

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil 2023TALCH10/00194

Audience publique du vendredi, huit décembre deux mille vingt-trois

### Numéro TAL-2022-03206 du rôle

Composition :

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

### Entre

**PERSONNE1.)**, sans état connu, résidant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Franck SCHAAL de Luxembourg du 24 mars 2022,

comparaissant par **Maître Guillaume RAUCHS**, Avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. le **SYNDICAT SOCIETE1.) « QUARTIER ADRESSE2.)** », sis à L-ADRESSE3.) et L-ADRESSE4.), représenté par son syndic **la société SOCIETE2.) S.A.** ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions;

2. le **SYNDICAT SOCIETE1.) SOCIETE1.)**, sis à L-ADRESSE6.), représenté par son syndic, **la société SOCIETE2.) S.A.** ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit PERSONNE2.),

ayant initialement comparu par **l'Etude d'Avocats SOCIETE3.) S.à.r.l**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO2.), inscrite sur la liste V du tableau de l'SOCIETE4.), représentée aux fins de la présente procédure par **Maître David GROSS**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

comparaissant actuellement par la société à responsabilité limitée **SOCIETE5.)**, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social L-ADRESSE8.), immatriculée au Registre de commerce des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée aux fins des présentes par **Maître Tom FELGEN**, avocat à la Cour.

---

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 26 octobre 2023.

Vu l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile tel que modifié, applicable depuis le 16 septembre 2023 qui dispose que : *« Au plus tard huit jours avant l'audience fixée pour les plaidoiries, les mandataires des parties font savoir par écrit, y compris par la voie électronique, à la juridiction saisie s'ils entendent plaider l'affaire. Il est fait droit à cette demande si une seule partie s'exprime en ce sens. A défaut, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience fixée à cette fin. »*

Les mandataires ont été informés par bulletin du 26 octobre 2023 de la date des plaidoiries.

Aucune des parties n'a sollicité d'être entendue oralement en ses plaidoiries.

Maître Tom FELGEN et Maître Guillaume RAUCHS ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 17 novembre 2023 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 24 mars 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation au SYNDICAT SOCIETE1.) « QUARTIER ADRESSE2.) » et au SYNDICAT SOCIETE1.) SOCIETE1.) (ci-après ensemble « les SYNDICATS SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- constater que l'assemblée générale intervenue en date du 27 janvier 2021 est en tout état de cause frappée de nullité,
- à titre principal, voir annuler l'assemblée générale du 27 janvier 2021 et plus précisément, l'ensemble des résolutions adoptées et reprises dans le procès-

- verbal du 22 février 2021 concernant à la fois la copropriété « Quartier ADRESSE2.) » et la copropriété « SOCIETE6.) »,
- à titre subsidiaire, constater la nullité partielle de l'assemblée générale du 27 janvier 2021, par conséquent, annuler les résolutions suivantes :  
Copropriété « Quartier ADRESSE2.) » :
    - la résolution n°2 Discussion et vote, à la majorité absolue, concernant la nomination du syndic,
    - la résolution n°3 Discussion et vote, à la majorité absolue, concernant le mandat à donner au syndic,
    - la résolution n°4 Discussion et vote, à la majorité absolue, concernant le quitus au syndic,
  - Copropriété SOCIETE6.) :
    - la résolution n°2 Discussion et vote, à la majorité absolue, concernant l'approbation des comptes « SOCIETE6.) » 2017,
    - la résolution n°3 Discussion et vote, à la majorité absolue, concernant l'approbation des comptes « SOCIETE6.) » 2018,
    - la résolution n°4 Discussion et vote, à la majorité absolue, concernant l'approbation des comptes « SOCIETE6.) » 2019,
    - la résolution n°5 Discussion et vote, à la majorité simple, concernant un contrôle du décompte 2020 par un bureau comptable assermenté,
  - ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir sans caution,
  - la partie défenderesse s'entendre condamner 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,
  - la partie défenderesse s'entendre condamner aux frais et dépens.

## 1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'il aurait qualité à agir, alors que conformément à l'article 34 de la loi du 16 mai 1975, il aurait voté contre les résolutions votées lors de l'assemblée générale du 27 janvier 2021.

