

Texte pseudonymisé

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

Jugement civilNUMERO4.)025TALCH10/00028

Audience publique du vendredi, quatorze février deux mille vingt-cinq

Numéro TAL-NUMERO1.) du rôle

Composition :

Livia HOFFMANN, vice-présidente,
Catherine TISSIER, premier juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

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

2.**PERSONNE2.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses aux termes de l'exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO demeurant à Luxembourg, daté du 14 avril 2023,

ayant initialement comparu par **la société anonyme SOCIETE1.) S.A.**, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), qui est constituée et occupera 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,

comparaissant actuellement par **Maître Nicolas CHELY**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

le syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE4.), sise à L-ADRESSE5.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, **la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.),

représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit PERSONNE3.),

comparaissant par **Maître Felix GREMLING**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 19 décembreNUMERO4.)024.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 2 janvier 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 24 janvier 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 24 janvier 2025.

Par exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO du 14 avril 2023, **PERSONNE1.)** et **PERSONNE2.)** (ci-après les consorts PERSONNE4.)) ont fait donner assignation au **SOCIETE3.) DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE7.)** (ci-après le SOCIETE3.)) à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de ce siège.

L'affaire a été inscrite au rôle de la 10^e chambre sous le numéro TAL-NUMERO1.).

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

En l'espèce, les consorts PERSONNE4.) n'ont pas versé de conclusions de synthèse.

La clôture de l'instruction a été prononcée le 21 novembre 2024 à l'égard des consorts PERSONNE4.) étant donné que ces derniers n'avaient pas respecté l'injonction de conclure duNUMERO5.)1 octobre 2024 et le délai leur imparti.

Il s'ensuit que le Tribunal prendra uniquement en considération les conclusions des consorts PERSONNE4.), notifiées en dernier lieu, à savoir celles datant du 23 mai 2024.

SOCIETE4.) :

Aux termes de ses dernières conclusions, les **consorts PERSONNE4.)** sollicitent :

- à titre principal, à voir annuler l'assemblée générale des copropriétaires du 13 février NUMERO4.)023 dans son intégralité avec toutes ses décisions, sinon subsidiairement prononcer la nullité des résolutions n°3,6,7 et NUMERO6.) de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 février 2023,
- à voir condamner le SOCIETE3.) à leur payer conjointement, sinon solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part une indemnité de procédure de 5.000,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- à voir condamner le SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de Maître Nicolas CHELY qui affirme en avoir fait l'avance dans l'exercice de son ministère d'avocat à la Cour,
- à voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant l'enregistrement,

Au soutien de leur demande en annulation de l'assemblée générale, les **consorts PERSONNE4.)** soulèvent qu'ils sont copropriétaires en indivision au sein de la résidence « ADRESSE8.) » d'un appartement ainsi que d'une cave, représentant 132,836 millièmes dans les parties communes de ladite résidence.

Après avoir été informés par l'un des copropriétaires de la résidence qu'une assemblée générale de la résidence se serait tenue en date du 13 février 2023, les demandeurs auraient contacté le syndic afin de demander que soit tenue une nouvelle assemblée générale à laquelle ils seraient convoqués et afin de lui poser des questions en rapport avec l'approbation des décomptes, lesquels n'auraient pas été approuvés depuis 2018.

D'après les consorts PERSONNE4.), ils auraient adressé un courrier au syndic en date des 9 et 21 mars 2023 afin de :

- demander la tenue d'une assemblée générale afin de faire valider les décomptes des années 2018 à ce jour,
- demander la communication de documents relatifs à l'assurance de l'immeuble et le certificat de performance énergétique,
- dénoncer l'absence de travaux de réparation au niveau de la gouttière de l'immeuble qui impacterait la façade à travers des détériorations.

À la suite des courriers des 9 et 21 mars 2023, le syndic les aurait informés par courrier du 27 mars 2023 qu'une assemblée générale avait effectivement eu lieu en date du 13 février 2023 au sein de la résidence, tout en leur communiquant une copie du procès-verbal de cette assemblée générale. Les consorts PERSONNE4.) font valoir qu'ils n'auraient pas été convoqués à l'assemblée générale du 13 février 2023 et que partant

la mention dans le rapport, suivant laquelle le syndic aurait régulièrement convoqué tous les copropriétaires de la résidence, serait erronée.

Le procès-verbal de l'assemblée générale du NUMERO 7.) 3 février 2023 établirait en outre que :

- le rapport financier des exercices des années 2018 à 2022 aurait été soumis au vote et que les décomptes auraient été approuvés,
- le budget prévisionnel pour l'exercice NUMERO 4.) 2022-2023 aurait été approuvé avec fixation de nouvelles avances sur charges : il ressortirait notamment de la résolution n°7 que les avances mensuelles seraient à payer au début de chaque mois,
- un fonds de travaux obligatoires aurait été constitué, sans indications quant aux montants et au calcul du montant retenu (résolution n°8)
- une quote-part de NUMERO 5.) 303,00 euros serait réclamée aux copropriétaires de la résidence au début de l'année 2023 (résolution n°8)
- les résolutions n°1,3,4,5,6,7,8 auraient été approuvées à la majorité des 797,943 millièmes.

