

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00189

Audience publique du mercredi, 13 novembre 2024.

Numéro du rôle : TAL-2023-02545

Composition :

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

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demandereses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 17 mars 2023,

ayant comparu initialement par la société HG AVOCATS, représentée par Maître Hakima GOUNI-ANDRIEUX, avocat, et comparaissant actuellement par Maître Samira MABCHOUR, avocat, demeurant à Luxembourg, assistée de Maître Samuel BECHATA, avocat,

ET

le syndicat des copropriétaires de la résidence « ALIAS1.) », sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN,

comparaissant par la société F&F LEGAL, représentée par Maître Tom FELGEN,
avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 17 mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1. »), comparissant par la société à responsabilité limitée HG AVOCATS, représentée par Maître Hakima GOUNI-ANDRIEUX, a assigné le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) (ci-après « le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ») devant le Tribunal de ce siège.

La société à responsabilité limitée F&F LEGAL, représentée par Maître Tom FELGEN, s'est constituée pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES en date du 17 mars 2023.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2023-02545. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 24 mai 2024 et l'affaire a été renvoyée pour plaidoiries à l'audience du 16 octobre 2024. À cette audience, l'affaire a été prise en délibéré.

2. Moyens et prétentions des parties

Aux termes de ses dernières conclusions, les consorts GROUPE1.) demandent :

- de constater que la convocation à l'assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2022, notifiée par courrier recommandé du 5 décembre 2022, est contraire au règlement général de copropriété;
- de constater que l'irrégularité de l'assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2022 emporte nullité absolue de toutes les décisions prises;
- partant, déclarer toutes les décisions prises par l'assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2022 nulle de nullité absolue puisque la convocation a été faite en parfaite violation du règlement général de copropriété, s'assimilant ainsi à la non-convocation des consorts GROUPE1.) en leur qualité de copropriétaires;
- subsidiairement, de déclarer nulles toutes les décisions prises lors de l'assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2022;
- plus subsidiairement, de déclarer nulle la résolution numéro 9 relative au vote des frais supplémentaires pour les travaux de façade et remplacement des couvertines de la résidence, ainsi que sur l'exonération de Madame PERSONNE3.) à payer le surcoût de ces travaux;

- voir ordonner une assemblée générale des copropriétaires ayant à l'ordre du jour tous les points touchés par les différentes annulations;
- ordonner la communication du devis SOCIETE2.), ainsi que des feuilles de présence aux assemblées générales ordinaires des dix dernières années, munies de chaque mandat des copropriétaires représentés auxdites assemblées;
- voir condamner le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à leur payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;
- condamner en tout état de cause le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, les consorts GROUPE1.) soutiennent qu'ils sont copropriétaires d'un appartement sis à L-ADRESSE2.) et que par courrier recommandé du 5 décembre 2022, le syndic aurait fait convoquer les copropriétaires de la résidence « W20 Résidence FRATERNITE B » à une assemblée générale ordinaire des copropriétaires pour le mardi 20 décembre 2022.

Ils soutiennent ne jamais avoir reçu ladite convocation, alors qu'ils étaient partis en vacances, avec l'objectif de passer la Saint-Nicolas auprès de leurs amis à Paris et les fêtes de fin d'année auprès de leur famille, en France également.

Ils n'auraient pu prendre connaissance de ladite convocation à l'Assemblée générale ordinaire des copropriétaires qu'à leur retour de vacances, courant début janvier 2023, alors qu'ils avaient découvert un avis de passage de la poste dans la boîte aux lettres.

A leur retour, les consorts GROUPE1.) aurait été surpris d'apprendre qu'une assemblée générale ordinaire avait eu lieu le 20 décembre 2022, alors qu'il serait d'usage que *« l'Assemblée générale de copropriété se tiennent d'office chaque année dans l'immeuble ou au lieu fixé par les convocations dans la commune de situation de l'immeuble, le premier samedi du mois d'avril à 3 heures de l'après-midi »*, tel que cela ressortirait de l'article 27 du règlement général de copropriété.

Il serait également précisé dans cet article 27 du règlement général de copropriété que *« l'Assemblée peut modifier le jour et l'heure de l'assemblée annuelle à la simple majorité »*.

Cette modification du jour et de l'heure pour le 20 décembre 2022 n'aurait jamais été votée ou tout du moins les consorts GROUPE1.) n'auraient jamais été consultés ni invités à la voter.

C'est pour cela qu'ils seraient tout simplement partis en vacances sans se soucier de la tenue d'une assemblée générale ordinaire courant le mois de décembre, puisque habitués à être convoqués en avril.

Cette modification du jour et de l'heure de la convocation à l'assemblée générale ordinaire s'assimilerait à la non-convocation des copropriétaires et encourt selon eux la nullité absolue.

Ce n'est qu'en date du 17 janvier 2023 que les consorts GROUPE1.) auraient reçu par courrier simple une copie de la convocation et du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2022 à laquelle ils n'auraient pu légitimement assister et que ce n'est qu'à cette date qu'ils auraient pris connaissance des points ayant fait l'objet du vote.

