

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2019TALCH08/00129**

Audience publique du mardi, 4 juin 2019.

**Numéro du rôle: 187.424**

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-présidente,  
MAGISTRAT2.), premier juge,  
MAGISTRAT3.), juge,  
GREFFIER1.), greffier.

**ENTRE**

- 1) PERSONNE1.), cadre, et son épouse
- 2) PERSONNE2.), cadre, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.), en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) d'(...) du 4 août 2017,

**parties défenderesses sur reconvention,**

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant à (...),

**ET**

le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

**partie demanderesse par reconvention,**

ayant comparu initialement par Maître AVOCAT2.), avocat, et actuellement par la société ORGANISATION1.), représentée par Maître AVOCAT3.), avocat, demeurant à (...).

---

## LE TRIBUNAL

Où PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) par l'organe de Maître AVOCAT1.), avocat constitué.

Où le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) par l'organe de Maître AVOCAT4.), avocat, en remplacement de la société ORGANISATION1.) constituée.

### **Faits**

Le litige a trait à la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à l'annulation des résolutions reprises aux points 3 et 4 du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) du 6 juin 2017.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 4 août 2017, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait comparaître le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 187.424.

La clôture de l'instruction a été prononcée en date du 2 avril 2019.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 30 avril 2019.

### **Prétentions et moyens des parties**

A l'appui de leur demande en annulation des résolutions reprises aux points 3 et 4 du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) du 6 juin 2017, les demandeurs exposent qu'ils sont propriétaires d'un appartement dans la résidence et que lors de l'assemblée générale du 29 mai 2017, PERSONNE1.) a, par l'intermédiaire d'un mandataire désigné pour le représenter, contesté le décompte annuel fourni et posé des questions relatives au montant total de 10.831,70 euros mis à leur charge en tant que frais individuels correspondant à une facture d'avocat du 31 mai 2016 (5.927,02 euros) et d'une facture d'avocat du 31 octobre 2016 (4.836,90 euros).

Ils soutiennent qu'il n'est pas justifié en quoi ces factures sont à mettre à leur charge et soulignent que la facture du 31 octobre 2016 semble en plus avoir trait à une affaire pendante devant la 11<sup>ème</sup> chambre du tribunal d'arrondissement pour des faits similaires intervenus lors de l'assemblée générale tenue en 2016.

Ils contestent le bien-fondé de l'imputation de ces honoraires et font valoir que ces deux factures mélangent des prestations rattachées à deux procédures juridiques différentes actuellement pendantes entre eux et le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.).

PERSONNE1.) aurait par l'intermédiaire de son représentant demandé lors de l'assemblée générale du 29 mai 2017 à voir rectifier le décompte du 1.1.2016 au 31.12.2016 avant de le faire approuver par l'assemblée générale.

Il n'aurait eu aucune réponse et les comptes de la copropriété auraient été soumis tels

quels au vote de l'assemblée générale et auraient été approuvés malgré son vote « contre » et décharge aurait été donnée au syndic.

Malgré son vote « contre » et le fait que le projet de budget était basé sur un décompte de l'exercice précédent incorrect en ce qui les concerne, le projet de budget 2017 aurait été validé.

Les demandeurs soutiennent que l'examen des pièces ne leur permet pas de comprendre et ne justifie pas la situation comptable présentée par la partie adverse dans le décompte litigieux et, que la situation comptable présente des éléments incorrects de nature à leur porter gravement préjudice.

Ils invoquent l'utilisation par le défendeur du vote de la majorité visant en l'espèce à faire mettre à leur seule charge des frais d'avocat qui devraient incomber à la copropriété et soulignent qu'il est manifeste que les décisions en cause ne procèdent que d'une volonté de faire couvrir par le vote de la majorité des manœuvres visant un intérêt frauduleux autre que l'intérêt collectif des copropriétaires, qu'il soit personnel, sans motif légitime ou animé par une volonté d'aggraver leur situation.

