

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00072**

Audience publique du mercredi, 17 avril 2024.

**Numéro du rôle : TAL-2022-02692**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Fakrul PATWARY, premier juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 18 mars 2022,

comparaissant par Maître Gérard TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

le syndicat des copropriétaires de l'ALIAS1.), sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit BAUSTERT,

comparaissant par la société KLEYR GRASSO, représentée par Maître Yasmine POOS, avocat, demeurant à Luxembourg.



# LE TRIBUNAL

## **1. Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 18 mars 2022, PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. »), comparaissant par Maître Gérard TURPEL, a fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de l'Immeuble ALIAS1.) (ci-après « LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société KLEYR GRASSO, représentée aux fins de la procédure par Maître Yasmine POOS, s'est constituée pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES en date du 29 mars 2021.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-02692 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 15 janvier 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 28 février 2024 pour plaidoiries.

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

## **2. Prétentions et moyens des parties**

### **2.1. PERSONNE1.)**

Selon le dernier état de ses conclusions, PERSONNE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du présent jugement :

- quant à l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble ALIAS1.) du 9 décembre 2021 :
  - principalement, prononcer la nullité de toutes les résolutions adoptées par l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble ALIAS1.) du 9 décembre 2021;
  - subsidiairement, prononcer la nullité des résolutions suivantes adoptées par l'assemblée générale extraordinaires du 9 décembre 2021 :
    - le point 4 relatif au pourcentage de participation de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché (ci-après « la SNHBM ») aux frais du contrat de gardiennage;
    - le point 9-2 relatif à l'offre SOCIETE2.);
    - le point 11-3 relatif à l'offre SOCIETE3.);
    - le point 12 relatif à la pose de bornes de rechargement pour véhicules;

- le point 13 relatif à l'utilisation des prises communes sur les emplacements privatifs;
  - le point 13-1 relatif à l'utilisation de petit électroménager sur le prise de l'emplacement parking;
  - le point 14 relatif au contrat de maintenance de la nacelle;
  - le point 16-1 relatif à l'offre SOCIETE4.);
  - le point 17 relatif à l'autorisation de parkings au niveau 0BAS pour les prestataires ALIAS1.);
  - le point 19 relatif à l'aménagement du local vélo;
  - le point 19-1 relatif à l'offre pour l'aménagement pour 290 vélos et 48 trottinettes;
  - le point 19-2 relatif à l'installation d'un brise-vue sur la partie grille du local à vélo;
  - le point 21 relatif au mandat à donner au syndic et au conseil syndical d'organiser la décoration de Noël pour le lobby à l'entrée 3;
- quant à l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble ALIAS1.) du 14 janvier 2022 :
- prononcer la nullité de toutes les résolutions adoptées par l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble ALIAS1.) du 14 janvier 2022;
- en tout état de cause :
- rejeter les attestations testimoniales de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.), ainsi que l'offre de preuve formulée par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES;
  - condamner le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Gérard TURPEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance;
  - condamner le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à lui payer les frais engendrés par les honoraires d'avocat s'élevant à 14.400.-euros, y inclus la taxe sur la valeur ajoutée;
  - condamner le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle est propriétaire d'un appartement situé dans l'immeuble ADRESSE4.).

En cette qualité, elle aurait été convoquée par courrier recommandé du 18 novembre 2021 à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires qui s'est tenue le 9 décembre 2021 et par courrier recommandé du 16 décembre 2021, à l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires qui s'est tenue par le biais d'un vote par correspondance le 14 janvier 2022.

Différents points auraient été repris à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 9 décembre 2021. Or, PERSONNE1.) aurait voté contre les points suivants :

- le point 2 concernant la désignation du bureau de l'assemblée générale – article 15 (majorité simple) ;
- le point 4 concernant le pourcentage de participation de la SNHBM aux frais du contrat de gardiennage – article 15 (majorité simple) ;
- le point 6 concernant la discussion et le vote concernant l'équipement de sécurisation des accès extérieurs de la résidence – article 16 (majorité absolue) ;
- le point 7 concernant la discussion et la vote concernant les modalités du contrat de gardiennage – article 15 (majorité simple) ;
- le point 7-2 concernant le choix des prestations de l'option de double. Présentiel du lundi au samedi de 6h à 22h – article 15 (majorité simple) ;
- le point 9 concernant le discussion et le vote quant au choix du prestataire du contrat de gardiennage option 2 – article 15 (majorité simple) ;
- le point 9-2 concernant l'offre SOCIETE2.) – annexe 2 – article 15 (majorité simple) ;
- le point 11 concernant la discussion et le vote concernant le contrat de nettoyage – article 15 (majorité simple) ;
- le point 11-3 concernant SOCIETE3.) – annexe 12 – article 15 (majorité simple) ;
- le point 12 concernant la discussion et l'appel aux intéressés concernant la pose de bornes de rechargement pour véhicules – article 15 (majorité simple) ;
- le point 13 concernant la discussion et le vote concernant l'utilisation des prises communes sur les emplacements privatifs – article 15 (majorité simple) ;
- le point 13-1 concernant la discussion et le vote d'autoriser l'utilisation de petit électroménager sur la prise de l'emplacement de parking – article 15 (majorité simple) ;
- le point 14 concernant la discussion et le vote sur le contrat de maintenance de la nacelle – article 15 (majorité simple) ;
- le point 16 concernant la discussion et le vote sur le mise en place d'un contrat de jardinage – article 15 (majorité simple) ;
- le point 16-1 concernant l'offre SOCIETE4.) – annexe 16 – article 15 (majorité simple) ;
- le point 17 concernant l'autorisation de parking au niveau OBAS pour les prestataires ALIAS1.) – article 15 (majorité simple);
- le point 18 concernant le mise en place de stations de recyclage SDK dans le local poubelles – annexe 18 – article 15 (majorité simple) ;
- le point 19 concernant la discussion et le vote quant à l'aménagement du local vélo – article 15 (majorité simple) ;

- le point 19-1 concernant l'offre pour l'aménagement de 290 vélos et 48 trottinettes – annexe 19- article 15 (majorité simple) ;
- le point 19-2 concernant les offres pour l'installation d'un brise-vue sur la partie grille du local vélo – annexe 20 – article 15 (majorité simple) ;
- le point 21 concernant la discussion et le vote s'agissant du mandat donné au syndic et au conseil syndical d'organiser la décoration de Noël pour le lobby à l'entrée 3 – article 15 (majorité simple).

L'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022 aurait comporté les deux points suivants :

- la discussion et le vote concernant la pose de caméras aux point d'accès extérieurs de la résidence (article 17) ;
- la discussion et le vote quant au choix du prestataire pour l'installation des caméras (article 15).

PERSONNE1.) n'aurait pas participé à cette assemblée générale et *a fortiori* n'aurait pas pu voter.

Les deux procès-verbaux lui auraient été notifiés par courrier recommandé du 20 janvier 2022.

PERSONNE1.) soulève principalement la nullité des décisions prises dans le cadre de ces deux assemblées générales et subsidiairement la nullité de certaines de ces résolutions.

En droit, quant au moyen d'incompétence soulevé par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, PERSONNE1.) fait valoir que l'article 44 du règlement de copropriété n'aurait pas vocation à s'appliquer étant donné qu'on ne serait pas en présence d'un litige relatif à l'usage et/ou à la jouissance des parties communes, mais bien d'un litige relatif à une demande en annulation de tout ou partie des résolutions prises par l'assemblée générale des copropriétaires des 9 décembre 2021 et 14 janvier 2022. Le moyen soulevé par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES devrait partant être rejeté.

PERSONNE1.) fait encore valoir que le syndic lui-même aurait d'ailleurs, dans le cadre d'un courrier du 20 janvier 2022 ayant accompagné la notification des procès-verbaux des assemblées générales, cité l'article 34 de la loi du 16 mai 1975 en cas de contestations des décisions d'assemblée générale. Celui-ci n'aurait nullement évoqué un quelconque recours à l'arbitrage, mais au contraire, la saisine du tribunal conformément à la loi sur la copropriété.

Contrairement à ce que soutiendrait le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, un courrier adressé par le syndic aux copropriétaires ne serait en rien dénué de pertinence, surtout lorsque la procédure à suivre pour contester les décisions de l'assemblée générales y serait indiquée.

Même à considérer que ce soit la prédite clause compromissoire prévue à l'article 44 du règlement de copropriété qui serait applicable en l'espèce, il conviendrait de considérer

le courrier du syndic comme une renonciation à la voir appliquer en cas de contestation des décisions de l'assemblée générale.

En l'espèce, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ne pourrait pas, d'une part, dans le cadre du courrier accompagnant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale aux copropriétaires, indiquer que les contestations des décisions de l'assemblée générale doivent être introduites conformément aux dispositions de l'article 34 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et d'autre part, venir soutenir, dans le cadre de ses conclusions que le Tribunal de céans serait incompétent pour toiser une demande en annulation de tout ou partie des résolutions prises par l'assemblée générale des copropriétaires qui aurait été introduite conformément aux dispositions du prédit article 34.

### **2.1.1. Quant à l'assemblée générale extraordinaire du 9 décembre 2021**

Quant au fond, et s'agissant de l'assemblée générale extraordinaire du 9 décembre 2021, PERSONNE1.) demande principalement la nullité de l'intégralité des décisions prises par l'assemblée générale du 9 décembre 2021.

#### **2.1.1.1. Quant à la demande en nullité de l'intégralité des décisions prises par l'assemblée générale du 9 décembre 2021**

##### **2.1.1.1.1. Quant à l'irrégularité de la feuille de présence**

Elle fait tout d'abord état d'une irrégularité de la tenue de la feuille de présence. Elle s'appuie pour ce faire sur l'article 34§4 du règlement de copropriété suivant lequel « *il est tenu une feuille de présence, qui contient :*

*Les noms, prénom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, ceux de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque copropriétaire présent ou représenté à l'assemblée, compte tenu des dispositions de l'article 35, paragraphe 1 du présent règlement.*

*Cette feuille est signée par chaque copropriétaire présent ou par son mandataire; elle est certifiée exacte par le bureau de l'assemblée ou par son président. »*

Le procès-verbal de l'assemblée générale mentionnerait 109 copropriétaires présents et/ou représentés et 44 absents.

