

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 177/2011 (8<sup>e</sup> chambre)**

Audience publique du mardi, 28 juin 2011.

**Numéro du rôle : 121828, 124463, 126299, 128339 et 129689 (Jonction)**

Composition:

Agnès ZAGO, vice-président,  
Danielle POLETTI, premier juge,  
Françoise HILGER, premier juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**I.**  
**(rôle 121.828)**

**E N T R E :**

1. PERSONNE1.), pensionné, demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), sans état connu, épouse de feu PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),
3. PERSONNE4.), employée, fille de feu PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

**parties demandereses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Roland FUNK de Luxembourg en date du 12 février 2009,

comparant par Maître Anne BAULER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), sise à L-ADRESSE4.), représenté par son syndic la société SOCIETE1.) S.à.r.l., établie à L-ADRESSE5.),

représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

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

comparant par Maître Yann BADEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

**II.**  
**(124.463)**

**E N T R E :**

le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), sise à L-ADRESSE4.), représenté par son syndic la société SOCIETE1.) S.à.r.l., établie à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 21 août 2009,

comparant par Maître Yann BADEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

1. PERSONNE1.), pensionné, demeurant à L-ADRESSE1.),

2. PERSONNE2.), sans état connu, épouse de feu PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

3. PERSONNE4.), employée, fille de feu PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Anne BAULER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**III.**  
**(rôle 126.299)**

**E N T R E :**

1. la société SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), immatriculée près du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2. la société SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), immatriculée près du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

3. la société SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), immatriculée près du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

4. la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), immatriculée près du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

5. Dr PERSONNE5.), gynécologue, demeurant à L-ADRESSE9.),

6. PERSONNE6.), commerçant, et son épouse,

7. PERSONNE7.), commerçante, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE10.),

8. PERSONNE8.), médecin, et son épouse,

9. PERSONNE9.), laborantine, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE11.),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 25 novembre 2009,

comparant par Maître André LUTGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

1. PERSONNE1.), pensionné, demeurant à L-ADRESSE1.),

2. PERSONNE2.), sans état connu, épouse de feu PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

3. PERSONNE4.), employée, fille de feu PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

4. la société anonyme SOCIETE6.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE12.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Anne BAULER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**IV.  
(rôle 128.339)**

**E N T R E :**

le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), sise à L-ADRESSE4.), représenté par son syndic la société SOCIETE1.) S.à.r.l., établie à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date des 18 et 19 février 2010,

comparant par Maître Yann BADEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET :**

1. PERSONNE1.), pensionné, demeurant à L-ADRESSE1.),

2. PERSONNE2.), sans état connu, épouse de feu PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

3. PERSONNE4.), employée, fille de feu PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Anne BAULER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**V.**  
**(rôle 129.689)**

**E N T R E :**

1. la société civile immobilière SOCIETE7.) S.C.I, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE13.), représentée par son gérant, PERSONNE10.) actuellement en fonctions,

2. PERSONNE10.), retraitée, demeurant à L-ADRESSE13.),

3. PERSONNE11.), retraité, demeurant à L-ADRESSE13.),

**parties demanderesses** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date des 27 et 28 avril 2010,

comparant par Maître Sophie GUIMEZANES, avocat, demeurant à Luxembourg,

**E T :**

1. PERSONNE1.), pensionné, demeurant à L-ADRESSE1.),

2. PERSONNE2.), sans état connu, épouse de feu PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

3. PERSONNE4.), employée, fille de feu PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

4. la société anonyme SOCIETE6.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE12.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Anne BAULER, avocat, demeurant à Luxembourg,

---

## LE TRIBUNAL

Où PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE4.) et la société anonyme SOCIETE6.) S.A. par l'organe de Maître Anne BAULER, avocat constitué.

Où le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) par l'organe de Maître Christian STEINMETZ, avocat, en remplacement de Maître Yann BADEN, avocat constitué.

Où la société SOCIETE2.) S.A., la société SOCIETE3.) S.A., la société SOCIETE4.) S.A., la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., Dr PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) par l'organe de Maître Jeanne FELTGEN, avocat, en remplacement de Maître André LUTGEN, avocat constitué.

Où la société civile immobilière SOCIETE7.) S.C.I., PERSONNE10.) et PERSONNE11.) par l'organe de Maître Sophie GUIMEZANES, avocat constitué.

### Faits

Les faits tels qu'ils résultent de l'exploit introductif d'instance ainsi que des pièces et conclusions échangées entre parties peuvent se résumer comme suit :

Les parties litigantes sont toutes propriétaires de divers immeubles dans les Résidences RESIDENCE1.) sises, au coin de la rue RUE1.), de la rue RUE2.) et de la rue RUE3.) à LIEU1.). Ces résidences se situent dans des lieux classés par le Plan d'Aménagement Général de la Ville de LIEU1.) dans un secteur protégé de la « (...) » (cf. l'article C.2. dudit plan d'aménagement).

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) sont propriétaires d'un local commercial situé au rez-de-chaussée de la Résidence RESIDENCE1.), sise à L-ADRESSE4.).

Ce local commercial est exploité par la société anonyme RESTAURANT SOCIETE6.) S.A.

Ce local est pourvu, sur la façade arrière de l'immeuble, d'une terrasse sur laquelle a été aménagée, sans autorisation quelconque, une sorte de « véranda » destinée à être utilisée par les clients du restaurant.