Pour justifier leur demande en annulation de l'assemblée générale, les consorts PERSONNE 4.) font valoir au visa des articles 15 et 40 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et des articles 1 et NUMERO 5.) 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, que la convocation de tous les copropriétaires à l'assemblée générale et la notification de cette convocation à tous les copropriétaires constituerait une condition essentielle à la régularité de l'assemblée générale, de sorte que l'omission de convocation d'un seul copropriétaire serait suffisante pour en entraîner l'irrégularité.

Les consorts PERSONNE 4.) contestent les affirmations du SOCIETE 3.) suivant lesquelles ils auraient été régulièrement convoqués. D'après eux, la pièce numéro 1 libellée « *Convocation à l'assemblée générale du 13 février 2023 et ses annexes* » constituerait une « *prétendue convocation* » en ce qu'elle ne serait pas personnalisée, ne prendrait pas la forme d'une lettre qui leur aurait été adressée et en ce qu'elle ne serait pas signée. D'autant plus, les consorts PERSONNE 4.) relèvent que ce document ne leur serait jamais parvenu.

En ce sens, les parties demanderesses contestent également les pièces numéro 2 (« *Preuve d'envoi de la convocation à l'assemblée générale du 13 février 2023 à Monsieur PERSONNE 5.) et à Madame PERSONNE 6.)* » et NUMERO 5.) (« *Enveloppe fermée, retournée au bureau du syndic au motif que le courrier n'a pas été réclamé* ») et soutiennent qu'ils n'auraient jamais obtenu de convocation. D'après les consorts PERSONNE 4.), la pièce numéro 2 mentionnerait comme adresse d'PERSONNE 1.) « **ADRESSE 9.) à L-ADRESSE 10.)** » alors que son adresse serait « **ADRESSE 9.) à L-ADRESSE 11.)** » de sorte que la convocation n'aurait pas pu lui avoir été notifiée. Les

consorts PERSONNE4.) en concluent que le SOCIETE3.) ne rapporterait pas la preuve d'une convocation valable.

A titre subsidiaire, les parties demanderesses font valoir que si le Tribunal venait à considérer que la preuve de la convocation serait rapportée, il faudrait tenir compte du fait que le délai de 15 jours pour la notification de la convocation, tel que prévu par l'article 3 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, n'aurait pas été respecté en l'espèce, en ce que le dépôt à la poste du courrier de convocation ne serait intervenu qu'en date du 30 janvier 2023 et n'aurait pu être notifié aux parties demanderesses qu'au plutôt le 31 janvier 2023 de sorte que seul 14 jours auraient pu s'écouler entre le NUMERO5.) 1 janvier et le 13 février 2023. Le non-respect du délai de convocation devrait dès lors justifier l'annulation de l'assemblée générale du 13 février NUMERO4.) 2023, sinon les résolutions numéros NUMERO8.) et 8 tels qu'inscrites dans le procès-verbal.

Les consorts PERSONNE4.) soutiennent encore l'annulation de l'assemblée générale du 13 février 2023 sinon des résolutions numéros NUMERO8.) et 8 tels qu'inscrites dans le procès-verbal, se justifierait vu que les dispositions de l'article 5 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, n'auraient pas été respectées à défaut pour le SOCIETE3.) de leur avoir communiqué les documents y prescrits. A ce titre, les parties demanderesses précisent que ne leur seraient pas parvenus :

- le budget prévisionnel alors que le budget prévisionnel aurait été voté et le montant des avances mensuelles sur charges fixé lors de l'assemblée générale du 13 février 2023,
- le tableau reprenant le montant total du fonds des travaux qui aurait été voté lors de l'assemblée générale du 13 février 2023 (résolution n°8),
- le tableau fixant la quote-part contributive au fonds des travaux par chaque copropriétaire, alors que ce fonds aurait été voté avec un budget correspondant lors de l'assemblée générale du 13 février 2023.

Afin de soutenir leur demande en annulation des résolutions n°3, NUMERO9.) et 7, les parties demanderesses font encore valoir que l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai NUMERO7.) 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que les articles 1, 3 et 5 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du NUMERO7.) 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, n'auraient pas été respectés en l'espèce. D'après les parties demanderesses, elles n'auraient pas été en mesure de vérifier que la répartition des charges a été effectuée conformément au prédit article 7, étant donné qu'elles n'auraient pas été en possession du décompte des charges, des comptes de dépenses et recettes, de l'état des créances et des dettes, ainsi que de la situation de la trésorerie. Il en serait pareil pour la fixation du budget prévisionnel et des avances mensuelles sur charges. Les consorts PERSONNE4.) contestent également que la répartition des charges des décomptes des exercices entre 2018 et 2022 arrêtée dans la résolution numéro 3 de

