

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2024TALCH10/00014**

Audience publique du vendredi, dix-neuf janvier deux mille vingt-quatre

**Numéro TAL-2021-07123 du rôle**

Composition :

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

**Entre**

**La société civile immobilière SOCIETE1.) SCI**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, **PERSONNE1.)**, fonctionnaire de l'Etat et **Véronique STOFFEL**, avocat à la Cour, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'Huissier de Justice Geoffrey GALLÉ, demeurant à Luxembourg, en date du 27 juillet 2021,

comparaissant par **Maître Alex PENNING**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**et**

1) **PERSONNE2.)**, sans état connu, et son épouse,

2) **PERSONNE3.)**, sans état connu,

les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

3) **le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE SISE A L-ADRESSE3.)**, représenté par son syndic actuellement en fonctions, **PERSONNE2.)**, précité, demeurant à la même adresse,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit **PERSONNE4.)**,

comparaissant tous les trois par **la société à responsabilité limitée SOCIETE2.)** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son (ou ses) gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), inscrite sur la liste V de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par **Maître Hakima GOUNI-ANDRIEUX**, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

4) **La société à responsabilité limitée SOCIETE3.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par son (ou ses) gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre du Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit PERSONNE4.),

comparaissant par **Maître Claude COLLARINI**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

## Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 15 décembre 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 15 décembre 2023 de la date des plaidoiries.

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

Maître Alex PENNING, Maître Hakima GOUNI-ANDRIEUX et Maître Claude COLLARINI ont déposé leurs fardes de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 5 janvier 20254 par le Président du siège.

Par exploit d'huissier du 27 juillet 2021, la société civile immobilière SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE5.) et à PERSONNE6.) et « pour autant que de besoin », SOCIETE4.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, afin de

- principalement, voir annuler la convocation à l'assemblée générale de la résidence sise à L-ADRESSE6.) du 17 novembre 2020, voir annuler ladite assemblée générale et le procès-verbal du même jour, de même que les décisions prises par PERSONNE5.), respectivement l'assemblée générale,
- subsidiairement, voir dire qu'il y a lieu de départager les copropriétaires au vu d'un partage des votes et voir constater que les décomptes des charges de copropriété des années 2017, 2018 et 2019 ne sont pas correctement établis et nommer le cas échéant un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport motivé d'examiner les décomptes en question et les corriger,
- voir retenir qu'il est dans l'intérêt de la copropriété de nommer un syndic professionnel et nommer Véronique STOFFEL comme syndic bénévole dans l'intérêt de la copropriété,
- sinon, encore plus subsidiairement, voir dire qu'il appartiendra aux parties de demander des avis de plusieurs syndics professionnels pour avoir un choix et une possibilité de comparaison du coût d'un tel professionnel,

- voir condamner les parties défenderesses à une indemnité de procédure de 6.000 euros et aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Alex PENNING, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- voir déclarer le jugement commun à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL.

A l'appui de sa demande, **la société civile immobilière SOCIETE1.)** fait exposer qu'elle et les époux PERSONNE7.) seraient les uniques copropriétaires dans un immeuble situé à L-ADRESSE6.). Elle serait le propriétaire de l'appartement situé au rez-de-chaussée et les époux PERSONNE7.) seraient les propriétaires de l'appartement du premier étage et des combles. Les époux PERSONNE7.) exerceraient la fonction de syndic bénévole de la résidence. Par courrier du 11 novembre 2020, PERSONNE8.) aurait convoqué une assemblée générale extraordinaire fixée au 27 novembre 2020. Les deux gérants de la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, à savoir Véronique STOFFEL et PERSONNE1.), auraient été présents à l'heure indiquée. PERSONNE9.) les aurait invités de le rejoindre dans la buanderie de la cave pour procéder à ladite assemblée. PERSONNE9.) aurait alors déplié une table de camping pour y déposer des documents et aurait demandé l'approbation des comptes de la copropriété. Compte tenu des circonstances, Véronique STOFFEL et PERSONNE1.) auraient cependant refusé et auraient quitté les lieux alors que la discussion entre les parties aurait commencé à dégénérer.

