

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00120

Audience publique du mercredi, 12 juin 2024.

Numéro du rôle : TAL-2022-08608

Composition :

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

ENTRE

PERSONNE1.), pensionnée, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 14 novembre 2022,

comparaissant par Maître Guillaume LOCHARD, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

le syndicat des copropriétaires de la copropriété SOCIETE1.), bloc C, D et E, sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) 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 COGONI,

comparaissant par Maître François TURK, avocat, demeurant à Luxembourg.



LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 14 novembre 2022, PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. »), comparaissant par Maître Guillaume LOCHARD, a fait donner assignation à le syndicat des copropriétaires de la copropriété SOCIETE1.), bloc C, D et E, sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l. (ci-après le « SOCIETE2. ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître François TURK s'est constitué pour le SOCIETE2.) le 15 novembre 2022.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-08608 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 1^{er} février 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 24 avril 2024 pour plaidoiries.

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

2. Prétentions et moyens des parties

2.1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, d'annuler toutes les décisions prises par l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 octobre 2021 (ci-après l'« AGO 2021 ») et par l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2022 (ci-après l'« AGO 2022 »), à savoir :

- Approbation du décompte 2020,
- Imputation le cas échéant de charges à PERSONNE1.),
- Prorogation du mandat du syndic PERSONNE2.),
- Approbation du décompte 2021,
- Imputation le cas échéant de charges à PERSONNE1.) au titre de l'exercice 2021,
- Désignation du syndic SOCIETE2.) Sàrl,
- Approbation de l'offre de SOCIETE2.) Sàrl par prix forfaitaires au lieu d'une répartition par millièmes,
- Approbation de frais de syndic de 12.- euros par mois au propriétaire de garage en contrariété avec l'article 17 du règlement de copropriété,
- Approbation de l'offre de rénovation des toits des bâtiments D et C.

Elle demande enfin de condamner le SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et à payer tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Guillaume LOCHARD qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour ce qui concerne l'AGO 2021, elle fait valoir ce qui suit :

- Elle n'aurait pas été convoquée à l'AGO.
- L'AGO n'aurait pas désigné de bureau tel qu'exigé par le règlement de copropriété, mais seulement un président et un secrétaire.
- L'AGO aurait approuvé un décompte 2020 qui n'aurait pas été remis avec les convocations et dont on ne saurait rien.

En l'absence de convocation de PERSONNE1.), toute décision prise serait à annuler.

Sinon et subsidiairement, aucun décompte n'aurait été joint à une convocation ou au procès-verbal de l'AGO, de telle manière qu'il n'aurait pas pu être approuvé.

Si jamais un tel décompte existait et imputait des charges à PERSONNE1.), il y aurait lieu d'annuler la délibération y relative dans la mesure où elle est contraire à l'article 17 du règlement de copropriété.

Pour ce qui concerne l'AGO 2022, elle fait valoir ce qui suit :

- Elle n'aurait pas été convoquée à l'AGO, de sorte que toutes les décisions prises seraient à annuler.
- Cette AGO se serait tenue à ADRESSE4.) et non à ADRESSE5.), de sorte que toutes les décisions prises seraient à annuler. Il n'y aurait pas eu de modification même implicite du règlement de copropriété à ce sujet.
- L'AGO n'aurait pas désigné de bureau tel qu'exigé par le règlement de copropriété, mais seulement un président et un secrétaire, de sorte que toutes les décisions prises seraient à annuler.
- L'AGO aurait approuvé un décompte pour l'année 2021 qui n'aurait pas été remis avec les convocations, de sorte qu'il n'aurait pas pu être valablement approuvé.
- Si jamais un tel décompte existait et imputait des charges à PERSONNE1.), il y aurait lieu d'annuler la délibération y relative dans la mesure où elle est contraire à l'article 17 du règlement de copropriété.

PERSONNE1.) prend ainsi position par rapport aux moyens du SOCIETE2.).