Dans la liste des absents, seul 43 copropriétaires seraient cependant désignés.

En effet, le nom de PERSONNE4.) serait mentionné à deux reprises : une fois en précisant sa quote-part et une autre fois sans que cette mention n'y figure.

Par ailleurs, il ressortirait de la lecture du procès-verbal que le nombre total de copropriétaires serait de 153.

Or, l'acte de base modificatif avec règlement général de copropriété de la résidence ALIAS1.) renseignerait que le nombre total de copropriétaires s'élèverait à 148.

Le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 14 janvier 2022 indiquerait quant à lui que la copropriété compterait 152 copropriétaires.

Il conviendrait dès lors de constater que le syndic est incapable de déterminer le nombre de copropriétaires que compte la copropriété.

Par ailleurs, selon le procès-verbal, les 109 copropriétaires présents ou représentés représentaient 768,9439 millièmes et les copropriétaires absents 223,5182 millièmes. En additionnant ceci, on obtiendrait un total de 995,4621 millièmes. Il conviendrait par conséquent de constater qu'il manque 4,5379 millièmes dans le calcul du syndic.

En outre, le décompte des copropriétaires présents, fluctuant pendant l'assemblée générale suite à l'arrivée de certains copropriétaires et au départ d'autres en cours de séance, n'aurait que très imparfaitement été pris en compte par le syndic. En effet, au point 4, il aurait été constaté que PERSONNE5.) avait quitté l'assemblée et qu'au point 5 sont entrés 3 autres copropriétaires. Partant, le nombre de votants n'était pas de 107, mais de 106 ( $104-1+3=106$ ). A partir du point 6, deux nouveaux copropriétaires auraient rejoint l'assemblée, mais le syndic aurait considéré que le nombre de votants était de 106, alors qu'il aurait été en fait de 108. A partir du point 7, aucun votant ne serait entré ou sorti de l'assemblée, de sorte que le nombre de votants aurait été de 108. Le syndic n'en aurait cependant dénombré que 107.

Ces différentes irrégularités remettraient en question l'intégralité des votes des résolutions qui ont été prises et les résolutions prises par l'assemblée générale des copropriétaires devraient être annulées dans leur ensemble.

PERSONNE1.) fait encore valoir que suivant l'article 7 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *il est tenu une feuille de présence qui indique les noms et domicile de chaque copropriétaire, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 19 (alinéas 1 et 3) de la loi du 16 mai 1975. Cette feuille de présence est émargée par chaque copropriétaire présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.* » Ces dispositions auraient été reproduites à l'article 34§4 du règlement de copropriété.

Or, l'absence de la feuille de présence, comme sa tenue irrégulière, serait un motif d'annulation d'une assemblée.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES entendrait qualifier les erreurs grossières commises par le syndic de « quelques erreurs de frappe et de calcul ». Or, contrairement à ce qu'il soutient, il n'aurait tout d'abord pas été à même d'indiquer le nombre de copropriétaires exacts que compterait la copropriété. Il n'aurait ensuite pas été à même de déterminer de manière exacte le millième de copropriétaires présents ou absents. Il aurait par ailleurs commis d'itératives erreurs en indiquant un nombre de copropriétaires présents erroné pour différents votes.

Contrairement à ce que soutiendrait le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, de telles erreurs rendraient impossible la vérification des conditions dans lesquelles ces résolutions ont été prises. Cela serait tout particulièrement vrai lorsque les votes sont soumis à un vote à double majorité.



L'affirmation du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES suivant laquelle hormis pour la résolution relative à l'installation de caméras, aucun quorum n'aurait été requis, serait contestée. En effet, un quorum était en réalité également requis pour les points 4, 17 et 19.

Concernant le préjudice subi par PERSONNE1.), celle-ci soutient qu'il consisterait dans le fait d'avoir voté contre différents points de l'ordre du jour sans être en mesure de savoir, du fait des fautes commises par le syndic, si les majorités ont été atteintes ou non, surtout lorsqu'un quorum était nécessaire. Son préjudice consisterait partant dans le fait de ne pas pouvoir contrôler le caractère légal des décisions prises lors de l'assemblée générale litigieuse. Il consisterait dans la perte de confiance d'PERSONNE1.) dans la compétence et le sérieux du syndic.

#### **2.1.1.1.2. Quant à l'irrégularité de la désignation du bureau**

PERSONNE1.) fait ensuite état d'une irrégularité de la désignation du bureau. Elle fait valoir que le point 2 de l'ordre du jour prévoyait la désignation du bureau de l'assemblée générale. Or, selon le procès-verbal de l'assemblée générale *« en l'absence de toute autre candidature, Madame PERSONNE6.) se présente pour assurer la fonction de Président de séance et Monsieur PERSONNE7.) en tant que secrétaire. Aux termes de l'article 8 du règlement grand-ducal précité, le syndic assure le secrétariat de séance sauf décision contraire de l'assemblée. »*

Ces candidatures auraient été soumises au vote de l'assemblée. Cette résolution aurait été acceptée.

Cependant, selon l'article 34 du règlement de copropriété, *« au début de chaque réunion l'assemblée général élit un bureau provisoire qui sera présidé par le copropriétaire qui possède le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes et comprend comme scrutateur celui qui en possède le moins, sous réserve qu'ils puissent assumer ces fonctions. »* Ces stipulations du règlement de copropriété n'auraient pas été respectées. En effet, le syndic n'aurait même pas vérifié que ces deux copropriétaires ne pouvaient pas assumer les prédites fonctions, mais aurait fait élire ceux qui se sont présentés sans égard aux exigences du règlement de copropriété. Partant, cette résolution prise au point 2 de l'ordre du jour devrait être annulée. En conséquence de cette annulation, l'assemblée générale se voit privée à la fois de Président et de bureau. C'est partant l'ensemble des résolutions de l'assemblée générale qui devrait être annulé.

Le préjudice d'PERSONNE1.) consisterait dans le fait que le syndic et quelques copropriétaires multiplieraient les infractions au règlement de copropriété et interprèteraient les stipulations dudit règlement à leur guise. Il en irait de la défense de ses intérêts ainsi que de ceux de la copropriété. A ce niveau-là, son préjudice résiderait également dans la perte de confiance légitime qu'elle aurait dans les compétences et la droiture du syndic.

#### **2.1.1.2. Quant à la demande en nullité de certaines résolutions**

Subsidiairement, PERSONNE1.) sollicite la nullité de certaines résolutions.

#### **2.1.1.2.1. Quant au point 4 concernant le pourcentage de participation de la SNHBM aux frais de répartition du contrat de gardiennage**

PERSONNE1.) soutient que cette résolution aurait fait l'objet d'un vote à la majorité simple au lieu d'un vote à l'unanimité.

La proposition soumise au vote était la suivante : « *Accepter le compromis, à savoir que SNHBM participe à hauteur de 30% des frais de gardiennage suivant ses millièmes. Ce compromis sera appliqué pour le décompte de l'exercice 2020-2021.* »

Les indications suivantes auraient été données à travers le procès-verbal de l'assemblée : « *Aucune clé de répartition des frais de gardiennage n'a été prévue dans le règlement de copropriété et ce point n'a pas été soumis au vote lors de la dernière AGEX du 29 avril 2021.*

(...)

*Prenant notamment en considération le contexte des appartements SNHBM, à savoir qu'il s'agit de logements abordables destinés à des personnes dont le revenu est trop bas pour louer/acheter sur le marché privé.*

*Il est donc nécessaire de trouver un compromis juste et équitable concernant la participation aux frais du contrat de gardiennage, ces coûts étant imputés aux locataires de la SNHBM.*

*Le compromis proposé se présente comme suit : SNHBM (les locataires qu'elle représente) participe à hauteur de 30% des frais liés aux services de sécurité suivant millième. »*

Ce vote aurait été soumis au vote à la majorité simple.

Cependant, l'article 7 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi sur la copropriété dispose que « *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 dans leurs lots (...)* » et l'article 40 de la même loi disposerait que « *toutes clauses contraires aux articles 2,3 paragraphe 4, 5, 6, 7, alinéa 1<sup>er</sup> et 3,8 à 31-1, 34 et 35 sont réputées non écrites.* »

Selon l'article 24 du règlement de copropriété « *les charges communes (...) sont supportées par tous les copropriétaires au prorata de leur quote-part de copropriété dans les parties communes de l'immeuble en copropriété. Sous réserve des dispositions légales impératives afférentes, ce régime de répartition a un caractère forfaitaire et ne peut être modifié que de l'accord unanime des copropriétaires.* »

Ainsi, et contrairement à ce qui serait spécifié dans le procès-verbal de l'assemblée générale, le règlement de copropriété aurait prévu une clé de répartition des charges communes.

Les frais de gardiennage seraient incontestablement des charges communes et selon le règlement de copropriété, cette répartition ne pourrait être modifiée que de l'accord unanime des copropriétaires. Cette stipulation serait conforme à l'article 8.1. de la loi du 16 mai 1975 telle que modifiée, suivant laquelle « *la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.* »

La résolution prise sous le point 4 de l'ordre du jour par l'assemblée générale des copropriétaires devrait partant être annulée.

Force serait d'ailleurs de constater que l'adoption de cette résolution était loin de faire l'unanimité lors du vote, alors que 19 copropriétaires auraient voté contre et que 5 se seraient abstenus.

Même à considérer que 30% de la mission de la société de gardiennage consisterait en de la conciergerie dont seuls les propriétaires de la résidence ALIAS1.) profiteraient, il conviendrait de constater que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES reconnaît que « *le reste du temps, à savoir 70% du temps presté sont des tâches de sécurité, dont l'ensemble de la copropriété bénéficie, à savoir ALIAS1.) et SNHBM.* »

Selon l'article 8 du règlement de copropriété auquel se réfère le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES pour justifier de la légalité de la résolution querellée « *le bâtiment abritant des logements pourra être divisé en parties communes affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires et en parties communes dont l'usage et réservés à uniquement certains copropriétaires de sorte que les acquéreurs d'un logement à coût modéré ne doivent pas participer aux coûts d'exploitation de l'ensemble du bâtiment.* » Selon le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, il serait possible d'admettre que les tâches de pure conciergerie qui ne profitent qu'aux seuls copropriétaires, ne soient pris en charge que par ces copropriétaires.