Le syndic aurait l'obligation de tenir pour chaque syndicat des copropriétaires une comptabilité séparée de nature à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat et le décompte faisant apparaître leur situation comptable pour 2016 serait entaché d'erreurs et violerait les dispositions légales.

Ils reprochent aux copropriétaires présents, par leur silence coupable ou la caution apportée par ce silence, d'avoir été à l'origine d'une rupture de l'égalité entre les copropriétaires de sorte qu'ils n'ont pas pu faire valoir leur droit de disposer d'un décompte exact, compréhensible, justifié et exempt d'erreurs et incontestable dans le futur.

En dernier lieu, ils demandent la condamnation du défendeur à leur payer 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.

Le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) conteste la version des faits des demandeurs et invoque une clause d'aggravation des charges consistant à imposer à un copropriétaire, qui par son comportement aggrave la situation financière de la copropriété, de rembourser les frais occasionnés par lui à la copropriété.

Il estime que la copropriété a à juste titre demandé le remboursement des frais d'avocat aux époux GROUPE1.) alors que les frais leur sont strictement imputables et ont été occasionnés par leur agissement contre le syndicat de la copropriété.

Il ne s'agirait pas d'une charge de copropriété, mais d'une dette personnelle du copropriétaire, de sorte que les frais et honoraires d'avocat seraient à juste titre à charge des demandeurs, et qu'ils ne sauraient soutenir qu'ils sont lésés.

Le moyen à la base de la demande en annulation ne rentrerait dans aucun cas de figure prévu pour demander l'annulation d'une décision et les décisions auraient été valablement prises.

Les nouvelles charges telles que fixées lors de l'assemblée générale du 7 juin 2016 tout comme les décomptes individuels auraient été approuvées à la majorité requise et en fonction du budget écoulé.

Ils contestent toute erreur dans le décompte.

Les demandeurs auraient renoncé implicitement à leur demande en nullité alors qu'il résulte du décompte provisoire du 1<sup>er</sup> janvier 2017 au 31 octobre 2017 qu'ils ont payé sur l'année 2017 plus d'avances sur charges à savoir le montant de 3.700.- euros au lieu de 3.455.- euros redus du chef d'avances sur charges.

Le défendeur demande la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout, sinon chacun pour sa part au paiement de la somme de 3.000.- euros à titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base de l'article 1382 du Code civil.

Il soutient que dans toutes les procédures qui ont force de chose jugée, les demandeurs ont été déboutés et condamnés aux charges, y inclus les frais d'avocat qui ont été engendrés uniquement en raison de leur comportement.

Depuis 4 ans, les demandeurs, soit ne paieraient pas leurs charges, soit attaqueraient en justice les décisions prises en assemblée générale.

Finalement, il réclame une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation des parties adverses aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

### **Motifs de la décision**

Il est constant en cause que les époux GROUPE1.) sont propriétaires d'un lot à hauteur de 27,22 millièmes dans l'immeuble RESIDENCE1.) sis à L-ADRESSE1.), soumis au régime de la copropriété.

En date du 11 mai 2017, les copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) ont été convoqués à l'assemblée générale ordinaire du 29 mai 2017, convocation à laquelle était annexé l'ordre du jour dont les points 3 et 4 étaient formulés comme suit :

« 3. *Décompte de l'exercice 01/01/2016 – 31/12/2016*

- *Présentation et explication des différents postes*
- *Décharge du syndic pour la période du 01/01/2016 – 31/12/2016*

4. *Budget 01/01/2017 – 31/12/2017*

- *Présentation du budget 01/01/2017 – 31/12/2017*
- *Fixation des avances mensuelles* ».

L'assemblée générale en question s'est tenue en date du 29 mai 2017. Suivant procès-verbal, le 29 mai 2017, une présence de 590,03 millièmes a été constatée.