Quant au moyen relatif à la forclusion, elle fait valoir que les procès-verbaux ne lui auraient pas été notifiés. Elle les aurait reçus de la part d'un tiers et cela moins de deux mois avant l'introduction de la demande. Elle conteste que les copropriétaires auraient décidé à l'unanimité que les convocations et envois de procès-verbaux d'AGO se feraient par courrier simple. Ce fait serait aussi sans pertinence.

Quant à la modification du règlement de copropriété, elle soutient qu'il s'agirait d'un acte notarié qui ne pourrait être modifié qu'à l'unanimité et cette modification devrait être enregistrée. Ceci ne serait même pas allégué. L'article 7, alinéa 3, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après la « Loi de 1975 ») ne serait pas applicable en l'espèce. Une modification de la répartition

consistant à imputer des charges à des copropriétaires qui en seraient exclus devrait être votée à l'unanimité. Il n'y aurait pas eu de modification de fait du règlement de copropriété.

Il n'y aurait pas d'autorité de chose jugée étant donné qu'aucune juridiction ne se serait penchée sur les exercices dont question, ni tranché le principe de l'attribution de charges aux garages.

Quant à l'absence de désignation d'un bureau, il ne pourrait pas y avoir une modification implicite du règlement de copropriété, une telle théorie n'existant pas. L'erreur même répétée resterait une erreur.

Il appartiendrait au SOCIETE2.) de prouver que les décomptes existents, ont été joints aux convocations et ont été approuvés, ce qui ne serait pas le cas.

La loi s'imposerait en ce qui concernerait le lieu de la tenue de l'AGO.

2.2. Le SOCIETE2.)

Le SOCIETE2.) demande de déclarer irrecevable, sinon non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à faire annuler toutes les décisions prises par les AGO 2021 et 2022, au regard de la forclusion prévue à l'article 34 de la Loi de 1975, sinon subsidiairement pour non application du règlement de copropriété du 13 juillet 1973, sinon à titre plus subsidiaire pour modification, au moins implicite, du règlement de copropriété du 13 juillet 1973.

Il demande en outre de condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens et à lui verser une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) devrait être déboutée de toutes ses demandes en raison de l'autorité de chose jugée attachée au jugement du 9 novembre 2020.

PERSONNE1.) serait aussi forclosée à agir en contestation des décisions des assemblées générales en application de l'article 34, alinéa 2, de la Loi de 1975. Tous les procès-verbaux auraient été notifiés à PERSONNE1.). En effet, tous les copropriétaires auraient convenu qu'ils renonceraient ensemble à ce que les convocations et les procès-verbaux leur soient envoyés obligatoirement par lettre recommandée et ce dès avant 1987. Ils auraient donc modifié, du moins implicitement, le règlement de copropriété datant de 1973, de telle sorte que depuis au moins 35 ans ces envois se feraient par courrier simple.

PERSONNE1.) aurait reçu les convocations et procès-verbaux et elle n'aurait jamais émis de réclamations à ce sujet auprès du syndic ou auprès du conseil syndical. De même, au vu de l'absence de preuve quant à la date exacte de la remise des documents par le tiers, elle serait forclosée à agir.

Subsidiairement, le règlement de copropriété ne serait pas applicable au litige parce qu'il aurait été modifié à l'unanimité des copropriétaires bien avant l'acquisition du lot par PERSONNE1.).

De même, le tableau des charges prévu par l'article 17 du règlement de copropriété n'aurait jamais été appliqué, ce qui serait confirmé par le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 5 juillet 2005.

Si le tribunal était de l'avis que le règlement de copropriété s'appliquait, il y aurait lieu d'analyser les différentes prétentions de PERSONNE1.).

Quant à l'absence de désignation de bureau, le SOCIETE2.) fait valoir qu'à chacune des AGO des années 2005 à 2022 ne furent désignés qu'un président et un secrétaire. Cette manière de procéder n'aurait jamais été remise en cause.

