

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH10/00141

Audience publique du vendredi, quatorze juillet deux mille vingt-trois

Numéro TAL-2021-04373 du rôle

Composition :

Robert WORRE, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Catherine TISSIER, juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

PERSONNE1.), Managing Partner, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Franck SCHAAL de Luxembourg, du 12 avril 2021,

comparaissant par la société anonyme SOCIETE1.) S.A., inscrite sur la liste V du Tableau de l(SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

et

le SOCIETE3.) DE LA RÉSIDENCE ADRESSE3.), sise à L-ADRESSE4.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, Madame **PERSONNE2.)**, sans état connu demeurant à L-ADRESSE5.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparaissant par **Maître Alexandra CORRE**, avocat à la Cour, demeurant Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 9 juin 2023.

Entendu PERSONNE1.), par l'organe de Maître Virginie ADLOFF, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Entendu le SOCIETE3.) DE LA RÉSIDENCE ADRESSE3.) par l'organe de Maître Alexandra CORRE, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 30 juin 2023.

Par exploit d'huissier du 12 avril 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE3.) (ci-après le « SOCIETE3.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir annuler la résolution n°10 votée par l'assemblée générale des copropriétaires du 28 décembre 2020, résultant du procès-verbal de l'assemblée générale établi en date du 12 février 2021, voir condamner la partie assignée à payer à la partie requérante la somme de 1.755.- euros au titre d'honoraires d'avocat sur base de la responsabilité délictuelle augmentée des intérêts légaux à compter du jour du décaissement, sinon à compter de la demande en justice, jusqu'à solde, donner acte à la partie requérante qu'elle se réserve le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance suivant qu'il appartiendra et, notamment, pour les honoraires d'avocat, voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement, voir condamner la partie assignée à payer à la partie requérante le montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société SOCIETE1.) S.A. qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'il serait propriétaire d'un studio dans la résidence ADRESSE3.) située à L-ADRESSE4.).

En date du 11 décembre 2020, le syndic de la résidence aurait adressé aux copropriétaires une convocation pour assister à une assemblée générale annuelle des copropriétaires fixée au 28 décembre 2020.

Le point 10 de la convocation aurait été libellé comme suit : « Remplacement éventuel de l'ascenseur avec accès éventuel au 4^{ème} étage : décision ».

En date du 28 décembre 2020, l'assemblée générale se serait tenue par correspondance conformément aux dispositions de la loi du 23 septembre 2020 portant des mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et les autres personnes morales.

Le scrutin aurait ainsi résulté des bulletins de vote remplis par les copropriétaires individuellement et renvoyés par courrier ou par e-mail au syndic pour le 28 décembre 2020 au plus tard.

En date du 13 février 2021, PERSONNE1.) se serait vu notifié le procès-verbal de l'assemblée générale, établi en date du 12 février 2021.

Il aurait voté contre la prédite résolution n°10, de sorte qu'il aurait qualité à agir à son encontre, celle-ci lui causant grief.

PERSONNE1.) demande partant l'annulation de ladite résolution et fonde cette demande sur la violation des dispositions légales en vigueur.

Il résulterait, en effet, des termes du procès-verbal d'assemblée générale du 12 février 2021 qu'aucun président n'aurait été désigné au début de la réunion et celui-ci aurait uniquement été signé par le syndic, secrétaire de la séance.

La désignation d'un président serait cependant obligatoire aux termes des articles 8 et 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 (ci-après le « règlement grand-ducal du 13 juin 1975 ») prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après la « loi du 16 mai 1975 ») . L'article 27 du règlement de copropriété confirmerait cette obligation légale.

Le procès-verbal n'aurait, en outre, pas été établi en date du 28 décembre 2020, mais uniquement le 12 février 2021 et n'aurait donc aucune force probante.

De surcroît, aucune feuille de présence n'aurait été établie et les présences n'auraient donc pas pu être vérifiées, faute de désignation d'un président. Or, l'article 7 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrirait la tenue d'une feuille de présence au même titre que l'article 29 du règlement de copropriété.

