

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00095

Audience publique du mercredi, 28 mai 2025.

Numéro du rôle : TAL-2022-02692

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Elodie DA COSTA, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

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

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

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

ET

le syndicat des copropriétaires de l'SOCIETE1.), sis à L-ADRESSE1.), 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-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BAUSTERT,

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

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 18 mars 2022, PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. »), comparaissant par Maître Gérard TURPEL, a fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de l'Immeuble ADRESSE3.) (ci-après « LE SOCIETE3. ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

La société KLEYR GRASSO, représentée aux fins de la procédure par Maître Yasmine POOS, s'est constituée pour le SOCIETE3.) en date du 29 mars 2021.

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

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

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

Par jugement n°2024TALCH08/00072 du 17 avril 2024, le tribunal a reçu la demande en la forme, s'est déclaré compétent pour connaître de la demande d'PERSONNE1.), avant tout autre progrès en cause, a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture du 15 janvier 2024 afin de permettre au syndicat des copropriétaires de l'SOCIETE1.) de verser la preuve de la notification des procès-verbaux de l'assemblée générale du 9 décembre 2021 et du 14 janvier 2022 à PERSONNE1.), a invité Maître Yasmine POOS à conclure quant à ce point pour le 15 mai 2024 au plus tard, a invité Maître Gérard TURPEL à conclure pour le 17 juin 2024 au plus tard, a réservé les droits des parties et le surplus et a réservé les frais et dépens de l'instance.

L'instruction a été clôturée une nouvelle fois par ordonnance du 20 décembre 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 26 mars 2025 pour plaidoiries.

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

2. Prétentions et moyens des parties

Le Tribunal tient à préciser qu'il ne reprendra que les nouveaux moyens et prétentions des parties par rapport au jugement n°2024TALCH08/00072 du 17 avril 2024, les autres moyens et prétentions des parties étant amplement décrits dans le prédit jugement.

Le SOCIETE3.) fait valoir que les procès-verbaux des assemblées des 9 décembre 2021 et 14 janvier 2022 ont été notifiés le 21 janvier 2022 à PERSONNE1.).

L'assignation adverse datant du 18 mars 2022, elle aurait donc été signifiée dans les deux mois de la notification des procès-verbaux des assemblées générales.

Il conteste encore les frais et honoraires d'avocat réclamés.

PERSONNE1.) confirme que les deux procès-verbaux lui ont été notifiés par courrier recommandé du 21 janvier 2022.

L'assignation datant du 18 mars 2022, elle aurait bien été introduite endéans le délai de deux mois à compter de la notification des prédicts procès-verbaux et son action serait partant recevable.

Elle augmente sa demande en remboursement des frais et honoraires des frais d'avocat à la somme de 22.200.-euros et fait valoir que si le SOCIETE3.) avait respecté les stipulations du règlement de copropriété et les dispositions légales en vigueur, elle n'aurait pas été contrainte d'entamer une procédure judiciaire.

3. Motifs de la décision

3.1. Quant à la recevabilité de la demande

Aux termes de l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *[L]es 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* ».

3.1.1. Quant à l'assemblée générale extraordinaire du 9 décembre 2021

Il résulte des pièces du dossier, ainsi que des conclusions des parties que lors de l'assemblée générale extraordinaire du 9 décembre 2021, PERSONNE1.) a voté contre les points suivants :

- le point 2 concernant la désignation du bureau de l'assemblée générale;
- le point 4 concernant le pourcentage de participation de la SNHBM aux frais du contrat de gardiennage;
- le point 6 concernant la discussion et le vote concernant l'équipement de sécurisation des accès extérieurs de la résidence ;
- le point 7 concernant la discussion et le vote concernant les modalités du contrat de gardiennage;
- le point 7-2 concernant le choix des prestations de l'option de double présentiel du lundi au samedi de 6h à 22h;
- le point 9 concernant la discussion et le vote quant au choix du prestataire du contrat de gardiennage option 2;
- le point 9-2 concernant l'offre SOCIETE4.) – annexe 2;
- le point 11 concernant la discussion et le vote concernant le contrat de nettoyage;
- le point 11-3 concernant SOCIETE5.) – annexe 12;
- le point 12 concernant la discussion et l'appel aux intéressés concernant la pose de bornes de rechargement pour véhicules;
- le point 13 concernant la discussion et le vote concernant l'utilisation des prises communes sur les emplacements privatifs;