Il y aurait eu un changement implicite du règlement de copropriété. De même, l'article 29 du règlement de copropriété, à la base de la demande, ne serait pas prévu à peine de nullité et cette règle ne serait pas d'ordre public en vertu de la Loi de 1975.

Le fait que le décompte n'ait pas été communiqué avec la convocation est contesté.

Pour ce qui est du lieu de la tenue de l'AGO, le SOCIETE2.) fait valoir qu'elle se serait tenue à partir de l'année 2004 à ADRESSE4.) et qu'aucun copropriétaire ne s'en serait plaint à ce jour. De même, PERSONNE1.) n'y aurait jamais assisté physiquement.

Les copropriétaires auraient au moins implicitement changé le règlement de copropriété en ce sens, de sorte que PERSONNE1.) ne saurait se baser sur un article entretemps modifié d'un acte de base datant d'il y a cinquante ans.

Cette règle ne serait pas prévue à peine de nullité et ne serait pas d'ordre public.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de l'action de PERSONNE1.)

3.1.1. Quant à la prétendue autorité de chose jugée

L'autorité de la chose jugée empêche que ce qui a définitivement été jugé antérieurement puisse à nouveau être soumis à l'appréciation du juge. L'article 1351 du Code civil exige une triple identité d'objet, de cause et de parties agissant en les mêmes qualités entre les deux demandes.

Dans le cadre de sa citation du 22 juin 2020, le SOCIETE2.) avait demandé de condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 5.480,36.- euros, augmentée à 6.336,11.- euros, avec les intérêts légaux à compter de la mise en demeure du 29 novembre 2019, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde, au titre des décomptes des charges de copropriété des années 2004 à 2019.

De même, par jugement rectificatif n° TALCH03/00104 du 14 juin 2022, le tribunal, statuant en appel a condamné PERSONNE1.) à payer au SOCIETE2.) le montant total de 4.042,36.- euros correspondant aux décomptes de charges de copropriété des exercices 2010 à 2019 inclus et s'est déclaré incompetent *ratione materiae* pour

connaître de la demande de PERSONNE1.) à voir prononcer la nullité, sinon l'irrégularité des procès-verbaux relatifs aux assemblées générales des années 2005 à 2019.

Dans le cadre de son assignation du 14 novembre 2022, PERSONNE1.) demande d'annuler toutes les décisions prises par l'AGO 2021 et par l'AGO 2022.

Il y a donc lieu de constater que les demandes respectives dans les deux instances concernent les assemblées générales des années 2005 à 2019, d'une part, et les assemblées générales relatives aux années 2020 à 2021, d'autre part, à tel point que les développements du SOCIETE2.) selon lesquels les décisions dans la première instance auraient retenu que tout copropriétaire devrait participer aux charges ne sont pas pertinents.

Il y a donc lieu de rejeter comme non fondé le moyen relatif à l'autorité de chose jugée soulevé par le SOCIETE2.).

3.1.2. Quant à la prétendue déchéance

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'AGO 2021 et l'AGO 2022, le délai d'agir de deux mois tel que prévu par l'article 34, alinéa 2, de la Loi de 1975 est applicable en l'espèce.

Il appartient au SOCIETE2.) de prouver le fait de la notification.

Il résulte d'un arrêt numéroNUMERO2.)-19.305 de la Cour de cassation française du 27 avril 2000 que « *le délai de deux mois institué par l'article 42 de la loi de 1965 (correspondant à l'article 34, alinéa 2 de la Loi luxembourgeoise) pour contester les décisions d'assemblée générale avait pour point de départ le jour de la présentation par les services postaux (...)* ». La présentation par les services postaux étant constituée par la remise de l'information de l'existence d'un courrier recommandé au destinataire, soit par le fait d'aviser le destinataire de cet envoi, c'est le jour de cette présentation qui constitue le point de départ du délai de forclusion de deux mois (TAL, 11 novembre 2020, TAL-2018-06160 du rôle).

