

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2025TALCH08/00155

Audience publique du mercredi, 1^{er} octobre 2025.

Numéro du rôle : TAL-2022-02432

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), fonctionnaire d'Etat, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVPERSONNE7.), en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 4 mars 2022,

comparaissant par la société KRIEPS – PUCURICA Avocat SARL, représentée par Maître Admir PUCURICA, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KOVPERSONNE7.),

ayant comparu initialement par Maître Marc THEWES, avocat, qui a déposé son mandat en cours d'instance.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 4 mars 2022, PERSONNE1.), comparaissant par la société KRIEPS-PUCURICA AVOCAT SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, a fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) (ci-après « le SOCIETE2.)S ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Marc THEWES s'est constitué pour le SOCIETE2.)S en date du 7 mars 2022.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-02432 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8e section.

En date du 7 mars 2025, Maître Marc THEWES a informé le Tribunal qu'il avait déposé mandat pour le SOCIETE2.)S en juin 2024.

Par courrier du 24 avril 2025, le Tribunal a invité le SOCIETE2.)S à constituer nouvel avocat dans les meilleurs délais, à défaut de quoi l'instruction pourrait être clôturée à son égard et que dans pareille hypothèse, il serait statué par un jugement contradictoire à son égard.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 6 juin 2025 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 24 septembre 2025 pour plaidoiries.

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

2. Moyens et prétentions des parties

Aux termes de son exploit d'assignation, PERSONNE1.) demande, sous peine de l'exécution provisoire du présent jugement :

- à lui donner acte qu'il a lancé l'assignation sous réserve de validité du mandat de gérance de la société SOCIETE1.) SA;
- à voir prononcer l'annulation de l'assemblée générale tenue le 14 janvier 2022, sinon des résolutions numéros NUMERO2.) et 4 de l'assemblée générale du 14 janvier 2022;
- à voir condamner le SOCIETE2.)S à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile;
- à voir condamner le SOCIETE2.)S aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société KRIEPS-PUCURICA AVOCAT SARL, sinon de Maître Admir PUCURICA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'il est le propriétaire d'un appartement dans la résidence ALIAS1.) et qu'il aurait réceptionné, le 24 décembre 2021, une convocation pour une assemblée générale qui était fixée au 14 janvier 2022.

Suite à la convocation pour l'assemblée générale précitée, PERSONNE1.) se serait adressé au syndic, par courrier du 27 décembre 2021, soit endéans le délai de 6 jours à compter de la réception de la convocation et aurait sollicité à voir ajouter un point à l'ordre du jour.

Par courriel du 12 janvier 2022, le syndic l'aurait informé qu'il refusait de porter les points sur l'ordre du jour au prétexte d'une disposition légale qui prétendument ne permettrait pas aux copropriétaires d'ajouter un point à un ordre du jour d'une assemblée générale extraordinaire.

En fin de compte, l'assemblée générale extraordinaire aurait eu lieu le 4 janvier 2022, sans que les questions posées par PERSONNE1.) n'aient été ajoutées à l'ordre du jour et le procès-verbal de ladite assemblée lui aurait été notifié le 17 janvier 2022.

Ce procès-verbal renseignerait plusieurs résolutions qui seraient contraires aux dispositions légales et qui, selon PERSONNE1.), encourent l'annulation.

Il demande d'abord l'annulation de l'assemblée générale tenue le 14 janvier 2022, sinon l'annulation des résolutions n°3 et n°4 prises lors de l'assemblée générale du 14 janvier 2022.

Il se base tout d'abord sur l'article 4 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il estime que chaque copropriétaire a le droit de faire ajouter à l'ordre du jour d'une assemblée les questions qu'il juge utile à voir ajouter.

Il estime qu'il n'existerait pas de disposition qui réserverait le droit d'ajouter des questions à l'ordre du jour aux seules assemblées générales dites ordinaires et /ou exclurait ce droit pour des assemblées générales dites extraordinaires.

Partant, le refus du syndic aurait été illégal et lui aurait causé un préjudice.

Il soutient que les questions auraient été utiles et pertinentes pour permettre aux divers copropriétaires de voter, en connaissance de cause, lors de l'assemblée du 14 janvier 2022, aux différentes résolutions proposées.

Il demande ensuite l'annulation de différentes résolutions, estimant qu'elles auraient été prises en violation des dispositions légales :

- la résolution n°1 concernant la désignation d'un président et d'un secrétaire formant le bureau de l'Assemblée générale :

Il fait valoir qu'alors que l'assemblée générale a été tenue par correspondance, la résolution suivante aurait été soumise aux copropriétaires :

« L'Assemblée générale désigne Monsieur PERSONNE2.) comme Président de l'Assemblée générale et Monsieur PERSONNE3.) comme secrétaire de séance. »

Les copropriétaires auraient eu le choix de voter pour cette résolution, contre cette résolution ou de s'abstenir, PERSONNE1.) ayant voté contre.