Cette situation irrégulière existante depuis l'ouverture du commerce (cf. procès-verbaux des AGO de 1989, 1990, 1993 et 1994) a été soulevée par le Bourgmestre de la Ville de LIEU1.) depuis 1998 qui a sommé la société anonyme SOCIETE6.) S.A. de

régulariser sans délai sa situation (cf. courrier de la commune du 10 février 1998). L'exploitation de la terrasse a néanmoins continué.

Le 16 septembre 2003, la société anonyme SOCIETE6.) S.A s'est vu octroyer une autorisation d'exploitation sous conditions et avec obligation de régulariser la situation de la terrasse dépourvue d'autorisation. La situation de la terrasse n'a cependant pas été régularisée.

En date du 21 décembre 2007, l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires des Résidences a exigé le démontage de la « véranda» avant le 30 juin 2008. Cette décision est restée sans effet.

Le 2 juillet 2008, une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires des Résidences a refusé d'approuver le projet de construction d'une nouvelle « véranda ». Lors de cette assemblée, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) se sont engagés à démonter la construction existante faisant office de «véranda» pour le 10 juillet 2008 au plus tard. Cet engagement n'a pas été respecté.

En date du 21 septembre 2009, des procédures judiciaires étant déjà en cours, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) ont procédé au démontage de l'ancienne «véranda», puis à l'aménagement d'une nouvelle « véranda ».

Contre cet aménagement, le Bourgmestre de la Ville de LIEU1.) a pris en date du 22 septembre 2009 un arrêté de fermeture immédiat du chantier qui a été affiché le même jour sur le chantier, dans les locaux de l'administration communale ainsi que dans les locaux de la Justice de paix.

Dès le 23 septembre 2009, les travaux d'aménagement de la terrasse et de montage de la véranda ont continué, et le 25 septembre 2009, le Restaurant a recommencé à exploiter la terrasse.

Cette nouvelle « véranda » est composée de marquises en étoffe rendues partiellement étanches par un revêtement, complété d'une face arrière en fenêtre et dont les contacts avec la façade ont fait l'objet d'un assemblage collé plastifié, le tout encore complété de quelques surfaces en verre plastifié (cf. photos d'octobre 2010).

Le 8 octobre 2010, le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) a mis PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) en demeure de cesser tous les travaux sur la « véranda » litigieuse.

Actuellement, la situation n'a pas évolué et la « véranda » litigieuse est toujours en place, une autorisation tant de l'administration communale que des copropriétaires faisant défaut.

## Procédure

Par exploit d'huissier du 12 février 2009, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) ont assigné le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 121.828.

Par exploit d'huissier du 21 août 2009, le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) a assigné PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 124.463.

Par ordonnance du 29 septembre 2009, le magistrat de la mise en état a prononcé la jonction des procédures inscrites au rôle sous les numéros 121.828 et 124.463.

Par exploit d'huissier du 25 novembre 2009, la société SOCIETE2.) S.A., la société SOCIETE3.) S.A., la société SOCIETE4.) S.A., la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., Dr PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) ont assigné PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE4.) et la société anonyme SOCIETE6.) S.A. devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 126.299.

Par ordonnance du 17 mars 2010, le magistrat de la mise en état a prononcé la jonction du rôle 126.299 avec les procédures inscrites au rôle sous les numéros 121.828 et 124.463.

Par exploit d'huissier des 18 et 19 février 2010, le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) a assigné PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 128.339.

Par ordonnance du 17 mars 2010, le magistrat de la mise en état a prononcé la jonction des rôles 126.299 et 128.339 avec les procédures inscrites au rôle sous les numéros 121.828 et 124.463.

Par exploit d'huissier des 27 et 28 avril 2010, la société civile immobilière SOCIETE7.) S.C.I., PERSONNE10.) et PERSONNE11.) ont assigné PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE4.) et la société anonyme SOCIETE6.) S.A. devant le tribunal de ce siège.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 129.689.

Par ordonnance du 7 juillet 2010, le magistrat de la mise en état a prononcé la jonction du rôle 129.689 avec les procédures inscrites au rôle sous les numéros 121.828, 124.463, 126.299 et 128.339.

L'ordonnance de clôture de l'instruction est intervenue le 26 avril 2011.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 10 mai 2011.

### Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) demandent au tribunal de se voir autoriser à faire procéder à l'aménagement de la terrasse du commerce exploité par la société anonyme SOCIETE6.) S.A. conformément aux plans établis en date du 14 mai 2008 par la société SOCIETE8.), et ce en vertu de l'article 16 de la loi du 16 mai 1975, telle que modifiée, portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ils réclament également une indemnité de 1.250.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Il découlerait selon eux de l'article 16 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, que les décisions relatives à l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci, sont adoptées à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Suivant le point b) de cet article, au cas où l'assemblée générale des copropriétaires refuse au copropriétaire l'autorisation d'effectuer les travaux qui ont une influence sur l'aspect extérieur de l'immeuble, celui-ci peut introduire une demande auprès du tribunal d'arrondissement du lieu de l'immeuble pour obtenir néanmoins l'autorisation de réaliser les travaux et ceci aux conditions fixées par le tribunal.

A l'appui de leur demande, ils font valoir plus particulièrement qu'il ressort de l'historique du dossier que la volonté des copropriétaires serait celle de faire cesser toute exploitation de la terrasse par la société anonyme SOCIETE6.) S.A., volonté qui se serait traduite par le refus formel et injustifié de la copropriété de voir aménager une véranda sur la terrasse.