En l'espèce, le procès-verbal de l'assemblée générale comporterait en annexe uniquement des bulletins de vote sans certitude qu'il s'agisse de l'intégralité des bulletins de vote renvoyés, aucun président n'ayant pu le vérifier.

A tout cela s'ajouterait que, contrairement à ce qui serait écrit dans le rapport de l'assemblée générale, la résolution n°10 n'aurait pas été votée.

En effet, la résolution aurait porté sur des travaux de transformation de l'ascenseur pour y ajouter un étage qui ne serait jusque-là pas desservi par l'ascenseur existant.

S'agissant d'une résolution portant sur des travaux de transformation, addition et amélioration, ce vote serait soumis à la majorité des membres du SOCIETE3.) représentant au moins les $\frac{3}{4}$ des voix.

Cette majorité figurerait à l'article 17 de la loi du 16 mai 1975 ainsi qu'à l'article 10 du règlement de copropriété.

Or, le procès-verbal de l'assemblée générale mentionnerait qu'auraient été présents à l'assemblée générale 722,829 millièmes et qu'auraient voté en faveur du remplacement de l'ascenseur avec accès au 4^{ème} étage, 521,118 millièmes.

La majorité fixée par l'article 17 de la loi du 16 mai 1975 n'aurait partant pas été atteinte.

Il s'y ajouterait encore que la computation des voix pour le vote de la résolution n°10 effectué par le syndic serait erronée. En effet, d'après les bulletins de vote annexés au rapport de l'assemblée générale, il apparaîtrait que non pas 521,118 millièmes auraient voté pour la transformation de l'ascenseur en y ajoutant un étage, mais seulement 377,448 millièmes.

La résolution n°10 de l'assemblée générale du 28 décembre 2020 violerait encore les articles 14 de la loi du 16 mai 1975, les articles 3, 6 et 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 et l'article 25 du règlement de copropriété.

En effet, il résulterait de l'ordre du jour que seule une question aurait été soumise à l'assemblée générale, celle du remplacement de l'ascenseur avec accès au 4^{ème} étage. D'après les bulletins de vote par correspondance, seule la question du remplacement de l'ascenseur avec accès au 4^{ème} étage aurait été soumise au vote, de sorte que les copropriétaires auraient été amenés à répondre pour ou contre cette seule question.

Or, le rapport de l'assemblée générale ferait apparaître que la résolution n°10 contiendrait deux questions, voire même trois, contrairement à la convocation.

Pour toutes ces raisons, il y aurait lieu d'annuler la résolution n°10 de l'assemblée générale du 28 décembre 2020 qui causerait préjudice à PERSONNE1.).

PERSONNE1.) déclare encore demander la condamnation du SOCIETE3.) à lui payer un montant de 1.755.- euros à titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil. Il a, par la suite, augmenté sa demande au montant de 9.325.- euros qui serait documenté par des demandes de provision et preuves de paiement versées en cause.

Il demande également la condamnation du SOCIETE3.) à lui payer un montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure.

Le **SOCIETE3.)** fait valoir que la désignation d'un président ne serait pas obligatoire, seule celle du secrétaire en la personne du syndic serait obligatoire.

Ni l'article 8 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, ni l'article 27 du règlement de copropriété n'auraient été violés. La fonction de président aurait, en outre, été assurée, en l'espèce, par le syndic qui aurait ainsi assuré les fonctions de secrétaire et de président. La situation sanitaire et la tenue de l'assemblée générale par correspondance aurait exclu la possibilité pour toute autre personne d'assurer les fonctions de président de séance.

PERSONNE1.) aurait, en outre, pu solliciter, suite à la réception de sa convocation, l'ajout à l'ordre du jour de la désignation d'un président, ce qu'il n'aurait cependant pas fait.

L'absence de désignation d'un président n'entacherait partant pas les décisions prises par l'assemblée générale en date du 28 décembre 2020, ni la résolution n°10 du procès-verbal d'assemblée générale du 12 février 2021.