La société civile immobilière SOCIETE1.) SCI fait valoir qu'elle aurait déjà avant ladite assemblée générale indiqué à plusieurs reprises aux époux PERSONNE7.) qu'elle refuserait d'approuver les comptes des exercices 2017 à 2019, alors que ces comptes, établis unilatéralement par PERSONNE9.), comporteraient plusieurs erreurs. Malgré réclamations, PERSONNE9.) n'aurait cependant jamais procédé à une correction ou révision de ces comptes. Elle aurait encore demandé à plusieurs reprises pouvoir disposer de toutes les factures prétendument payées par la copropriété, cependant sans réponse. Elle aurait finalement demandé des explications par rapport au fait que les charges de copropriété devaient être payées sur le compte privé des époux PERSONNE7.), pour savoir de quelle façon se faisait la clôture en fin d'année et surtout de quelle façon les époux PERSONNE7.) contribuaient à leur tour aux charges, alors qu'il existerait des indices que la partie demanderesse supporterait seule l'intégralité, sinon la majeure partie des charges et que les époux PERSONNE7.) se limiteraient à contribuer seulement au solde restant. Aucun document n'aurait été présenté à ce sujet à la partie demanderesse, de sorte qu'elle aurait formellement refusé à approuver les comptes. Elle aurait également informé les parties adverses de son désaccord à voir nommer un syndic professionnel unilatéralement choisi par les époux PERSONNE7.). La partie

demanderesse fait encore valoir que ni les comptes, ni une feuille de présence, ni un quelconque procès-verbal afférent à cette assemblée générale n'aurait été présenté.

Plusieurs mois après, la partie demanderesse aurait cependant reçu un courrier de la société SOCIETE3.), prétendant être le nouveau syndic professionnel de la copropriété. Suite aux contestations émises par la partie demanderesse, la société SOCIETE3.) aurait, par fax du 28 mai 2021, fait parvenir à la partie demanderesse un document intitulé « procès-verbal » daté au 27 novembre 2020 d'après lequel une assemblée générale aurait eu lieu en l'absence de la partie demanderesse et qu'en conséquence les comptes auraient été approuvés et un nouveau syndic aurait été élu. Ce document constituerait donc manifestement un faux dans la mesure où Véronique STOFFEL et PERSONNE1.) auraient été présents à l'assemblée et auraient manifesté leur intention de ne pas approuver les comptes y présentés et de ne pas vouloir nommer la société SOCIETE3.) comme syndic. Une plainte au pénal aurait été déposée du chef de faux et usage de faux, d'escroquerie et d'abus de confiance à l'encontre des époux PERSONNE7.).

La partie demanderesse conclut à l'annulation de la prétendue assemblée générale du 27 novembre 2020, du procès-verbal et des décisions prises par PERSONNE9.).

La convocation à l'assemblée générale ne correspondrait pas aux exigences prévues par l'article 5 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 alors qu'elle n'aurait pas été accompagnée de pièces. L'assemblée n'aurait donc pas pu délibérer valablement sur les questions inscrites à l'ordre du jour. La convocation serait encore irrégulière alors qu'elle aurait été adressée personnellement aux gérants de la société civile SOCIETE1.) et non à la société civile SOCIETE1.), qui disposerait d'une personnalité juridique distincte.

L'article 7 du même règlement exigerait ensuite la tenue d'une feuille de présence indiquant les noms et domicile de chaque copropriétaire, le nombre de voix dont il dispose. En l'espèce, cette feuille de présence, respectivement le procès-verbal ne correspondraient pas à ces exigences.

Le document en lui-même constituerait un faux alors qu'il indiquerait faussement que la partie demanderesse aurait été absente et que le nombre de voix des différents copropriétaires n'y serait pas indiqué. Véronique STOFFEL ne serait par ailleurs pas copropriétaire mais gérante de la partie demanderesse.

Ensuite, les exigences de l'article 8 du règlement n'auraient pas été respectées alors qu'aucun président ni aucun bureau n'auraient été désignés.