Les résolutions 3 et 4 ont été rédigées comme suit :

« 3. *Présentation et explication sur le décompte de l'exercice 01.01.2016 — 31.12.2016 SOCIETE1.)/ M. PERSONNE3.) a donné des explications quant aux différents postes du*

décompte.

• Maître AVOCAT1.), représentant M. PERSONNE1.) a demandé des explications relatives aux frais individuels de son client. M. PERSONNE3.) / SOCIETE1.) a indiqué qu'il s'agissait des frais d'avocats et juridique que son client avait causé par son propre fait. M. PERSONNE3.) / SOCIETE1.) a rappelé le paragraphe du règlement de copropriété : « Le copropriétaires qui augmenterait les charges communes par son fait ou par celui de personnes ou de choses dont il est légalement responsable supportera seul les frais et dépenses ainsi occasionnés. ». Maître AVOCAT1.) a indiqué que lors du premier jugement, un montant de 500,00 € de frais de procédure devait rester à charge de la copropriété. M. PERSONNE3.) / SOCIETE1.) a donné la parole à Maître AVOCAT5.) de l'étude ORGANISATION1.), représentant le syndicat des copropriétaires.

Ce dernier a indiqué à Maître AVOCAT1.), que l'assemblée générale n'était pas le lieu pour statuer sur l'attribution de ces frais sachant que son client avait déjà été condamné en première instance par le tribunal et que suite à la demande d'appel de son client, le tribunal traitera ce dossier courant décembre 2017.

• M. PERSONNE3.) / SOCIETE1.) a présenté l'acceptation des décomptes 01.01.2016 — 31.12.2016 au vote de l'assemblée. Les résultats sont les suivants :

POUR : 562,81 millièmes

CONTRE : 27,22 millièmes.

• M. PERSONNE3.) / SOCIETE1.) a présenté la décharge des décomptes 01.01.2016 - 31.12.2016 au vote de l'assemblée. Les résultats sont les suivants :

POUR : 562,81 millièmes

CONTRE : 27,22 millièmes.

• Les décomptes ont été approuvés et décharge a été donnée au syndic à hauteur de 562,81 millièmes des copropriétaires présents ou représentés dans l'assemblée.

• Les copropriétaires sont priés de régler le solde de leur décompte dans les meilleurs délais. Tout rappel pour avances surcharges, paiement solde ou appel de fonds restant impayés, sera facturé au prix indiqué dans le tarif particulier signé par la copropriété et faisant partie intégrante du contrat de syndic.

#### 4. Budget 01.01.2017 — 31.12.2017

• Le budget prévisionnel d'un montant de 131.280,00 €, a été présenté pour vote. Les résultats sont les suivants :

POUR:530,39 millièmes

CONTRE:59,64 millièmes.

• Le budget prévisionnel 2017 a été approuvé à hauteur de 530,39 millièmes des copropriétaires présents ou représentés dans l'assemblée.

• Les avances mensuelles ont été recalculées en fonction du budget présenté et des consommations de l'exercice écoulé.