Il résulterait pourtant du procès-verbal de l'assemblée litigieuse la résolution suivante, acceptée avec 70,12% des millièmes :

« L'Assemblée générale désigne Monsieur PERSONNE2.) comme Président de l'Assemblée générale et Madame PERSONNE4.) (SOCIETE1.) SA) comme secrétaire de séance. »

Il estime que dans la mesure où cette résolution n'aurait jamais été proposée au vote, elle ne pourrait pas être acceptée à hauteur de 70,12% des millièmes.

Alors qu'il y aurait incontestablement eu vote d'une résolution qui n'était pas inscrite à l'ordre du jour, sinon erreur de computation des millièmes, la résolution litigieuse devrait être annulée.

- la résolution n°3 concernant le vote pour commencer les travaux suivant le devis d'SOCIETE3.) pour la réfection de la façade d'un montant de 253.599,84.-euros :

La résolution suivante aurait été soumise au vote des copropriétaires :
« L'Assemblée générale approuve et vote le devis d'SOCIETE3.) pour la réfection de la façade d'un montant de 253.599,84 €. 3 devis ont été présentés et étudiés par l'étude Cabefi. Le devis SOCIETE3.) a été validé par l'étude Cabefi. Les travaux de réfection façade côté (pont) commenceront en même temps que la réfection des balcons afin de préserver des infiltrations les appartements de Mr PERSONNE5.) et Mr PERSONNE6.) ».

Les copropriétaires avaient le choix de voter pour cette résolution, contre cette résolution ou de s'abstenir, PERSONNE1.) ayant voté contre.

Il estime que cette résolution serait erronée, alors que le cabinet SOCIETE4.) n'aurait aucunement étudié et/ou validé les devis pour la réfection des façades.

Lors de l'assemblée générale tenue le 21 septembre 2021, un devis de la société SOCIETE3.) pour la réfection des balcons aurait été discuté et soumis au vote pour un montant de 286.640,64.-euros.

Il n'aurait jamais été question d'un accord de principe pour la réfection de la façade et le principe de la réfection des façades n'aurait jamais été voté en assemblée générale.

A aucun moment, 3 devis pour la réfection de la façade n'auraient été présentés ou étudiés.

A défaut de décision de principe des copropriétaires pour voir procéder aux travaux de réfection de la façade, aucune décision quant au choix entre 3 prétendus devis pour la réalisation de ces travaux non-votés ne pourrait être prise.

En outre et en tout état de cause, lors de l'assemblée générale du 30 juin 2020, notifiée par procès-verbal du 10 août 2020, lors de laquelle il avait été décidé « avec une majorité de 442.71 millièmes les copropriétaires décident de demander une offre supplémentaire » par rapport à l'offre présentée par la société SOCIETE3.) pour les balcons.

Il n'y aurait jamais eu demande d'offres supplémentaires par rapport à celle de la société SOCIETE3.) et le vote litigieux aurait dû être reporté en attendant l'offre supplémentaire tel que décidé en assemblée générale.

Aucune offre supplémentaire n'aurait été jointe à la convocation, malgré le fait qu'il serait expressément mentionné dans la convocation que 3 devis ont été présentés pour les travaux de façade.

Ceci ne correspondrait manifestement pas à la réalité et aurait mis les copropriétaires dans l'impossibilité de prendre une décision en connaissance de cause.

- la résolution n°4 concernant le vote sur la ratification sinon l'acceptation concernant les appels de fonds d'une liste de 20 postes différents pour une dépense totale de 407.957,23.-euros.

Les copropriétaires avaient le choix de voter en bloc pour cette résolution, contre cette résolution ou de s'abstenir, PERSONNE1.) ayant voté contre, alors qu'il ne pouvait pas marquer son accord/désaccord avec différents postes isolés.

Ainsi différents postes concerneraient des travaux dont le principe avait déjà été toisé dans une assemblée générale (p.ex. réfection balcons, poste n°9), alors que la plupart concernent des travaux dont la réalisation n'aurait jamais été décidée en assemblée des copropriétaires (p.ex. encastrement parlophone, poste n°14 ou travaux d'étanchéité baie vitrée, poste n°15).

PERSONNE1.) soutient que dans la mesure où les différents travaux seraient soumis à différentes modalités de vote, il ne serait pas possible de les voter en bloc. Il aurait appartenu au syndic de passer les postes un par un pour chaque dépense à engager.