Le syndicat soulève d'abord l'irrecevabilité de la demande au motif que le refus de l'assemblée générale des copropriétaires du 2 juillet 2008 n'a pas été attaqué dans le délai légal de deux mois.

Le syndicat conclut ensuite au débouté de la demande. Il fait valoir que les copropriétaires, dans une large majorité, n'ont pas trouvé d'apaisement dans le nouveau projet établi en date du 14 mai 2008 par la société SOCIETE8.) et craignent que l'installation de la véranda projetée leur cause préjudice dans la mesure où les données techniques de ventilation et d'insonorisation ne seraient pas adaptées. Il fait encore valoir que les plans présentés ne correspondent pas aux critères esthétiques exigés pour un immeuble se situant dans le cœur historique de LIEU1.). Il faudrait prendre en

l'espèce en compte l'intérêt général et non l'intérêt individuel de certains copropriétaires. Il estime qu'à défaut d'avoir toutes les garanties que les travaux ne nuisent pas à la solidité et à l'esthétique de l'immeuble ou ne gênent pas les autres copropriétaires, la demande n'est pas fondée.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) répliquent que s'agissant d'une demande de réformation au fond, le délai d'action de deux mois à partir du refus de l'assemblée ne serait en l'occurrence pas applicable. Subsidiairement, ils invoquent l'absence de notification du procès-verbal de l'assemblée aux copropriétaires PERSONNE2.) et PERSONNE4.), de sorte que le délai de deux mois n'a pas couru à leur encontre. Ils proposent sinon de voir nommer un expert judiciaire aux fins de vérifier la conformité des plans établis en date du 14 mai 2008 par la société SOCIETE8.) et de réserver l'aspect esthétique à l'appréciation des services compétents de la Ville de LIEU1.).

Le syndicat maintient que la demande visant en fait à voir annuler la décision de refus de l'assemblée aurait dû être introduite dans les deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée. Quant à l'absence de notification, il fait valoir que le procès-verbal de l'assemblée a été envoyé à PERSONNE2.) et à PERSONNE4.) par lettre recommandée à l'adresse de leur mandataire PERSONNE1.).

Par exploit séparé, le syndicat demande au tribunal de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) à démonter dans un délai de huit jours de la signification du jugement à intervenir la « véranda » installée sur les parties privatives de ces derniers, sinon à se voir autoriser à enlever cette « véranda » à leurs frais. Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) concluent à l'irrecevabilité de cette demande pour défaut d'objet, la véranda critiquée ayant été démolie au mois de septembre 2009. Ils formulent une demande reconventionnelle en dommages et intérêts de 130.000.- EUR sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Par exploit séparé, la société SOCIETE2.) S.A., la société SOCIETE3.) S.A., la société SOCIETE4.) S.A., la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., Dr PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.), copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), demandent, à leur tour, au tribunal de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) à démonter endéans un délai de 8 jours de la signification du jugement à intervenir la véranda existante et installée sans autorisation les parties privatives de leur appartement, sous peine d'une astreinte de 250.- EUR par jour de retard sinon à se voir autoriser à enlever cette « véranda » aux frais des contrevenants. Ils sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir et l'allocation d'une indemnité de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par exploit séparé, le syndicat demande au tribunal de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) à démonter dans un délai de huit jours de la signification du jugement à intervenir la véranda actuellement installée sur les parties privatives de ces derniers, sinon à se voir autoriser à enlever cette « véranda » à leurs frais. Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. La société anonyme SOCIETE6.) S.A. est assignée en déclaration de jugement commun.

Par exploit séparé, la société civile immobilière SOCIETE7.) S.C.I., PERSONNE10.) et PERSONNE11.), autres copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), demandent également au tribunal de condamner PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) à démonter dans un délai de huit jours de la signification du jugement à intervenir la « véranda » existante et installée sans autorisation les parties privatives de leur appartement, sous peine d'une astreinte de 250.- EUR par jour de retard sinon à se voir autoriser à enlever cette « véranda » aux frais des contrevenants. Ils réclament également la condamnation solidaire, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE4.) à payer à la société civile immobilière SOCIETE7.) S.C.I. la somme de 9.666.- EUR pour perte de loyers, la somme de 16.398.- EUR à PERSONNE10.) pour perte de loyers et la somme de 7.200.- EUR à PERSONNE11.) pour pertes de loyers. Ils sollicitent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir et l'allocation d'une indemnité de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. La société anonyme SOCIETE6.) S.A. est assignée en déclaration de jugement commun.

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) concluent au débouté des différentes demandes en démolition de la véranda existante pour absence totale de fondement. Ils contestent également les demandes en dommages et intérêts adverses pour pertes de loyers. Ils formulent encore reconventionnellement une demande en dommages et intérêts contre les copropriétaires pour faute de l'ordre de 130.000.- EUR.