Il ne ressort pas des éléments du dossier que les procès-verbaux relatifs aux AGO 2021 et 2022 ont été expédiés par courrier de la poste faisant foi et il y a lieu de constater qu'aucune réception par PERSONNE1.) n'est établie en l'espèce.

En l'espèce, il y a lieu de remarquer à titre superfétatoire que même si le règlement de la copropriété avait été modifié en ce qui concerne la communication des procès-verbaux d'assemblée générale, il n'en resterait pas moins qu'il appartiendrait au SOCIETE2.) de prouver que ces documents ont bien été communiqués à PERSONNE1.) ce que le SOCIETE2.) ne fait cependant pas.

Dans les circonstances données, il convient de retenir que le délai de deux mois pour contester les décisions d'assemblée en litige n'a pas commencé à courir et que la demande de PERSONNE1.) est recevable.

La demande de PERSONNE1.) n'étant pas autrement éternuée quant à la recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donné, est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

3.2. Quant au fond

3.2.1. Quant à l'action en nullité

Les cas d'ouverture de l'action en nullité des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires se ramènent à trois :

- en premier lieu, l'inobservation des formalités légales de convocation, la tenue, la composition des assemblées, dans la computation des voix et l'inobservation des conditions de majorité,
- en deuxième lieu, le dépassement de pouvoir et
- en troisième lieu, la fraude et l'abus de majorité

(M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, *op. cit.*, n° 534 et s. ; Cour d'appel, 1^{er} mars 2007, n°27250 et 29226 du rôle).

Le Tribunal saisi d'un recours en annulation d'une décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires ne peut se prononcer que sur la seule régularité de la décision prise et ne peut pas apprécier la justification du vote émis.

Il appartient ainsi à PERSONNE1.) d'établir en quoi une décision d'une assemblée générale tombe dans un cas d'ouverture afin d'en voir prononcer la nullité.

Il est admis que les irrégularités commises dans la convocation et la tenue des assemblées générales ne sont pas sanctionnées par une nullité absolue, les formalités prescrites par le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles (ci-après le règlement grand-ducal du 13 juin 1975) étant destinées à protéger les copropriétaires contre les effets de surprise, de manipulation et contre une direction partielle des débats. Il s'ensuit que le copropriétaire qui se prévaut d'une telle irrégularité doit établir le préjudice qui lui est accru de ce chef (CA, 6 juillet 1984, Pas. 26, p. 212 ; CA, 22 mars 2000, Pas. 31, p. 314 ; CA 1^{er} mars 2007, rôles n^{os} 27250 et 29226).

- Quant aux convocations aux assemblées générales et à la communication des décomptes

L'article 1^{er} du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrit la tenue obligatoire d'au moins une assemblée générale par an. Il appartient au syndic de la convoquer de sa propre initiative. Aux termes de l'article 3, alinéa 2 du règlement précité, la convocation à l'assemblée générale est notifiée, sauf urgence, quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Comme PERSONNE1.) conteste avoir été convoquée aux AGO 2021 et 2022, il appartient au syndicat des copropriétaires d'établir que les formalités ont été remplies.

En l'espèce, il ne ressort pas des pièces soumises au tribunal que PERSONNE1.) a été régulièrement convoquée aux assemblées en question. Il faut donc admettre que PERSONNE1.) n'a pas été convoquée aux AGO 2021 et 2022.

Le défaut de convocation n'entraîne pas la nullité de plein droit des délibérations de l'assemblée générale. Il importe dès lors de savoir, si PERSONNE1.) a subi un préjudice découlant du fait qu'elle n'a pas été convoquée pour assister aux AGO 2021 et 2022. Or, PERSONNE1.) n'a ni établi, ni même soutenu avoir subi un préjudice de ce chef.