Nom/prénom propriétaire	Désignation lot	Montant
PERSONNE4.)	Dupl(A1) 138/150, cave032, empl094	355,00 €
PERSONNE5.)	Dupl(B20) 016/048, cave059, emp 110, jar009	280,00 €
PERSONNE6.)	Appt(A13) 069, garage070	355,00 €
PERSONNE7.)	Appt(A10) 148, cave039, empl089	245,00 €
PERSONNE8.)	Appt(A16) 066, cave078, empl091/092	335,00 €
PERSONNE9.)	Appt(A7) 145, cave041, gge071	285,00 €
PERSONNE10.)	et Appt(B16) 112, cave122, empl106/107	325,00 €
PERSONNE11.)	Dupl(B18) 014/050, cave065, empl 105, jar011	275,00 €
PERSONNE12.)	Dupl(A21) 020/029, cave038, empl 090, gg124	310,00 €
PERSONNE13.)	Dupl(A6) 137/149, cave037, empl 095	265,00 €
PERSONNE14.)	Appt(A4) 135, Cave033, empl083	185,00 €
PERSONNE15.)	Appt(B3) 141, cave116, empl108	170,00 €
PERSONNE16.)	Dupl(B17) 013/051, cave062, empl128, jar012	380,00 €
PERSONNE17.)	Appt(A11) 156, cave074, empl 088	235,00 €
PERSONNE18.)	A t A5 136, cave076, empl 132	255,00 €
PERSONNE19.)	Dupl(B1) 143/154, empl093	245,00 €
Immobilière d'(...)	S.A. Appt(A14) 068, Cave043, empl096	160,00 €
PERSONNE20.)	Appt(B6b) 161, cave058, empl097	165,00 €
PERSONNE21.)	Appt(A15) 067, cave035, empl081	115,00 €
PERSONNE22.)	Dupl(A22) 019/030, cave036, empl087, jar006	325,00 €
PERSONNE23.)	Appt (B13) 115, cave055, empl 100	270,00 €
PERSONNE24.)	Appt(B15) 113, cave121	150,00 €
PERSONNE25.)	Appt(B9) 152, cave120, empl111	115,00 €
PERSONNE26.)	Appt(A12) 157, cave045, empl082	240,00 €
PERSONNE27.)	Appt(A8) 146, cave040, gge072	145,00 €
PERSONNE28.)	Dupl(A19) 022/027, cave031, empl129, jar003	310,00 €
PERSONNE29.)	Dupl A17) 024/025, cave034, empl084, jar001	370,00 €
PERSONNE30.)	Appt(B10) 151, cave117, gge125	255,00 €
PERSONNE31.)	Appt(B7) 153, cave053/056, gge123	425,00 €
PERSONNE32.)	Dupl(B18) 014/050, cave 065, empl105, jar011	270,00 €
PERSONNE33.)	Dupl(B21) 017/047, cave061, empl109, jar008	315,00 €
PERSONNE34.)	Dupl(B19) 015/049, cave057, empl099, jar010	255,00 €
PERSONNE35.)	Appt B14 114, cave063, empl098	125,00 €
PERSONNE36.)	Dupl(B22) 018/046, cave054, empl101, jar007	390,00 €
PERSONNE37.)	Dupl(A18) 023/026, cave044, empl131, jar002	295,00 €
PERSONNE38.)	Appt(A2) 133, cave077, empl086	260,00 €
PERSONNE1.)	Dupl(A20) 021/028, cave042, empl130, jar004	290,00 €
PERSONNE39.)	Appt(A3) 134, cave075, empl085	195,00 €
PERSONNE40.)	Appt (B5) 139, cave119, empl104	285,00 €
PREVENU1.)	Appt(A9) 147, cave079, empl080	110,00 €
PERSONNE41.)	Appt(B6a) 160, Cave064, empl127	145,00 €
PERSONNE42.)	Appt(B2) 142, cave118, empl126	205,00 €
PERSONNE43.)	Appt(B4) 140, cave060, gge073	180,00 €
PERSONNE44.)	Appt(B11-12) 158-159, cave052, empl102/103	485,00 €

• Le nouveau tableau des avances a été présenté pour vote. Les résultats sont les suivants :  
 POUR : 562,81 millièmes  
 CONTRE : 27,22 millièmes.

• Les nouvelles avances présentées ont été acceptées à hauteur de 562,81 millièmes des copropriétaires présents ou représentés dans l'assemblée. ».

- Recevabilité de la demande

Prenant appui sur l'article 34 alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, les requérants concluent à la recevabilité de leur demande alors qu'ils ont voté contre les résolutions litigieuses et qu'ils ont introduit leur assignation dans un délai de deux mois après avoir reçu la notification des décisions contestées.

Le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) se rapporte à la sagesse du tribunal en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

Aux termes de l'article 34 alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après la « loi du 16 mai 1975 »), les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

Ainsi, peuvent seuls agir en nullité contre une décision d'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 les résolutions soumises au vote.