### Motifs de la décision

- *autorisation d'effectuer des travaux sur base de l'article 16b) de la loi de 1975*

#### 1. recevabilité

La demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE4.) est basée sur l'article 16 b) de la loi du 16 mai 1975, telle que modifiée, portant statut de la copropriété des immeubles bâtis qui dispose ce qui suit :

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

*a)...*

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

*en cas de refus, le juge peut autoriser ce ou ces copropriétaires à exécuter ces travaux s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires. »*

L'intervention du tribunal n'est possible qu'après un refus préalable par l'assemblée générale, le juge ne pouvant se substituer à celle-ci pour autoriser des travaux pour lesquels l'autorisation de l'assemblée n'a pas été sollicitée (Copropriété des immeubles bâtis, M. Elter et F. Schockweiler, mise à jour, 1988, no 373 faisant référence à un arrêt de la Cour de cassation française du 5 octobre 1977, Gaz. Pal. 1978, II, JP. 68).

Les demandeurs qualifient à juste titre leur prétention de recours en réformation en ce que le juge, saisi dans le cadre de l'article 16, b) a un pouvoir d'appréciation au fond lui permettant de se prononcer sur la justification du refus et il peut substituer sa décision à celle de l'assemblée. Le tribunal procède partant à un réexamen en fait et en droit des éléments qui étaient soumis à l'assemblée, mais uniquement de ceux-là.

Cette action est identique à celle existant en droit français (cf. art. 30, al. 4 de la loi du 10 juillet 1965).

Le tribunal donne encore à considérer que les articles 16 et 34 la loi du 16 mai 1975 concernés sont calqués sur les articles 30 et 42 de la loi française du 10 juillet 1965.

Concernant le délai dans lequel cette autorisation doit être demandée au tribunal, soit cette action s'analyse en une action ayant pour objet de contester une décision d'assemblée générale et, en application de l'article 34, alinéa 2, de la loi (cf. article 42, alinéa 2, de la loi française du 10 juillet 1965), elle doit être intentée à bref délai (dans les deux mois de la notification du procès-verbal), soit tel n'est pas le cas, et le délai d'action est de dix ans en vertu du premier alinéa de l'article 34 (cf. article 42, alinéa 1, de la loi française du 10 juillet 1965).

En faveur de la première qualification, on peut relever la généralité des termes employés par l'article 34, alinéa 2, (identiques à ceux de l'article 42, alinéa 2) qui envisage toutes les actions contestant une résolution (jugeant que ces dispositions ont une portée générale et s'appliquent aux instances formées sur le fondement de l'article 30, al. 4, de la loi française du 10 juillet 1965, dès lors qu'elles tendent à l'obtention d'une autorisation refusée par les copropriétaires et introduisent donc une contestation sur une décision de l'assemblée générale, V. Paris, 23<sup>e</sup> ch. A, 6 mars 1989, D. 1990. 318, note crit. Atias ; AJPI 1990. 599 ; dans le même sens, V. Paris, 23<sup>e</sup> ch. B, 22 juin 2000, RDI 2000. 605, obs. Giverdon ; Loyers et copr. 2001, n° 55 et TGI Nice, 30 avr. 1968, IRC août 1968. 106 ; Gaz. Pal. 1968. 2. 284, note Morand).

Cette analyse va dans le sens de la jurisprudence française récente qui, au nom de la nécessaire sécurité juridique qui doit entourer les décisions du syndicat, a eu une lecture extensive du champ d'application de cet article 42, alinéa 2, (v. not., jugeant que ce texte doit s'appliquer même en l'absence de convocation ou en cas de convocation irrégulière, Civ. 3<sup>e</sup>, 12 oct. 2005, Bull. civ. III, n° 191 ; R. 2005, p. 291 ; D. 2005. IR 2627, obs. Rouquet ; ibid. 2006. Pan. 1859, obs. Capoulade ; AJDI 2006. 35, note Capoulade ; à propos de cet arrêt, V. aussi Sabatié, La sécurité des assemblées générales de copropriété enfin acquise , AJDI 2006. 452).

Dans le sens du refus de l'assimilation du régime des actions, ainsi que l'ont parfaitement démontré plusieurs auteurs (Souleau, note ss. Paris, 20 sept. 1979, D. 1980. 273 ; Atias, note ss. Paris, 23<sup>e</sup> ch. A, 6 mars 1989, préc.), les deux actions diffèrent :

\* par leur objet (demande d'autorisation d'un côté, demande d'annulation de l'autre; dans le même sens, jugeant que la demande d'autorisation constitue un recours judiciaire spécial n'ayant pas pour objet l'annulation de la décision de refus, V. Paris, 27 janv. 1995, Loyers et copr. 1995, n° 336),

\* par la qualité du demandeur (les copropriétaires opposants ou défaillants en cas de contestation, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires dans le cas de l'art. 30, al. 4),

\* et par leur cause (le copropriétaire qui demande l'autorisation n'a pas à prouver l'illégalité de la décision).

Il en va de même en ce qui concerne l'office du juge, puisque, lorsqu'il autorise les travaux, il en fixe également les conditions de réalisation et celles dans lesquelles les autres copropriétaires pourraient utiliser les nouvelles installations.

Enfin, l'incertitude que fait peser sur la tête du syndicat la possibilité, pour le copropriétaire, d'obtenir, pendant dix ans, l'autorisation de réaliser les travaux, est sans conséquence. En effet, soit les travaux ne seront jamais réalisés, soit ils le seront et, s'agissant d'améliorations, le syndicat ne subira aucun préjudice.

La Cour de cassation française, 3<sup>e</sup> chambre civile, par un arrêt du 16 décembre 2009 (pourvoi n° 09-12654) a tranché cette question en précisant que l'action introduite non pas pour contester la décision d'une assemblée générale, mais pour obtenir une autorisation judiciaire d'exécuter les travaux projetés malgré le refus opposé, n'est pas soumise au délai de deux mois de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965.