Dans ce contexte, PERSONNE1.) fait encore valoir que des décomptes pour les années 2020 et 2021 auraient été approuvés lors des AGO, mais que de tels décomptes ne lui auraient jamais été communiqués. De même, elle conteste l'existence-même de ces prétendus décomptes.

Suivant l'objet des délibérations, l'ordre du jour doit porter en annexe un certain nombre de documents, à défaut desquels l'assemblée générale ne saurait valablement aborder ces points.

Ainsi, aux termes de l'article 5 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 précité, il y a lieu de notifier au plus tard, en même temps que l'ordre du jour lorsque la délibération porte sur un des points suivants :

- « *approbation des comptes : notification du compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et de la situation de la trésorerie [...].* »

Dans la mesure où le SOCIETE2.), qui est tenu de la charge de la preuve de la communication de ces documents, n'apporte aucune preuve de cette dernière, il y a lieu de conclure que ces documents n'ont pas été communiqués à PERSONNE1.).

L'absence de communication des décomptes définitifs à approuver et des pièces justificatives leur permettant de vérifier le bien-fondé des différents montants réclamés dans le cadre de ces décomptes cause nécessairement un grief à la partie demanderesse. En effet, l'examen de telles pièces nécessite un certain temps et il ne saurait être exigé des copropriétaires de procéder à un examen sommaire de ces pièces lors de l'assemblée générale. Ces pièces doivent en tout état de cause être communiquées à l'avance. Il s'y ajoute qu'une version finale et définitive des décomptes à approuver doit être fournie, à défaut de quoi les copropriétaires ne savent pas sur quels décomptes portera le vote. (TAL, 19 janvier 2024, n° 2024TALCH10/00014, n° TAL-2021-07123 du rôle)

En l'absence de ces informations et documents, PERSONNE1.) n'a pas pu préparer convenablement les AGO 2021 et 2022, y participer et émettre, éventuellement, des critiques plus précises concernant les résolutions litigieuses, lesquelles avaient des incidences financières à son égard, lui causant ainsi un préjudice.

Il en suit que l'AGO 2021 et l'AGO 2022 sont à annuler, et dans la mesure où PERSONNE1.) demande l'annulation de toutes les décisions prises par l'AGO 2021 et par l'AGO 2022, il y a lieu de dire cette demande fondée.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande à ce que le SOCIETE2.) soit condamné à lui payer le montant de 1.500.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure.

Le SOCIETE2.) demande à ce que PERSONNE1.) soit condamnée à lui payer le montant de 3.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre).

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de rejeter comme non fondée la demande du SOCIETE2.).

Le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE1.) tous les frais non compris dans les dépens exposés par elle.

Il y a donc lieu de condamner le SOCIETE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 800.- euros.

3.3.2. Quant à l'exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y a point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, *Pas.*, 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée.

L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

3.3.3. Quant aux frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée » et d'après l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile, « les avoués pourront demander la distraction des dépens à leur profit, en affirmant, lors de la prononciation du jugement, qu'ils ont fait la plus grande partie des avances ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner le SOCIETE2.) à payer les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Guillaume LOCHARD, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

dit recevable la demande de PERSONNE1.) ;

la dit fondée ;

partant, annule toutes les résolutions prises lors de Assemblée Générale Ordinaire du 18 octobre 2021 et lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 30 juin 2022 du syndicat des copropriétaires de la copropriété SOCIETE1.), bloc C, D et E, sis à L-ADRESSE2.) ;

dit non fondée la demande du syndicat des copropriétaires de la copropriété SOCIETE1.), bloc C, D et E, sis à L-ADRESSE2.), en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne le syndicat des copropriétaires de la copropriété SOCIETE1.), bloc C, D et E, sis à L-ADRESSE2.), à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 800.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne le syndicat des copropriétaires de la copropriété SOCIETE1.), bloc C, D et E, sis à L-ADRESSE2.), aux frais et dépens avec distraction au profit de Maître Guillaume LOCHARD, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.