En l'espèce, il n'est pas contesté en cause que l'action en annulation formulée par assignation du 4 août 2017 a été introduite dans le délai légal. Il est par ailleurs constant en cause que les demandeurs ont voté contre les résolutions reprises aux points 3 et 4 du procès-verbal d'assemblée générale s'étant tenue le 29 mai 2017, résolutions dont ils sollicitent l'annulation.

La demande en annulation formulée par les requérants, qui a d'ailleurs été introduite dans la forme requise par la loi, est dès lors recevable.

- Demande en annulation de la résolution 3

Le tribunal relève que suivant l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Afin de prospérer dans leur demande en annulation des résolutions reprises aux points 3 et 4 du procès-verbal d'assemblée générale s'étant tenue le 29 mai 2017, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de s'appuyer sur l'un des cas d'ouverture d'une action en nullité.

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. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, 1978, n°534 et suivants).

Il y a lieu de relever que les demandeurs se basent sur l'abus de majorité et ils ne remettent pas en cause le respect des formalités légales.



Il convient de rappeler que la résolution sous le point 3 a trait au vote du décompte annuel pour la période du 01/01/2016 – 31/12/2016.

Il est de principe que les résolutions votées par une assemblée générale, qui présentent une apparence de régularité en la forme et au fond, peuvent être annulées si la preuve est rapportée que ces décisions sont le résultat, notamment, de manœuvres tendant à utiliser la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt collectif, soit dans un intérêt personnel, soit sans motif légitime ou encore dans l'intention de nuire.

Une simple opposition d'intérêts entre copropriétaires majoritaires et minoritaires est insuffisante. Poursuite d'un but autre que l'intérêt général ou agissements dolosifs en vue d'obtenir par surprise de certains copropriétaires un vote contraire à l'intérêt général ou préjudiciable à certains autres sans motif valable sur le plan de la collectivité, tels sont les critères retenus pour apprécier les décisions prises en assemblée générale.

L'abus de droit ou de majorité doit ainsi être nettement distingué de la simple opposition d'intérêts que révèle nécessairement le système de vote majoritaire ; les minoritaires sont enclins à prétendre que les décisions adoptées leur sont défavorables. Il est certain que, dans l'administration de la copropriété, des conflits d'intérêts entre copropriétaires majoritaires et copropriétaires minoritaires surgissent fréquemment. Mais ce ne peut être une raison suffisante pour justifier un recours en annulation sous prétexte d'abus de majorité ou de droit.

De telles demandes ne sont ainsi accueillies que s'il est justifié que la décision critiquée a bien été prise dans un but illégitime, manifestement contraire aux intérêts collectifs ou dans le but de nuire à certains copropriétaires. Il n'est en effet assurément pas souhaitable d'accueillir avec trop de laxisme la remise en cause de décisions syndicales, ce qui ne pourrait qu'entretenir un esprit de suspicion et d'insécurité dans l'administration des copropriétés.

Il importe pour le demandeur à la nullité pour abus de majorité de rapporter la preuve non pas seulement de l'existence d'un acte, de faits ou d'éléments susceptibles de caractériser ces manœuvres, mais d'abord et avant tout de ce qu'il y a eu utilisation de la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt commun dont la poursuite doit être l'objectif des copropriétaires.

Il appartient en conséquence au copropriétaire minoritaire de rapporter la preuve de l'abus commis, mais également d'un préjudice strictement personnel, sinon du moins d'un préjudice injustement infligé à une minorité, d'une rupture de l'égalité de traitement entre les membres de la copropriété (Jurisclasseur Copropriété, fascicule 87-10 : assemblées générales – voies de recours contre les décisions d'assemblée : motifs d'annulation, n°7 ; Cour d'appel, 9 mars 2016, rôle n°40.530).