Le SOCIETE3.) fait ensuite valoir que la jurisprudence accepterait que le procès-verbal ne soit pas signé en séance, mais *ex-post*. Cette pratique se justifierait notamment pour des raisons de présentation. Il serait donc erroné de soutenir que le procès-verbal du 12 février 2021 serait dépourvu de force probante.

Le SOCIETE3.) fait ensuite exposer que ce serait en raison de la situation sanitaire et du fait que l'assemblée générale n'ait pas pu être tenue en présentiel qu'aucune feuille de présence des copropriétaires ou de leurs mandataires présents n'aurait pu être signée. Ce serait la raison pour laquelle chaque copropriétaire aurait reçu le procès-verbal ainsi que les bulletins de vote des différents copropriétaires qui auraient également renseigné le nombre de millièmes détenus.

PERSONNE1.) aurait donc été parfaitement à même de vérifier l'exactitude des millièmes pris en compte lors des votes. Il s'y ajouterait qu'en l'absence de désignation d'un président, ce serait le syndic qui aurait contrôlé la liste de présence. En outre, une irrégularité dans la feuille de présence ne pourrait pas entraîner l'annulation des décisions prises en assemblée générale.

Le SOCIETE3.) rappelle ensuite que l'assemblée générale aurait eu lieu en pleine pandémie, que le règlement grand-ducal du 20 mars 2020 aurait dérogé au formalisme imposé par la loi du 16 mai 1975 et le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 qui n'auraient alors plus été impératives. Ainsi, l'article 10 du règlement grand-ducal prescrivant la signature du procès-verbal par son président n'aurait pas été d'application.

Le SOCIETE3.) conteste ensuite toute erreur de computation des voix par rapport à la résolution n°10. Le point 10 du procès-verbal comporterait deux alinéas, un premier relatif à la question liée à l'ordre du jour, à savoir le remplacement de l'ascenseur avec arrêt au 4^{ème} étage, et un second relatif à la question d'un ou de 2 étages supplémentaires (5^{ème} et 6^{ème}). A la première question 521,118 millièmes auraient voté pour et à la seconde question il serait fait référence à 377,448 millièmes qui auraient voté pour le

remplacement de l'ascenseur, mais sans donner leur choix quant au devis (ascenseur 5 niveaux ou 6 niveaux).

Si l'assemblée générale ne pourrait pas prendre de décisions qui ne seraient pas inscrites à l'ordre du jour, il n'empêcherait que le second alinéa du procès-verbal ne dénaturerait et ne modifierait pas le fond de la question principale inscrite à l'ordre du jour. Ce serait le propre d'une assemblée générale de permettre la discussion.

Le vote de chacun des copropriétaires aurait été correctement pris en compte par le syndic et aucun abus ne saurait lui être reproché. Le SOCIETE3.) conteste que la sécurité des copropriétaires aurait été compromise à cet égard, de même qu'il conteste tout préjudice dans le chef de PERSONNE1.).

En tout état de cause, une simple irrégularité formelle dans le procès-verbal ne suffirait pas pour entraîner la nullité de l'assemblée à partir du moment où il serait possible de reconstituer le sens du vote et que son résultat ne serait pas affecté.

Le SOCIETE3.) conteste ensuite l'application de l'article 17 de la loi du 16 mai 1975 qui prévoit que sont prises à la majorité des membres représentant les $\frac{3}{4}$ des voix les décisions concernant des travaux portant transformation, addition et améliorations, à l'exception de ceux visés à l'article 16, point d).

Ainsi, aux termes de l'article 16d de la loi précitée, ne seraient prises qu'à la majorité simple des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant les travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipements existants.

Or, en l'espèce, les travaux relatifs à l'ascenseur constitueraient des travaux de remplacement comportant une amélioration ou une transformation des éléments d'équipements existants. L'ascenseur aurait, en effet, été défaillant.