Les exigences prévues aux articles 9 à 12 du règlement n'auraient pas non plus été respectées.

Au vu de la plainte pénale qu'elle aurait déposée en date du 3 octobre 2022, elle demande dans un premier temps de surseoir à statuer en vertu du principe selon lequel le criminel tient le civil en état.

**PERSONNE5.), PERSONNE6.) , et, SOCIETE4.)** se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Ils font exposer que PERSONNE9.) aurait demandé à plusieurs reprises à Véronique STOFFEL de donner son accord pour des travaux de nettoyage, de peinture et d'entretien de la résidence, mais que ces demandes seraient toujours restées sans réponse. Véronique STOFFEL n'aurait cependant jamais fait la moindre remarque concernant la gestion de la copropriété. Leur désaccord aurait commencé en novembre 2019 lorsque les époux PERSONNE7.) auraient réclamé le paiement des frais d'intervention sur la chaudière. Par la suite, lors de la communication des décomptes, Véronique STOFFEL aurait toujours prétendu ne pas avoir reçu l'intégralité des documents. Eu égard aux problèmes de communication avec Véronique STOFFEL et au vu de la proposition de cette dernière à voir nommer un syndic professionnel, les époux PERSONNE7.) se seraient mis à la recherche d'un tel syndic. Par courriel du 13 septembre 2020, PERSONNE9.) aurait donc adressé à Véronique STOFFEL les documents comptables demandés par cette dernière et une liste de syndics professionnels. Aucune réponse ne lui serait cependant parvenue. Par courriels des 5 octobre et 4 novembre 2020, PERSONNE9.) aurait donc envoyé un contrat avec un syndic à Véronique STOFFEL en demandant de le contresigner. En l'absence de réaction, les époux PERSONNE7.) auraient donc, sur avis du syndic professionnel, convoqué une assemblée générale pour le 27 novembre 2020.

Ils font valoir que la convocation à l'assemblée générale du 27 novembre 2020 aurait été faite dans le respect des exigences légales.

Ils se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la régularité du vote de l'assemblée générale du 27 novembre 2020.

Le 27 novembre 2020, à peine arrivés sur les lieux, les gérants de la société civile SOCIETE1.) auraient refusé de s'asseoir et auraient quitté les lieux avant que quiconque ne puisse dire un mot. Leur absence aurait donc été consignée ainsi leur renoncement à leur droit de vote.

Ils contestent toute falsification des comptes de gestion de la copropriété et toutes les autres accusations formulées par la partie demanderesse dans son assignation.

PERSONNE10.) n'aurait commis aucune faute de gestion. Toute la documentation comptable aurait été transmise à maintes reprises à Véronique STOFFEL. En tout cas, aucun préjudice dans le chef des parties demanderesse ne serait établie et il y aurait lieu de faire application de l'article 1992 alinéa 2 du Code civil alors que PERSONNE9.) aurait exercé son mandat à titre gratuit et bénévole.

Ils s'opposent formellement à voir désigner Véronique STOFFEL en qualité de syndic bénévole de la résidence.

Ils demandent la désignation d'un expert afin de calculer les charges de chacun des copropriétaires et de calculer les montants redûs par la demanderesse et revenant aux parties défenderesses.

En tout état de cause, ils demandent l'allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 10.000 euros, l'allocation d'une indemnité de procédure de 6.000 euros et la condamnation de la partie demanderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de SOCIETE2.) SARL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

**La société SOCIETE3.)** se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en la pure forme.

Elle fait exposer qu'elle se serait vue adresser le 1<sup>er</sup> décembre 2020 par PERSONNE9.) le contrat signé pour le compte du syndicat des copropriétaires et le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 novembre 2020. Elle aurait donc informé le 12 mai 2021 la société civile SOCIETE1.) SCI de son mandat de syndic. Suite à un échange de courriels avec Véronique STOFFEL, elle se serait rendue compte de la situation conflictuelle opposant les deux copropriétaires de la résidence. Elle aurait donc mis fin à sa mission par courrier du 9 août 2021.