Ainsi, notamment les travaux de réparation (p.ex. la réfection des balcons, poste n°9) seraient décidés à la majorité simple.

Les travaux de remplacement nécessaires, comportant une amélioration ou une transformation (p.ex. installation du parlophone, postes n°10 et n°14) seraient pris à la majorité de l'article 16, à savoir la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Les travaux non nécessaires, mais comportant une amélioration (p.ex. la remise en état du jardin, poste n°3) seraient pris à la majorité de l'article 17, à savoir la majorité des membres du syndicat représentant au moins les ¾ des voix.

Dans la mesure où les différents postes seraient soumis à des règles de vote différentes, il ne serait pas possible de les soumettre à un seul et unique vote à la majorité simple.

Au vu de ce qui précède, il y aurait lieu d'annuler et dire non avenues l'assemblée générale litigieuse du 14 janvier 2022, sinon d'annuler les résolutions n°1, 3 et 4 de l'assemblée générale du 14 janvier 2022 pour violation aux dispositions de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par la loi du 22 avril 1985 et du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

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* ».

Il résulte des pièces du dossier, ainsi que des conclusions d'PERSONNE1.) que lors de l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022, PERSONNE1.) a voté contre les points suivants :

- le point 1 concernant la désignation d'un président et d'un secrétaire formant le bureau de l'Assemblée générale ;
- le point 3 concernant le vote pour commencer les travaux suivant le devis d'SOCIETE3.) pour la réfection de la façade d'un montant de 253.599,84.-euros, devis et appel de fond joints ;
- le point 4 concernant le vote sur la ratification sinon l'acceptation concernant 20 différents appels de fond.

Suivant PERSONNE1.), le procès-verbal de l'assemblée générale litigieuse lui a été notifié en date du 17 janvier 2022, ce qui n'est pas contesté par le SOCIETE2.)S. Par conséquent, l'action, introduite en date du 4 mars 2022, a été introduit endéans le délai requis.

La demande d'PERSONNE1.) 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 son 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 (JCL Copropriété, vol. I, fasc. 87-20, n°117).

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 (M. ELTER et F. PERSONNE⁸), op.cit., n°534 et s. ; Cour d'appel, 1er 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 (cf. Dalloz Action, La Copropriété, n° 856; cf. dans le même sens: Cour d'appel, 17 novembre 2004, n° 27574 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).

Sous peine de verser dans un formalisme juridique stérile et d'encourager l'esprit de chicane des plaideurs, on ne saurait, en effet, admettre que, quelles que soient les

circonstances, l'inobservation de n'importe quelle formalité entraîne nécessairement et automatiquement la nullité de la décision. Les formalités sont imposées dans le but de protéger les copropriétaires contre des effets de surprise, des manipulations ainsi que contre une direction partielle des débats. Aussi cette finalité doit-elle rester la mesure de la sanction (cf. M. ELTER et F. PERSONNE⁸), Copropriété des immeubles bâtis, n° 535, p. 403).

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 la demande en nullité de l'intégralité des décisions prises par l'assemblée générale du 14 janvier 2022

3.2.1.1. Quant au droit ou non pour un copropriétaire d'ajouter à l'ordre du jour d'une assemblée les questions qu'il juge à voir ajouter

L'article 4 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 que *« dans les dix jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion. »*

Il résulte des pièces versées au dossier et de l'exploit d'assignation d'PERSONNE1.), les faits n'étant pas contestés par le SOCIETE2.)S, qu'PERSONNE1.) a, par courrier du 27 décembre 2021, soit au moins 10 jours avant ladite assemblée, demandé à ce que certains points soient rajoutés à l'ordre du jour de l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022, ce qui n'a pas été fait.

Cette inobservation affectant la tenue de l'assemblée générale, il y a lieu de prononcer la nullité de l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022 dans son intégralité.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande la condamnation du SOCIETE2.)S à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- 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).

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 SOCIETE2.)S à lui payer une indemnité de procédure de 500.- euros.

3.3.2. Quant à l'exécution provisoire

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

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

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

3.3.3. Quant aux frais et dépens de l'instance

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 SOCIETE2.)S aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société KRIEPS-PUCURICA AVOCAT SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA 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 ;

reçoit la demande en la forme ;

dit fondée la demande en annulation de l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022 ;

partant annule l'assemblée générale extraordinaire du 14 janvier 2022 ;

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 500.-euros ;

partant condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500.-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 la résidence ALIAS1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société KRIEPS-PUCURICA AVOCAT SARL, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.