Même si cet arrêt ne précise pas dans quel délai peut être demandée au tribunal une autorisation de travaux, il semblerait qu'il s'agit d'une action personnelle et qu'elle doit donc être formée dans un délai de dix ans.

La question tranchée par cette décision de rejet revêt un intérêt tant pratique que théorique considérable.

La Cour de cassation rappelle clairement la position des tenants de l'autonomie de l'action en demande d'autorisation judiciaire :

- si la loi ne précise rien, c'est qu'elle renvoie nécessairement au délai de droit commun "le plus normal", donc 10 ans ;
- l'objet de cette action n'est pas d'obtenir l'annulation d'une décision mais une autorisation de travaux, et les arguments invoqués devant le tribunal ne sont pas ceux relatifs à l'illégalité de la décision, mais ceux de l'utilité des travaux ; par ailleurs, le juge peut en fixer les conditions ;
- enfin, seul le copropriétaire qui s'est vu opposer un refus à la réalisation de ses travaux étant autorisé à saisir le tribunal, le risque de contentieux est très limité et justifie qu'un délai plus long puisse s'appliquer.

Récemment, la Cour de cassation française, 3<sup>e</sup> chambre civile, a, par un arrêt du 29 mars 2011 (pourvoi n° 10-14426) réaffirmé qu'il s'agit d'une action autonome par rapport à celles qui ont pour objet de contester les décisions d'assemblées générales.

Au vu de ce qui précède, et compte tenu de la similitude des lois luxembourgeoises et françaises, tant par les termes employés que par leur esprit, il y a lieu de retenir que l'action du 12 février 2009 n'est pas enfermée dans le délai de deux mois de l'article 34, alinéa 2, de la loi de 1975 précitée, de sorte que l'action est recevable.

## 2. fond

Le juge, saisi dans le cadre de l'article 16, b) de la loi de 1975 relative à la copropriété a un pouvoir d'appréciation au fond lui permettant de se prononcer sur la justification du refus et il peut substituer sa décision à celle de l'assemblée des copropriétaires.

En effet le tribunal pourra accorder cette autorisation à condition que les travaux ne nuisent ni à la solidité, ni à l'esthétique de l'immeuble et ne gênent pas les autres copropriétaires.

Le tribunal procède partant à un réexamen en fait et en droit des éléments qui étaient soumis à l'assemblée. Il appartient dès lors à la partie qui sollicite l'autorisation de rapporter la preuve que les conditions telles que prévues à l'article 16, b) de la loi du 16 mai 1975, sont remplies.

Suivant procès-verbal d'assemblée du 2 juillet 2008, l'assemblée a, à la majorité absolue, voté contre le nouveau projet de véranda présenté par PERSONNE1.).

La question qui se pose dès lors, est celle de savoir si c'est à juste titre que l'assemblée générale a refusé d'accorder aux copropriétaires concernés l'autorisation en question.

Il n'est pas contesté que le vote litigieux a porté sur les plans établis en date du 14 mai 2008 par la société SOCIETE8.) à la demande de PERSONNE1.).

Actuellement PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) ne poursuivent plus la réalisation de ces plans déterminés, mais demandent au tribunal de se voir autoriser à faire procéder à la construction d'un projet soumis à l'Administration communale de LIEU1.) sous la référence : NUMERO7.) (cf. conclusions du 17 décembre 2010).

Il s'agit, d'après les pièces versées au dossier, d'un projet introduit le 5 février 2010 par le bureau d'architecture SOCIETE9.), projet retravaillé pour les besoins de la régularisation de la véranda litigieuse (cf. courriers de la Ville de LIEU1.) des 30 avril et 3 décembre 2010).

Le tribunal en déduit que le projet portant la référence : NUMERO7.) est un projet qui a fait l'objet de modifications par rapport à celui présenté lors de l'assemblée générale du 2 juillet 2008.

L'argument soulevé par le syndicat et les autres copropriétaires que PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) ne veulent plus ériger un projet de construction identique à celui préexistant est partant établi.

Ce fait n'est d'ailleurs pas contesté par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) qui admettent avoir fait retravailler les plans initiaux pour les rendre conformes aux prescriptions de l'Administration communale de LIEU1.).

Il en découle que la « véranda » actuellement projetée n'est pas identique à celle projetée à l'époque du vote.

Il s'ensuit que la demande faisant actuellement l'objet du présent litige et qui tend à obtenir l'autorisation de construire un projet portant la référence : NUMERO7.) soumis à l'Administration communale de LIEU1.) en date du 5 février 2010 par le bureau d'architecture SOCIETE9.) n'a pas été préalablement soumise pour approbation à l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence.

Or, il est de principe que le tribunal n'a pas qualité pour se substituer à l'assemblée générale et ne peut autoriser directement des travaux pour lesquels l'autorisation n'a pas été demandée. L'intervention du tribunal n'est possible qu'après un refus préalable par l'assemblée générale (M. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n° 373, page 259 et mise à jour sous le même numéro faisant référence à un arrêt de la Cour de cassation française du 5 octobre 1977, Gaz. Pal. 1978, II, J. 68).

L'une des conditions de recevabilité de l'action basée sur l'article 16, b) de la loi faisant défaut, la demande est à déclarer non fondée.

Dans ces conditions, il n'y a plus lieu d'examiner les autres moyens des parties sur ce point.