Concrètement, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) doivent rapporter la preuve que la majorité des autres copropriétaires a été guidée lors du vote des décisions litigieuses par un intérêt contraire à l'intérêt collectif et que ce vote leur a causé un préjudice.

En l'occurrence, PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) n'établissent pas par des faits ou des éléments que la résolution litigieuse a été votée dans un intérêt autre que l'intérêt commun, qui leur causerait un préjudice ou romprait l'égalité de traitement des copropriétaires.

Il résulte de la résolution litigieuse que contrairement à ce qu'affirment PERSONNE1.) et PERSONNE2.), des explications leur ont été fournies suite à leurs contestations, à savoir que le montant des décharges qui leur est imputé à titre de frais d'avocats et frais juridiques est notamment justifié par les procédures judiciaires qui sont en cours entre eux et la copropriété et qui sont causés par le propre fait des demandeurs.

Le décompte annuel a été établi par le syndic, qui l'a ensuite soumis à l'assemblée générale pour vote par les copropriétaires.

Il ressort du vote de la résolution litigieuse que le décompte de 2016 a été approuvé à la majorité requise et que seuls PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) s'y sont opposés par l'intermédiaire de leur avocat, de sorte qu'il faut en conclure que les autres copropriétaires n'ont pas remis en cause le décompte annuel, mais y ont bien marqué leur accord.

Etant donné qu'il est dans l'intérêt de chaque copropriétaire, et par conséquent de la copropriété, que le décompte établi par le syndic soit correct, il ne saurait être valablement soutenu par les requérants que le vote de la résolution litigieuse ait été fait dans un intérêt autre que l'intérêt commun. Force est ainsi de relever que si les copropriétaires qui ont voté en faveur de la résolution avaient eu des raisons sérieuses de croire que le décompte litigieux était incorrect, ils ne l'auraient certainement pas approuvé.

Ainsi, la demande en annulation pour abus de majorité par le vote d'un décompte incorrect est à rejeter.

A titre superfétatoire, il y a lieu de relever que les allégations des demandeurs visant à remettre en cause la régularité et l'exactitude du décompte annuel 2016 relèvent davantage d'une action en responsabilité à l'encontre du syndic dans l'établissement dudit décompte.

Par voie de conséquence, la demande en annulation de la résolution 3 n'est pas fondée, et il n'y a pas lieu d'analyser plus en avant les contestations émises à l'encontre du décompte de l'année 2016.

- Demande en annulation de la résolution 4

La résolution 4 concerne le vote du budget prévisionnel pour l'année 2017 ainsi que le vote des avances sur charges.

Il y a lieu de rappeler que gérer la comptabilité d'une copropriété ou de n'importe quelle société ou groupement implique de prévoir approximativement les dépenses futures. Pour cette raison, le syndic est tenu de préparer un budget prévisionnel pour l'exercice suivant qui sera voté par l'assemblée générale à la majorité simple. Le budget prévisionnel ne doit pas être contrôlé par le conseil syndical dont le contrôle se limite à la comptabilité de l'exercice clôturé respectivement à la comptabilité de l'exercice en cours (lorsqu'il s'agit d'un contrôle permanent) (G. Krieger, *La copropriété des immeubles bâtis*, éditions Portalis, 2011, n°138).

Si le projet de budget doit être raisonnablement détaillé de manière à permettre une estimation des dépenses aussi proche que possible de la réalité, il est admis que le budget prévisionnel peut être établi par référence à celui de l'exercice antérieur (M. Elter et F.

Schockweiler, *Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire*, 1978, n°561).

En l'occurrence, si PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont en principe en droit d'appuyer leur demande en annulation de la résolution 4 relative au budget provisionnel sur le fait que celui-ci a été adopté comme suite à l'approbation de l'exercice précédent, cette demande ne saurait en tout état de cause pas prospérer, étant donné que leur demande en annulation de la résolution 3 relative à l'approbation du décompte de l'année 2016 a été déclarée non fondée.