Lorsqu'on prendrait connaissance de ce procès-verbal, il serait loisible de constater que sur 7 copropriétaires, seuls 3 étaient présents. A cette assemblée générale ordinaire, il aurait été décidé entre autres que :

- le syndic devra passer commande auprès de la société SOCIETE2.) avant le mois de mars 2023, au prix des travaux de façade votés lors de l'assemblée générale de 2021, sur base de l'article 15, et augmenté de 17,25%, soit une augmentation du devis initialement accepté en 2021 de 28.320,59.-euros TTC. Pour cela, un appel de fonds sera réalisé le 15 janvier 2023;
- le surcoût des travaux de façade sera partagé entre tous les copropriétaires, exceptée Madame PERSONNE3.) qui estime ne pas devoir payer le surcoût des 17,25%, puisqu'ayant payé « *dans le temps* » l'intégralité de sa quote-part des travaux de la façade suivant devis de 2021.

Quant à la recevabilité de leur demande, les consorts GROUPE1.) soutiennent ne pas avoir refusé d'accepter le courrier recommandé puisqu'ils n'étaient pas présents, mais ils l'auraient réceptionné le 17 janvier 2023, à leur retour de vacances.

Ils rappellent que le courrier recommandé contenant le procès-verbal aurait été envoyé le 27 décembre 2022, en plein milieu des fêtes de fin d'année et aurait dû au mieux être réceptionné le 28 décembre 2022.

Il y aurait une différence importante entre le fait de refuser d'accepter un courrier recommandé, action où l'on sous-entendrait une intention perfide et malintentionnée, et le fait de réceptionner le courrier recommandé au moment où l'on en aurait connaissance effective de son existence.

L'article 102§6 du Nouveau Code de procédure civile cité par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES se rapporterait uniquement à la délivrance d'une citation, ce qui ne concernerait pas la présente affaire qui ne concernerait qu'un acte purement administratif et non pas judiciaire.

La procédure relative à la notification d'un procès-verbal d'une assemblée générale ne serait pas une procédure judiciaire. Dès lors, la computation des délais légaux de

l'accomplissement d'un acte ou d'une formalité spécifique à la procédure judiciaire n'aurait pas vocation à s'appliquer en l'espèce.

Il s'en suivrait que dans le cas d'un procès-verbal d'Assemblée générale notifié par lettre recommandée, ce qui importerait est la remise effective dudit courrier, à savoir la distribution au destinataire et non pas la présentation comme le souhaiterait faire croire le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

La date de réception d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception serait celle qui est apposée par l'administration des postes lors de la remise de la lettre à son destinataire, soit le 17 janvier 2023. Les consorts GROUPE1.) ne seraient donc pas forclos à agir.

Ce serait donc à partir du 17 janvier 2023 que les consorts GROUPE1.) avaient deux mois pour agir, soit au plus tard le 18 mars 2023. Or, tel aurait été le cas en date du 17 mars 2023.

Par ailleurs, les consorts GROUPE1.) rappellent que suivant l'article 27 du règlement général de copropriété, les assemblées générales ordinaires doivent se tenir le premier samedi du mois d'avril à 15.00 heures.

Or, l'Assemblée générale du 20 décembre 2022 n'était pas une assemblée générale extraordinaire.

Le changement de date de l'assemblée générale ordinaire n'aurait jamais été voté et par conséquent, elle aurait dû avoir lieu le samedi 2 avril 2022.

L'assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2022 aurait partant été tenue en parfaite contradiction avec le règlement général de copropriété.

Il n'y aurait partant aucune forclusion à agir, de sorte que l'assignation devrait être déclarée recevable.

Quant au fond, quant à la valeur du règlement de copropriété, les consorts GROUPE1.) font valoir que selon l'article 10 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'établissement d'un règlement de copropriété serait obligatoire et obligerait les différents propriétaires et tous leurs ayants cause, y compris les locataires et occupants à un titre quelconque.

Le règlement de copropriété serait de ce fait l'acte juridique qui définirait les droits et obligations des copropriétaires, tant sur les parties communes de l'immeuble que sur les parties privatives, les conditions de leur contribution aux charges communes, ainsi que les dispositions relatives à l'organisation et à l'administration de l'immeuble en copropriété.

L'article 27§1 du règlement général de copropriété serait très clair.

L'assemblée générale ordinaire ayant eu lieu le 20 décembre 2022, n'aurait ni été faite à la date prévue par le prédit article 27§1 du règlement général de copropriété ni dans la commune de la résidence. Ce changement n'aurait d'ailleurs jamais été voté.

Les règles du règlement général de copropriété seraient impératives et leur violation encourrait la nullité absolue.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES s'appuierait sur une doctrine de Maître Georges KRIEGER qui n'émettrait qu'un simple avis sur le fait que rien n'empêcherait le syndic, sur sa propre initiative ou sur initiative de plusieurs copropriétaires, de convoquer une assemblée générale extraordinaire.

Les consorts GROUPE1.) ne contestent pas cette possibilité pour le syndic de convoquer une assemblée générale extraordinaire à la date de son choix. Mais l'assemblée du 20 décembre 2022 aurait été une assemblée générale ordinaire et non pas extraordinaire, ce qui modifierait considérablement la donne.