Il explique ensuite que les résolutions votées lors de l'assemblée générale du 27 janvier 2021 seraient contraires aux dispositions impératives découlant de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après la « loi du 16 mai 1975 ») ainsi que 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 (ci-après le « règlement du 13 juin 1975 »).

Il y aurait partant lieu, à titre principal, de prononcer la nullité de l'ensemble des résolutions prises lors de cette assemblée générale. **PERSONNE1.)** précise qu'il ne se limiterait pas à demander l'annulation de l'assemblée générale, un recours contre une assemblée générale n'étant pas prévu par la loi, mais qu'il demanderait l'annulation de toutes les décisions prises par l'assemblée générale du 27 janvier 2021.

Il soutient que, contrairement à l'article 3 du règlement du 13 juin 1975 qui serait impératif, la convocation à l'assemblée générale du 27 janvier 2021 n'indiquerait aucun lieu, ni aucune heure de tenue de l'assemblée. La convocation ne respectant pas les prescriptions légales et réglementaires, l'ensemble des résolutions adoptées lors de l'assemblée générale encourrait l'annulation.

Le procès-verbal d'assemblée générale ne reprendrait pas le texte de chaque délibération soumise au vote et ne mentionnerait pas les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote, ce qui serait contraire aux termes de l'article 10 du règlement du 13 juin 1975, de sorte que les résolutions prises seraient viciées. L'inobservation de ces formalités entraînerait la nullité des délibérations de l'assemblée générale.

PERSONNE1.) ne se serait pas vu remettre les documents nécessaires en vue de procéder aux vérifications utiles et de lui permettre d'émettre des remarques et d'éventuelles contestations. Seul le compte des dépenses et recettes de 2019 aurait été remis, mais pas ceux de 2017 et 2018. Ces documents auraient cependant dû être joints à la convocation, conformément à l'article 5 du règlement du 13 juin 1975. Tel n'aurait pas été le cas, et l'assemblée générale encourrait, partant, l'annulation dans son intégralité.

Le syndic n'aurait pas fait droit à la demande de PERSONNE1.) formulée en sa qualité de président du conseil syndical et visant à obtenir l'ajout de points supplémentaires à l'ordre du jour, ni à sa demande visant à séparer en deux la résolution « Nomination du syndic et quitus ». Ce refus serait contraire à l'article 4 du règlement du 13 juin 1975, ce qui entraînerait la nullité des délibérations de l'assemblée générale. PERSONNE1.) précise que sa demande, formulée en sa qualité de président du conseil syndical, ne le priverait pas de s'en prévaloir en sa qualité de copropriétaire. Les membres du conseil syndical auraient, en effet, une double casquette, celle de copropriétaire et celle de membre du conseil syndical. Il souligne que le conseil syndical n'aurait pas la personnalité juridique.

Aucune vérification des votes par le président et le bureau de contrôle n'aurait pu être effectuée, ce qui serait contraire à l'article 8 du règlement du 13 juin 1975. Le procès-verbal d'assemblée générale daté du 27 janvier 2021 n'aurait été envoyé aux copropriétaires qu'en date du 26 janvier 2022 et ne comporterait que la signature du syndic, mais pas du bureau. La demande qui aurait été adressée au syndic visant à permettre aux scrutateurs de vérifier le dépouillement des votes serait restée sans réponse. Les résolutions prises seraient partant viciées de ce chef.

PERSONNE1.) aurait noté une différence entre les millièmes du copropriétaire M. PERSONNE3.), tel qu'ils résulteraient d'un formulaire de vote du 24 janvier 2021, et ceux figurant dans le procès-verbal d'assemblée générale. Cette différence serait susceptible de concerner d'autres copropriétaires et fausserait partant les majorités. Les résolutions prises seraient partant viciées de ce chef.