- le point 13-1 concernant la discussion et le vote d'autoriser l'utilisation de petit électroménager sur la prise de l'emplacement de parking;
- le point 14 concernant la discussion et le vote sur le contrat de maintenance de la nacelle;
- le point 16 concernant la discussion et le vote sur le mise en place d'un contrat de jardinage;
- le point 16-1 concernant l'offre SOCIETE6.) – annexe 16;
- le point 17 concernant l'autorisation de parking au niveau 0BAS pour les prestataires SOCIETE1.);
- le point 18 concernant le mise en place de stations de recyclage SDK dans le local poubelles;
- le point 19 concernant la discussion et le vote quant à l'aménagement du local vélo;
- le point 19-1 concernant l'offre pour l'aménagement de 290 vélos et 48 trottinettes;
- le point 19-2 concernant les offres pour l'installation d'un brise-vue sur la partie grille du local vélo – annexe 20;
- le point 21 concernant la discussion et le vote s'agissant du mandat donné au syndic et au conseil syndical d'organiser la décoration de Noël pour le lobby à l'entrée 3.

Le procès-verbal de l'assemblée générale litigieuse a été notifié à PERSONNE1.) en date du 21 janvier 2022, de sorte que l'action, introduite en date du 18 mars 2022, a été introduite endéans le délai requis.

La demande en annulation des résolutions de l'assemblée générale extraordinaire du 9 décembre 2021 est partant recevable.

3.1.2. Quant à l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022

Il résulte des pièces du dossier, ainsi que des conclusions des parties que lors de l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022, PERSONNE1.) n'était ni personnellement présente ni représentée.

Le procès-verbal de l'assemblée générale litigieuse a été notifié à PERSONNE1.) en date du 21 janvier 2022, de sorte que l'action, introduite en date du 18 mars 2022, a été introduite endéans le délai requis.

La demande en annulation des résolutions de l'assemblée générale extraordinaire du 21 janvier 2022 est partant recevable.

3.2. Quant au fond

L'action intentée par un copropriétaire qui a pour objet de contester les décisions des assemblées générales trouve sa base dans l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 précitée. Elle constitue un recours en annulation et en cette matière, les tribunaux n'ont compétence que pour statuer sur la régularité ou la légalité des décisions des assemblées générales; ils ne peuvent que constater la validité ou la nullité de ces décisions, sans pouvoir se substituer à un syndicat de copropriété pour imposer en ses lieu et place une

autre décision, sous peine de s'immiscer indûment dans la gestion de l'immeuble, laquelle relève des seules attributions de l'assemblée générale.

Les cas d'ouverture de l'action en nullité des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires se ramènent à trois : en premier lieu, l'inobservation des formalités légales dans la convocation, la tenue, la composition des assemblées, dans la computation des voix et l'inobservation des conditions de majorité, en second lieu le dépassement de pouvoir et en troisième lieu, la fraude et l'abus de majorité (Cour d'appel, 1^{er} mars 2007, n° 27250 et 29226 du rôle).

Les inobservations des formalités légales qui affectent la convocation, la formation et la tenue de l'assemblée générale ont pour conséquence d'entacher, en définitive, la réunion elle-même et donc tout ce qui a pu y être fait ou décidé. Ainsi cette catégorie d'action en nullité concerne la nullité de l'assemblée elle-même (Cour d'appel, 17 novembre 2004, n° 27574 du rôle).

Les dispositions législatives déclarées impératives par l'article 40 de la loi du 16 mai 1975 sont d'ordre public, les objectifs poursuivis par ce caractère impératif du statut légal de la copropriété étant, entre autres, la sauvegarde des droits individuels des copropriétaires. En revanche, les dispositions du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 ne se voient pas attribuer par l'article 40 de la loi du 16 mai 1975 un caractère impératif. Si la loi est ainsi muette quant à la question de savoir si les dispositions du règlement du 13 juin 1975 sont ou non impératives, ce silence de la loi ne permet cependant pas de mettre en doute le caractère obligatoire du règlement. Le règlement impose, en effet, un certain formalisme dans le seul but d'assurer l'information et la protection des copropriétaires, et la nullité d'un acte ne doit être encourue que si l'omission de la formalité ou la violation de la règle a effectivement compromis ce but. Celles des dispositions du règlement qui tendent à l'exécution des dispositions légales impératives sont elles-mêmes impératives. Quant à l'inobservation des autres prescriptions, seul un examen de cas en cas permet de décider de la sanction, suivant qu'il y a ou non lésion des intérêts d'un copropriétaire (Cour 22 mars 2000, *Pas.* 31, p. 314).