Par conséquent et contrairement à ce qu'affirmerait le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, le syndic ne pouvait pas convoquer les copropriétaires à une assemblée générale ordinaire à une autre date que celle prévue dans le règlement de copropriété et encore moins de sa propre initiative sans être passé par l'étape indispensable énoncée à l'article 27 du règlement général de copropriété, c'est-à-dire le vote en assemblée pour une modification de la date de convocation.

Le raisonnement du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES confirmerait que cette étape indispensable n'aurait pas été réalisée et de ce fait, toutes les décisions prises lors de l'assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2022 encourent la nullité absolue.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES s'appuierait sur une autre doctrine de Maître Georges KRIEGER qui n'émettrait toujours qu'un simple avis quant à l'utilité pratique ou juridique des convocations fixées au préalable dans le règlement général de copropriété. Or, cela ne changerait rien au fait que le règlement général de copropriété serait d'application stricte et obligatoire vis-à-vis des propriétaires, leurs ayants cause, leurs locataires ou autres occupants, et si quelconque souhaiterait le modifier, il aurait le loisir d'en faire la demande en respect de l'article 27§1 du règlement général de copropriété et ladite serait votée à la majorité simple à l'assemblée générale ordinaire.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES se baserait sur l'assemblée générale ordinaire de 2021 pour tenter de justifier la validité de celle de 2022. Or, l'assemblée générale ordinaire de 2021 aurait été exceptionnelle, alors que le monde entier était à l'arrêt en raison de la menace du COVID 19. Durant cette période particulière, des mesures tout aussi particulières auraient été mises en place et en raison de cette pandémie, l'assemblée générale ordinaire fixée en fin d'année 2021 aurait été par conséquent parfaitement exceptionnelle et unique et certainement pas l'usage.

Chacun saurait, grâce aux dispositions du règlement général de copropriété, quand aura lieu la prochaine assemblée générale ordinaire et il pourra ainsi prendre ses dispositions suffisamment à l'avance.

De ce fait, les consorts GROUPE1.) ne pouvaient légitimement prévoir qu'une assemblée générale ordinaire allait avoir lieu pendant les vacances d'hiver, à juste raison, alors qu'elle était attendue pour le mois d'avril.

Les consorts GROUPE1.) font encore valoir que de nombreuses irrégularités dans le processus de vote en assemblée générale ordinaire auraient été découvertes, irrégularités qui entraîneraient leur nullité et ce sur plusieurs années.

En effet, les consorts GROUPE1.) ont découvert que certaines personnes ne disposant d'aucun mandat pour ce faire, auraient participé au vote en assemblée générale ordinaire, ce que le syndic se serait abstenu de vérifier au préalable.

A titre d'exemple non-exhaustif, lors de l'assemblée générale extraordinaire du 5 décembre 2023, les consorts GROUPE1.) auraient constaté que la feuille de présence remise par le syndic n'indiquait pas la nature de détention des biens, malgré l'obligation qui lui incomberait.

Ainsi, il aurait été découvert que Monsieur PERSONNE4.) participait assidûment depuis plusieurs années aux assemblées générales sans jamais avoir présenté ou disposé du moindre mandat de sa mère qui serait l'usufruitière de l'appartement et détentrice du pouvoir de décision.

Or, ce ne serait malheureusement pas la seule irrégularité commise par le syndic :

- lors de l'assemblée général du 30 novembre 2020, les travaux de façade n'auraient jamais été votés;
- lors de l'assemblée générale du 7 décembre 2021, les travaux de façade n'auraient toujours pas été officiellement et expressément votés;
- en date du 9 novembre 2023, la société SOCIETE3.) serait intervenue afin de raser les arbustes de la résidence et ceci sans vote des copropriétaires en assemblée générale et le conseil syndical n'ayant pas reçu délégation de pouvoir de la part des copropriétaires pour prendre une telle décision;
- il serait étonnant de constater qu'au 31 octobre 2023, les copropriétaires auraient demandé la suspension des travaux dans l'attente d'une expertise externe à la majorité simple et qu'au 9 novembre 2023, leur demande aurait été votée à la majorité absolue. Malgré cela, le syndic aurait décidé de passer outre l'avis de ceux-ci en poursuivant les travaux;
- le procès-verbal du 22 juin 2023 ferait apparaître des erreurs quant aux votes répertoriés et ceci par devant témoin. En effet, les consorts GROUPE1.) auraient voté NON aux résolutions n°1 et 2, mais ceci n'aurait pas été retranscrit dans le procès-verbal d'assemblée générale renseignant un OUI à l'unanimité;