PERSONNE1.) fait encore valoir que de fausses informations auraient été données aux copropriétaires par le syndic. Ainsi, la convocation à l'assemblée générale du 27 janvier 2021 aurait indiqué que les décomptes 2017, 2018 et 2019 auraient été vérifiés par le conseil syndical. Or, le conseil syndical n'aurait pas pu vérifier les décomptes et n'aurait pas été en mesure de les approuver. Le syndic n'aurait, en effet, pas apporté les réponses pertinentes à de nombreuses questions qui lui auraient été posées. Dans le rapport, le conseil syndical aurait mis en exergue le bien-fondé de frais importants non forfaitaires facturés par le syndic, notamment par rapport à la mise en conformité du parking corail en 2018, à des prestations juridiques, à des prestations administratives par les concierges de 2016 à 2019 ainsi qu'à des frais facturés par la société SOCIETE7.), société appartenant au gérant du syndic. Dans son rapport, le conseil syndical aurait précisé qu'il n'était pas en mesure d'approuver les comptes et qu'il ne pouvait donc que recommander aux copropriétaires de ne pas les approuver. Contrairement à la demande de PERSONNE1.), le rapport du conseil syndical n'aurait pas été diffusé par le syndic aux copropriétaires. Ce dernier aurait donc sciemment privé les copropriétaires d'informations d'une importance majeure concernant les résolutions soumises au vote.

Le syndic aurait, en outre, fait pression sur les copropriétaires en indiquant dans un courrier du 11 janvier 2021 que si une majorité de copropriétaire ne lui donnait pas quitus, il cesserait d'être syndic en date du 27 janvier 2021, omettant de préciser qu'il aurait l'obligation d'assurer la gestion courante jusqu'à la nomination d'un autre syndic.

PERSONNE1.) fait donc valoir qu'il aurait subi un grief manifeste, de même que les autres copropriétaires, suite aux agissements du syndic, viciant toutes les résolutions prises lors de l'assemblée générale du 27 janvier 2021.

Il serait manifeste que si les copropriétaires avaient été informés de manière exhaustive, les résolutions n'auraient pas été adoptées lors de l'assemblée générale du 27 janvier 2021. Les résolutions seraient partant entachées d'un vice du consentement qui résulterait des fausses informations transmises par le syndic, son refus de communiquer les informations émanant du conseil syndical, mais également la pression qu'il aurait exercée sur les copropriétaires pour obtenir le quitus. La majorité serait partant le résultat de manœuvres frauduleuses opérées par le syndic.

Il précise également qu'une action en responsabilité contre le syndic serait inévitable au vu des nombreux problèmes épineux qu'il aurait laissés et auxquels le nouveau syndic devrait faire face.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande à voir prononcer la nullité partielle du procès-verbal de l'assemblée générale du 27 janvier 2021. Il rappelle que les comptes n'auraient pas été valablement soumis aux copropriétaires et qu'ils n'auraient pas pu faire l'objet d'une approbation valable. Les comptes n'auraient pas été approuvés par le conseil syndical, contrairement à ce qui aurait été affirmé par le syndic. Le procès-verbal n'aurait été signé que par le syndic et le président ainsi que le bureau n'auraient pas pu vérifier les votes. Il s'y ajouterait que lorsque les copropriétaires auraient été réunis en 2022, ils

auraient émis des votes totalement différents de l'année précédente et auraient voté contre l'approbation des comptes.

Il y aurait partant lieu de prononcer la nullité des résolutions suivantes adoptées lors l'assemblée générale du 27 janvier 2021 concernant la copropriété « SOCIETE6.) » :

- la résolution n°2 Discussion et vote, à la majorité absolue, concernant l'approbation des comptes « SOCIETE6.) » 2017
- la résolution n°3 Discussion et vote, à la majorité absolue, concernant l'approbation des comptes « SOCIETE6.) » 2018
- la résolution n°4 Discussion et vote, à la majorité absolue, concernant l'approbation des comptes « SOCIETE6.) » 2019
- la résolution n°5 Discussion et vote, à la majorité simple, concernant un contrôle du décompte 2020 par un bureau comptable assermenté.

Compte tenu des problèmes de gestion évidents ci-avant exposés, PERSONNE1.) sollicite encore l'annulation des résolutions suivantes concernant la copropriété « Quartier ADRESSE2.) » :

- la résolution n°2 Discussion et vote, à la majorité absolue, concernant la nomination du syndic,
- la résolution n°3 Discussion et vote, à la majorité absolue, concernant le mandat à donner au syndic
- la résolution n°4 Discussion et vote, à la majorité absolue, concernant le quitus au syndic.