Il est généralement 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 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 de décisions prises lors de l'assemblée générale doit dès lors établir un préjudice qui lui en serait accru (Cour, 6 juillet 1984, *Pas.* 26, p. 212; Cour, 22 mars 2000, *Pas.* 31, p. 314).

Le tribunal examinera ci-après successivement les différents moyens de nullité invoqués par PERSONNE1.) en tenant compte des principes ci-avant énoncés.

3.2.1. Quant à l'assemblée générale extraordinaire du 9 décembre 2021

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

3.2.1.1.1. Quant à la feuille de présence

L'article 7 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles dispose qu'« *il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que du nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 19 (alinéas 1 et 3) de la loi du 16 mai 1975.*

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée. »

Il convient de relever que certaines formalités sont imposées dans le but d'assurer la régularité des votes et de permettre la vérification des conditions dans lesquelles les résolutions ont été prises.

Ainsi, une irrégularité dans la tenue de la feuille de présence peut être une cause d'annulation des décisions de l'assemblée si les renseignements qui y sont portés ne permettent pas d'identifier les copropriétaires présents ou représentés, ainsi que, par conséquent, de vérifier si les décisions ont été prises aux conditions de majorités requises (La Copropriété des Immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, PERSONNE2.) et PERSONNE3.), 1978, n°536, p. 405).

PERSONNE1.) fait valoir que le syndic serait incapable de déterminer le nombre des copropriétaires que compte la copropriété étant donné qu'à la lecture du procès-verbal de l'assemblée du 9 décembre 2021, le nombre total de copropriétaires serait de 153, tandis que dans l'acte de base, il s'élevait à 148 et dans le procès-verbal du 14 janvier 2022, il s'élevait à 152 copropriétaires.

Or, le Tribunal constate qu'il n'est pas anormal que le nombre total de copropriétaires puisse fluctuer étant donné qu'un copropriétaire peut vendre ou acheter un ou plusieurs lots.

Ce moyen n'est partant pas fondé.

Le fait que le décompte des copropriétaires présents, fluctuant pendant l'assemblée générale suite à l'arrivée de certains copropriétaires et au départ d'autres en cours de séance n'aurait pas été correctement pris en compte par le syndic, ne remet pas en question la régularité de la feuille de présence en soi, mais le fait de savoir si les majorités requises ont bien été calculées aux différents points.

Ce moyen est partant également à déclarer non fondé.

En l'espèce, le Tribunal constate qu'il ressort effectivement du procès-verbal de l'Assemblée générale extraordinaire du 9 décembre 2021 que le nombre de copropriétaires absents correspond à 43 et non à 44, Monsieur PERSONNE4.) y figurant 2 fois, une fois avec ses millièmes correspondant et une fois sans.

Il est également correct que dans le calcul du syndic concernant les millièmes correspondant aux copropriétaires présents ou représentés et les copropriétaires absents, ne totalise pas les 1000 millièmes tel que requis, mais uniquement 995,4621 millièmes.

Cependant, au vu des différentes décisions prises et des quorums nécessaires pour la prise de ces décisions, la prise en compte ou non des 4,5379 millièmes manquants n'aurait pas eu d'influence sur le résultat final.

Par conséquent, aucun préjudice n'étant prouvé dans le chef d'PERSONNE1.), il n'y a pas lieu d'annuler l'intégralité des décisions prises par l'assemblée générale du 9 décembre 2021 pour irrégularité de la feuille de présence.

3.2.1.1.2. Quant à la désignation du bureau

PERSONNE1.) fait état d'une irrégularité de la désignation du bureau en se fondant sur l'article 34 du règlement de copropriété.