Il résulterait de la résolution n° 10 du procès-verbal que pour le remplacement de l'ascenseur, 521,118 millièmes auraient donné leur accord et 211,711 millièmes auraient été contre. Ainsi, 521,118 millièmes auraient donné leur accord pour le remplacement de l'ascenseur pour accès au 4^{ème} étage.

Les tergiversations sur un 5^{ème} ou 6^{ème} étage n'auraient pas leur place dans le présent débat, alors que cette question ne figurerait pas à l'ordre du jour. Le fait qu'il soit indiqué au procès-verbal que 377,448 millièmes ne se soient pas prononcés sur leur choix quant à un 5^{ème} ou 6^{ème} niveau ne porterait pas à conséquence puisque cette question n'aurait pas figuré à l'ordre du jour. Seule la question du remplacement éventuel de l'ascenseur avec accès au 4^{ème} étage aurait été soumise au vote. Ainsi, peu importe la question d'un 5^{ème} ou 6^{ème} niveau, l'accès au 4^{ème} étage aurait été voté.

Le SOCIETE3.) conteste encore toute confusion entre l'ordre du jour et les termes des documents versés en annexe de la convocation ainsi que toute violation de l'article 14 de la loi du 16 mai 1975.

Le SOCIETE3.) conteste finalement toute faute dans son chef sur base de laquelle PERSONNE1.) pourrait solliciter sa condamnation au remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil. Si faute il devait y avoir, celle-ci résiderait dans le chef du syndic et non du SOCIETE3.). En outre, le montant réclamé de 2.340.- euros ne correspondrait qu'à une provision, de même que le montant de 4.060.- euros qui ne constituerait qu'une demande d'acompte, et partant pas une facture.

Le SOCIETE3.) sollicite, à titre reconventionnel et après augmentation de sa demande, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 6.604,66.- euros à titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil. Il précise qu'il serait normal que les factures d'honoraires soient adressées au syndic en sa qualité de représentant légal du SOCIETE3.).

Le SOCIETE3.) demande encore à voir débouter PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000.- euros et demande, à son tour, sa condamnation au paiement du même montant de 5.000.- euros sur cette même base.

2. Appréciation du Tribunal

2.1. Quant à la recevabilité

Le Tribunal rappelle qu'en application 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 faite par le syndic (M. PERSONNE3.), F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, éd. 1978, n° 544).

En vertu de l'article 34, alinéa 2 précité de la loi du 16 mai 1975, l'action en nullité n'est ouverte qu'aux « *copropriétaires opposants ou défaillants* ». Seuls peuvent donc agir en nullité contre une décision de l'assemblée générale les copropriétaires qui n'ont pas assisté et qui n'étaient pas représentés à la réunion, ainsi que ceux qui ont voté contre la résolution soumise au vote. Ni les copropriétaires qui ont voté en faveur d'une résolution, en formulant des réserves, ni ceux qui se sont simplement abstenus du vote n'ont qualité pour attaquer une résolution adoptée (M. PERSONNE3.), F. Schockweiler, op.cit., n° 542 ; Trib. Lux. 21 novembre 1990, n° 613/90, rôles 40683 et 40708).

Il n'est pas contesté par le SOCIETE3.) que PERSONNE1.) a réceptionné le procès-verbal d'assemblée générale du 12 février 2021 en date du 13 février 2021, de sorte que

son action, introduite par exploit d'assignation du 13 avril 2021 l'a été endéans le délai légal prescrit.

Il est, par ailleurs, constant en cause que PERSONNE1.) revêt la qualité de copropriétaires de la résidence « ADRESSE3.) ».

Il résulte, en outre, du procès-verbal d'assemblée générale du 12 février 2021 que PERSONNE1.) a voté contre la résolution n° 10 figurant audit procès-verbal.

Il en découle que PERSONNE1.) a qualité pour demander l'annulation de ladite résolution n°10 prise lors de l'assemblée générale du 28 décembre 2020.

La demande de PERSONNE1.), ayant, pour le surplus, été introduite dans les forme et délai de la loi et n'ayant pas été critiquée à cet égard, est à déclarer recevable en la forme.