Or, selon PERSONNE1.), concernant les charges afférentes à des services dont l'ensemble de la copropriété bénéficie, les stipulations de l'article 8 précitées ne s'appliqueraient pas. En effet, en pareil cas, ce seraient les stipulations de l'article 24 du règlement de copropriété, respectivement les dispositions de l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi sur la copropriété qui seraient amenées à être appliquées. De toute évidence, concernant les tâches de sécurité qui correspondraient, selon les assertions non autrement prouvées du défendeur, à 70% du temps presté par la société de gardiennage, la résolution prise par l'assemblée générale prévoyant la prise en charge à 70% par les copropriétaires ALIAS1.) et à hauteur de 30% par les copropriétaires SOCIETE5.); serait contraire à la répartition des charges telle que prévue au règlement de copropriété au prédit article 24.

Par ailleurs, l'interprétation qu'entendrait faire le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'article 8 du règlement de copropriété serait une interprétation *contra legem*, alors qu'elle serait en parfaite contradiction avec l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi sur la copropriété précitée, loi qui serait pourtant d'ordre public. En effet, cet article prévoirait uniquement la possibilité de diviser le bâtiment abritant les logements en parties communes affectées à l'usage de tous les copropriétaires et en parties communes affectées à l'usage de certains copropriétaires, de sorte que les copropriétaires qui n'ont pas l'usage de ces dernières parties communes ne doivent pas participer à leur coût d'exploitation. Contrairement aux affirmations adverses, cet article ne prévoirait pas, concernant les services dont l'ensemble de la copropriété bénéficie, la possibilité de modifier la clé de répartition par millièmes telles que prévue par la loi et le règlement de copropriété.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES invoquerait encore les dispositions de l'article 7 alinéa 3 de la loi du 16 mai 1975 selon lequel « *l'assemblée des*

*copropriétaires peut, à tout moment, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, modifier les règles de répartition des différentes catégories de charges, pour les adapter aux critères des dispositions qui précèdent.* » Cependant, cet article prévoirait qu'il est possible dans le cadre de la copropriété dans laquelle la répartition des charges ne serait pas conforme aux règles de l'article 7 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi sur la copropriété, de modifier cette règle de répartition pour la rendre conforme aux dispositions de l'article 7 alinéa 1<sup>er</sup>. Or, les stipulations de l'article 24 du règlement de copropriété seraient conformes aux dispositions des articles 7 alinéa 1<sup>er</sup> et 2 de la loi sur la copropriété.

En l'espèce, concernant des charges afférentes à des services dont l'ensemble de la copropriété bénéficie, la règle de la répartition devrait être celle prévue à l'article 24 du règlement de copropriété.

Cette résolution devrait partant être annulée.

Concernant la clé de répartition des charges de gardiennage entre les copropriétaires ALIAS1.) et la SNHBM, le point 15 du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 29 novembre 2022 montrerait qu'il s'agissait en l'espèce bien pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de modifier la clé de répartition des charges liées au contrat de gardiennage. En d'autres termes, une répartition des charges aurait donc bien été prévue avant la délibération querellée.

Seulement de toute évidence, la clé de répartition retenue serait contraire aux dispositions de l'article 7 alinéa 1<sup>er</sup> de la loi sur la copropriété et de l'article 24 du règlement de copropriété.

Tout accord conventionnel relatif à l'établissement et/ou à la modification de la clé de répartition des charges communes devrait être soumis au vote de l'assemblée générale qui ne pourrait prendre de décision valable qu'avec la majorité des voix telle que prévue par la loi et par le règlement de copropriété qui prévoirait l'accord unanime des copropriétaires.

Il découlerait d'ailleurs de ce qui précède qu'un des membres du conseil syndical reconnaîtrait expressément que concernant les frais relatifs aux tâches relevant de la sécurité, les copropriétaires SNHBM devraient contribuer, en fonction des millièmes généraux, à hauteur de 70%. Aucun vote à la majorité simple ne saurait aboutir à une conclusion contraire.

S'agissant de l'attestation testimoniale du SOCIETE6.), ancien prestataire de services de conciergerie et de gardiennage de l'immeuble, reconnaissant que selon les périodes de la journée, 10 à 15% de son activité au sein de la copropriété serait consacrée à la partie SNHBM de la résidence, PERSONNE1.) soutient que cela serait inexact, alors que le service de gardiennage à proprement parler profiterait à l'ensemble de la résidence, si ce n'est que par son caractère dissuasif, sans qu'il soit possible de distinguer entre la partie ALIAS1.) et la partie SNHBM de l'immeuble.

En tout état de cause, PERSONNE1.) constaterait que selon l'article 9 du règlement de copropriété « *10% des logements sont à aménager en tant que logement à coûts modérés (...)* Ces pourcentages sont à calculer sur base de la surface utile selon le cadastre vertical. » Le procès-verbal de l'assemblée générale du 29 novembre 2022 indiquerait,

dans le cadre de la liste des copropriétaires présents ou représentés, que la SNHBM dispose de 85,9946 millièmes.

Par ailleurs, au minimum 10% des activités du SOCIETE6.) au sein de la copropriété auraient été consacrés à la partie SNHBM de l'immeuble.

Au vu de ce qui précède, il reviendrait à la SNHBM de participer, au minimum, en fonction de ses millièmes, à la totalité des montants des factures émises par le SOCIETE6.), puis par la société SOCIETE2.), sans qu'aucune distinction ne doive être faite entre les services de gardiennage et ceux de conciergerie, et ce même s'il devait être considéré que le service de conciergerie ne concerne pas les résidents SNHBM.

PERSONNE1.) conteste l'affirmation du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES suivant laquelle les tâches de conciergerie réalisées par la société de gardiennage ne profiteraient qu'aux copropriétaires ALIAS1.). En effet, un tel service de conciergerie ne figurerait pas dans l'offre de la société SOCIETE7.) SARL qui est la société de gardiennage qui a été chargée à travers un vote de l'assemblée générale.

Par ailleurs, le service de conciergerie ne serait nullement défini par le défendeur qui ne verserait d'ailleurs pas le contrat qu'il a conclu avec ladite société de gardiennage malgré d'itératives demandes de la parte d'PERSONNE1.) en ce sens.

En tout état de cause, les services de conciergerie se résumeraient principalement pour les agents de sécurité, à être assis derrière le comptoir de la porte d'entrée n°3 et à ouvrir cette porte systématiquement à toute personne qui se présente, c'est-à-dire également aux habitants SNHBM qui pourraient parfaitement accéder à leurs appartements à partir de l'entrée n°3. En d'autres termes, même si les copropriétaires SNHBM ne disposeraient pas de badge pour entrer dans l'immeuble par l'entrée ALIAS1.), ils y pénétreraient car les agents de sécurité leur ouvriraient la porte.

De manière subsidiaire, PERSONNE1.) fait valoir que le service de conciergerie consisterait encore à accompagner les entreprises mandatées par le syndic dans le bâtiment pour leur ouvrir les portes et/ou leur donner accès aux locaux techniques. Cette activité profiterait indéniablement à l'intégralité de la copropriété.

En tout état de cause, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES resterait en défaut de prouver que les services de conciergerie ne bénéficient qu'aux copropriétaires ALIAS1.). Dès lors, les charges de gardiennage devraient, dans leur totalité, être réparties entre copropriétaires en fonction des stipulations de l'article 24 du règlement de copropriété, sans qu'il n'y ait lieu de faire de distinction entre copropriétaires ALIAS1.) et copropriétaires SNHBM.

S'agissant des deux attestations testimoniales de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), aucun des deux n'expliquerait en quoi consiste effectivement ce service de conciergerie. Lesdites attestations testimoniales ne seraient donc pas précises, celles-ci se bornant à déclarer que les services de conciergerie ne seraient prestées que pour les résidents ALIAS1.). Seulement, PERSONNE2.) reconnaîtrait expressément que les agents de gardiennage assurant la réception des fournisseurs SNHBM pour leur garantir l'accès aux locaux. Ce service ferait incontestablement partie des services de conciergerie. Il

découlerait de ce qui précède, que les attestations testimoniales versées sont à rejeter, tout comme l'offre de preuve y relative.

En tout état de cause, il conviendrait de constater que Monsieur PERSONNE3.) précise bien que les services de sécurité concernent l'intégralité de l'immeuble sans qu'il ne soit distingué entre la partie SNHBM et ALIAS1.).

#### **2.1.1.2.2. Quant aux résolutions prises sous les points 9, 11, 14 et 16**

PERSONNE1.) soutient que contrairement à l'article 5.4. du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, elle ne se serait pas fait notifier les annexes en format papier avec la convocation. En effet, sur la première page de la convocation figurait un QR CODE donnant accès aux annexes et notamment aux offres des différentes sociétés. Or, PERSONNE1.) ne disposerait pas des compétences techniques lui permettant d'accéder aux données en scannant un QR CODE. Le syndic aurait pour le moins dû proposer, dans le cadre de la convocation, d'envoyer les annexes en format papier sur demande, ce qu'il n'aurait pas fait. Au vu de l'impossibilité pour elle d'accéder aux annexes, il conviendrait de considérer que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES n'a pas respecté son obligation de notifier les annexes au plus tard en même temps que l'ordre du jour. Le fait de ne pas avoir eu connaissance des offres des différentes sociétés qui étaient mises en concurrence par le syndic lui aurait causé un préjudice, alors qu'elle n'aurait pas été en mesure de contrôler et de connaître la teneur desdites offres et donc de voter en connaissance de cause.