Il résulterait du procès-verbal de l'assemblée générale du 19 décembre 2021 qu'« en l'absence de toute autre candidature, Madame PERSONNE5.) se présente pour assurer la fonction de Président de séance et Monsieur PERSONNE6.) en tant que secrétaire. Aux termes de l'article 8 du règlement grand-ducal précité, le syndic assure le secrétariat de séance sauf décision contraire de l'assemblée. »

Le Tribunal constate que l'article 34 du règlement de copropriété dont fait état PERSONNE1.), dispose qu'« au début de chaque réunion l'assemblée générale élit un bureau provisoire qui sera présidé par le copropriétaire qui possède le plus grand nombre de quotes-parts dans les parties communes et comprend comme scrutateur celui qui en possède le moins, sous réserve qu'ils puissent assumer ces fonctions.

L'assemblée générale élit ensuite son président. Est élu comme président celui des copropriétaires ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. (...). »

Il est donc clair, au vu de ce qui précède, qu'un bureau provisoire avec un Président et un scrutateur est uniquement nécessaire en cas de plusieurs personnes ayant posé leur candidature au poste de Président, nécessitant de ce fait l'élection du Président.

Or, en l'espèce, il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 19 décembre 2021 que PERSONNE5.) était la seule candidate au poste de Président de séance, de sorte qu'aucune élection n'était nécessaire et par conséquent, aucun bureau provisoire.

Ce moyen est par conséquent à déclarer non fondé.

3.2.1.2. Quant à la demande en nullité de certaines résolutions

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

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

Le SOCIETE3.) soutient que comme en l'occurrence, aucune répartition des charges pour les prestations n'avait été prévue jusqu'à ce moment-là, cette répartition ne devait pas être modifiée à l'unanimité étant donné qu'il ne s'agissait pas d'un changement de répartition des charges.

Or, le Tribunal constate que suivant l'article 7 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le principe est celui que « *les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article précédent.* »

Il est par conséquent conforme à l'article 24 §1 du règlement de copropriété qui dispose que « *les charges communes, sous réserve de toute autre répartition des charges spécifique aux éléments d'équipements communs éventuellement prévue à l'article 48 du présent règlement, sont supportées par tous les copropriétaires au prorata de leur quotes-parts de copropriété dans les parties communes de l'immeuble en copropriété(...). Sous réserve des dispositions légales impératives afférentes, ce régime de répartition a un caractère forfaitaire et ne peut être modifié que de l'accord unanime des copropriétaires.* »

Ce principe étant posé par la loi, le point litigieux concernant le pourcentage de participation de la SNHBM aux frais de répartition du contrat de gardiennage consiste donc bien en un changement de la répartition des charges qui suivant le prédit article 24§1 nécessite l'accord unanime des copropriétaires.

Le tribunal constate d'ailleurs que le prédit article est conforme à l'article 8.1. de la loi du 16 mai 1975 précitée qui dispose que « (...) *la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.* »

Étant donné que le point litigieux a été adopté, lors de l'assemblée générale du 9 décembre 2021 à la majorité simple, cette résolution figurant au point 4 doit être annulée.

3.2.1.2.2. Quant aux résolutions prises sous les points 9, 11, 14 et 16

PERSONNE1.) soutient que contrairement à l'article 5.4. du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, elle ne se serait pas fait notifier les annexes en format papier avec la convocation. En effet, sur la première page de la convocation figurait un QR CODE donnant accès aux annexes. Or, elle ne disposerait pas des compétences techniques lui permettant d'accéder aux données en scannant un QR CODE.

Le SOCIETE3.) ne conteste pas que le prédit article 5.4. s'applique, mais soutient que le prédit règlement ne préciserait pas que les pièces doivent être imprimées sur papier, mais simplement qu'elles doivent être notifiées en même temps que l'ordre du jour.

Le tribunal constate que s'il est un fait que l'article 5.4. du prédit règlement que les annexes doivent être notifiées en même temps que l'ordre du jour, c'est le SOCIETE3.) qui a la charge de la preuve que les annexes concernées ont bien été notifiées.

En faisant état du fait qu'un QR CODE avait été mis à disposition des copropriétaires, le tribunal n'est pas à même de constater si les annexes concernées pouvaient effectivement être consultées en même temps que la convocation.

Le SOCIETE3.) n'apportant pas la preuve de la notification des offres concernées, les résolutions figurant aux points 9, 11, 14 et 16 doivent être également annulées.