- sur plusieurs années le conseil syndical aurait régulièrement été reconduit, sans le démission d'un quelconque membre. Jusqu'à l'assemblée générale du 30 novembre 2020, PERSONNE2.) aurait été membre du conseil syndical, mais aurait été exclu à l'assemblée générale du 7 décembre 2021 au profit de Madame PERSONNE5.) et de Madame PERSONNE3.), nonobstant le fait que la résolution n°5 précisait qu'il n'y avait eu aucune démission des membres du conseil syndical et que le mandat du conseil syndical sortant avait été renouvelé pour une année supplémentaire;
- lors de l'assemblée générale ordinaire du 10 juillet 2023, le syndic aurait été reconduit pour une durée de trois ans sans que la majorité des voix n'ait été atteinte tel que le prévoirait l'article 16 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis;
- lors de l'assemblée générale extraordinaire du 5 décembre 2023, le syndic, constatant que le quorum pour faire passer le vote des travaux ne pourrait pas être atteint, aurait décidé tout simplement de lever la séance malgré les protestations de PERSONNE2.);
- le syndic aurait informé les copropriétaires de l'augmentation des prix lors de l'assemblée générale du 2021 qui a eu lieu le 20 décembre 2022, sans même l'avoir joint à la convocation, alors qu'un devis signé serait ferme et définitif et qu'aucune clause d'augmentation n'était incluse dans le devis. Les consorts GROUPE1.) sollicitent de ce fait, la communication de devis de la société SOCIETE4.) afin de vérifier si une telle clause était présente.

Toutes ces irrégularités auraient été dénoncées au mandataire du SYNDICAT DES Copropriétaires par courrier du 16 novembre 2023 et jusqu'à ce jour, aucune explication n'aurait été fournie.

Les consorts GROUPE1.) exigent également la communication des feuilles de présence aux assemblées générales ordinaires des dix dernières années, ainsi que chaque mandat des copropriétaires représentés, afin de vérifier si ces fraudes sont plus anciennes que celles constatées dernièrement.

Si le tribunal ne devait pas retenir que l'assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2022 a été tenue en violation du règlement général de copropriété, entraînant de ce fait l'annulation de toutes les décisions prises lors de cette assemblée générale, les consorts GROUPE1.) font valoir ce qui suit :

S'agissant de l'augmentation du devis pour les travaux sur la façade, les consorts GROUPE1.) font valoir que les travaux de rénovation de la façade de la terrasse auxquels s'ajoutaient les frais de suivi par l'architecte et qui avaient été votés lors de l'Assemblée générale du 7 décembre 2021, s'élevaient à l'époque à 164.177,32.-euros.

Or, le syndic aurait dû passer commande desdits travaux avant mars 2022, ce qui n'aurait jamais été fait, avec pour effet une augmentation du prix des travaux de 23,85%, ce qui serait dès lors une modification substantielle du contrat. En effet, cette augmentation modifierait l'essence-même du devis de 2021 qui aurait subi une hausse de près d'un

quart du prix initial. Les travaux concernant la façade devraient être revotés en Assemblée générale ordinaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires, conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 16 mai 1975.

Par conséquent, la décision portant sur l'acceptation de ladite augmentation devrait être purement et simplement annulée.

De plus, les travaux dont question n'auraient jamais fait l'objet d'une expertise professionnelle ou un quelconque diagnostique énergétique au préalable, de sorte qu'il devrait s'agir très certainement des purs travaux d'embellissement.

En effet, l'article 29 de la loi précitée prévoirait que dans le cas où il serait reconnu que toute amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble, ladite décision sera déclarée inopposable aux copropriétaires s'étant valablement opposés à ladite décision.

Or, les consorts GROUPE1.) se seraient valablement opposés à ladite décision, de sorte que ces travaux ne pourraient pas leur être opposables.

Quant à l'exemption de Madame PERSONNE3.), celle-ci aurait demandé à être déchargée de payer le surcoût de la facture pour les travaux de la façade, alors qu'elle aurait payé sa quote-part dans le temps.

Les consorts GROUPE1.) font valoir que les travaux n'avaient pas été commandés, de sorte que le prix final n'avait pas encore été fixé.

Si Madame PERSONNE3.) se trouve déchargée de payer le surcoût dont le taux ne serait toujours pas connu, ceci reviendrait à augmenter considérablement le montant de participation de tous les autres copropriétaires, les consorts GROUPE1.) inclus.

De plus, Madame PERSONNE3.) aurait participé au vote pour sa propre exemption, alors qu'elle n'aurait pas dû prendre part à ce vote, puisqu'il s'agirait de la décharger de payer le surcoût des travaux envisagés.

Il serait important de souligner que seuls 3 copropriétaires sur 7 étaient présents à l'assemblée générale des copropriétaires, l'un d'entre eux ayant voté en faveur de l'exemption de Madame PERSONNE3.) et l'autre contre.

Or, il y aurait lieu d'appliquer l'article 16 de la loi modifiée du 16 mai 1975 alors qu'il s'agirait d'une modification substantielle du devis et par conséquent, cette décision n'aurait pas pu être entérinée, alors qu'elle n'aurait pas été votée par la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision encourt partant, selon les consorts GROUPE1.), l'annulation.

Si le Tribunal estime que l'article 15 de la loi modifiée du 16 mai 1975 devait être appliqué, les consorts GROUPE1.) font valoir que cette décision n'aurait pas été prise

à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés, puisqu'en excluant Madame PERSONNE3.) du vote, ce qui serait parfaitement légitime, le résultat serait de 50% en faveur et 50% contre.

Par ailleurs, toujours selon le raisonnement que Madame PERSONNE3.) devait être exclue du vote, les consorts GROUPE1.) font valoir que les tantièmes ne seraient pas atteints, de sorte que par application de l'article 30 du règlement général de copropriété, le quorum n'était pas atteint. Une nouvelle assemblée aurait donc dû être convoquée pour délibérer valablement, ce qui n'aurait pas été le cas.