2.2. Quant au fond

Il convient de rappeler que 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 (PERSONNE4.) et PERSONNE5.), Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, 1978, n°534 et suivants).

A l'appui de sa demande en annulation de la résolution n°10 prise lors de l'assemblée générale du 28 décembre 2020, PERSONNE1.) invoque, entre autres, la violation de l'article 17 de la loi du 16 mai 1975 ainsi que de l'article 10 du règlement de copropriété, au motif que devraient être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, les décisions concernant les travaux comportant transformation, addition et amélioration. Tel n'aurait pas été le cas en l'espèce.

Les principes régissant la prise de décision des travaux à exécuter dans le cadre d'une copropriété sont prévus aux articles 14 à 17 et à l'article 26 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Ces dispositions ont subi une réforme par la loi du 22 avril 1985 dont l'exposé des motifs des travaux parlementaires précise que cette loi poursuit le souci de permettre la rénovation des installations et de maintenir le standing initial de l'immeuble, rendant ainsi souhaitable un assouplissement des règles de majorité applicables en cas d'amélioration (travaux parlementaires n° 2741, exposé des motifs).

L'article 15 de la loi du 16 mai 1975 prévoit que les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents ou représentés.

L'article 16 de cette même loi règle en son point d) les décisions relatives aux « *travaux de réparation, de réfection et de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipement existants. Les décisions y relatives sont prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires* ».

L'article 16 *in fine* ajoute qu'à défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues à cet article, une nouvelle assemblée générale statuera dans les conditions prévues à l'article précédent, partant l'article 15.

Aux termes de l'article 17, point c) de la loi du 16 mai 1975, l'assemblée générale peut décider, à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix, tous « *travaux comportant transformation, addition ou amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 sous d)* ».

L'article 10 du règlement de copropriété de la résidence « ADRESSE3.) » prévoit, quant à lui, que « *Les travaux de modification aux choses communes ne pourront être exécutés qu'avec l'autorisation expresse de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité des trois quarts (3/4) des voix et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge des propriétaires faisant exécuter les travaux* ».

Le Tribunal relève, par ailleurs, que le SOCIETE3.) ne soutient pas que les conditions de majorité prévues à l'article 17 de la loi du 16 mai 1975 auraient bien été respectées. Mais, il fait valoir que les travaux relatifs à l'ascenseur constitueraient des travaux de remplacement comportant une amélioration ou une transformation des éléments d'équipements existants, alors que l'ascenseur aurait été défaillant.

Ce faisant, le SOCIETE3.) considère que les conditions de majorité prévues à l'article 16 d) auraient, en l'espèce, trouvé application et auraient été remplies, et non pas celles de l'article 17. Il ne prend pas plus amplement position par rapport à l'application de l'article 10 du règlement de copropriété.

Le SOCIETE3.) soutient ainsi que la résolution n° 10 aurait été adoptée par une majorité qui aurait voté pour de 521,118 millièmes contre une minorité qui aurait voté contre de 211,711 millièmes. Les 521,118 millièmes, qui auraient voté « pour », auraient ainsi donné « *leur accord pour le remplacement de l'ascenseur pour accès au quatrième étage* ».

Ce n'est pas sans une ambiguïté certaine que le SOCIETE3.) poursuit son raisonnement en soutenant que les tergiversations sur un 5^{ème} ou 6^{ème} étage n'auraient pas leur place dans le présent débat, alors que cette question ne figurerait pas à l'ordre du jour.

Il convient tout d'abord de relever que la résidence « ADRESSE3.) » comporte un sous-sol, un rez-de-chaussée, un premier étage, un deuxième étage, un troisième étage et un quatrième étage, soit en tout 6 niveaux.

Il est constant en cause que le 4^{ème} étage, c'est-à-dire le 6^{ème} et dernier niveau, n'est pas desservi par l'ascenseur existant qui ne dessert que les niveaux inférieurs, jusqu'au 3^{ème} étage.