3.2.1.2.3. Quant aux résolutions prises sous le point 12, 13 et 13-1

PERSONNE1.) fait valoir que certains emplacements de parkings et non pas tous, seraient pourvus d'une borne de recharge pour véhicules électriques ou hybrides. Les emplacements de parking seraient des parties privatives. Or, les prises électriques installées sur ces emplacements et servant à éliminer les bornes de recharges, seraient reliées au compteur commun de la copropriété. La répartition des frais liés au chargement des véhicules électriques ou hybrides se ferait donc suivant les millièmes généraux. Or, il s'agirait en réalité de charges de nature privative et qui ne sauraient dès lors être répercutées sur tous les copropriétaires. Il en serait de même pour l'utilisation des prises des emplacements de parking pour y brancher du petit électroménager. Les résolutions prises aux points 12, 13 et 13-1 de l'ordre du jour devraient partant être annulées.

Le SOCIETE3.) soutient que la résolution ne serait qu'un sondage pour savoir si les copropriétaires qui n'ont pas de borne de recharge sur l'emplacement de parking, seraient intéressés d'en faire installer une. Faute de vote sur cette résolution, la décision ne saurait être attaquée.

Le tribunal constate que sous le point 12 ayant trait à la pose de bornes de recharges pour véhicules, il est clairement précisé qu'« *il s'agit d'un appel aux intéressés de bien vouloir se manifester par un vote positif s'ils sont intéressés à installer une borne de rechargement pour véhicules sur leur emplacement parking.*

(...)

Proposition de vote :

Etes-vous intéressés par une borne de rechargement pour véhicules sur votre emplacement de parking ?

Ce vote ne vous engage pas. Il permet de cibler dans un 1^{er} temps les copropriétaires intéressés et de leur fournir tous les détails nécessaires ultérieurement. »

Il a ensuite été procédé au comptage des propriétaires intéressés par une borne de rechargement, de ceux ne souhaitant pas de bornes de rechargement, dont PERSONNE1.), de ceux qui se sont abstenus et des présents non votants comptabilisés dans les abstentions.

Étant donné qu'il n'y a pas eu de vote en tant que tel et aucune résolution n'ayant été adoptée à la majorité simple, la prédite résolution sous le point 12 ne peut donner lieu à annulation.

S'agissant du point 13 concernant la discussion et le vote concernant l'utilisation des prises communes sur les emplacements privatifs, le SOCIETE3.) soutient

qu'PERSONNE1.) aurait voté contre la proposition de révoquer la résolution votée lors de l'Assemblée générale du 29 avril 2021 suivant laquelle il avait été décidé de la répartition des consommations par millièmes.

Le Tribunal constate que le point 13 a trait à la discussion et au vote concernant l'utilisation des prises communes sur les emplacements privatifs.

Il y est clairement précisé qu'« *il s'agit de remplacer la résolution votée à l'AG-ex du 29 avril 2021 et de proposer une nouvelle résolution.* »

Pour rappel, à l'AG-ex du 29 avril 2021, la résolution votée à remplacer se présente comme suit :

« de conserver la situation actuelle et la répartition des consommations par millièmes généraux, sous condition que les voitures électriques ou équipements similaires énergivores, ne peuvent y être branchés sans utilisation d'une wallbox.

(...)

Il faut retenir que la répartition des frais de consommation se fait suivant une répartition aux millièmes généraux (tous les copropriétaires paient), étant donné que les prises sur les emplacements sont reliées au compteur commun de la copropriété reprenant les consommations électriques des niveaux 0 à 3, et que d'un point de vue comptable il n'est pas possible de faire un décompte séparé pour des prises individuelles à défaut de disposer de factures liées à un compteur privatif.

Le CS est en faveur de remplacer la résolution du point 15 de l'AG du 29 avril 2021.

Proposition de vote :

De révoquer la résolution votée à l'AGEX du 29 avril 2021. »

Il s'agissait donc en l'espèce, comme le soutient le SOCIETE3.) de révoquer la résolution votée lors de l'Assemblée générale du 29 avril 2021, suivant laquelle il avait été retenu que la répartition des frais de consommation se fait en fonction des millièmes généraux.