Elle fait valoir que sa mise en intervention dans le présent litige n'aurait pas été nécessaire alors que ce litige opposerait uniquement la société civile SOCIETE1.) SCI et les époux PERSONNE7.).

Elle conteste donc la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée à son encontre.

Elle demande la condamnation de la partie demanderesse aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Claude COLLARINI, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

La demande de la société SOCIETE1.), qui a été introduite dans les forme et délai de la loi, est recevable en la pure forme.

1. La demande en annulation de la convocation, de l'assemblée générale du 27 novembre 2020 et du procès-verbal du même jour

En ce qui concerne la demande en annulation de l'assemblée générale du 20 novembre 2020, l'article 34 de la loi du 16 mai 1975 ne prévoit que la demande en nullité des décisions prises lors des assemblées générales des copropriétaires, et non pas celle de l'assemblée générale. La jurisprudence luxembourgeoise retient qu'« *une demande en annulation de toute l'assemblée générale n'est pas prévue par la loi et s'il existe une tendance jurisprudentielle en France pour pouvoir annuler toute l'assemblée générale, non encore confirmée en droit luxembourgeois (...). L'action en nullité d'une assemblée générale dans son intégralité n'existe pas.*» Une telle demande doit être déclarée irrecevable (Lux. 14 novembre 1997, n°57931 et 58850 du rôle).

La demande de la société SOCIETE1.) en annulation de la convocation, de l'assemblée générale du 27 novembre 2020 et du procès-verbal du même jour est partant irrecevable.

2. La demande en annulation des décisions prises lors de l'assemblée générale du 27 novembre 2020

- *la recevabilité :*

A titre préliminaire, il convient de relever qu'une demande en annulation d'une résolution prise lors d'une assemblée générale doit toujours être dirigée contre le syndicat des copropriétaires qui a pris ladite résolution.

Il en suit que la demande en annulation dirigée contre PERSONNE5.) et PERSONNE6.) est à déclarer irrecevable.

En ce qui concerne la demande dirigée contre le SOCIETE, il y a lieu de rappeler que la jurisprudence française retient que « *Lorsqu'un copropriétaire exerce une action en nullité, il doit viser la ou les résolutions d'assemblée générale qu'il entend critiquer, et non pas se borner, dans son assignation, à demander l'annulation d'une assemblée générale, formule trop vague qui ne permet pas d'identifier la ou les décisions critiquées. L'annulation ne peut porter que sur les seules résolutions dont l'annulation est demandée, et non pas sur l'ensemble de l'assemblée générale.*

*Il n'en irait autrement que dans l'hypothèse où le requérant poursuivrait l'annulation de toutes les résolutions adoptées par une assemblée parce qu'elles seraient uniformément atteintes d'un même vice de forme, tel qu'une convocation irrégulière ou une convocation notifiée par une personne n'ayant pas qualité pour y procéder (...) » (G. Vigneron, JCI. Copropriété, fasc. 87-20, mise à jour 04,2010, n° 106 et 107).*

En l'espèce, le demandeur fait état d'un vice de forme dans la mesure où il expose que la convocation ne correspondrait pas aux exigences légales, qu'aucune feuille de présence n'aurait été dressée et aucun président n'aurait été désigné lors de l'assemblée générale.

Il en résulte que les vices invoqués par la partie demanderesse affecteraient toutes les résolutions prises lors de l'assemblée générale du 27 novembre 2020, de sorte que la demande en annulation de l'ensemble de l'assemblée générale est à dire recevable.

Aux termes de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975, les copropriétaires qui n'ont pas assisté à l'assemblée générale peuvent en contester les décisions dans un délai de 2 mois à compter de la notification de celles-ci.

Sont donc seuls recevables à 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 mise aux voix.

La partie demanderesse soutient avoir été présente mais avoir exprimé son refus par rapport aux demandes formulées par PERSONNE10.) et avoir quitté les lieux par la suite.