Dans ses conclusions de synthèse, PERSONNE1.) fait exposer qu'en date du 30 septembre 2022, la société SOCIETE8.) ne serait plus le syndic de la copropriété. Au printemps 2022, plus d'une centaine de copropriétaires auraient signé une pétition lui demandant de convoquer une assemblée générale en présentiel. Celle-ci aurait été tenue en date du 30 septembre 2022. Lors de cette assemblée, la société SOCIETE8.) aurait été largement désavouée et remplacée.

Les **SYNDICATS SOCIETE1.)** font exposer qu'ils n'auraient plus voulu être représentés par Maître David GROSS, de sorte que par un courrier du 16 février 2023, ce dernier aurait informé le Tribunal qu'il n'aurait plus mandat pour les défendre.

Maître Tom FELGEN se serait constitué pour les SYNDICATS SOCIETE1.), en remplacement de Maître GROSS, en date du 30 mai 2023.

Sans critiquer les conclusions prises jusque-là par Me GROSS, les SYNDICATS SOCIETE1.) font valoir qu'il sauterait aux yeux que ce dernier n'aurait pas défendu les intérêts des SYNDICATS SOCIETE1.), mais ceux du syndic, la société SOCIETE8.).

Après vérification par les SYNDICATS SOCIETE1.) et auprès du nouveau syndic, la société SOCIETE9.), il s'avérerait que les faits, tels que développés par PERSONNE1.)

reflèteraient en grande partie la réalité. Des éléments mis en exergue par ce dernier justifieraient une demande d'annulation du procès-verbal d'assemblée générale du 27 janvier 2021. Les décomptes votés lors de cette assemblée n'auraient, en effet, pas pu être vérifiés par le conseil syndical et il semblerait que l'ancien syndic ait menti aux copropriétaires en leur indiquant le contraire. Les scrutateurs n'auraient pas pu assister au dépouillement des votes. Le procès-verbal d'assemblée n'aurait été diffusé qu'un an plus tard par l'ancien syndic, sans aucune vérification.

Les SYNDICATS SOCIETE1.) déclarent, partant, ne plus s'opposer à la demande principale adverse visant à voir annuler l'ensemble des résolutions énoncées dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 janvier 2021.

Ils demandent, partant, au Tribunal de prendre en considération uniquement leurs conclusions notifiées en date du 12 juillet 2023.

Ils contestent finalement encore la demande adverse en paiement d'une indemnité de procédure.

## **2. Appréciation du Tribunal**

Conformément à l'article 194 du Nouveau code de procédure civile, « *Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.* ».

En l'espèce, le SYNDICAT SOCIETE1.) n'a pas versé de conclusions de synthèse. Mais dans ses dernières conclusions, il demande à ce que seules ses dernières conclusions du 12 juillet 2023 soient prises en considération par le Tribunal.

Il s'ensuit que le Tribunal prendra uniquement en considération les conclusions des SYNDICATS SOCIETE1.), notifiées en dernier lieu, à savoir celles datant du 12 juillet 2023, et considère comme abandonnées les conclusions notifiées antérieurement par les SYNDICATS SOCIETE1.).

La demande, ayant été introduite dans les forme et délai de la loi et non critiquée à cet égard, est à déclarer recevable en la pure forme.

L'action intentée par un copropriétaire qui a pour objet de contester les décisions des assemblées générales trouve sa base dans l'article 34, alinéaNUMERO4.) de la loi du 16 mai 1975.

Aux termes de l'article 34 alinéaNUMERO4.) de la loi du 16 mai 1975, « *Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai*

*de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic ».*

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. PERSONNE<sup>4</sup>.) et F. PERSONNE<sup>5</sup>.), Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, 1978, nos. 534 et suivants).

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 (Daloz Action, La Copropriété, n° 856; cf. dans le même sens: Cour 17 novembre 2004, numéro NUMERO5.) 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).

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 (M. PERSONNE4.) et F. PERSONNE5.), op.cit., n° 535).

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

Il s'ensuit également que le Tribunal ne saurait purement et simplement prononcer l'annulation des résolutions d'assemblée litigieuses au motif que les SYNDICATS SOCIETE1.) ne s'y opposeraient pas.

Il n'est pas contesté que le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 janvier 2021 a été notifié à PERSONNE1.) en date du 26 janvier 2022, de sorte que l'action a été introduite endéans le délai requis.