Contrairement aux allégations du SOCIETE3.), la question est donc bien de savoir si le vote portait uniquement sur la rénovation de l'ascenseur sans extension ou bien sur sa rénovation avec extension de l'ascenseur au 4^{ème} étage, c'est-à-dire au 6^{ème} niveau.

En effet, par application des articles 16 d) et 17 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est essentiel de déterminer si les travaux envisagés et portés au vote comportaient uniquement le remplacement de l'ascenseur existant ou bien s'ils comportaient une extension de l'ascenseur au 4^{ème} étage.

Dans le premier cas, l'article 16 d) trouve application, s'agissant uniquement de « *travaux de réparation, de réfection et de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipement existants* ». La décision est alors à prendre à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Dans le second cas, il convient d'admettre que les travaux envisagés ne comportent pas uniquement une réparation, réfection ou un remplacement avec amélioration ou transformation, mais bel et bien une « *addition* », tel que prévu à l'article 17 de la loi précitée. L'assemblée générale doit alors prendre la décision à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Il s'y ajoute que l'article 10 du règlement de copropriété soumet, quant à lui, également à la majorité des trois quarts des voix tous les « *travaux de modification* » aux choses communes. Or, il convient d'admettre que l'extension de l'ascenseur au 4^{ème} étage constitue des travaux comportant une « *modification* » au sens de l'article 10 du règlement de copropriété.

Or, le point 10 de l'ordre du jour, tel que formulé, dans la convocation des propriétaires à l'assemblée générale est libellé comme suit : « *Remplacement éventuel de l'ascenseur avec accès éventuel au 4^{ème} étage : décision* ».

Le point 10 de l'ordre du jour, ainsi formulé, ne permet pas de répondre clairement à la question de l'extension de l'ascenseur jusqu'au 4^{ème} étage.

Les bulletins de vote qui ont été joints à la convocation afin de permettre aux copropriétaires d'émettre leur vote par correspondance, ne sont pas plus clairs puisqu'ils reprennent les mêmes termes que le libellé du point 10 de l'ordre du jour figurant dans la convocation, à savoir : « *Remplacement éventuel de l'ascenseur avec accès éventuel au 4^{ème} étage : décision* ». Il est précisé que les copropriétaires avaient uniquement la possibilité de voter « *pour* » ou « *contre* ».

Or, ainsi libellé, et dans la mesure où les conditions de majorité ne sont pas identiques, selon que les travaux envisagés comportent ou non une extension de l'ascenseur, il n'est

pas possible de déduire du résultat des votes découlant des bulletins, tel que le soutient le SOCIETE3.), que les copropriétaires auraient voté pour le remplacement de l'ascenseur avec accès au 4^{ème} étage.

D'ailleurs, le procès-verbal d'assemblée générale, établi sur base des bulletins de vote, reflète parfaitement l'ambiguïté et l'incertitude du vote de cette résolution, puisque le point 10 est libellé comme suit :

« [...] Pour le remplacement de l'ascenseur, 521,118 millièmes donnent leur accord, 201,711 millièmes sont contre (PERSONNE6.), succession PERSONNE7.) et PERSONNE8.) et 0 millièmes abstention.

Le remplacement de l'ascenseur actuel suivant le devis de la firme SOCIETE4.) pour le montant de 59.995,26 € moins une remise de 5.000,00 € à confirmer pour 5 niveaux : 143,670 millièmes pour.

Pour un nouvel ascenseur avec 6 niveaux pour le montant de 70.329,87 € moins une remise de 5.000 € à confirmer : pour 97,152 millièmes. Il a été constaté que 377,448 millièmes sont pour le remplacement de l'ascenseur mais sans avoir donné leur choix qui devra être confirmé ».

Or, il y a lieu de constater que les conditions de majorité des trois quarts, telles que prévues à l'article 17 de la loi du 16 mai 1975, respectivement à l'article 10 du règlement de copropriété, ne sont, avec 521,118 millièmes qui auraient voté pour, en tout état de cause, pas remplies.