En plus, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) voulant obtenir l'annulation de la résolution 4 pour abus de majorité, il leur incombe d'établir cet abus ainsi que le préjudice subi.

Or, aucun élément n'est fourni, ni même allégué en ce sens, dans la mesure où les demandeurs se contentent de prendre appui sur le vote du décompte 2016 qui serait incorrect.

De surcroît, ils ont payé les avances sur charges sur base du budget prévisionnel.

Au vu des considérations qui précèdent, la demande en annulation de la résolution 4 est également à rejeter.

- Demande reconventionnelle en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire

La demande reconventionnelle est recevable en la forme.

L'article 6-1 du Code civil dispose que « *Tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus* ».

Il est admis qu'en matière d'abus de droits processuels, un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires: d'une part, la liberté de recourir à la justice de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute (il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit). D'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure (la justice est un service public - gratuit en principe - et dont il ne faut pas abuser).

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne sont pas considérés *ipso facto* comme ayant commis un abus (Civ. 1ère, 18.5.1949, Bull. Civ, I, no 175; Soc. 7.1.1955, Gaz.Pal. 1955.1.182; Civ. 2E, 19.4.1958, Bull. Civ. II, no 260; Civ. 1ère, 8.11.1976, JCP 1976.IV.395; Civ. 2E, 24.6.1987, Bull. Civ. II, no 137).

Après avoir exigé une attitude malicieuse, sinon une erreur grossière équipollente au dol, la jurisprudence en est arrivée à ne plus exiger qu'une simple faute, souvent désignée de légèreté blâmable.

Il ne suffit pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

Le juge doit également tenir compte, dans l'appréciation de la responsabilité, de l'importance du préjudice que l'initiative du demandeur risque d'entraîner pour le défendeur.

En l'espèce, si le fait des demandeurs de succomber en l'espèce dans leur demande ne saurait à lui seul justifier le bien-fondé de la demande en indemnité pour procédure abusive et vexatoire, le tribunal se doit cependant de relever qu'il résulte des éléments soumis en cause, notamment des décisions de la 10<sup>ème</sup> chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 6 mars 2015 et de la justice de paix de Luxembourg du 18 février 2016, que les demandeurs se soustraient ou tentent de se soustraire par tous moyens au paiement des charges de copropriété qui leur incombent.

Pareillement, ils ont déjà succombé à leur demande en annulation des résolutions relatives au décompte pour 2015 et au budget prévisionnel pour 2016 valablement approuvés devant la 11<sup>ème</sup> chambre du tribunal d'arrondissement également en invoquant l'abus de majorité, et n'ont pas hésité à introduire la présente procédure pour voir annuler les résolutions relatives au décompte pour 2016 et au budget prévisionnel pour 2017, procédure à laquelle ils ont succombé.

En agissant de cette sorte, ils agissent avec légèreté blâmable et empêchent le bon fonctionnement de la copropriété, de sorte que la demande est fondée sur base de l'article 6-1 du Code civil et il y a lieu d'allouer au syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 1.000.- euros.

#### Indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2<sup>ème</sup> chambre civile, 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 de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge du syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) l'entièreté des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conjointement à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

### **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 2 avril 2019,

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

déclare non fondée la demande principale en annulation des résolutions reprises aux points 3 et 4 du procès-verbal d'assemblée générale du 6 juin 2017,

déclare fondée la demande reconventionnelle formulée par le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) à l'encontre de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire sur le fondement de l'article 6-1 du Code civil à concurrence du montant de 1.000.- euros,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer au syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) une indemnité pour procédure abusive et vexatoire de 1.000.- euros,

déclare fondée la demande formulée par le syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) à l'encontre de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à concurrence du montant de 2.500.- euros,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer au syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) une indemnité de procédure de 2.500.- euros,

déclare non fondée la demande formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre du syndicat de la copropriété de la résidence RESIDENCE1.) en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître AVOCAT3.) qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.