Il est de principe que seuls peuvent 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. D'autre part, on assimile à un opposant le copropriétaire qui s'est abstenu d'exprimer son vote, tout en formulant des réserves expresses sur la validité ou la régularité de celui-ci (M. PERSONNE6.) et F. Schockweiler, op.cit., n°542).

PERSONNE1.) demande, à titre principal, à voir annuler l'assemblée générale du 27 janvier 2021 et plus précisément, l'ensemble des résolutions adoptées et reprises dans le procès-verbal du 22 février 2021 concernant à la fois la copropriété « Quartier ADRESSE2.) » et la copropriété « SOCIETE6.) ».

A titre subsidiaire, il demande l'annulation des résolutions n°2, 3 et 4 concernant la copropriété « Quartier ADRESSE2.) » et l'annulation des résolutions n°2, 3, 4 et 5 concernant la copropriété « SOCIETE6.) ».

Dans la mesure où PERSONNE1.) n'a pas voté contre et ne s'est pas abstenu du vote en émettant des réserves par rapport à la résolution inscrite au point n°1 du procès-verbal d'assemblée générale relatif à la copropriété « Quartier ADRESSE2.) » et par rapport aux

résolutions inscrites aux points n°6, 7 et 8 du procès-verbal d'assemblée générale relatif à la copropriété « SOCIETE6.) », il n'a pas qualité pour demander l'annulation de ces résolutions.

Sa demande en annulation est, partant, à déclarer non fondée par rapport à la résolution inscrite au point n°1 du procès-verbal d'assemblée générale du 27 janvier 2021 relatif à la copropriété « Quartier ADRESSE2.) » et par rapport aux résolutions inscrites aux points n°6, 7 et 8 du procès-verbal d'assemblée générale du 27 janvier 2021 relatif à la copropriété « SOCIETE6.) ».

Il s'ensuit que la demande principale de PERSONNE1.) visant l'annulation de l'ensemble des résolutions contenues dans le procès-verbal d'assemblée générale du 27 janvier 2021 n'est pas fondé. Le Tribunal examinera, partant, la demande subsidiaire de PERSONNE1.). Dans sa demande subsidiaire, PERSONNE1.) ne sollicite pas l'annulation du point n°1 du procès-verbal d'assemblée générale du 27 janvier 2021 relatif à la copropriété « SOCIETE6.) ». Le Tribunal relève que ce point ne comporte, au demeurant, aucun vote.

Il convient donc d'examiner la demande en annulation des résolutions inscrites aux points n° 2, 3 et 4 relatif à la copropriété « Quartier ADRESSE2.) » ainsi que la demande en annulation des résolutions inscrites aux points n°2, 3, 4 et 5 relatif à la copropriété « SOCIETE6.) » au regard des violations invoquées par PERSONNE1.) et en considération des développements qui précèdent.

PERSONNE1.) base sa demande en annulation sur un certain nombre de violations des dispositions de la loi du 16 mai 1975 et du règlement du 13 juin 1975, à savoir :

### **2.1. Violation de l'article 3 du règlement du 13 juin 1975 : les convocations aux assemblées générales du 27 janvier 2021 n'indiqueraient aucun lieu, ni aucune heure de tenue des assemblées**

En l'espèce, dans les lettres de convocation du 11 janvier 2020, les copropriétaires ont été priés, en raison des restrictions liées à la Covid-19, de voter par courriel ou courrier, par application des dispositions de la loi du 25 novembre 2020 portant prorogation des mesures concernant la tenue de réunions au Luxembourg.

Il est rappelé que le règlement grand-ducal du 20 mars 2020 portant introduction de mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales, a introduit des mesures réglementaires dérogeant à des textes existants, notamment par rapport à la tenue de réunions physiques. Ces dispositions sont également applicables à la tenue d'assemblées par le syndicat des copropriétaires d'une résidence.

Le règlement grand-ducal précité a partant réglé la tenue des assemblées et porté une dérogation temporaire à l'article 14 de la loi du 16 mai 1975 motivée par l'état de crise lié à la pandémie.