- *démontage et enlèvement de la véranda existante*

Le syndicat des copropriétaires et les différents copropriétaires pris individuellement reprochent à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE4.) que ces travaux ont été entrepris, sans que les règles et voies de décision prescrites par la loi du 16 mai 1975 et par le règlement de copropriété ainsi que par les articles concernés du Règlement des bâtisses et de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la Ville de LIEU1.) n'aient été respectées. Ils font notamment valoir qu'aucune décision de l'assemblée générale des copropriétaires autorisant la construction litigieuse, ni d'ailleurs aucune autorisation de l'Administration communale de LIEU1.) ne sont intervenues dans les formes légalement prescrites, de sorte que ces travaux auraient été exécutés dans l'irrégularité la plus parfaite.

Ils estiment en conséquence être en droit d'agir en rétablissement de la situation antérieure. Ils déclarent par ailleurs agir en leur qualité de propriétaire et copropriétaire dans l'immeuble litigieux, en vertu des droits en découlant notamment sur base des articles de la loi modifiée du 16 mai 1975 et sur ceux du règlement de copropriété, ainsi que pour les différents copropriétaires pris individuellement sur base de l'article 544 du code civil, sinon les articles 1382 et 1383 du code civil. Selon ces derniers, la construction illicite de la « véranda » et son maintien en place illicite contreviennent audit article 544 en ce qu'il interdit au propriétaire d'un immeuble d'en faire un usage prohibé par les lois ou par les règlements, et d'autre part, que les troubles de voisinage à l'origine de la dévaluation de leurs immeubles contreviennent audit article en ce qu'il interdit de causer un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents.

Les parties s'entendent pour dire que la « véranda » litigieuse concernée est celle dont le montage a débuté fin septembre 2009 et qui a fait l'objet d'une fermeture de chantier par l'Administration communale de LIEU1.) en date du 22 septembre 2009.

Dans cette optique, il y a lieu de déclarer l'action introduite par le syndicat des copropriétaires en date du 21 août 2009 sans objet, étant donné que cette action visait l'enlèvement de l'ancienne « véranda » démontée par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) le 21 septembre 2009.

Il y a encore lieu de laisser les frais de cette demande à charge du syndicat des copropriétaires.

S'agissant de la demande en suppression de l'actuelle « véranda », il convient en premier lieu d'analyser cette demande sur le fondement de l'article 544 du code civil, et ce même si le syndicat des copropriétaires n'a pas spécifiquement visé ce texte, dès lors que le litige à trait à un problème de troubles de voisinage dans une copropriété.

La responsabilité édictée par l'article 544 du code civil est encourue par tous ceux qui à un titre quelconque contribuent par acte ou omission, fautifs ou non, à rompre l'équilibre qui doit exister entre les droits respectifs des voisins, en imposant au voisin des charges qui excèdent la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage (Cour d'appel, 26 octobre 2005, n° 29403 et 29417 du rôle).

Les copropriétaires sont, de manière générale, tenus de ne pas aggraver les sujétions générales de voisinage engendrées par leur étroite cohabitation (cf. Jurisclasseur Copropriété, fasc. 69, no 2).

La loi modifiée du 16 mai 1975 rappelle d'ailleurs, à son article 2, alinéa 2, que chaque copropriétaire jouit de son lot « sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ».

Chacun doit souffrir les inconvénients inévitables de voisinage. En contrepartie, le copropriétaire doit user de ses droits à la condition de respecter les droits concurrents des voisins, en s'abstenant de créer des troubles ou nuisances incompatibles avec la tranquillité et la sécurité d'autrui.

Il engage donc sa responsabilité à partir du moment où par son fait – ou celui des personnes dont il doit répondre – il cause des troubles anormaux de voisinage (cf. Jurisclasseur Copropriété, fasc. 69, no 2 et jurisprudences y citées).

Le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage s'applique dès lors dans les rapports entre copropriétaires ou entre leurs ayant droit.

L'article 544 du code civil institue une responsabilité particulière du propriétaire qui n'est pas conditionnée par la faute de celui-ci, ni effacée par le fait d'autrui. Cette responsabilité sans faute est basée sur le principe qu'entre des fonds voisins doit exister un équilibre. Si la vie en communauté implique inévitablement une gêne réciproque, celle-ci doit être cantonnée dans les limites normales. Le propriétaire qui, même par des activités licites, détruit ce rapport d'équilibre, doit réparer le dommage causé aux voisins.

Cette responsabilité a vocation à jouer chaque fois que l'on peut reprocher au propriétaire un exercice exceptionnel ou anormal de son droit de propriété ayant entraîné un préjudice excédant la mesure des obligations de voisinage. Il en résulte que les inconvénients normaux qu'entraîne le voisinage doivent être tolérés sans indemnisation (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2<sup>ème</sup> éd., Pas. lux. 2006, p. 276, n° 304). La responsabilité objective encourue pour troubles de voisinage s'appuie sur la constatation du dépassement d'un seuil de nuisance - trouble excessif ou anormal – sans qu'il soit nécessaire d'imputer celle-ci à une faute ou à l'inobservation d'une disposition législative ou réglementaire (Jurisclasseur Civil, art. 1382 à 1386, fasc. 265-10).