Les consorts GROUPE1.) demandent partant la nullité de toutes les décisions prises lors de l'assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2022, lesdites décisions ayant été prises en violation de leur droit.

Les consorts GROUPE1.) contestent encore ne pas avoir payé leur quote-part des travaux de réfection de la façade, alors qu'ils auraient été à jour des paiements lors de l'assemblée du 20 décembre 2022.

Ils soutiennent que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES admettrait que les travaux ont été acceptés quant à leur principe et donc pas sur le fond.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation.

S'agissant du délai pour agir, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES se réfère à l'article 34 de la loi du 16 mai 1975 portant sur la copropriété suivant lequel le recours en annulation des décisions prises en assemblée générale doit être introduit dans un délai de deux mois.

En l'espèce, le procès-verbal de l'assemblée générale aurait été notifié par courrier recommandé et non par courrier simple comme le soutiendrait les consorts GROUPE1.) et remis au service des postes en date du 27 décembre 2022 tel qu'il résulterait du suivi.

En date du 28 décembre 2022, le courrier recommandé aurait été présenté pour la première fois au domicile des consorts GROUPE1.) par le service des postes. Ceux-ci étant absents, ils auraient été informés de venir retirer l'envoi.

Les consorts GROUPE1.) ne seraient allés chercher leur recommandé qu'en date du 17 janvier 2023.

Il se poserait dès lors la question à partir de quelle date le délai de deux mois a commencé à courir.

Selon la doctrine, la notification ne voudrait pas dire prise de connaissance par le destinataire, de sorte que celui-ci ne saurait empêcher le délai de courir en refusant d'accepter une lettre recommandée.

Selon les consorts GROUPE1.), le délai pour agir en annulation ne pourrait commencer à courir qu'à partir de la connaissance effective du courrier et il faudrait distinguer entre deux hypothèses, l'une visant le destinataire mal intentionné qui refuse le courrier et l'autre visant le destinataire réceptionnant le courrier dès qu'il en a connaissance. Il découlerait de cette distinction que les consorts GROUPE1.) n'auraient pas refusé le courrier et donc que le délai n'aurait pas pu courir.

Or, selon la jurisprudence, si la procédure est respectée, le décompte du délai de deux mois commencerait à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandées au domicile du destinataire.

Le moyen adverse serait donc à rejeter.

Les consorts GROUPE1.) ajouteraient que l'article 102§6 du Nouveau Code de procédure civile n'aurait pas vocation à s'appliquer, alors qu'il se rapporterait uniquement à la délivrance d'une citation.

Or, il aurait été retenu dans un arrêt de la Cour d'appel du 21 février 2013 qu' « *en l'absence de dispositions spéciales du code du travail par rapport à la date à laquelle une notification est réputée faite, il y a lieu de se référer par analogie à l'article 102 du nouveau code de procédure civile relatif à la notification des citations qui se font aussi par la voie postale et dans lequel il est dit au paragraphe (6) que dans le cas où le pli n'a pu être remis en main propres, la citation est réputée faite le jour du dépôt dans la boîte aux lettres de l'avis par l'agent des postes de retirer la lettre recommandée au bureau des postes.* »

En l'absence de dispositions spéciales de la législation applicable à la matière, à l'instar du droit du travail, il y aurait lieu de se référer à l'article 102 du Nouveau Code de procédure civile.

Par conséquent, la notification du procès-verbal aurait donc été réalisée en date du 28 décembre 2022, jour de la première présentation du courrier recommandé.

Conformément à l'article 1258 du Nouveau Code de procédure civile relatif à la computation des délais exprimés en mois, le délai pour agir en annulation aurait expiré le 28 février 2023.

L'assignation aurait été signifiée en date du 17 mars 2023, soit plus de deux mois à compter de la notification.

Le fait que les consorts GROUPE1.) soient partis en vacances au jour de la convocation à l'assemblée générale ne serait pas pertinent et manquerait d'ailleurs d'être prouvé.

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES estime partant que les consorts GROUPE1.) sont forclos à agir en annulation à l'encontre des décisions rendues lors de

l'assemblée générale du 20 décembre 2022. Leur demande devrait partant être déclarée irrecevable.

Quant à la demande principale, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES soutient qu'il serait de jurisprudence 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 étant destinées à protéger les copropriétaires contre les effets de surprise, de manipulation et contre une direction partielle des débats. Le copropriétaire qui se prévaut d'une telle irrégularité à l'appui d'une demande en annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale doit dès lors établir un préjudice qui lui en serait accru. »*

Les consorts GROUPE1.) demanderaient l'annulation de l'assemblée générale du 20 décembre 2022 au motif que le jour et l'heure de la convocation n'auraient pas été respectés suivant les prescriptions du règlement de copropriété.

Dans leurs dernières conclusions, ils demanderaient même la nullité des décisions prises lors des assemblées générales ordinaires de 2020, 2021, 2022 et de l'assemblée générale du 5 décembre 2023.