Les époux soutiennent que les gérants de la société SOCIETE1.) SCI auraient quitté les lieux immédiatement, de sorte qu'ils devraient être qualifiés d'absents.

Indépendamment de la question de savoir si la partie demanderesse doit être considérée comme ayant été absente ou ayant été présente et avoir voté contre une certaine résolution, il est constant en cause que la partie demanderesse n'a en tout cas pas voté pour une quelconque résolution, de sorte qu'elle est recevable à agir en nullité.

En considérant que le document envoyé en date du 12 mai 2021 par la société SOCIETE3.) SARL et intitulé « *Copropriété du ADRESSE7.)* » constitue le procès-verbal de l'assemblée générale du 27 novembre 2020, la demande de la société civile SOCIETE1.) SCI du 27 juillet 2021 a été introduite dans les délais de la loi.

- *quant au fond*

La partie demanderesse conclut tout d'abord à la surséance à statuer en application du principe « *le criminel tient le civil en état* » prévu à l'article 3 du Code de procédure pénale. Une plainte avec constitution de partie civile aurait été déposée par elle contre les époux PERSONNE7.). Le simple risque de contrariété de jugements, voire le simple risque d'influence du jugement pénal sur le jugement civil résultant d'une identité des faits serait suffisant pour justifier un sursis à statuer.

En l'espèce, l'action publique serait de nature à influencer sur la décision civile, notamment en raison du fait que l'action publique et l'action civile se fonderaient sur les mêmes faits sous-jacents.

Les parties demanderesses n'ont pas pris position par rapport à la demande en surséance à statuer.

Aux termes de l'article 3, alinéas 1er et 2 du Code de procédure pénale : « *L'action civile peut être poursuivie en même temps et devant les mêmes juges que l'action publique, à moins que celle-ci ne se trouve éteinte par prescription.* »

*Elle peut aussi l'être séparément ; dans ce cas, l'exercice en est suspendu tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique intentée avant ou pendant la poursuite de l'action civile ».*

L'obligation imposée aux tribunaux civils par l'article 3, alinéa 2, du Code de procédure pénale précité de surseoir à statuer au jugement, tant qu'il n'a pas été prononcé définitivement sur l'action publique, a notamment pour but de protéger la compétence respective des juridictions et tend à éviter une contradiction entre la chose jugée au pénal et la chose jugée au civil.

Cette règle est d'ordre public. Il en résulte que, si les conditions sont réunies, la surséance doit être prononcée, même d'office, par le juge civil.

Pour que la règle « *le criminel tient le civil en état* » soit applicable, trois conditions sont exigées :

- 1) l'action publique doit être effectivement mise en mouvement,
- 2) l'action publique et l'action civile doivent être unies par un lien étroit,
- 3) il ne doit pas avoir été définitivement statué sur l'action publique.

En l'espèce, il résulte des pièces en possession du tribunal qu'en date du 20 juillet 2022, la société SOCIETE1.) SCI a déposé une plainte pénale avec constitution de partie civile entre les mains du juge d'instruction contre les époux PERSONNE7.) pour faux, usage de faux, escroquerie et abus de confiance, qu'une instruction a été ouverte et que cette instruction est toujours en cours.

L'instruction pénale est dès lors régulièrement mise en mouvement et il n'y a pas de jugement définitif.

Il convient cependant de relever que le résultat des enquêtes et expertises n'auront aucune influence déterminante sur le bien-fondé de la demande dont le tribunal de céans est actuellement saisi.

En effet, il appartient au tribunal d'analyser la conformité des résolutions prises lors de l'assemblée générale par rapport aux exigences légales.

L'éventuelle qualification du procès-verbal de l'assemblée générale du 27 novembre 2020 en tant que faux en ce qui concerne la présence ou l'absence de la partie demanderesse lors de cette assemblée générale ne portera pas à conséquence alors que les résolutions litigieuses continueront à exister.

Il n'y a donc pas lieu de surseoir à statuer et il convient d'analyser le bien-fondé de la demande en annulation de l'assemblée générale du 27 novembre 2020.