Il y a lieu à réparation sur base de l'article 544 du code civil dès qu'une relation directe de cause à effet est établie entre le trouble et le préjudice souffert par le voisin à condition que le préjudice, à analyser in concreto, soit sérieux. En effet, conformément aux principes généraux, la responsabilité d'un copropriétaire sur le fondement de la notion de troubles anormaux de voisinage implique la démonstration, par la victime, que le dommage dont il se plaint est en relation directe avec les actes ou le comportement de ce copropriétaire (cf. Jurisclasseur, Copropriété, fasc. 69, no 3).

Ainsi, si les travaux entrepris par un copropriétaire dans ses parties privatives provoquent des troubles ou dégradations dans d'autres lots ou dans les parties communes de l'immeuble, il en doit réparation aux victimes des dommages (cf. Jurisclasseur, Copropriété, fasc. 69, no 8). Chaque copropriétaire doit veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par son fait et ne doit faire ni laisser faire aucun bruit anormal, la normalité devant, comme dans tout trouble de voisinage, s'apprécier de façon concrète et spécifique en fonction de l'immeuble où les bruits sont perçus.

Le tribunal devra ensuite apprécier l'anormalité du trouble et le caractère excessif des nuisances.

Le seuil de tolérance, au-delà duquel un inconvénient de voisinage devient excessif doit être apprécié au cas par cas, dans chaque espèce. Il échet de se livrer à une appréciation très circonstanciée et par conséquent très concrète de l'anomalie du trouble. Parmi les circonstances retenues par la jurisprudence, il y a d'abord l'intensité et la durée du trouble, mais également les circonstances de lieu et d'espace (cf. G.Viney et P.Jourdain, Les conditions de la responsabilité, L.G.D.J., no.955s.).

En l'espèce, il est établi par les éléments du dossier, d'ailleurs non contestés par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.), que la construction litigieuse ne dispose ni d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires (cf. article 9 du Règlement de copropriété), ni d'une autorisation de l'Administration communale de LIEU1.) (cf. article 57.3.1. du Règlement des bâtisses de la Ville de LIEU1.) et article C.2. de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la Ville de LIEU1.)), autorisations néanmoins nécessaires pour légitimer cette construction.

Il est encore établi par ces mêmes pièces qu'un désaccord flagrant existe entre copropriétaires au sujet de l'aménagement de la terrasse du restaurant depuis l'ouverture du commerce.

Il est de même prouvé que le caractère illégal de l'aménagement de la terrasse du restaurant a été à maintes reprises rappelé par l'Administration communale de LIEU1.).

Il s'ensuit qu'en installant cette nouvelle « véranda », travaux pour lesquels l'autorisation préalable tant de l'assemblée générale des copropriétaires que de l'Administration communale de LIEU1.) était requise, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) ont clairement posé un acte illicite.

Le tribunal relève encore que le règlement de copropriété et d'ordre intérieur des résidences RESIDENCE1.) prévoit en ses articles 9 et 10 ce qui suit :

*Art. 9 : limitations conventionnelles de l'usage*

*« Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privatives, ne peut être modifié que par décision prise à la majorité des trois quarts des voix de l'assemblée générale des copropriétaires.*

*Il en sera ainsi notamment des portes d'entrée des appartements ainsi que des fenêtres, des rollos et de toutes parties de l'immeuble visibles de l'extérieur et même en ce qui concerne la peinture extérieure. (...) »*

*Art. 10 : mode d'occupation*

*« Les copropriétaires, locataires, domestiques et autres personnes occupant l'immeuble devront toujours en jouir suivant la notion juridique de bon père de famille et de manière à ne pas porter préjudice à la jouissance des autres occupants.*

*Les locaux sont destinés intégralement et en principe à l'habitation résidentielle et à l'usage commercial, à l'exclusion de toute utilisation industrielle ou artisanale.*

*Aucun copropriétaire ou locataire ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes. (...) »*

Or, il ressort à suffisance des pièces versées au débat que la « véranda litigieuse » est actuellement à l'origine de nuisances tant sonores qu'olfactives pour les habitants de l'RESIDENCE1.).

Ce fait n'est d'ailleurs contesté ni par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.), ni même par l'exploitant du restaurant. En effet, ces derniers admettent que le projet de construction d'une « véranda » en dur permettrait sinon d'éviter toutes nuisances, du moins à en limiter l'ampleur.

Le tribunal en retient que le maintien de la « véranda », érigée sans autorisation aucune, et constitutive de nuisances pour les autres copropriétaires, constitue encore une violation du règlement de copropriété et d'ordre intérieur des résidences RESIDENCE1.).

Ces différents manquements relevés par le tribunal constituent autant de troubles anormaux au sens de l'article 544 du code civil en ce qu'ils rompent l'équilibre entre les droits respectifs des voisins.

Les conditions matérielles de l'article 544 du code civil sont dès lors remplies.

Il s'ensuit que la demande en suppression de la « véranda » litigieuse est à déclarer

fondée.

Le tribunal estime cependant qu'il échet d'accorder aux auteurs du trouble un délai approprié aux fins de supprimer la « véranda » installée et non autorisée et de faire rétablir la terrasse du local commercial et le revêtement de la façade de l'immeuble sur lequel était fixé ladite « véranda » dans son pristin état, délai arrêté à trois mois et commençant à courir à partir de la signification du présent jugement.

Passé ce délai PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) seront redevables, pour le cas où il ne satisferont pas à la condamnation prononcée à leur encontre, d'une astreinte de 250.- EUR par jour de retard.