A l'appui de leurs demandes, les consorts GROUPE1.) développeraient de nombreux points sans rapport avec leur demande initiale et aucunement pertinents pour la solution du litige.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES soutient que les demandes en annulation ne visant pas les résolutions de l'assemblée générale de 2022 seraient à qualifier de demandes nouvelles et seraient à déclarer irrecevables.

Par ailleurs, les faits tels qu'exposés par les consorts GROUPE1.) ne seraient pas prouvés et ne refléteraient aucunement la réalité.

S'agissant de l'assemblée générale de décembre 2022, les consorts GROUPE1.) feraient valoir que la modification du jour et de l'heure de la convocation de l'assemblée générale ordinaire s'assimilerait à une non-convocation.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES tient à souligner qu'en principe, c'est le syndic qui prend la décision de convoquer les copropriétaires en assemblée générale ordinaire. Il découlerait de ce principe, un autre principe de rigueur qui serait celui que qui convoque en assemblée générale, organise l'assemblée.

Une telle stipulation dans le règlement de copropriété n'aurait aucune utilité pratique, ni juridique.

Ceci vaudrait aussi bien pour l'assemblée générale ordinaire qu'extraordinaire, alors qu'il ne saurait être appliqué une différence de régime entre ces deux assemblées quant à la convocation et à sa tenue.

Le respect ou non de cette condition prévue dans le règlement de copropriété ne saurait influencer sur le principe prévu par la réglementation en vigueur disposant que celui qui convoque fixe le lieu et l'heure de la réunion.

Il en découlerait que le syndic pouvait parfaitement convoquer les copropriétaires à une autre date que celle prévue dans le règlement de copropriété, de sorte que les arguments adverses ne seraient pas pertinents.

Il serait à préciser que les assemblées générales de 2020 et 2021 se seraient également tenues en décembre sans que les consorts GROUPE1.) n'en demandent pour autant son annulation.

Sur base de ce constat et du fait que l'assemblée générale ordinaire doit se tenir une fois par an et que pour l'année 2022, l'assemblée générale n'avait pas encore été fixée, les consorts GROUPE1.) devaient s'attendre à être convoqués à une assemblée générale à cette période.

La procédure de convocation aurait par ailleurs été respectée par le syndic et ne serait pas remise en cause par les consorts GROUPE1.).

Par ailleurs, il n'appartiendrait pas au syndic de s'assurer avant de convoquer, que tous les copropriétaires pourront bien être présents et ne seront pas en vacances. En termes d'organisation, cela rendrait la mission du syndic ingérable.

Dès lors, les consorts GROUPE1.) auraient été convoqués conformément aux prescriptions légales.

Les consorts GROUPE1.) resteraient, en outre, en défaut de démontrer un quelconque grief dans leur chef. Contrairement à ce que soutiendraient les consorts GROUPE1.), les irrégularités ne seraient pas sanctionnées par une nullité absolue. Leur moyen de nullité serait partant à rejeter.

Quant aux décisions prises lors de l'assemblée générale du 20 décembre 2022, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES souligne que les consorts GROUPE1.) viseraient uniquement la résolution n°9. Pourtant, ils demanderaient à voir annuler l'ensemble des résolutions de l'assemblée générale. Ils ne justifieraient néanmoins pas sur quels moyens ils entendent voir annuler les autres décisions prises lors de cette assemblée générale.

Lors de l'assemblée générale du 20 décembre 2022, il aurait été soumis au vote des parties une résolution n°9 relative à la mise en charge du surcoût des travaux votés en 2021.

Il serait précisé dans le procès-verbal que par rapport au prix initial, une augmentation de 17,25% sera appliquée si les travaux sont votés avant mars 2023, alors que les travaux

n'ont pas pu débiter en raison de retards de paiement de plusieurs copropriétaires, dont les consorts GROUPE1.). Cette précision serait complètement passée sous silence par les consorts GROUPE1.).

Il conviendrait de donner acte aux consorts GROUPE1.) qu'ils ne contestent désormais pas ne pas avoir payé leur quote-part. Ils tenteraient néanmoins de tirer des conséquences de ce manquement en précisant que seule Madame PERSONNE3.) a payé sa quote-part sur les sept copropriétaires.

Ils soutiendraient également que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES admettrait que les travaux auraient été acceptés quant à leur principe et donc pas sur le fond. Or, les consorts GROUPE1.) ne saisiraient par la pertinence juridique de cet argument. Si le principe des travaux a été accepté, ceci signifierait que les copropriétaires sont d'accord que les travaux visés, à savoir des travaux de façade soient réalisés.

En raison de défauts constatés à la façade, il aurait été décidé lors de cette assemblée de réaliser des travaux de réfection nécessaires.

Il ne pourrait être valablement contesté que les travaux ont été votés à la majorité requise lors de l'assemblée générale de 2021 en sa résolution n°9 et que tous les copropriétaires avaient l'obligation de payer leur quote-part. Il serait indiqué que *« l'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, et après avoir délibéré, donne son accord pour le devis de la firme SOCIETE4.) en combinaison avec la firme SOCIETE5.) pour la réalisation des travaux »*.