Il prévoit ainsi la possibilité de tenir toute assemblée générale sans réunion physique et d'imposer aux actionnaires, associés ou autres participants à l'assemblée d'y participer, notamment, en exerçant leurs droits exclusivement par un vote à distance.

Il n'est pas contesté, en l'espèce, que cette dérogation temporaire était applicable au moment de la tenue des assemblées générales litigieuses du 27 janvier 2021.

PERSONNE1.) ne conteste, d'ailleurs, pas avoir procédé au vote des différentes résolutions par correspondance.

Dans la mesure où la réglementation temporaire permettait, au moment des assemblées générales litigieuses, de procéder à leur tenue sans réunion physique et par un vote par correspondance, le Tribunal estime qu'il n'était pas nécessaire que la convocation mentionne un lieu et une heure de tenue de la réunion.

Le Tribunal rappelle, en outre, que les dispositions du règlement du 13 juin 1975 ne sont pas sanctionnées d'une nullité de plein droit, mais cette nullité n'est encourue qu'en présence d'un préjudice causé au requérant (Cour, 6 juillet 1984, Pas. 26, p.212 ; Cour, 22 mars 2000, Pas. 31, p.314 ; Cour, 17 novembre 2004, numéroNUMERO5.) du rôle ; Cour, 1<sup>er</sup> mars 2007, numérosNUMERO6.) et 29226 du rôle).

PERSONNE1.) reste en défaut d'établir que le fait que le lieu et l'heure de la tenue des assemblées générales ne figurent pas sur la convocation lui aurait porté préjudice.

Le moyen de nullité soulevé par PERSONNE1.) concernant le contenu de la convocation est partant à rejeter.

## **2.2. Violation de l'article 10 du règlement du 13 juin 1975 : le procès-verbal d'assemblée générale ne reprendrait pas le texte de chaque délibération soumise au vote et ne mentionnerait pas les copropriétaires qui n'auraient pas pris part au vote**

L'article 10 du règlement du 13 juin 1975 dispose :

*« Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.*

*Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.*

*Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.*

*Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. »*

En l'espèce, le Tribunal constate que le procès-verbal litigieux renseigne chaque point figurant à l'ordre du jour des deux assemblées, tels qu'ils figurent également dans les deux convocations aux assemblées générales. Il renseigne les noms des participants ainsi que leur représentation en millièmes et en pourcentage.

Pour chaque résolution, le procès-verbal renseigne la décision prise par l'assemblée générale, les noms des copropriétaires qui ont voté contre, de ceux qui se sont abstenus et de ceux qui n'ont pas renvoyé leur formulaire de vote. Il renseigne finalement la majorité avec lequel le point a été adopté.

Le Tribunal relève, au vu des pièces produites aux débats, que le syndic avait adressé aux copropriétaires deux « feuilles explicatives » concernant les points à voter lors des assemblées générales du 27 janvier 2021.

Il s'ensuit que les reproches formulés par PERSONNE1.) par rapport au contenu du procès-verbal d'assemblée générale sont contredits par les constatations qui viennent d'être faites.

Le Tribunal considère, partant, que PERSONNE1.) n'indique pas de façon suffisamment circonstanciée quelle mention ferait défaut dans le procès-verbal et quel serait le préjudice qui en aurait découlé pour lui.

Le moyen de nullité est partant à rejeter.

**2.3. Violation de l'article 5 du règlement du 13 juin 1975 : PERSONNE1.) ne se serait pas vu remettre les documents nécessaires en vue de procéder aux vérifications utiles lui permettant d'émettre des remarques et d'éventuelles contestations, seul le compte des dépenses et recettes de 2019 aurait été remis, mais pas ceux de 2017 et 2018**

Aux termes de l'article 5 du règlement du 13 juin 1975 :

*« sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour:*

- 1° Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes;*

- 2° *Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au NUMERO 7.)° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice;*
- 3° *Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes, notamment s'il est fait application des articles 8 (alinéas NUMERO 7.)<sup>er</sup> et NUMERO 4.), 17b et 26 (alinéa 3) de la loi du 16 mai 1975;*
- 4° *Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés à l'article 17a de la loi du 16 mai 1975 et aux articles 19 et 29 du présent règlement;*
- 5° *Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 16a et b, 17c et 30 de la loi du 16 mai 1975, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice. »*

La charge de la preuve de l'envoi des annexes incombe au syndic.

