il est possible que M. ou Mme **G.)** était présent et a signé la feuille de présence.

L'indication manuscrite « pas de mandat » faite à ce sujet par un demandeur sur la feuille de présence n'est pas à prendre en considération étant donné qu'elle ne constitue pas une preuve.

Même à supposer qu'**D.)** et **E.)** représentant ensemble 136,691 millièmes, n'auraient pas été valablement représentés pour prendre part au vote, la résolution n°8 aurait néanmoins été prise à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, soit 499,214 millièmes (635,845-136,631), la majorité simple étant respectée.

Les moyens invoqués par les demandeurs sont dès lors à rejeter et la résolution n°8 n'encourt partant pas l'annulation.

A l'appui de leur demande à voir déclarer inexistant ou à annuler la résolution n°9, **A.)** et **B.)** invoquent l'article 3 point 2 de la loi du 16 mai 1975 et l'article 8 du règlement de copropriété en soutenant que seul le gros œuvre des balcons constituerait une partie commune de la copropriété et les carrelages des balcons ainsi que des balustrades/garde-corps seraient des parties privatives et que les travaux de réfection des balcons envisagés ne seraient pas de la compétence de l'assemblée générale des copropriétaires et leurs charges ne seraient pas à charge des copropriétaires.

Le procès-verbal de l'assemblée générale du 12 juin 2014 indique que la résolution n°9 : discussion et vote concernant la réfection des balcons (art 15) a été adoptée par les cinq copropriétaires présents ou représentés (635,845 millièmes) à l'unanimité, la majorité simple ayant été respectée.

Il résulte du procès-verbal ce qui suit : « Monsieur **G.)** informe que toutes les sociétés ne proposent pas le même type de travaux. La solution optimale est la dalle sur plot. Il s'agit de dalle installée sur des plots en plastique avec un vide entre l'étanchéité et la dalle d'habillage. Cette solution permet d'avoir accès directement à l'étanchéité en cas de sinistre contrairement à la solution de pose de carrelage sur chape. La dalle sur plot doit tout de même être entretenue en retirant les dalles d'habillage...Les copropriétaires s'accordent pour avoir un système de garde corps métallique avec des barreaux verticaux ».

Aux termes de l'article 3. 2. de la loi du 16 mai 1975, sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes : les terrasses, balcons, balustrades et garde-corps, à l'exclusion du revêtement superficiel des terrasses et balcons invisible de l'extérieur.

Il résulte de l'article 8 du règlement de copropriété du 24 novembre 1970 que chaque propriété privée comporte les parties constitutives de l'appartement ou du local privatif (à l'exception des parties communes), les fenêtres sur une rue et sur cour, avec volets et balustrades.

Il s'ensuit que les balcons constituent des parties communes.

Il résulte du devis n°20141199329 signé par le syndic et du procès-verbal du 12 juin 2014 que les travaux visent à rénover les balcons et refaire leur étanchéité.

Suite à ces travaux, une réfection des garde-corps, revêtements des balcons et balustrades s'impose qui n'était partant pas motivée par un souci d'aspect esthétique.

Aux termes de l'article 7 de la loi du 16 mai 1975, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

Aux vu des principes dégagés concernant les travaux de façade, la décision concernant la rénovation des balcons est une décision relative à l'entretien et à l'administration de l'immeuble, rentrant dans la mission essentielle du syndicat et pour laquelle la loi ne prévoit pas de majorité spéciale, la majorité simple étant suffisant.

La question de l'opportunité et de la nécessité des travaux d'étanchéité appartient aux copropriétaires.

A ce titre, il n'est pas pertinent de savoir quels travaux ont été entrepris au bloc B du bâtiment, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des requérants à voir ordonner au syndic du bloc B de la résidence de produire les documents relatifs aux travaux de réparations ponctuelles et de remise en peinture de la façade du bloc B.

Le tribunal renvoie aux développements faits relatifs aux travaux de façade en ce qui concerne le moyen des demandeurs tendant à dire que la résolution n°9 n'a pas été valablement prise faute de procuration d'**D.**) et de **F.**).

Même à supposer qu'**D.**) et **E.**) représentant ensemble 136,691 millièmes, n'auraient pas été valablement représentés pour prendre part au vote, la résolution n°9 aurait néanmoins été prise à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, soit 499,214 millièmes (635,845-136,631), la majorité simple étant respectée.

Les moyens des demandeurs sont dès lors à rejeter et la résolution n°9 n'encourt partant pas l'annulation.

## Demande de A.) et B.) en condamnation à la réparation de leur préjudice

En vertu du principe de l'immutabilité du litige tel qu'il était entendu sous l'empire de l'ancien code de procédure civile, il était interdit au demandeur de changer, en cours d'instance, tant l'objet, à savoir ses prétentions, que la cause de sa demande, c'est-à-dire l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande, à moins que le défendeur n'y consente.