Lors de l'assemblée générale du 30 novembre 2020, les copropriétaires auraient déjà approuvé la résolution n°9 portant sur les discussions et le vote concernant les travaux de ravalement de la façade.

Les travaux de ravalement de la façade auraient déjà été votés lors de l'assemblée générale de 2021 à la majorité simple prévue par l'article 15 de la loi sur les copropriétés et un appel de fonds aurait été défini et voté.

Outre le fait que ces décisions ne pourraient plus être remises en cause par une annulation, celles-ci ne seraient pas visées par la demande adverse.

En ce qui concerne les travaux réalisés par la société SOCIETE3.), ceux-ci seraient nécessaires afin de réaliser les travaux de façade.

Toutes autres discussions à ce sujet ne seraient pas pertinentes.

Force serait de constater que les consorts GROUPE1.) auraient approuvé ces travaux, mais qu'ils n'auraient jamais payé leur quote-part.

Pour être complet, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES souligne que lors de l'assemblée générale ordinaire de juillet 2023, la suspension des travaux n'aurait nullement été votée.

L'assemblée générale tenue en date du 31 octobre 2023 ne serait pas valable voire inexistante et les décisions qui ont été prises seraient nulles, alors que le président du conseil syndical ou les copropriétaires ne pourraient convoquer en assemblée générale sans passer par le syndic. En effet, la procédure légale permettant au président du conseil syndical ou à tout copropriétaire de convoquer une assemblée générale n'aurait pas été respectée, de sorte que le syndic n'aurait pas le droit d'exécuter les décisions prises au cours d'une telle assemblée.

Outre ces considérations juridiques, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES souligne que l'action en annulation porterait uniquement sur les résolutions adoptées lors de l'assemblée générale ordinaires de 2022.

Désormais, les consorts GROUPE1.) font valoir que la résolution relative à l'augmentation des coûts par rapport au devis initial aurait dû être votée conformément à l'article 16 de la loi modifiée du 16 mai 1975.

Or, la résolution n°9 porterait notamment sur le surcoût des travaux votés en 2021, de sorte qu'elle ne rentrerait pas dans le champ d'application dudit article 16. Il serait requis une majorité simple pour ce type de travaux déjà voté, sans être contesté, ni sur le principe ni sur la majorité de vote. L'augmentation du budget dont le principe des travaux a déjà été voté, ne serait pas visé par l'article 16 de la loi de 1975 sur la copropriété.

De plus, il ne pourrait être valablement soutenu qu'une augmentation du prix puisse remettre en cause le principe même de l'acceptation de la réalisation des travaux.

Les consorts GROUPE1.) resteraient donc en défaut de prouver en quoi la résolution n°9 porterait sur des travaux de réfection ou de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'équipements existants, alors que la résolution ferait état uniquement de budget à payer pour financer les travaux votés en 2021, rendu nécessaire par le non-paiement de leur quote-part.

A titre subsidiaire, les consorts GROUPE1.) feraient valoir que les travaux seraient à qualifier de travaux d'embellissement et qu'ils ne leur seraient pas opposables.

En aucun cas, les travaux de façade ne rentreraient dans le champ d'application de l'article 29 de la loi modifiée du 16 mai 1975. Il s'agirait de travaux visant à réfectionner les défauts en façade, de sorte qu'il ne s'agirait pas de travaux d'embellissement.

Les consorts GROUPE1.) resteraient en défaut de démontrer en quoi les travaux devraient être qualifiés de la sorte et rentrer dans le champ d'application de l'article 29

de ladite loi et plus particulièrement dans celui de l'article 2, auquel il serait renvoyé visant l'adjonction d'éléments d'équipements nouveaux.

Par ailleurs, ces travaux auraient été approuvés lors de l'assemblée générale de 2021 par les consorts GROUPE1.), de sorte qu'ils ne sauraient les remettre en cause dans une procédure visant à annuler les résolutions prises lors de l'assemblée générale de 2022.

Il ne serait donc pas pertinent de remettre en cause les désordres affectant les travaux de réfection de la façade, ainsi que le principe de ces travaux.

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES précise que lors de l'assemblée générale de 2020, les consorts GROUPE1.) auraient voté en faveur de la résolution n°9 relative aux travaux de façade. Sous ce point 9, il serait précisé qu'il est fait part des défauts constatés en façade. Il aurait été décidé qu'un rendez-vous sur place serait fixé avec Monsieur PERSONNE6.), technicien spécialisé dans ce genre de travaux. Ceci viendrait contredire totalement ce qui est avancé par les consorts GROUPE1.) sur l'absence d'information quant aux défauts constatés et à réfectionner. Les arguments adverses ne seraient donc pas pertinents.

Quant aux demandes en communication du devis de la société SOCIETE4.) et des feuilles de présence aux AGO des dix dernières années, elles constitueraient des demandes nouvelles qui seraient à déclarer irrecevables.

Si elles ne devaient pas être considérées comme demandes nouvelles, il y aurait lieu de les déclarer non fondées, alors qu'elles ne seraient pas pertinentes et ne seraient pas utiles à la solution du litige.