#### **2.1.1.2.3. Quant au point 12 concernant la discussion et l'appel aux intéressés concernant la pose de bornes de rechargement pour véhicules, le point 13 concernant la discussion et le vote concernant l'utilisation des prises communes sur les emplacements privatifs et le point 13-1 concernant la discussion et le vote d'autoriser l'utilisation du petit électroménager sur la prise de l'emplacement parking**

PERSONNE1.) fait valoir que certains emplacements de parkings et non pas tous, seraient pourvus d'une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides. Les emplacements de parking seraient des parties privatives. Or, les prises électriques installées sur ces emplacements et servant à alimenter les bornes de recharges, seraient reliées au compteur commun de la copropriété. La répartition des frais liés au chargement des véhicules électriques ou hybrides se ferait donc suivant les millièmes généraux. En d'autres termes, tous les copropriétaires paieraient pour le fait que certains d'entre eux, disposant de véhicules électriques ou hybrides, rechargent leurs voitures sur leurs emplacements privatifs munis d'une borne de recharge. Or, les charges relatives au chargement de la batterie de son véhicule électrique ou hybride par un copropriétaire ne sauraient être qualifiées de charges relatives à la conservation, à l'entretien ou à l'administration des parties communes, conformément à l'article 7 de la loi du 16 mai 1975, étant donné qu'il s'agirait en réalité de charges de nature privative et ne sauraient dès lors être répercutées sur tous les copropriétaires. Il en serait de même pour l'utilisation des prises des emplacements de parking pour y brancher du petit électroménager. Les résolutions prises aux points 12, 13 et 13-1 de l'ordre du jour devraient partant être annulées.

A titre subsidiaire, si le Tribunal devait considérer que les prises électriques des emplacements étaient des éléments d'équipement communs, PERSONNE1.) fait valoir que selon l'article 7 de la loi sur la copropriété, la répartition des charges entre copropriétaires devrait se faire en fonction de l'utilité que ces équipements présentent à l'égard de chaque lot. Seulement, tel ne serait pas le cas en l'espèce. Il irait en effet de soi que les prises des emplacements ne présentent pas la même utilité selon que l'emplacement en question est muni ou non d'une borne de recharge reliée à cette prise et que le copropriétaire dispose ou non d'une voiture électrique ou hybride.

Elle précise baser sa demande d'annulation sur l'article 7 de la loi sur la copropriété. En effet, l'utilisation du petit électroménager sur la prise de l'emplacement de parking relèverait des charges privatives et non pas des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

#### **2.1.1.2.4. Quant au point 17 concernant l'autorisation de parkings au niveau 0BAS pour les prestataires ALIAS1.)**

Étant donné qu'il s'agirait d'une réaffectation permanente d'un espace commun dans le parking souterrain de l'immeuble, une telle décision n'aurait pu être prise qu'à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois-quarts des voix de tous les copropriétaires et non pas à la majorité simple et ceci conformément à l'article 17 du règlement de copropriété.

Pour preuve, il conviendrait notamment de se rapporter au procès-verbal de l'assemblée générale pris en son point 17 selon lequel « *il s'agit de soumettre à la copropriété la question, si elle autorise que ses prestataires comme SOCIETE8.), Groupe sécuriste, SOCIETE9.), SOCIETE10.) peuvent se stationner sur l'espace 0bas, le temps d'exécuter leur mission.* »

PERSONNE1.) soutient que les employés du Groupe Sécuriste ou de la nouvelle société de gardiennage seraient présents tous les jours ou au moins du lundi au samedi. Le SOCIETE6.) aurait même été présent 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, ses véhicules ayant presque en permanence été stationnés sur l'espace 0bas.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les agents de sécurité seraient présents au sein de l'immeuble du lundi au samedi, de 6 heures à 22 heures et stationneraient sur l'espace 0bas. Partant, l'occupation n'aurait rien de précaire.

Par ailleurs, il n'y aurait aucune raison de mettre gratuitement à disposition des prestataires de service une place de parking dans le parking de l'immeuble, le parking ALIAS2.) étant un parking public directement relié au complexe ALIAS1.). Les prestataires de services pourraient s'y garer et cette affectation des parties communes se ferait au détriment des copropriétaires, alors qu'un espace commun serait utilisé, de surcroît gratuitement, par des tiers.

#### **2.1.1.2.5. Quant au point 19 concernant la discussion et le vote quant à l'aménagement du local vélo, le point 19.1 concernant l'offre pour l'aménagement pour 290 vélos et 48 trottinettes, ainsi que le point 19.2 concernant l'offre pour l'installation d'un brise-vue sur la partie grille du local à vélos**

PERSONNE1.) fait valoir que les travaux d'aménagement d'un local à vélos iront conduire *a minima* à installer un équipement pour ranger les vélos. De surcroît, l'aménagement et l'organisation d'un local à vélos constitueraient indéniablement un aménagement de locaux affectés à l'usage commun et/ou une création de tels locaux. Ainsi, le vote de cette résolution aurait dû être soumis à la double majorité prévue à l'article 35 du règlement de copropriété et non pas à la majorité simple.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) conteste la manière dont les pourcentages de vote ont été déterminés, le procès-verbal indiquant que 46,27% des copropriétaires se seraient prononcés en faveur de l'aménagement et de l'organisation du local à vélos, 21,64% contre et 32,09% se seraient abstenus. Au vu du résultat du vote, le syndic aurait erronément considéré que cette résolution était adoptée. La majorité requise n'ayant pas été atteinte, la résolution devrait être considérée comme rejetée.

Étant donné que la résolution consistant en l'aménagement et l'organisation d'un local vélo devrait être annulée, la question de l'installation d'un aménagement pour vélos et trottinettes et celle de l'installation d'un brise-vue ne présenteraient plus aucun intérêt. Ces résolutions devraient partant également être annulées.

PERSONNE1.) fait encore valoir que l'ordre du jour de l'assemblée générale du 29 novembre 2022 aurait comporté les points 21 et 22 qui étaient relatifs à l'aménagement du local à vélos. Ces points auraient été libellés comme suit :

« 21. DISCUSSION ET VOTE DE L'EQUIPEMENT LOCAL VELO (ARTICLE 17)

*Point déjà voté à l'AG extraordinaire du 9 décembre 2021, mais à la mauvaise majorité.(...)*

22. DISCUSSION ET VOTE DE L'INSTALLATION D'UN BRISE VUE SUR LA FACADE DU LOCAL VELO (ARTICLE 17)

*Point déjà voté à l'AG extraordinaire du 9 décembre 2021, mais à la mauvaise majorité. »*

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES serait partant en aveu d'avoir fait erronément voter les points 19, 19.1 et 19.2 à la majorité simple au lieu de les faire voter à la double majorité conformément à l'article 17 de la loi sur la copropriété.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) soutient que contrairement à ce que soutiendrait le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, il ne résulterait pas du vote auquel il aurait été procédé sous le point 13 de l'ordre du jour de l'assemblée générale du 29 avril 2021 que l'assemblée se serait prononcée en faveur de l'aménagement d'un local à vélos. Ceci serait d'ailleurs contredit par le libellé des points 21 et 22 de l'ordre du jour de l'assemblée générale du 29 novembre 2022.

En effet, lors de la discussion du point 13 de l'assemblée générale du 29 avril 2021, la question de savoir si oui ou non le local à vélos devait être aménagé n'aurait pas été posée à l'assemblée générale. Fort de cette constatation, le syndic aurait choisi de poser cette question lors de l'assemblée générale du 9 décembre 2021. En procédant de la sorte, le syndic serait lui-même en aveu de ce que cette question n'aurait pas été tranchée lors de l'assemblée générale précédente.



Les observations notées par le syndic sous le point 19 du procès-verbal de l'assemblée générale du 9 décembre 2021 ne comporteraient aucune ambiguïté, étant qu'il « *est question de savoir aujourd'hui si l'assemblée souhaite que ce local soit aménagé.* »

#### **2.1.1.2.6. Quant au point 21 concernant la discussion et le vote concernant le mandat à donner au syndic et au conseil syndical d'organiser la décoration de Noël pour le lobby à l'entrée 3**

PERSONNE1.) soutient que finalement, le point soumis au vote des copropriétaires aurait été celui de « *voter un budget FESTIVITES à hauteur de 3.000 €* ». Or, ce point soumis au vote de l'assemblée ne serait tout simplement pas celui prévu à l'ordre du jour.

Or, selon l'article 34§6 du règlement de copropriété, « *les assemblées générales ne peuvent délibérer valablement que sur les questions régulièrement inscrites à l'ordre du jour (...)* ». Cette stipulation serait conforme aux dispositions de l'article 6 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 suivant lequel « *l'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour.* »

En l'espèce, la résolution votée par l'assemblée générale n'aurait pas été inscrite à l'ordre du jour de ladite assemblée. De plus, cette résolution n'aurait pas non plus été prise suite à un incident de séance ou du fait d'une urgence caractérisée.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) fait valoir que la notion de « Noël » ne saurait s'étendre à toutes sortes de festivités. Si les copropriétaires avaient décidé de ne pas limiter le budget uniquement à la décoration de Noël du lobby de l'entrée 3, il aurait fallu prévoir ce point dans le cadre d'une autre assemblée générale.

Le préjudice d'PERSONNE1.) serait financier, alors qu'elle n'entendrait pas financer ces « *festivités* » quelles qu'elles soient.

De plus, comme évoqué dans le procès-verbal, il s'agirait d'un sujet sensible, notamment d'un point de vue culturel au vu de la multitude de nationalités présentes ou représentées dans la résidence. Si une décoration de Noël était déjà un sujet sensible, un budget festivités, alors que le terme festivités ne serait pas autrement défini, le serait d'autant plus et ne devrait pas être décidé sans avoir fait l'objet d'un vote à l'assemblée générale sur base d'un ordre du jour qui préciserait et délimiterait la notion de festivités.

#### **2.1.2. Quant à l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022**

PERSONNE1.) fait valoir que les conditions de convocation de cette assemblée générale seraient des plus discutables. En effet, lors de l'assemblée générale du 9 décembre 2021, le point 5 de l'ordre du jour prévoyait un vote « *concernant la pose de caméras aux points d'accès extérieurs de la résidence.* »

S'agissant de l'adjonction d'éléments d'équipements nouveaux, le vote relatif à la pose de caméras devait être pris à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois-quarts des voix de tous les copropriétaires tel que prévu à l'article 34§4 du règlement de copropriété.