Or, il résulte également du procès-verbal de l'Assemblée générale du 9 décembre 2021 qu'PERSONNE1.) s'est justement opposée au changement de cette répartition, la résolution ayant cependant été acceptée à la majorité.

Étant donné qu'il a été décidé de révoquer la résolution votée à l'Assemblée générale du 29 avril 2021, les arguments d'PERSONNE1.) concernant ce point, tombent à faux.

Il n'y a par conséquent pas lieu d'annuler cette résolution.

S'agissant du point 13-1, PERSONNE1.) précise baser sa demande en annulation sur l'article 7 de la loi sur la copropriété suivant lequel la répartition des charges entre copropriétaires devrait se faire en fonction de l'utilité que ces équipements présentent à l'égard de chaque lot. Or, tel ne serait pas le cas en l'espèce car les prises des emplacements ne présenteraient pas la même utilité selon que l'emplacement en

question est muni ou non d'une borne de recharge reliée à cette prise et que le copropriétaire dispose ou non d'une voiture électrique ou hybride.

Le Tribunal constate que cette argumentation d'PERSONNE1.) tombe à faux puisque sous le point 13 il a été décidé de révoquer la résolution votée lors de l'Assemblée générale du 29 avril 2021, suivant laquelle il avait été retenu que la répartition des frais de consommation se fait en fonction des millièmes généraux.

Il n'y a partant pas lieu d'annuler la résolution sous le point 13-1.

3.2.1.2.4. Quant à la résolution prise sous le point 17 concernant l'autorisation de parking au niveau 0BAS pour les prestataires SOCIETE1.)

PERSONNE1.) soutient qu'étant donné qu'il s'agirait d'une réaffectation permanente d'un espace commun dans le parking souterrain de l'immeuble, une telle décision n'aurait pu être prise qu'à la double majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois-quarts des voix de tous les copropriétaires et non pas à la majorité simple et ceci conformément à l'article 17 du règlement de copropriété.

Le SOCIETE3.) soutient que l'espace litigieux serait un espace vide, utilisé en phase d'achèvement de chantier pour les ouvriers comme lieu de stockage pour le matériel. Il ne serait donc pas question d'un espace utilisé par les propriétaires SOCIETE1.).

De plus, les copropriétaires devraient subir l'occupation temporaire d'un espace commun pour permettre aux prestataires SOCIETE1.) d'exécuter leurs missions respectives.

Le Tribunal constate à la lecture du procès-verbal sous le point 17 qu'il s'agissait « *de soumettre à la copropriété la question, si elle autorise que ses prestataires comme SOCIETE7.), Groupe sécuriste, PERSONNE7.), SOCIETE8.) peuvent se stationner sur l'espace Obas, le temps d'exécuter leur mission.* »

Il est donc clair qu'il n'est pas question ici d'une réaffectation permanente d'un espace commun tel que le prétend PERSONNE1.) mais d'un droit d'occupation temporaire pour lequel un vote à la majorité simple était suffisant.

Il n'y a donc pas lieu d'annuler la résolution votée sous le point 17.

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

PERSONNE1.) fait valoir que les travaux d'aménagement d'un local à vélos iront conduire à installer un équipement pour ranger les vélos. Or, l'aménagement et l'organisation d'un local à vélos constitueraient indéniablement un aménagement de locaux affectés à l'usage commun et/ou une création de tels locaux. Ainsi, le vote de

cette résolution aurait dû être soumise à la double majorité prévue à l'article 35 du règlement de copropriété et non pas à la majorité simple.

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

Le SOCIETE3.) soutient que lors de l'Assemblée générale du 29 novembre 2022, les copropriétaires auraient été informés que les résolutions concernant l'aménagement du local vélo, ainsi que l'installation d'un brise-vue sur la partie grille du local à vélo seraient annulées.

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

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

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

Le Tribunal constate qu'il résulte de l'Assemblée générale du 29 novembre 2022 ce qui suit :

« Point déjà voté à l'AG extraordinaire du 09 décembre 2021, mais à la mauvaise majorité.

L'équipement a déjà été payé par les copropriétaires. Aucun appel de fonds supplémentaire n'est dès lors requis.

La Présidente explique que les copropriétaires ont déjà payé pour cet équipement mais que l'assemblée ne réunit pas le quorum nécessaire pour voter à la double majorité.