La portée de ce principe se trouve modifiée depuis l'entrée en vigueur du nouveau code de procédure civile, dont l'article 53 est ainsi rédigé: « *L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant* ».

Cette modification législative a substitué le critère, plus souple, du lien suffisant entre la demande originaire et la demande nouvelle au critère, qui existait sous l'ancienne législation telle qu'elle était interprétée en jurisprudence, de l'identité de leurs objets et causes.

Ainsi, jusqu'à la clôture des débats, les parties ont le droit de modifier leurs conclusions, pour autant que les modifications apportées n'introduisent pas de demandes nouvelles et ne portent pas atteinte aux droits de la défense.

On ne peut ainsi changer radicalement la cause, l'objet, la base juridique de la demande.

Lorsqu'un demandeur en justice déclare expressément fonder son action portée devant le juge (...) sur une cause juridique déterminée, il n'est pas recevable, sauf consentement du défendeur, à modifier sa demande en cours d'instance pour lui donner une base légale additionnelle différente. Ne tombe pas sous ces critères une demande ajoutée en cours d'instance qui était virtuellement comprise dans la demande initiale (Cour d'appel, 18 juin 2008, no. 33579 du rôle, confirmé par la Cour de cassation le 23 avril 2009 no. 2634 du registre).

En l'espèce, il y a lieu de constater que l'objet de la demande en réparation de leur préjudice formulée par A.) et B.) dans leurs conclusions du 30 janvier 2015 au motif que le choix de la couleur de la peinture de l'immeuble s'est fait en violation de l'article 11 du règlement de copropriété est fondamentalement distincte de celui de la demande telle que contenue dans l'assignation introductive d'instance qui vise l'annulation des résolutions n° 8 et 9 de l'assemblée générale du 12 juin 2014.

Il n'existe en effet aucun lien suffisant entre la demande originaire et la demande nouvellement présentée par voie de conclusions.

Le tribunal retient dès lors que cette dernière demande ne constitue pas une « *suite logique et nécessaire de la demande principale* » (Cour 18 juin 2008, no. 33579 du rôle), mais une demande nouvelle irrecevable.

#### Demande reconventionnelle du syndicat des copropriétaires

Aux termes de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par conclusions en défense. Toutefois, l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.

Il découle de cette disposition légale que pour être recevable, la demande reconventionnelle doit être dans un certain rapport avec la demande initiale. Le juge saisi d'une demande reconventionnelle doit rechercher si elle se rattache aux prétentions originaires par un lien suffisant. Sous prétexte de prétentions annexes au débat initial, les plaideurs ne doivent pas pouvoir détourner l'objet des enjeux préalablement définis (cf. Juris-classeur, Procédure civile, fascicule 132, no 24 et ss., Encyclopédie Dalloz, v° demande reconventionnelle, no 15 et ss.).

En l'occurrence, la demande principale vise l'annulation des deux résolutions prises par l'assemblée générale du 12 juin 2004.

La demande reconventionnelle tend au paiement par **A.)** et **B.)** des charges de gestion de l'appartement de la résidence **RES1.) BLOC A** suivant décompte du 18 décembre 2014.

Par conséquent, la demande reconventionnelle ne se rattache pas aux prétentions originaires par un lien suffisant, de sorte qu'elle est irrecevable.

#### Indemnité de procédure

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Au vu de l'issue du litige, la demande de de **A.)** et **B.)** en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter.

La demande du syndicat des copropriétaires en allocation d'une indemnité de procédure est fondée à l'égard de **A.)** et **B.)**; eu égard à la nature et au résultat du présent litige, le tribunal possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 1.000.- euros la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge.

#### Exécution provisoire

A défaut de condamnation du syndicat des copropriétaires, la demande de **A.)** et **B.)**

tendant à l'exécution provisoire du présent jugement est devenue sans objet.

### PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 29 septembre 2015,

entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées,

reçoit la demande de **A.)** et de **B.)** en annulation des résolutions n°8 et 9 de l'assemblée générale du 12 juin 2014 en la forme,

la dit non fondée,

dit la demande de **A.)** et de **B.)** en réparation de leur préjudice matériel et moral irrecevable,

dit la demande reconventionnelle du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.) BLOC A**, sise à (...), L-(...) irrecevable,

rejette la demande de **A.)** et de **B.)** basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.) BLOC A**, sise à (...), L-(...) fondée à l'égard de **A.)** et de **B.)** sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne **A.)** et **B.)** à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence **RES1.) BLOC A**, sise à (...), L-(...) une indemnité de procédure de 1.000.- euros,

dit que la demande en exécution provisoire du présent jugement est devenu sans objet,

condamne **A.)** et **B.)** aux frais et dépens de l'instance.