Dans un premier temps, le quorum des trois-quarts de voix n'aurait pas été atteint.

Dans un second temps, le syndic aurait considéré que suite à la venue des copropriétaires en cours de séance, le quorum des trois-quarts des copropriétaires était atteint et ce point aurait été soumis au vote, mais n'aurait pas été adopté car n'ayant pas obtenu la double majorité.

*Selon le procès-verbal, « les deux tentatives de vote n'ont pu être fructueuses alors que le quorum nécessaire n'était pas atteint lors du premier vote. La président de séance propose que cette résolution soit soumise à une AGEX PAR CORRESPONDANCE afin que tous les copropriétaires aient la possibilité de voter. Le syndic est mandaté en vue de préparer et d'adresser cette AGEX PAR CORRESPONDANCE dans les plus brefs délais. »*

C'est dans ces conditions qu'PERSONNE1.) se serait vue délivrer, suivant courrier du 16 décembre 2021, la convocation pour l'assemblée générale extraordinaires des copropriétaires de l'immeuble ALIAS1.) via vote par correspondance.

La convocation aurait précisé ce qui suit :

*« Compte tenu du fait que le quorum nécessaire pour le vote des caméras n'a été que faiblement atteint lors de la dernière AGEX du 9 décembre 2021 qui s'est tenue en VISIO-CONFERENCE, le président de séance a proposé que ce point soit de nouveau voté en AGEX PAR CORRESPONDANCE afin qu'un maximum de votes puisse être recensé et ainsi atteindre plus aisément le quorum nécessaire à la double majorité Le choix du prestataire étant lié au précédent point des caméras, celui-ci est également soumis au vote de la présente AGEX PAR CORRESPONDANCE. »*

Il découlerait clairement de ce procès-verbal que c'est la présidente de séance qui aurait mandaté le syndic pour convoquer les copropriétaires à l'assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue par correspondance.

Seulement, la présidente de séance n'aurait pas, seule, la capacité et/ou le pouvoir de demander la convocation d'une assemblée générale. En effet, selon l'article 2 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles, « la convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires (...) ».

Partant, les résolutions prises lors de l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022 devraient être annulées.

De plus et ceci contrairement à l'article 34§2 du règlement de copropriété, aucun bureau n'aurait été élu. Par ailleurs, si Madame GANDINI a effectivement été désignée en tant que présidente, cette désignation n'aurait pas fait l'objet d'un vote, alors que ce point ne figurait pas à l'ordre du jour et que la question de la désignation du président n'était d'ailleurs pas prévue sur le formulaire de vote par correspondance.

Si le raisonnement adverse devait être suivi, à savoir qu'aucun bureau ne pouvait être élu étant donné qu'il s'agissait d'un vote par correspondance, il conviendrait de constater qu'il ressort du procès-verbal de l'assemblée du 14 janvier 2022 que Madame GANDINI a été élue « *président de séance dans les conditions prévues à l'article 15* ». Or, les conditions prévues à l'article 15 seraient le vote à la majorité simple. Aucun vote n'aurait pourtant eu lieu sur ce point étant donné qu'il ne figurait pas à l'ordre du jour.

Partant, les résolutions prises lors de l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022 devraient être annulées.

PERSONNE1.) soutient avoir subi un préjudice du fait de vouloir bafouer la volonté des copropriétaires telle qu'exprimée lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 9 décembre 2022 qui s'était par deux fois prononcée contre la pose des dites caméras. De plus, l'adoption de cette résolution lui causerait un préjudice financier, alors qu'il va de soi que l'installation de ces caméras aura un coût.

Par ailleurs, elle trouverait inadmissible que le syndic, favorable à la résolution, n'ait été assisté que de Madame GANDINI, elle aussi favorable à la résolution, lors du dépouillement du vote de cette assemblée générale. Par souci de transparence, le syndic aurait également dû demander à un copropriétaire qui a voté contre la résolution de participer au dépouillement.

Elle demande en tout état de cause à voir rejeter les attestations testimoniales de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.), ainsi que l'offre de preuve formulée par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

## **2.2. Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES soulève en premier lieu l'incompétence du tribunal saisi en raison de la clause d'arbitrage figurant à l'article 44 du règlement de copropriété suivant lequel « *toutes contestations entre copropriétaires ou entre copropriétaires et syndic et relatives à l'usage et à la jouissance des parties communes seront réglées par voie d'arbitrage.* »

Par conséquent, le Tribunal devrait se déclarer incompétent pour connaître de la présente affaire.

Contrairement aux dires adverses, il s'agirait bien de contestations entre copropriétaires.

Par ailleurs, l'argument d'estoppel tomberait à faux alors que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES n'aurait jamais invoqué l'argumentation contraire à celle avancée auparavant. Pour qu'il puisse y avoir estoppel, il faudrait que dans un même litige, opposant les mêmes parties, il y ait eu un comportement sans cohérence qui créerait une apparence trompeuse et reviendrait sur la position qu'elle avait fait valoir. Un courrier standard du syndic serait sans pertinence. Ce qui compterait, ce sont les déclarations faites par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES pendant l'instance.

Si le Tribunal ne venait pas à retenir son incompétence, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES entend prendre position comme suit :

## **2.2.1. Quant à l'Assemblée générale extraordinaire du 9 décembre 2021**

### **2.2.1.1. Quant à la demande en nullité de l'ensemble des décisions prises**

S'agissant de la demande en nullité de l'ensemble des décisions prises par l'Assemblée générale du 9 décembre 2021 en raison de soi-disant irrégularités dans la tenue de l'Assemblée générale, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir qu'en cas d'inobservation des prescriptions, seul un examen au cas par cas permettrait de décider de la sanction, suivant qu'il y ait ou non lésion des intérêts d'un copropriétaire. Dès lors, de demande en nullité de l'ensemble des décisions prises par l'Assemblée générale sans préciser les différentes résolutions et les préjudices causés par les irrégularités, serait à rejeter pour être non fondée.

#### **2.2.1.1.1. Quant à la feuille de présence**

A titre superfétatoire, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir, s'agissant des soi-disant irrégularités de la feuille de présence, que la jurisprudence serait unanime pour dire que l'irrégularité de la feuille de présence ne donne pas lieu à l'annulation des décisions prises.

Dans un arrêt du 22 mars 2007, la Cour supérieure de justice aurait retenu que « *la nullité d'un acte ne doit être encourue que si l'omission de la formalité ou la violation de la règle a effectivement compromis ce but (...) Seul un examen de cas en cas permet de décider de la sanction, suivant qu'il y a ou non lésion des intérêts d'un copropriétaire, sans qu'il y ait lieu de recourir à cet égard, à la distinction française entre formalité substantielle et non substantielle.* »

En l'espèce, PERSONNE1.) se plaindrait du fait qu'une simple erreur de frappe se trouverait sur la feuille de présence. Suivant ses dires, d'après la feuille de présence, 44 copropriétaires auraient été absents, PERSONNE4.) ayant cependant été cité à deux reprises, de sorte que le nombre effectif de copropriétaires absents aurait été de 43 et non pas de 44.

Ensuite, elle relèverait encore des erreurs de calcul sur la feuille de présence.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES soutient que la feuille de présence indiquerait bien toutes les informations nécessaires pour pouvoir identifier les copropriétaires ayant assisté à l'Assemblée du 9 décembre 2021. Que PERSONNE4.) y soit mentionné deux fois ou pas ne ferait pas obstacle à l'identification des copropriétaires absents.

De plus, chaque départ et chaque arrivée de copropriétaires aurait été dûment actée et la feuille de présence mentionnerait correctement le nom, prénom ainsi que le nombre millième de chaque copropriétaire.

A supposer même que toutes les personnes ayant quitté l'Assemblée générale à un moment donné ne seraient pas indiquées, ceci n'aurait aucune importance car suivant la Cour de cassation française, dans un arrêt du 11 janvier 1977, « *le copropriétaire qui quitte la séance sera considéré comme présent, il peut toutefois apporter la preuve contraire.* »

Ensuite, il conviendrait de relever que la feuille de présence serait prévue à l'article 7 du règlement grand-ducal, qui ne revêtirait dès lors pas de caractère d'ordre public. Dès lors, la nullité ne serait encourue qu'en présence d'un préjudice causé au réclamant.

PERSONNE1.) prétendrait qu'une simple erreur de frappe sur la feuille de présence serait à qualifier d'erreur grossière, sans pourtant justifier en quoi cette erreur de frappe lui aurait porté préjudice.

En l'espèce, même à supposer qu'il y ait eu une erreur, ceci n'aurait eu aucune influence sur les décisions prises. En effet, hormis pour la résolution relative à l'installation de caméras, aucun quorum n'aurait été requis, de sorte qu'une erreur de calcul menant à un nombre de votant inférieur ou supérieur au réel nombre, aurait été sans conséquence sur le résultat du vote.

De plus, PERSONNE1.) n'allèguerait et ne prouverait encore moins avoir subi un quelconque préjudice, causé par les soi-disant erreurs contenues dans la feuille de présence.

S'agissant de la perte de confiance dans le syndic, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir que le syndic n'aurait pas été assigné, de sorte que cet argument tomberait à faux.

Aucun préjudice n'ayant été prouvé par PERSONNE1.), la demande de celle-ci en ce qui concerne la feuille de présence est à déclarer non fondée.

#### **2.2.1.1.2. Quant à la désignation du bureau**

S'agissant de la désignation du bureau, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir que suivant la loi et la jurisprudence, seule la présence du secrétaire, en la personne du syndic de la copropriété, serait obligatoire. Comme en l'occurrence, un secrétaire, à savoir Madame PERSONNE8.), aurait bien été désigné, cette obligation aurait été respectée.

De plus, un président ainsi qu'un scrutateur auraient été nommés, à savoir Madame GANDINI et Monsieur PERSONNE7.).