L'astreinte cessera cependant ses effets lorsqu'elle aura atteint la somme de 25.000.- EUR.

- *dommages et intérêts pour perte de loyers*

La société civile immobilière SOCIETE7.) S.C.I., PERSONNE10.) et PERSONNE11.) font état d'importantes pertes de loyers entre septembre 2002 et avril 2003 ainsi qu'entre avril et novembre 2007 en raison des nuisances sonores et olfactives produites par la « véranda » litigieuse.

Face aux contestations de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE4.), ils versent une attestation testimoniale émanant de PERSONNE12.), gérante d'une agence immobilière.

Or, l'attestation présentée en cause ne contient pas la moindre précision permettant au tribunal de contrôler le bien-fondé des allégations des copropriétaires plaignants. Il s'agit d'un mélange non autrement pertinent de faits contestés et d'appréciations techniques, par ailleurs sans indication de dates.

Dans ces conditions, les déclarations de l'attestant PERSONNE12.) ne sauraient suffire à établir la réalité d'un défaut de location des appartements concernés aux dates indiquées et pour les raisons alléguées.

Il en va de même des deux contrats de bail versés en cause.

Les préjudices que la société civile immobilière SOCIETE7.) S.C.I., PERSONNE10.) et PERSONNE11.) invoquent sont donc purement hypothétiques et ne peuvent, dès lors, pas être indemnisés de ce chef.

Leur demande de ce chef n'est partant pas fondée.

- *dommages et intérêts pour faute*

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) reprochent encore au syndicat des copropriétaires une attitude fautive, un acharnement judiciaire injustifié ainsi que des dégâts occasionnés à la marquise nouvellement installée en 2009.

Ils agissent contre le syndicat des copropriétaires sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

Pour que la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE4.) aboutisse, ils doivent néanmoins rapporter, d'une part, une faute du syndicat des copropriétaires, d'autre part, la réalité d'un préjudice subi et, enfin, une relation causale entre les deux.

Le tribunal donne cependant à considérer que s'il est clair que des discordances, voire de réelles inimitiés existent entre PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) et les autres copropriétaires, toute mauvaise foi, sinon intention malveillante de ces derniers laissent cependant d'être établies.

Les différents faits exposés en cause ne sont en effet pas de nature à prouver les chicaneries et autres tracasseries volontaires alléguées par PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) et peuvent donner lieu à d'autres interprétations.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de s'attarder sur l'existence d'une éventuelle faute à charge du syndicat des copropriétaires et la demande est à déclarer non fondée.

- *Exécution provisoire*

En ce qui concerne la demande des copropriétaires tendant à obtenir l'exécution provisoire du présent jugement, il convient de relever que lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

En l'espèce, au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant, il n'est pas opportun de faire fruit de la faculté accordée au juge par l'article 244 in fine du nouveau code de procédure civile.

- *sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile*

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2<sup>e</sup>, arrêt du 10 octobre 2002, Bull. 2002. II, n° 219, p. 172).

En l'espèce, les demandes afférentes des parties ne sont pas fondées.

Il y a encore lieu de déclarer commun le jugement à intervenir à la société anonyme SOCIETE6.) S.A..

### PAR CES MOTIFS

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

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

déclare la demande de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE4.) introduite suivant exploit du 12 février 2009 recevable, mais non fondée ; en déboute ;

déclare la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) introduite suivant exploit du 21 août 2009 sans objet ; en déboute ;

laisse les frais de cette demande à charge du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) ;

déclare la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) en rétablissement en pristin état introduite suivant exploits des 18 et 19 février 2010, la demande de la société anonyme SOCIETE2.) S.A., la société anonyme SOCIETE3.) S.A., la société anonyme SOCIETE4.) S.A., la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., du Dr PERSONNE5.), d'PERSONNE6.), de PERSONNE7.), de PERSONNE8.) et de PERSONNE9.) introduite par la société civile immobilière SOCIETE7.) S.C.I., PERSONNE10.) et PERSONNE11.) suivant exploits des 27 et 28 avril 2010 recevables et fondées sur base de l'article 544 du code civil ;

partant, condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) in solidum,

- à faire supprimer par une entreprise qualifiée la « véranda » installée sur la terrasse du local commercial à compter du 22 septembre 2009,
- à faire rétablir, par une entreprise qualifiée, en leur pristin état la terrasse du local commercial et le revêtement de la façade sur lequel est fixée ladite « véranda »,

dit que ces travaux sont à exécuter aux frais de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE4.) ;

accorde à cet effet à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE4.) un délai de trois mois commençant à courir à partir de la signification du présent jugement ;

dit que si à l'expiration de ce délai PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) n'ont pas obtempéré à la condamnation intervenue à leur encontre, ils seront redevables d'une astreinte arrêtée à 250.- EUR par jour de retard ;

dit que l'astreinte cessera de produire ses effets au-delà du montant de 25.000.- EUR ;

déclare la demande en dommages et intérêts pour perte de loyers de la société civile immobilière SOCIETE7.) S.C.I., d'PERSONNE10.) et de PERSONNE11.) non fondée ; en déboute ;

donne acte à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle en dommages et intérêts ;

la déclare non fondée ; en déboute ;

déboute chacune des parties de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement intervenu ;

déclare commun le jugement intervenu à la société anonyme SOCIETE6.) S.A. ;

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE4.) à tous les frais et dépens de l'instance.