Il y a lieu 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 (M. PERSONNE11.) et F.PERSONNE12.), Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, édition 1978, n°534 et suivants).

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 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle constitue un recours en annulation et en cette matière, les tribunaux n'ont compétence que pour statuer sur la régularité ou la légalité des décisions des assemblées générales ; ils ne peuvent que constater la validité ou la nullité de ces décisions, sans pouvoir se substituer à un syndicat de copropriété pour imposer en ses lieu et place une autre décision, sous peine de s'immiscer indûment dans la gestion de l'immeuble, laquelle relève des seules attributions de l'assemblée générale (JCI. Copropriété, vol. I, fasc. 87-20, n° 117).

Il y a lieu de relever que la partie demanderesse se réfère aux articles 9 à 12 du règlement grand-ducal du 13 juin 197 sans cependant indiquer en quoi ces articles auraient été violés en l'espèce. A défaut de développer des moyens de nullité circonstanciés sur base de ces articles, le Tribunal ne se prononcera pas sur ces articles.

La partie demanderesses fait valoir que la convocation à l'assemblée générale qui lui aurait été envoyée ne correspondrait pas aux exigences légales. Ainsi, l'article 5 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975, qui prévoit la notification des comptes des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, n'aurait pas été respecté.

Suivant l'objet des délibérations, l'ordre du jour doit porter en annexe un certain nombre de documents, à défaut desquels l'assemblée générale ne saurait valablement aborder ces points.

Ainsi, aux termes de l'article 5 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 précité, il y a lieu de notifier au plus tard, en même temps que l'ordre du jour lorsque la délibération porte sur un des points suivants :

- « *approbation des comptes : notification du compte des recettes et dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et de la situation de la trésorerie,*
- *approbation d'un devis ou d'un marché pour la réalisation de travaux, notification des conditions essentielles du contrat proposé,*
- *autorisation de travaux comportant transformation, addition ou amélioration, surélévation du bâtiment ou construction de nouveau bâtiments, notification du projet de décision y afférent. »*

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

En ce qui concerne la question n°1 intitulée « *approuver et clôturer les décomptes des années 2017, 2018 et 2019* » inscrite à l'ordre du jour, il ne résulte pas des pièces soumises au Tribunal que la convocation du 11 novembre 2020 contenait des annexes quant aux décomptes des années 2017, 2018 et 2019.

Les parties défenderesses font valoir que toute la documentation comptable aurait été transmise à maintes reprises à Véronique STOFFEL.

Il est cependant constant en cause que les documents comptables n'ont pas été annexés à la convocation du 11 novembre 2020.

Les dispositions législatives déclarées impératives par l'article 40 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, 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 modifiée du 16 mai 1975 un caractère impératif. Si la loi est ainsi muette quant à la question de savoir si les dispositions du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 précité sont ou non impératives, ce silence de la loi ne permet cependant pas de mettre en doute le caractère obligatoire du règlement. Le règlement d'exécution 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 (cf. CA, 22.3.2000, Pas. 31, p.314).

Conformément à une jurisprudence constante au Luxembourg, qui se distingue sur ce point de la jurisprudence française, les dispositions du règlement grand-ducal 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 (CA, 6.7.1984, Pas. 26, p.212; CA 22.3.2000, Pas.31, p.314 ; CA 17.11.2004, rôle n°27574; CA 1.3.2007, rôles n° 27250 et 29226).

En l'espèce, il peut être retenu que l'absence de communication des décomptes définitifs à approuver et des pièces justificatives leur permettant de vérifier le bien-fondé des différents montants réclamés dans le cadre de ces décomptes cause nécessairement un grief à la partie demanderesse. En effet, l'examen de telles pièces nécessite un certain temps et il ne saurait être exigé des copropriétaires de procéder à un examen sommaire de ces pièces lors de l'assemblée générale. Ces pièces doivent en tout état de cause être communiquées à l'avance. Il s'y ajoute qu'une version finale et définitive des décomptes à approuver doit être fournie, à défaut de quoi les copropriétaires ne savent pas sur quels décomptes portera le vote.