Le Tribunal note qu'il ne résulte pas des pièces produites aux débats que les annexes prévues à l'article 5 du règlement précité auraient été jointes aux convocations envoyées par le syndic aux copropriétaires.

Dans l'une de ses « feuilles explicatives », le syndic précise, par rapport aux résolutions visant l'approbation des décomptes 2017, 2018 et 2019, qu'ils auraient été vérifiés par le conseil syndical et que toutes les questions posées auraient été adressées. Il indique ensuite : « *Si jamais vous aviez encore des questions ou vous vouliez encore une copie papier, veuillez nous faire un courriel.* ».

Il ne résulte pas des pièces produites que suite à la réception des deux lettres de convocation et de la « feuille explicative » précitée, PERSONNE1.) aurait sollicité l'envoi des documents tels que prévus à l'article 5 du règlement précité.

PERSONNE1.) reste, par ailleurs, en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'un préjudice dans son chef en raison du fait que les annexes auraient été inexistantes ou incomplètes. Le reproche selon lequel il aurait été dans l'impossibilité de procéder à une vérification utile des comptes, et de pouvoir émettre des remarques et éventuelles contestations, ne saurait suffire à démontrer l'existence d'un préjudice dans son chef, puisqu'il a, de toute façon, voté contre les résolutions en question.

Ce moyen de nullité est partant également à rejeter.

#### **2.4. Violation de l'article 4 du règlement du 13 juin 1975 : le syndic n'aurait pas fait droit à la demande de PERSONNE1.) formulée en sa qualité de**

**président du conseil syndical, visant à obtenir l'ajout de points supplémentaires à l'ordre du jour, visant à séparer en deux la résolution « Nomination du syndic et quitus », et celle visant la diffusion par le syndic du rapport du conseil syndical aux copropriétaires**

L'article 4 du règlement 13 juin 1975 prévoit que « *Dans les six 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* ».

Dans son courriel du 15 janvier 2021, PERSONNE1.) s'adresse au syndic dans les termes suivants :

« *Dans ce contexte et conformément à la loi, le CS vous demande d'ajouter à l'Ordre du Jour de cette AG les points suivants :*

1. *Information des copropriétaires par le Conseil Syndical Quartier ADRESSE2.), avec communication aux copropriétaires convoqués à cette AG du 27.01.21 du document joint (« Quartier ADRESSE2.) AG 27.01.21 Rapport du Conseil Syndical »)*
2. *Séparation enNUMERO4.) résolutions distinctes de votre actuelle résolution Quartier Kirchbert numéroNUMERO4.), à savoir :*
  - (1) *Reconduction du mandat du syndic*
  - (2) *Quitus de la gestion du syndic*
3. *Composition du bureau de cette AG si particulière*
  - Election du président de séance : candidat : PERSONNE1.) (Corail B5)*
  - Election d'un premier scrutateur : candidat : PERSONNE7.) (Corail B6)*
  - Election d'un deuxième scrutateur : candidat : PERSONNE8.) (SOCIETE10.)*
  - Election d'un secrétaire : candidat : A&A. [...] »*

Le Tribunal considère qu'en demandant l'ajout du point numéroNUMERO7.). précité à l'ordre du jour, à savoir la communication aux copropriétaires du rapport du conseil syndical, PERSONNE1.) entendait mettre les autres copropriétaires en mesure de connaître le résultat des vérifications ainsi que des réserves du conseil syndical quant aux décomptes 2017, 2018 et 2019, tels qu'établis par le syndic par rapport à la copropriété « SOCIETE6.) » et, de manière plus générale, sur le travail accompli par le syndic. Cet ajout était de nature à provoquer le débat sur les décomptes de ladite copropriété et sur le travail accompli par le syndic, respectivement, en l'absence de débat, s'agissant d'un vote par correspondance, à susciter une analyse critique des décomptes et du travail du syndic par les autres copropriétaires par rapport aux éléments mis en exergue par le conseil syndical dans son rapport.