Or, le président, le secrétaire et, le cas échéant, le scrutateur formeraient le bureau de l'Assemblée.

L'argument serait donc non fondé.

Comme en l'occurrence, les indications dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 9 décembre 2021 permettraient sans le moindre souci de reconstituer le scrutin, la demande en nullité d'PERSONNE1.) serait à déclarer non fondée.

A titre subsidiaire, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir qu'aucun préjudice ne serait prouvé par PERSONNE1.).

### **2.2.1.2. Quant à la demande en nullité de certaines résolutions**

Subsidiairement, s'agissant de la demande en nullité de certaines résolutions, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES prend position comme suit :

#### **2.2.1.2.1. Quant au point 4 : pourcentage de participation de la SNHBM aux frais de gardiennage**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir que le gardiennage concerne essentiellement l'entrée 3, entrée qui serait utilisée uniquement par les propriétaires et résidents du bloc n°3 de la résidence ALIAS1.), étant donné que les locataires des appartements SNHBM auraient une entrée séparée, à savoir l'entrée 5, pour accéder à leurs appartements. Ceci résulterait des photos versées. Dès lors, les prestations de gardiennage à prendre en compte pour les locataires des appartements SNHBM ne concerneraient que les rondes de sécurité réalisées aussi bien en journée que la nuit à l'extérieur et à l'intérieur de la résidence, ce qui ne constituerait bien évidemment qu'une fraction de la prestation réelle de gardiennage.

A la lecture du règlement de copropriété, on constaterait que celui-ci renvoie à l'acte de concession de droit d'emphytéose assorti d'un droit de superficie, qui prévoirait un régime spécial pour les frais d'usage, d'entretien, de réparation et de consommation de parties communes à usage exclusif. Ainsi, le règlement de copropriété prévoirait en son article 8 que « *les acquéreurs d'un logement à coût modéré ne doivent pas participer aux coûts d'exploitation de l'ensemble du Bâtiment.* »

PERSONNE1.) aurait adhéré au règlement de copropriété, ainsi qu'à l'acte de concession de droit d'emphytéose assorti d'un droit de superficie, en faisant l'acquisition d'un appartement auprès de l'emphytéote, à savoir la société ALIAS1.). Partant, PERSONNE1.) aurait adhéré à l'article 9.1.1. de l'acte de concession.

Étant donné que l'acte de concession ne prévoirait aucune clé de répartition pour les prestations de gardiennage, ce point aurait été voté en Assemblée générale. Il ne s'agirait là que de la mise en place des modalités de ce qui aurait d'ores et déjà été prévu dans l'acte de concession et du règlement de copropriété et ce, conformément notamment à l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975 qui prévoit que la charge de l'entretien d'une partie commune dont le règlement de copropriété réserve la jouissance à plusieurs copropriétaires, cette charge est répartie entre eux proportionnellement à la valeur relative de leurs droit de jouissance sur cette partie commune.

Cette résolution aurait été adoptée pour établir les équités entre copropriétaires. Plus précisément, 30% du temps presté seraient des tâches de pure conciergerie dont exclusivement les copropriétaires de ALIAS1.) profiteraient, à savoir seuls les occupants du n°3, à l'exclusion des locataires de la SNHBM. Le reste du temps, à savoir 70% du temps presté seraient des tâches de sécurité, dont l'ensemble de la copropriété bénéficierait, à savoir ALIAS1.) et la SNHBM.

Le point à l'ordre du jour aurait donc été d'établir une clé de répartition pour ces prestations relatives à la sécurité (70% du temps presté). Les copropriétaires auraient approuvé la résolution suivant laquelle les locataires de la SNHBM participent à concurrence de 30% des 70% aux frais des prestations relatives à la sécurité.

Lors de l'Assemblée générale du 9 décembre 2021, 80,77% des copropriétaires présents, ce qui constituerait 60% de tous les copropriétaires, auraient voté pour cette résolution. Il ne s'agirait donc pas d'un changement de répartition des charges et partant, l'article 24 du règlement de copropriété serait inapplicable.

Comme en l'occurrence, aucune répartition des charges pour ces prestations n'avait été prévue jusqu'à ce moment-là, cette répartition ne devrait pas être modifiée qu'à l'unanimité.

Dès lors, la demande en annulation de cette résolution serait à rejeter.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES soutient qu'il n'y aurait pas contrariété à l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975.

L'allégation de la partie adverse suivant laquelle le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES aurait reconnu expressément lors de l'Assemblée générale du 29 novembre 2022 que « *SNHBM devrait contribuer suivant les millièmes généraux au 70% liés aux tâches sécuritaires.* », ne serait qu'un résumé fait par un des copropriétaires, n'ayant aucune valeur juridique.

De plus, le dernier paragraphe de l'article 7 préciserait que « *l'assemblée des copropriétaires peut, à tout moment, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, modifier les règles de répartition des différentes catégories de charges pour les adapter aux critères prévus par les dispositions qui précèdent.* »

Il conviendrait de préciser que les locataires des logements SNHBM n'ont pas accès à l'entrée 3, qui serait destinée spécialement aux propriétaires et résidents du n°3 de la résidence ALIAS1.). En effet, les locataires de la SNHBM ne disposeraient ni de clés avec une fonctionnalité badge pour cette entrée et ne bénéficieraient nullement des services de conciergerie. Ainsi, les propriétaires et résidents du n°3 de l'ALIAS1.) auraient la jouissance exclusive du service de conciergerie en journée lequel gardien serait d'ailleurs installé dans le hall de l'entrée n°3 qui ne serait accessible que pour les appartements des propriétaires et résidents du bloc n°3 de la résidence ALIAS1.). Les locataires des appartements SNHBM ne pourraient pas accéder au hall de l'entrée 3, où se situerait la conciergerie. En d'autres termes, les locataires des appartements SNHBM ne pourraient pas accéder par l'entrée 3 à leur appartement, de sorte que l'entrée 3 et toutes les parties communes liées à l'entrée 3 seraient de la jouissance exclusive des appartements du n°3 ALIAS1.).

D'ailleurs, les agents de sécurité de la société SOCIETE2.) auraient été instruits par leur employeur que les tâches de conciergerie seraient réservées aux résidents de l'entrée n°3. Tel en attesterait l'attestation testimoniale de Monsieur PERSONNE9.).

Pour cette raison, le règlement de copropriété préciserait que « *les acquéreurs d'un logement à coût modéré ne doivent pas participer aux coûts d'exploitation de l'ensemble du bâtiment* », règle qui correspondrait tout à fait à l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975.

Or, pourquoi la SNHBM devrait-elle participer aux factures du service de conciergerie qui ne concernerait que l'entrée 3, à laquelle les locataires de la SNHBM n'ont pas

accès? En effet, les locataires de la SNHBM seraient exclus des services de conciergerie, ceci dans le but de protéger les intérêts financiers de ces derniers. Les frais de conciergerie seraient dès lors réservés uniquement à la copropriété ALIAS1.) qui devrait supporter seule ces frais.

En ce qui concerne les contestations d'PERSONNE1.) quant au service de conciergerie, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES soutient qu'afin d'éviter un double emploi et les surcoûts d'un agent de sécurité et d'un concierge, le Conseil Syndical aurait proposé lors de cette Assemblée générale du 29 avril 2021, une solution hybride, une surveillance 24H/7, d'agents de sécurité polyvalents qui couvrent des services de conciergerie. Cette proposition aurait été acceptée par 78,07% des copropriétaires présents ou représentés. Il y aurait donc eu un consensus général quant au service de gardiennage et de conciergerie. Dès lors, les affirmations adverses seraient d'ores et déjà contredites par les pièces du dossier.

De plus, s'il était vrai que l'offre de la société SOCIETE2.) ne contient pas une description explicite de la mission de conciergerie, il aurait cependant été clair dès le début que le vote concernant le service de gardiennage portait également sur le service de conciergerie. En effet, la convocation à l'Assemblée générale du 9 décembre 2021 aurait prévu la proposition « *de voter sur le besoin ou non de contracter un prestataire pour un service de Gardiennage et petite conciergerie.* »

De plus, les autres offres soumises mentionneraient soit explicitement soit à travers la mission qu'il ne s'agit pas que d'un service de gardiennage, mais aussi d'un service de conciergerie, même si l'accent serait mis sur le service de gardiennage.

Dans un courriel du prestataire précédent, à savoir SOCIETE6.) envoyé au Conseil syndical de ALIAS1.), celui-ci aurait expliqué en détail les différentes prestations effectuées. Il ressortirait notamment de ce courrier que les prestations effectuées pour la SNHBM étaient uniquement de 10%.

Les offres proposées lors du vote lors de l'Assemblée générale du 9 décembre 2021 auraient correspondu au même type de prestations de service. PERSONNE1.) aurait été partant très bien capable de se faire une image des prestations proposées.

De toute évidence, ces reproches seraient à déclarer non fondés étant donné que le Tribunal ne serait pas saisi d'une demande tendant à apprécier l'exécution du contrat de gardiennage et de conciergerie.

#### **2.2.2.2. Quant aux points 9, 11, 14 et 16 ayant trait au choix du prestataire du contrat de gardiennage, de nettoyage, de maintenance de la nacelle et de jardinage**

Comme le soulignerait PERSONNE1.), l'article 5 du règlement grand-ducal prévoirait la notification de plusieurs documents en même temps que l'ordre du jour.

PERSONNE1.) se serait vue communiquer toute une série d'offres pour le dossier gardiennage, caméras, nettoyage nacelle, satellite, jardinage, SDK, et local vélos.



L'ensemble de ces documents aurait pu être consulté sous le QR Code qui se trouvait sur la première page de la convocation. En effet, en scannant ce code, toutes ces offres auraient été accessibles.

Dès lors, PERSONNE1.) aurait été en mesure de prendre connaissance des éléments nécessaires en vue de procéder aux différents votes lors de l'Assemblée générale.

Par conséquent, les copropriétaires auraient été informés en même temps que la convocation à l'Assemblée générale des différentes offres et des devis respectifs, de sorte qu'ils auraient valablement pu voter sur ces différents points.