En outre, le résultat du vote se trouve vicié par le fait que le point 10 de l'ordre du jour, de même que les bulletins envoyés aux copropriétaires en vue d'émettre leur vote, tels que ces documents ont été libellés, ne permettent pas d'émettre un vote formel, pour ou contre, une décision bien précise qui, selon sa teneur exacte, est, de surcroît, susceptible de répondre à des conditions de majorité distinctes.

Il s'ensuit que la résolution n°10 prise lors de l'assemblée générale du 28 décembre 2020 et figurant dans le procès-verbal des délibérations du 12 février 2021 encourt l'annulation.

2.3. Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) demande la condamnation du SOCIETE3.) à lui payer un montant de 9.325.- euros à titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil. Sa demande serait documentée par des demandes de provision et preuves de paiement versées en cause.

Le SOCIETE3.) conteste toute faute dans son chef. Si une faute devait être établie, celle-ci résiderait dans le chef du syndic et non du SOCIETE3.). En outre, le montant réclamé de 2.340.- euros ne correspondrait qu'à une provision, de même que le montant de 4.060.- euros qui ne constituerait qu'une demande d'acompte, et partant pas une facture.

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. 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.

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constitueraient pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Afin de prospérer dans ses prétentions tendant à voir condamner le SOCIETE3.) à lui rembourser ses frais d'avocat, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve d'une faute dans le chef du SOCIETE3.), d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

Afin d'établir son préjudice, PERSONNE1.) verse aux débats :

- une demande d'acompte du 4 mai 2021 d'un montant de 2.340.- euros
- une demande d'acompte du 24 janvier 2022 d'un montant de 2.925.- euros
- une demande d'acompte du 15 mars 2023 d'un montant de 4.060.- euros

Chacune des demandes d'acompte comportent la référence « *Aff. Résidence ADRESSE3.)* » et totalisent un montant de 9.325.- euros. Les preuves de paiement sont également versées.

Le Tribunal constate que le montant réclamé se rapporte uniquement à des demandes d'acomptes. Aucune facture finale et aucun détail des prestations ne sont versés. Il est partant impossible de vérifier la réalité et la nature des prestations censées avoir été réalisées et correspondre aux honoraires mis en compte.

Le Tribunal en conclut que PERSONNE1.) ne démontre pas à suffisance la réalité du préjudice allégué.

Sa demande de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat est partant à déclarer non fondée.

Le SOCIETE3.) sollicite, à titre reconventionnel et après augmentation de sa demande, la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 6.604,66.- euros à titre de remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Eu égard à l'issue du litige, ce dernier reste en défaut de démontrer une faute dans le chef de PERSONNE1.).

Sa demande de remboursement de ses honoraires est partant également à rejeter.

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2^{ème} civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais qu'il a exposés et qui sont non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner le SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Le SOCIETE3.) est, quant à lui, à débouter de sa demande formulée à ce titre.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par la partie demanderesse, il convient de rappeler qu'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 (CSJ, 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.

Il n'y a dès lors pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

Le SOCIETE3.) sera partant condamné à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction aux profit de la société SOCIETE1.) S.A. qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS:

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

dit la demande de PERSONNE1.) en annulation de la résolution n°10 prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « ADRESSE3.) » du 28 décembre 2020 et figurant dans le « procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale annuelle 2020 » du 12 février 2021 recevable et fondée,

partant, annule la résolution n°10 prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence « ADRESSE3.) » du 28 décembre 2020 et figurant dans le « procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale annuelle 2020 » du 12 février 2021,

dit les demandes respectives des parties en remboursement de leurs frais et honoraires sur le fondement des articles 1382 et 1383 du Code civil non fondées,

dit la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 2.000.- euros,

partant, condamne le SOCIETE3.) DE LA RESIDENCE SOCIETE5.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande du SOCIETE3.) DE LA RESIDENCE ADRESSE3.) en paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

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

condamne le SOCIETE3.) DE LA RESIDENCE ADRESSE3.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