Il est rappelé que le syndic doit donner suite à la demande d'inscription de points supplémentaires à l'ordre du jour et qu'il ne lui appartient pas de les écarter au motif qu'ils

ne seraient pas pertinents (M. PERSONNE4.) et F. PERSONNE5.), op.cit., nos. 508 ; TGI Marseille 10 juin 1974, Ann. Loy. 1974. 1455). Le Tribunal considère, en outre, que le syndic ne saurait écarter un point supplémentaire au motif qu'il ne serait pas de nature à provoquer un vote spécifique à ce point par les copropriétaires, dès lors que ce point est de nature à influencer sur le vote des autres points portés à l'ordre du jour.

Eu égard à tous les développements des parties, aux pièces versées en cause et au sort, par la suite, réservé au mandat du syndic en place, le Tribunal considère que ce débat, sinon cette analyse critique, aurait été utile et qu'il aurait pu influencer sur le vote des résolutions soumises à l'approbation des copropriétaires par le syndic. Il faut donc admettre qu'au vu du manquement du syndic d'ajouter ces questions à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 janvier 2021, il y a eu violation de l'article 4 du règlement du 13 juin 1975. Cette violation est de nature à causer un préjudice à PERSONNE1.) par le fait que l'information qui était destinée à être portée à la connaissance des copropriétaires était de nature à induire un vote différent de ce qu'il a été lors de l'assemblée générale du 27 juin 2021. Au vu de l'influence que ces questions auraient pu avoir sur l'issue du vote sur les décomptes soumis à l'assemblée générale de la copropriété « SOCIETE6.) », les résolutions n° 2, 3, et 4° se rapportant à l'approbation des décomptes 2017, 2018 et 2019 de la copropriété « SOCIETE11.) » doivent être annulées.

Il doit en aller de même, concernant la copropriété « Quartier ADRESSE2.) », des résolutions n°2 portant sur la nomination du syndic, n° 3 concernant le mandat à donner au syndic et n° 4 portant sur quitus au syndic, l'absence de soumission aux débats du rapport du conseil syndical ayant pu avoir eu une conséquence sur ces votes.

Les résolutions litigieuses encourant l'annulation sur base de la violation ci-avant invoquée, il n'y a pas lieu d'examiner la demande en annulation sur le fondement des autres bases légales invoquées par PERSONNE1.) et qui n'ont pas encore été examinées.

## **2.5. Quant aux demandes accessoires**

PERSONNE1.) demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

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<sup>ème</sup> 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 les SYNDICATS SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de NUMERO7.) .500.- euros.

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par PERSONNE1.), 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 (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.

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.

Les SYNDICATS SOCIETE1.) seront partant condamnés à tous les frais et dépens de l'instance.

### **PAR CES MOTIFS:**

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

dit la demande recevable en la pure forme,

dit la demande en annulation des résolutions inscrites au point n°1 du procès-verbal d'assemblée générale du 27 janvier 2021 relatif à la copropriété « Quartier ADRESSE2.) » et la demande en annulation des résolutions inscrites aux points n°6, 7 et 8 du procès-verbal d'assemblée générale du 27 janvier 2021 relatif à la copropriété « SOCIETE6.) » non fondée,

dit la demande en annulation des résolutions inscrites aux points n° 2, 3 et 4 du procès-verbal d'assemblée générale du 27 janvier 2021 relatif à la copropriété « Quartier ADRESSE2.) » et la demande en annulation des résolutions inscrites aux points n°2, 3,



4 et 5 du procès-verbal d'assemblée générale du 27 janvier 2021 relatif à la copropriété « SOCIETE6.) » fondée,

partant, annule les résolutions inscrites aux points n° 2, 3 et 4 du procès-verbal d'assemblée générale du 27 janvier 2021 relatif à la copropriété « Quartier ADRESSE2.) » et les résolutions inscrites aux points n°2, 3, 4 et 5 du procès-verbal d'assemblée générale du 27 janvier 2021 relatif à la copropriété « SOCIETE6.) »,

dit la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant deNUMERO7.)500.- euros,

partant, condamne le SYNDICAT SOCIETE1.) « QUARTIER ADRESSE2.) » et le SYNDICAT SOCIETE1.) SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) un montant deNUMERO7.)500.- euros à titre d'indemnité de procédure 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 SOCIETE1.) « QUARTIER ADRESSE2.) » et le SYNDICAT SOCIETE1.) SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.