PERSONNE1.) reconnaîtrait que les pièces auraient été communiquées ensemble avec la convocation à travers un QR Code qui figurait sur la première page de ladite convocation. Il y aurait partant lieu de lui en donner acte.

Il serait pourtant strictement faux de dire qu'PERSONNE1.) aurait dû télécharger une application spéciale pour ouvrir le QR Code. En effet, il suffirait simplement de scanner le code avec l'appareil photo de son téléphone portable pour ouvrir les différents documents.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES conteste le fait qu'PERSONNE1.) n'aurait pas disposé des compétences techniques lui permettant d'accéder aux données en scannant un QR Code. Cette affirmation serait absurde, surtout après un période COVID où le QR Code intégré sur les documents jouait un rôle extrêmement important.

De plus, l'ensemble des différentes offres et propositions constituait une centaine de pages, de sorte que la technologie aurait permis d'éviter un gaspillage de papier.

Pour le surplus, PERSONNE1.) aurait pu demander au syndic ce que cette mention de QR Code signifiait et demander la communication des pièces par courrier.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES soutient encore que le règlement grand-ducal ne préciserait pas que les pièces doivent être imprimées sur papier, mais simplement qu'elles doivent être notifiées en même temps que l'ordre du jour. Tel serait bien le cas en l'espèce, puisque le QR Code figure sur la convocation.

La demande en annulation de ces résolutions serait partant à déclarer non fondée.

### **2.2.2.3. Quant aux points 12, 13 et 13-1 concernant la discussion et l'appel concernant les bornes de rechargement**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES soutient que la résolution 12 ne serait rien d'autre qu'un sondage pour savoir si les copropriétaires qui n'ont pas de borne de recharge sur leur emplacement parking, seraient intéressés d'en faire installer une, équivalente à celles déjà installées actuellement sur certains emplacements. Il serait même précisé que *« ce vote ne vous engage pas. Il permet de cibler dans un 1<sup>er</sup> temps les copropriétaires intéressés et de leur fournir tous les détails nécessaires ultérieurement. »* Faute de véritable vote sur la 1<sup>ère</sup> résolution, la décision ne saurait être attaquée, de sorte qu'il y aurait lieu de débouter purement et simplement PERSONNE1.).

Concernant le point 13, il s'agirait de remplacer une résolution ultérieure, votée à l'Assemblée générale extraordinaire du 29 avril 2021 et d'approuver une nouvelle résolution.

Le procès-verbal préciserait qu'à l'Assemblée générale extraordinaire du 29 avril 2021 la résolution à remplacer était celle de « *conserver la situation actuelle et la répartition des consommations par millièmes généraux, sous condition que les voitures électriques ou équipements similaires énergivores ne peuvent y être branchées sans utilisation d'une wallbox.* »

La proposition de vote aurait donc été de révoquer cette résolution.

PERSONNE1.) aurait voté contre cette proposition. En d'autres termes, elle aurait voté pour le maintien de la résolution de l'Assemblée générale extraordinaire du 29 avril 2021, donc pour la conservation de la répartition des consommations par millièmes généraux.

Dès lors, le fait qu'PERSONNE1.) invoque l'article 7 et prétende que les charges ne devraient en aucun cas être réparties par millièmes, alors qu'il s'agissait de charges privatives, serait dépourvu de tout sens, car la résolution 13 de l'Assemblée générale de décembre 2021 aurait justement eu pour but d'imposer à ce que les prises électriques soient branchées sur un compteur individuel.

Il serait un fait que la résolution aurait été compréhensible pour l'ensemble des copropriétaires, sauf pour PERSONNE1.) qui a prétendu que les votes auraient été trop confus. Or, il serait un fait que celle-ci n'aurait pas demandé de plus amples précisions lors de l'Assemblée générale, ce qui prouverait sa mauvaise foi. Par conséquent, elle serait à débouter de sa demande.

Pour ce qui est de la résolution 13-1, il s'agissait de savoir si l'utilisation du petit électroménager sur la prise d'emplacement de parking serait autorisée. PERSONNE1.) ayant voté contre cette résolution, elle en demanderait l'annulation au motif qu'il s'agirait de charges de nature privative qui ne sauraient être répercutées sur tous les copropriétaires. Elle invoquerait pour ce faire l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975.

Or, conformément à l'article 7 précité, « *des critères différents peuvent être retenus pour la répartition des charges entraînées par les éléments d'équipement commun. A défaut de convention y relative, les copropriétaires sont tenus d'y participer en fonction de l'utilité que ces éléments présentent à l'égard de chaque lot.* »

En l'espèce, lors d'une réunion sur place le 8 janvier 2021, le promoteur aurait expliqué aux personnes présentes, dont entre autres les représentants du Conseil syndical, que les prises électriques sur les parkings seraient reliées au compteur général de l'immeuble. Par conséquent, elles seraient reliées au compteur commun de la copropriété et d'un point de vue comptable, mais également technique, il ne serait pas possible de faire un décompte séparé pour des prises individuelles à défaut de disposer de factures liées à un compteur privatif.

Comme tous les copropriétaires pourraient utiliser les prises sur leurs emplacements de la même façon, il n'y aurait pas d'inégalité entre les copropriétaires.

Ensuite, PERSONNE1.) prétendrait avoir été induite en erreur sur les prétentions du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES concernant les bornes de recharges à cause du caractère ambigu de la résolution prise. Ceci est contesté par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, alors que le procès-verbal de l'Assemblée général du 29 avril 2021 (résolution à remplacer) indiquerait très clairement qu'« *en aucun cas in ne sera possible de brancher une voiture électrique directement sur ces prises [lire prises communes]. Dans le cas où vous disposez d'une wallbox fournie par votre concessionnaire de voiture, vous pourrez la brancher sur cette prise uniquement si vous installez (à vos frais) un compteur électrique et communiquez trimestriellement vos consommations au Syndic de copropriété.* » Dès lors, il n'y aurait aucune ambiguïté ni manque de clarté concernant ce point.

PERSONNE1.) serait partant à débouter de sa demande.

#### **2.2.2.4. Quant au point 17 concernant l'autorisation de parking au niveau 0Bas pour les prestataires ALIAS1.)**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES soutient que l'espace litigieux serait un espace vide, utilisé en phase d'achèvement de chantier pour les ouvriers comme lieu de stockage pour le matériel. Il ne serait donc pas question d'un espace utilisé par les propriétaires ALIAS1.).

Or, suivant un arrêt de la Cour de cassation française du 5 avril 2018, un simple droit d'utilisation, délivré à titre temporaire sur une zone clairement délimitée, relèverait de la majorité simple.

En l'occurrence, les copropriétaires devraient subir l'occupation temporaire d'un espace commun pour permettre aux prestataires ALIAS1.) d'exécuter leurs missions respectives. En effet, il ne s'agirait même pas d'un véritable parking, mais plutôt d'un espace libre non désigné, utilisé en tant que dépôt de stockage par les entreprises de construction lors de la phase d'achèvement pour y déposer leur matériel.

L'autorisation de stationner au 0Bas, votée lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 9 décembre 2021, ne modifierait en aucun cas les prescriptions concernant la jouissance et l'usage des parties communes, étant donné qu'il ne s'agirait que d'un stationnement temporaire, le temps d'exécuter les travaux et missions respectifs, et ce sur une surface déterminée, de sorte qu'une majorité simple aurait été suffisante.

Ce serait à tort qu'PERSONNE1.) allèguerait qu'il s'agissait d'une décision permanente. En effet, lors de l'Assemblée générale du 9 décembre 2021, il aurait été précisé que ce droit d'occupation n'est donné que « *le temps d'exécuter leur mission.* »

PERSONNE1.) allèguerait que la société SOCIETE6.) aurait été présente 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24, sans cependant en apporter la moindre preuve. S'il était vrai que les agents de sécurité occupent de temps en temps une partie de l'espace libre pour se garer, il n'en resterait pas moins que l'espace serait mis à disposition pour l'ensemble des

prestataires de services de la copropriété ALIAS1.). Il conviendrait de rappeler que cet espace ne serait pas prévu comme place de parking supplémentaire.

Partant, la demande en annulation de cette résolution serait à déclarer non fondée.

#### **2.2.2.5. Quant aux points 19, 19.1 et 19.2 portant sur la discussion et le vote concernant l'aménagement du local vélo**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES soutient que lors de l'Assemblée générale du 29 novembre 2022, les copropriétaires auraient été informés que les résolutions concernant l'aménagement du local vélo, ainsi que l'installation d'un brise-vue sur la partie grille du local à vélo seraient annulées.

La commande de matériel aurait été annulée pour ce qui est du local à vélos, de sorte à ce que les copropriétaires auraient été remboursés.

Dès lors, PERSONNE1.) n'aurait subi aucun préjudice en ce que la dernière Assemblée générale serait revenue sur la précédente.

Partant, la demande d'PERSONNE1.) serait devenue sans objet.

#### **2.2.2.6. Quant au point 21 portant sur la discussion et le vote concernant le mandat à donner au conseil syndical d'organiser la décoration de Noël pour le lobby à l'entrée 3**

Suivant le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, le mot « festivités » inclurait Noël.

Il fait valoir que lors des débats à l'Assemblée générale du 9 décembre 2021, les copropriétaires auraient décidé de ne pas se limiter uniquement à Noël, mais de prévoir plutôt un budget général pour toutes les festivités, Noël inclus.

Par conséquent, il n'y aurait aucune imprécision dans l'ordre du jour, la doctrine précisant que le Conseil d'État semblerait préconiser une interprétation large pour les points figurant à l'ordre du jour d'une Assemblée.

A titre subsidiaire, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir qu'PERSONNE1.) devrait démontrer un préjudice. Celle-ci soutiendrait que le budget festif de 3.000.-euros lui causerait un préjudice financier. Or, étant donné qu'elle disposerait de 7.8656 millièmes, son apport serait de 23,60 euros. Par conséquent, il semblerait exagéré de parler de préjudice financier dans ces circonstances.