Le syndic explique à l'assemblée générale, la proposition faite au conseil syndical, à savoir que comme la commande a été effectuée alors qu'il y a eu un vote sous une mauvaise majorité, le syndic s'engage à reprendre le matériel (rack à vélos et trottinettes) en stock chez le prestataire suivant l'offre signée par SOCIETE8.) à ADRESSE4.) et que le montant de la facture payée par la copropriété lui serait remboursée.

L'assemblée générale accepte la proposition du syndic SOCIETE8.).

Le syndic conclut que le local vélos ne sera donc pas aménagé après cette assemblée et que la copropriété est donc libre de décider dans une future assemblée quid aménagement dudit local. »

L'adoption de la prédite résolution ayant été révoquée lors de l'Assemblée générale du 29 novembre 2022, la demande en annulation de cette résolution est devenue sans objet.

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

Le Tribunal constate que ce point figurait à l'ordre du jour dans le cadre de la convocation pour l'assemblée générale du 9 décembre 2021.

Il résulte du procès-verbal de la prédite assemblée générale que « *lors de la discussion, il est discuté ce qu'il en est des autres festivités durant l'année et qu'il serait alors préférable de prévoir un budget global SOCIETE9.) plutôt qu'un budget décorations de Noël.*

La présidente Madame PERSONNE5.) donne son aval pour modifier la résolution sur un budget FESTIVITES à hauteur de 3000 €. Lors de la prochaine SOCIETE10.), ce budget sera considéré dans le budget des dépenses collectives.

(...) Pour faire suite à la précédente résolution, il a été convenu d'allouer un budget FESTIVITES à hauteur de 3000 €. »

Le tribunal constate qu'au lieu de prévoir uniquement un budget pour la décoration de Noël qui était prévue à l'ordre du jour, il a été décidé d'étendre ce budget pour les autres festivités.

Il n'y a partant pas lieu d'annuler la résolution votée.

3.2.2. Quant à l'assemblée générale du 14 janvier 2022

3.2.2.1. Quant à la convocation

PERSONNE1.) soutient que c'est la présidente de séance qui aurait mandaté le syndic pour convoquer les copropriétaires à l'assemblée générale extraordinaires qui s'est tenue par correspondance, ce qui serait contraire à l'article 2 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles.

Il est de principe qu'une décision d'assemblée générale constitue le seul mode d'expression juridique de la volonté du syndicat et tout autre mode d'expression de cette volonté est inopérant : une décision du syndicat, pour être valable, doit avoir été prise en assemblée générale. En revanche, sont sans valeur le comportement prétendu des copropriétaires en-dehors de l'assemblée générale : un accord écrit émanant de tous les copropriétaires ou une lettre signée par la majorité des copropriétaires.

En particulier, il y a lieu de relever que la jurisprudence française prend appui sur les textes français correspondant exactement aux articles 14 §1er et 15 de la loi luxembourgeoise pour décider que les votes par correspondance ne sauraient tenir lieu d'assemblée et qu'ils sont à considérer comme nuls (TAD, 1ère chambre, jugement n°

89/2015 du 30 juin 2015, n° 18.455 du rôle et références y citées; confirmé par CA, 2ème chambre, arrêt n° 179/17 du 8 novembre 2017, n° 42.967 du rôle).

L'article 14, paragraphe 1^{er} de la loi modifiée du 16 mai 1975, prévoit que « *Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires.*

Néanmoins, les décisions relatives à l'entretien et la réparation des parties communes, même s'il s'agit du remplacement d'un élément hors état de servir par une installation plus perfectionnée, peuvent être prises hors assemblée par voie de consultation écrite, à condition que le syndic ait soumis tous les éléments d'appréciation nécessaires et notamment le coût des travaux. Le recours à ce procédé doit être autorisé préalablement par le conseil syndical, s'il en existe ».

Si le vote en assemblée générale des copropriétaires constitue dès lors le mode principal de prise de décision du syndicat, l'article 14, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit cependant une procédure de décision assouplie et exceptionnelle du syndicat des copropriétaires par voie de consultation écrite. Cette exception ne concerne que des décisions relatives à des travaux d'entretien et de réparation des parties communes.