Il résulte des pièces que PERSONNE9.) a communiqué à Véronique STOFFEL des décomptes et factures par courriel du 13 septembre 2020, toujours est-il que Véronique STOFFEL avait déjà adressé auparavant plusieurs courriels à PERSONNE9.) pour obtenir des explications et pièces supplémentaires par rapport aux décomptes déjà communiqués.

Il résulte encore d'un courrier de Véronique STOFFEL du 25 novembre 2020 qu'elle a encore une fois réclamé la transmission des pièces comptables et informations additionnelles à PERSONNE9.). Elle a donc mis en demeure PERSONNE9.) de communiquer l'intégralité des pièces comptables, factures, preuves de paiement et extraits de compte depuis 2017.

Il faut donc retenir que Véronique STOFFEL ne savait pas sur base de quels documents précis l'approbation des comptes des années 2017, 2018 et 2019 devait porter.

En l'absence de ces informations et documents, la société civile SOCIETE1.) n'a pas pu préparer convenablement l'assemblée générale du 27 novembre 2020 et émettre des critiques plus précises concernant les résolutions litigieuses, lesquelles avaient des incidences financières à son égard, lui causant ainsi un préjudice.

Il en suit que l'assemblée générale du 27 novembre 2020 est à annuler.

Etant donné que la demande principale est fondée, il y a lieu de passer outre toutes les autres demandes formulées par la société civile SOCIETE1.) formulées à titre subsidiaire.

- La demande des époux PERSONNE7.) en nomination d'un expert

Les époux PERSONNE7.) demandent la désignation d'un expert afin de calculer les charges de chacun des copropriétaires et de calculer les montants redûs par la demanderesse et revenant aux parties défenderesses.

Il convient cependant de constater que les époux PERSONNE7.) ne formulent aucune demande reconventionnelle en condamnation à l'encontre de la société civile SOCIETE1.) SCI, de sorte que la demande en instauration d'une mesure d'instruction est à rejeter.

- Les demandes accessoires
  - o La demande des époux PERSONNE7.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure vexatoire et abusive

L'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150 ; Cour 17 mars 1993, n° 14 446 du rôle ; Cour 22 mars 1993, n° 14 971 du rôle, Lux. 10ème chambre, 9 février 2001, n° 25/2001).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse si elle prouve avoir subi un préjudice (cf. Cour 16 février 1998, n° 21 687 et 22 631 du rôle).

En l'espèce, dans la mesure où la demande principale en annulation de l'assemblée générale formulée par la société civile SOCIETE1.) SCI a été déclarée fondée, aucune

faute dans son chef ne saurait être retenue en relation avec l'introduction de la présente affaire en justice.

Les époux PERSONNE7.) ne formulent aucune critique par rapport au fait que la demande ait été dirigée personnellement à leur encontre.

La demande des époux PERSONNE7.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure vexatoire et abusive est à rejeter.

- Les indemnités de procédure

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Aucune des parties ne démontrant l'iniquité requise aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ne sont pas fondées.

- Les frais et dépens

PERSONNE5.) et PERSONNE6.), succombant à l'instance, doivent en supporter les frais et dépens, en vertu des dispositions de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS :**

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

dit irrecevables les demandes dirigées contre PERSONNE5.) et de PERSONNE6.),

dit irrecevable la demande en annulation de la convocation, de l'assemblée générale du 27 novembre 2020 et du procès-verbal du même jour,

dit recevable la demande en annulation des résolutions prises lors de l'assemblée générale du 27 novembre 2020 dirigée contre , SOCIETE4.),

dit la demande fondée,

partant annule toutes les résolutions prises lors de l'assemblée générale du 27 novembre 2020,

dit irrecevable la demande de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.) en nomination d'un expert,

dit recevable mais non fondée la demande de PERSONNE5.) et de PERSONNE6.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

déclare le jugement commun à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.),

condamne PERSONNE5.) et PERSONNE6.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Alex PENNING, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.