Ensuite, PERSONNE1.) invoquerait une soi-disant sensibilité du terme festivité, sans cependant justifier en quoi cette prétendue sensibilité lui causerait un préjudice à elle spécialement. En effet, c'est après discussions lors de l'Assemblée générale que les copropriétaires se seraient mis d'accord sur le terme festivité, étant donné que ce terme comprendrait toutes les différentes fêtes.

Dès lors, la demande en annulation de la résolution concernant le budget festivités serait donc à déclarer non fondée.

## **2.2.2. Quant à l'Assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de l'immeuble ALIAS1.) du 14 janvier 2022**

### **2.2.2.1. Quant à la convocation**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES soutient que, contrairement aux allégations d'PERSONNE1.), l'Assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022 aurait bien été convoquée à l'initiative du syndic, la convocation ayant été émise par ce dernier.

Le fait que Madame GANDINI présidente du conseil syndical, ait demandé au syndic de tenir une Assemblée générale extraordinaire lors de l'Assemblée générale du 9 décembre 2021, pour pouvoir décider de l'installation de caméras, serait sans relevance aucune, alors que c'est le syndic qui aurait convoqué l'Assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022.

Les reproches seraient infondés alors qu'il s'agissait d'un vote par correspondance, conformément à l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 23 septembre 2020 portant des mesures concernant la tenue des réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales.

Par ailleurs, les modalités de convocation auraient bien été respectées et la demande en annulation serait partant à rejeter comme non fondée.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve d'un quelconque préjudice.

### **2.2.2.2. Quant à l'élection du président et du bureau de l'Assemblée générale**

Le SYNDICAT renvoie à ses développements faits dans le cadre de l'Assemblée générale extraordinaire du 9 décembre 2021 en ce qui concerne la désignation du bureau.

De plus, PERSONNE1.) se contenterait d'avancer la notion de préjudice financier, sans cependant apporter la moindre preuve à l'appui.

La décision n'étant pas autrement contestée, il y aurait lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande.

Pour le surplus, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES conteste la demande en indemnisation des frais et honoraires d'avocats faite par PERSONNE1.), soutenant que celle-ci ne verserait pas de mémoire d'honoraires de son mandataire, ni aucune autre pièce de nature à établir la réalité de son préjudice et de chiffrer celui-ci.

Finalement, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES demande la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 6.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **3. Motifs de la décision**

#### **3.1. Remarque préliminaire**

L'exploit introductif d'instance datant du 18 mars 2022, l'affaire est soumise aux règles de procédure telles qu'introduites par la loi du 15 juillet 2021 portant entre autres modifications du Nouveau Code de procédure civile et ayant pour objet le renforcement de l'efficacité de la justice civile et commerciale, entrée en vigueur le 16 septembre 2021.

Aux termes de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, « *avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.* »

Le terme conclusions est un terme générique, qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusions.

Il résulte de l'alinéa 3 de l'article 194 du Nouveau Code de procédure que les prétentions et les moyens qui ne sont pas formellement repris dans les dernières conclusions sont réputés abandonnés. Un simple renvoi, même exprès aux conclusions antérieures est à cet égard insuffisant (Cass. fr. 2ème civ., 10 mai 2001, no 99-19.898, Cass. fr. 3ème civ., 16 févr. 2005, no 00-21.245, Bull. civ. III, no 40).

Les dernières conclusions visées par l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile s'entendent seulement de celles qui « *déterminent l'objet du litige ou soulèvent un incident de nature à mettre fin à l'instance* » (Cass. fr. 2ème civ., 18 déc. 2008, no 07-20.238, D. 2009. 235 ; Cass. fr. 2ème civ., 15 nov. 2018, no 17-27.844).

Les dernières conclusions déposées par PERSONNE1.) qui déterminent l'objet du litige sont celles développées en date du 31 octobre 2023. Pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, ce sont celles datées du 2 août 2023.

C'est donc sous cet aspect que les demandes seront examinées et tranchées.

#### **3.2. Quant au moyen d'incompétence du Tribunal**

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES soulève en premier lieu l'incompétence du tribunal saisi en raison de la clause d'arbitrage figurant à l'article 44 du règlement de copropriété suivant lequel « *toutes contestations entre copropriétaires ou entre copropriétaires et syndic et relatives à l'usage et à la jouissance des parties communes seront réglées par voie d'arbitrage.* »

L'arbitrage est le procédé par lequel deux ou plusieurs parties qui se trouvent en relation contractuelle conviennent que leurs litiges nés ou à naître de cette relation contractuelle seront toisés par un ou plusieurs arbitres désignés par eux ou par une personne/institution et selon une procédure convenue d'avance, afin que ces arbitres rendent une sentence

arbitrale que les parties s'engagent à exécuter. On parle de clause compromissoire lorsque le recours à l'arbitrage est prévu dès l'origine dans le contrat (Th. HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, 2<sup>e</sup> édition, Editions Paul Bauler, 2019, n°84, p.102).

Même si les articles 1224 et suivants du Nouveau Code de procédure civile ne font pas référence de manière expresse aux clauses compromissoires, il est établi en jurisprudence et en doctrine que ces clauses sont des conventions accessoires par lesquelles les parties à un contrat s'engagent, avant toute contestation, à soumettre à un arbitrage les différends qui viendraient le cas échéant à s'élever entre elles à l'occasion du contrat.

La clause compromissoire a ainsi pour effet de rendre incompétentes les juridictions étatiques à juger le litige soumis à la convention d'arbitrage. L'incompétence judiciaire implique nécessairement la compétence des arbitres, investis par le compromis ou par la clause compromissoire ordinaire. Cette dernière engendre d'emblée l'incompétence des juges ordinaires quand bien même le tribunal arbitral n'aurait pas encore été constitué par compromis conclu en exécution de cette clause.

La juridiction arbitrale est volontaire et les parties peuvent y renoncer en tout état de cause, par exemple d'invoquer une clause compromissoire. L'incompétence des tribunaux étatiques résultant d'une clause compromissoire est d'ordre privé et se trouve couverte du moment que le déclinatoire n'a pas été soulevé *in limine litis* (CA, 16 mars 2011, n°36.336 du rôle).

En l'espèce, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES a soulevé, avant toute défense au fond, le moyen d'incompétence du Tribunal en raison de la clause d'arbitrage figurant dans le règlement de copropriété.

Le règlement de copropriété prévoit en son article 44 – Arbitrage que « *toutes contestations entre copropriétaires ou entre copropriétaires et syndic et relatives à l'usage et à la jouissance des parties communes seront réglées par voie d'arbitrage.* »

Le Tribunal constate qu'en l'espèce, le différend porte sur une demande en annulation intégrale, voire partielle des décisions prises dans le cadre de deux assemblées générales différentes. Il ne s'agit donc pas d'une contestation entre un copropriétaire et le syndic relative à l'usage et à la jouissance des parties communes.

Par conséquent, le moyen d'incompétence soulevé par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES est à déclarer non fondé.

### **3.3. Quant à la recevabilité de l'action**

Aux termes 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

« Le délai de deux mois court à compter de la notification de la décision de l'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants. La notification est faite à la requête du syndic, par lettre recommandée, aucune sommation d'huissier n'étant prescrite par les textes. A défaut de notification, le délai de prescription ne saurait prendre cours et l'action des opposants ou défaillants reste recevable pendant dix ans à compter du jour de l'assemblée, la prescription décennale, qui constitue le droit commun en matière de copropriété, trouvant alors application » (M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, *Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg*, éd. 1978, n° 118).

Lorsque ce délai est expiré, la décision est devenue définitive et ne peut plus être attaquée, ni par voie d'action, ni par voie d'exception, étant donné qu'il s'agit d'un délai préfix. D'autre part, seule l'assignation devant le tribunal compétent empêche la forclusion, toute protestation par courrier recommandé ou même par acte d'huissier étant sans effet (M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, *op. cit.*, n° 118).

Le délai de deux mois est un délai préfix qui n'est susceptible ni d'interruption ni de suspension (M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, *op. cit.*, n° 544).

Toute décision votée par l'assemblée générale (dès lors qu'elle répond au critère d'une résolution produisant un effet juridique) est soumise au délai de forclusion de deux mois, quel que soit le vice de forme ou de fond dont elle est entachée. Toutes les actions en contestation des décisions adoptées en assemblée générale, quelles qu'elles soient, sont soumises au délai de forclusion de deux mois (G. VIGNERON, *J.-Cl. Copropriété*, fasc. 87-20, « ASSEMBLÉES GÉNÉRALES. – Voies de recours contre les décisions d'assemblée. – Procédure », 2016, n° 7).

S'agissant des contestations des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires en date du 28 juin 2018, le délai d'agir de deux mois tel que prévu par l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 est applicable en l'espèce.

Il appartient au syndic de prouver le fait de la notification.

En l'espèce, le Tribunal constate que tant pour l'Assemblée générale du 9 décembre 2021 que pour l'Assemblée générale du 14 janvier 2022, il n'y a aucune preuve quant à la date de notification des procès-verbaux respectifs à PERSONNE1.).

Dans ces conditions, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de prononcer la révocation de l'ordonnance de clôture pour permettre au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de verser la preuve de la notification des procès-verbaux respectifs à PERSONNE1.), ainsi que pour permettre à PERSONNE1.), ainsi qu'au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de prendre position quant à ce point.

## **PAR CES MOTIFS**

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



reçoit la demande en la forme ;

se déclare compétent pour connaître de la demande d'PERSONNE1.) ;

avant tout autre progrès en cause :

ordonne la révocation de l'ordonnance de clôture du 15 janvier 2024 afin de permettre au syndicat des copropriétaires de l'ALIAS1.) de verser la preuve de la notification des procès-verbaux de l'Assemblée générale du 9 décembre 2021 et du 14 janvier 2022 à PERSONNE1.) ;

invite Maître Yasmine POOS à conclure quant à ce point pour le **15 mai 2024** au plus tard ;

invite Maître Gérard TURPEL à conclure pour le **17 juin 2024** au plus tard ;

réserve les droits des parties et le surplus ;

réserve les frais et dépens de l'instance.