L'article 14, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 entend réserver la procédure dérogatoire de la consultation écrite aux travaux mineurs nécessitant une prise de décision rapide et relevant de la réparation ou du remplacement d'éléments d'équipements communs, tels le remplacement d'une chaudière ou d'un brûleur hors d'état de servir dont la réparation causerait des frais disproportionnés et pour lesquels le remplacement par un équipement plus moderne ou plus adapté aux besoins ou à la situation nouvelle s'impose (cf. Doc. Parl. Loi du 22 avril 1985, n° 2741, commentaire des articles, p. 8 ; CA, 2ème chambre, arrêt n° 179/17 du 8 novembre 2017, n° 42.967 du rôle).

En l'espèce, abstraction faite de la question de savoir si l'installation de caméras tombe sous le champ d'application de l'article 14, paragraphe 1^{er}, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975, il ne ressort d'aucun élément du dossier que les copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée générale qui s'est tenue le 9 décembre 2021, ont marqué leur accord de procéder au vote par correspondance, sinon par consultation écrite, postérieur à la date de la tenue de l'assemblée générale. En effet, il résulte des procès-verbaux des deux assemblées générales du 9 décembre 2021 et du 14 janvier 2022 que c'est la Présidente de séance qui a proposé le vote par correspondance.

A défaut pour le SOCIETE3.) de rapporter la preuve de pareil accord, respectivement l'existence d'une autorisation préalable du conseil syndical de procéder par voie de consultation écrite, les deux résolutions votées lors de cette assemblée générale du 14 janvier 2022 sont partant irrégulières et encourrent la nullité.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. Quant aux frais et honoraires d'avocats

PERSONNE1.) demande la condamnation du SOCIETE3.) à lui payer un montant de 14.400.- euros au titre de frais et honoraires d'avocat.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cour de cassation, 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, page 54 ; CA, 9^{ème} chambre, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

PERSONNE1.) doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est un droit fondamental tout comme le droit corollaire pour une partie de se défendre dans le cadre d'une telle action, de sorte que le fait de succomber à la demande adverse ne constitue pas automatiquement un comportement fautif pour la partie défenderesse.

L'exercice de l'action en justice n'est susceptible de donner lieu à réparation, sur le fondement des articles 1382 ou 1383 du Code civil, que lorsqu'il dégénère en abus, lequel suppose, dans le chef de son auteur, une intention malveillante, une erreur grossière équivallente au dol ou une légèreté blâmable.

La faute qui est reprochée à la partie qui succombe doit par conséquent être une faute distincte de celle qui lui a été reprochée et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

En l'espèce, PERSONNE1.) reste en défaut de prouver quelle serait la faute distincte reprochée au SOCIETE3.). En effet, la faute que celle-ci fait valoir est celle que si le SOCIETE3.) avait respecté les stipulations du règlement de copropriété et les dispositions légales en vigueur, elle n'aurait pas été contrainte d'entamer une procédure judiciaire. Il ne s'agit partant pas d'une faute distincte de celle qui est reprochée au SOCIETE3.) et qui a mené à l'introduction de l'action en justice.

La demande d'PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat est partant à déclarer non fondée.

3.3.2. Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande la condamnation du SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le SOCIETE3.) demande la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 6.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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, le SOCIETE3.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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

Il y a donc lieu de condamner le SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros.

3.3.3. 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.

3.3.4. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 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 et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner le SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Gérard TURPEL, 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 ;

statuant en continuation du jugement n°2024TALCH08/00072 du 17 avril 2024 ;

dit fondée la demande en annulation des résolutions n°4, 9, 11, 14 et 16 de l'assemblée générale extraordinaire du syndicat des copropriétaires de l'SOCIETE1.) du 9 décembre 2021 ;

partant annule les résolutions n°4, 9, 11, 14 et 16 de l'assemblée générale extraordinaire du syndicat des copropriétaires de l'SOCIETE1.) du 9 décembre 2021 ;

dit fondée la demande en annulation des résolutions n°1 et 2 de l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022 ;

partant annule les résolutions n° 1 et 2 de l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022 ;

dit la demande non fondée pour le surplus ;

déboute PERSONNE1.) de sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

déboute le syndicat des copropriétaires de l'SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

dit la demande d'PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à hauteur de 1.000.-euros ;

partant condamne le syndicat des copropriétaires de l'SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 1.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne le syndicat des copropriétaires de l'SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Gérard TURPEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.