Finalement, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir que le moyen d'inopposabilité des travaux ne serait pas un moyen ouvrant le recours en annulation d'une assemblée générale. D'ailleurs, l'action visant à voir inopposable la décision prévue à l'article 26 de la loi du 16 mai 1975 serait une action différente de l'action en annulation.

Au vu de ce qui précède, les moyens de nullité avancés par les consorts GROUPE1.) seraient partant à rejeter.

Quant à l'exemption de Madame PERSONNE3.), le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir que l'inobservations des conditions de majorité serait le seul cas d'ouverture de l'action en nullité.

Or, dans le cas d'espèce, l'article 16 de la loi modifiée du 16 mai 1975, n'aurait pas vocation à s'appliquer.

En outre, il ne serait pas question de mise à charge spécifique des dépenses relatives à des travaux par le règlement de copropriété avec un calcul spécifique du nombre de voix en proportion de leur participation. Ici, la situation serait tout à fait différente dans la

mesure où des travaux approuvés par les copropriétaires lors d'une assemblée générale de 2021, n'ont pas pu être effectués en raison de la récalcitrance de copropriétaires dont feraient partie les consorts GROUPE1.).

Chaque copropriétaire était donc tenu de payer sa quote-part pour la réalisation des travaux.

Les consorts GROUPE1.) occulteraient complètement qu'elles n'ont pas payé les montants réclamés pour réaliser les travaux votés lors de l'assemblée générale de 2021.

A ce sujet, il aurait été précisé dans le procès-verbal que les travaux allaient débiter lorsque la totalité des fonds seraient sur le compte de la copropriété.

Si tous les copropriétaires avaient payé leur quote-part, les travaux auraient été réalisés sur base du devis initial et c'est cela qu'aurait fait valoir Madame PERSONNE3.).

Les consorts GROUPE1.) ne pourraient donc pas se prévaloir de leur propre turpitude et ils resteraient en défaut de démontrer pour quels motifs l'article 16 de ladite loi devrait s'appliquer.

Pour le surplus, il serait contesté que la résolution n°9 n'a pas été prise à a majorité des voix des copropriétaires présents.

Madame PERSONNE3.) aurait été exemptée à la suite de l'adoption de la résolution n°9 pour le complément de budget voté, dans la mesure où elle aurait été la seule à répondre à l'appel de fonds.

Les consorts GROUPE1.) soutiendraient à tort que si la majorité prévue par l'article 15 devait s'appliquer, la majorité n'aurait tout de même pas été respectée. En effet, la majorité simple aurait tout de même été respectée, puisque Monsieur et Madame PERSONNE5.) possèderaient 172,9920 millièmes, alors que Monsieur et Madame PERSONNE7.) ne posséderait que 141,34 millièmes.

Dans le calcul de la majorité, les consorts GROUPE1.) ne prendraient pas en considération les millièmes attribués aux copropriétaires, de sorte qu'il serait totalement erroné.

Finalement, les consorts GROUPE1.) ne prouveraient pas leur préjudice lié à leur demande en annulation.

Au vu de ce qui précède, il n'y aurait partant pas lieu de déclarer la demande principale en nullité de l'assemblée de 2022 et plus précisément de l'ensemble des résolutions adoptées lors de cette assemblée générale non fondée.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES conteste finalement l'indemnité de procédure réclamée par les consorts GROUPE1.) et demande à son tour leur

condamnation à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3. Motifs de la décision

3.1. 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 20 décembre 2022, 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.

Les consorts GROUPE1.) soutiennent que le procès-verbal de l'Assemblée générale du 20 décembre 2022 leur a été notifié en date du 17 janvier 2023, date à laquelle ledit procès-verbal leur a été effectivement remis en mains propres.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir que la notification du procès-verbal de l'assemblée générale du 20 décembre 2022 aurait été réalisée en date du 28 décembre 2022, jour de la première présentation du courrier recommandé.

Il résulte d'un arrêt numéro 98-19.305 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 (Tribunal d'arrondissement Luxembourg, 1ère chambre, 11 novembre 2020, TAL-2018-06160 du rôle).

En l'espèce, il résulte des pièces versées que le courrier recommandé dont question a été présenté la première fois aux consorts GROUPE1.) le 28 décembre 2022.

Les consorts GROUPE1.) avaient partant jusqu'au 28 février 2023 pour contester les décisions de l'assemblée générale du 22 décembre 2022.

L'assignation en question datant du 17 mars 2023, la demande en annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2022 est à déclarer irrecevable.

3.2. Quant aux demandes accessoires

3.2.1. Quant à l'indemnité de procédure

Les consorts GROUPE1.) demandent la condamnation du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à leur payer une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES demande la condamnation des consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.-euros sur base de 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 (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure des consorts GROUPE1.) est à déclarer non fondée.

Le tribunal estime cependant qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES tous les frais non compris dans les dépens exposés par lui.

Il y a donc lieu de condamner les consorts GROUPE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES une indemnité de procédure de 1.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

3.2.2. Quant aux frais et dépens

En application de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

Au vu de l'issue du litige, il y a également lieu de condamner les consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande en annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale ordinaire du 20 décembre 2022 irrecevable ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer au Syndicat des copropriétaires de la résidence « W120 Résidence Fraternité B » une indemnité de procédure de 1.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.