l'assemblée générale litigieuse ainsi que la fixation du budget prévisionnel et du montant des avances mensuelles sur charges retenues dans les résolutions numéros NUMERO9.) et 7, aient été fixées conformément à l'article 7 de la loi modifiée du NUMERO7.)6 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Pour justifier leur demande en nullité de la résolution numéro 8 du procès-verbal de l'assemblée générale du 13 février 2023, les consorts PERSONNE4.) soutiennent que le SOCIETE3.) aurait violé les articles 7 et 11 bis de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que la loi du NUMERO5.)0 juin 2022 modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis aux fins d'introduire un fonds de travaux étant donné qu'ils n'auraient pas reçu de convocation ni d'annexe relative à la constitution du fonds des travaux de sorte qu'ils n'auraient pas pu vérifier si la fixation du montant du fonds des travaux a été fixée conformément aux prédictes dispositions législatives. Les consorts PERSONNE4.) contestent en outre que la quote-part de 3.303,00 euros arrêtée dans la résolution numéro 8 du procès-verbal de l'assemblée générale du NUMERO7.)3 février 2023 ait été fixée conformément à l'article 11 bis de la loi modifiée du NUMERO7.)6 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et de la loi du NUMERO5.)0 juin 2022 modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis aux fins d'introduire un fonds de travaux. Les parties demanderesses font également valoir que la répartition du fonds de travaux devrait être faite conformément au prédit article 11 bis, soit « *au prorata des millièmes détenus par chaque copropriétaire* », de sorte qu'il ne saurait être retenu par la résolution numéro 8 que la même quote-part de NUMERO5.)303,00 euros soit réclamée à tous les copropriétaires. Le SOCIETE3.) ne démontrerait pas non plus aux parties demanderesses que cette répartition aurait été faite conformément aux dispositions législatives concernées.

SOCIETE5.) :

Aux termes de ses dernières conclusions, le **SOCIETE3.)** sollicite :

- à voir débouter les consorts PERSONNE4.) de l'intégralité de ses demandes,
- à voir condamner les consorts PERSONNE4.) à lui payer la somme de 2.500,00 euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,
- à voir condamner les consorts PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Au soutien de sa demande, le **SOCIETE3.)** conteste le moyen des parties demanderesses suivant lequel elles n'auraient pas été valablement convoquées et soutient que la convocation respecterait toutes les conditions de validité prévues par l'article 3 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. En ce qui concerne PERSONNE7.), la partie défenderesse expose que la convocation aurait été valablement envoyée à ce dernier en date du 30 janvier 2023 et que le fait que PERSONNE7.) n'ait pas réclamé son courrier recommandé, ne serait aucunement de la responsabilité du syndic. Pour ce qui est de PERSONNE1.), la convocation lui aurait également été envoyée en date du 30 janvier NUMERO4.)023. D'après le SOCIETE3.),

le récépissé de dépôt de la lettre recommandée dont serait en possession le syndic, ferait présumer la réception des documents par PERSONNE1.).

La partie défenderesse fait valoir à titre subsidiaire, au cas où le Tribunal viendrait à retenir qu'PERSONNE1.) n'aurait pas été valablement convoquée, qu'il faudrait écarter le moyen de la partie adverse suivant lequel la convocation devrait être adressée à tous les copropriétaires pour être valable.

Le SOCIETE3.) invoque l'article 29 (7) du règlement général de copropriété suivant lequel « *les mutations ne sont opposables au syndic qu'à compter du moment où elles lui sont notifiées* » pour soutenir que les parties demandresses n'ont soumis aucune pièce démontrant qu'elles auraient informé le syndic du décès de l'épouse de PERSONNE2.) et de l'entrée en indivision d'PERSONNE1.) de sorte que cette entrée en indivision serait devenue inopposable au syndic. Il s'en suivrait que la seule convocation de PERSONNE2.) serait suffisante.

A titre encore plus subsidiaire, le SOCIETE3.) fait valoir, au visa de l'article 28 (7) du règlement général de la copropriété, que « *la convocation à l'assemblée générale doit être valablement adressée au mandataire commun* » et qu'il existerait en l'espèce un accord tacite entre les coindivisaires que ce serait PERSONNE2.) qui aurait pris en main la gestion du bien tel que prévu à l'article 815-3 du Code civil. Cet accord tacite se traduirait par le fait que la communication avec le syndic aurait toujours été faite par PERSONNE2.). Le SOCIETE3.) en conclut que la seule convocation de PERSONNE7.) aurait été suffisante.

Pour contester le moyen des parties demandresses d'après lequel l'assemblée générale du 13 février 2023 devrait être déclarée nulle pour cause de non-respect du délai de convocation de 15 jours, le SOCIETE3.) soutient que les consorts PERSONNE4.) ne prouveraient pas en quoi le délai de convocation de 14 jours leur aurait causé un préjudice, tout en soulignant que ce délai de 14 jours ne constituerait pas un délai déraisonnable et que les consorts PERSONNE4.) auraient disposé d'un temps suffisant pour se préparer utilement à l'assemblée générale du 13 février 2023.

Le SOCIETE3.) conteste également le moyen des consorts PERSONNE4.) suivant lequel il n'aurait pas respecté l'article 5 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du NUMERO7.)6 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et fait valoir que les documents obligatoires à l'assemblée générale auraient été valablement annexés à la convocation du 30 janvier 2023, ce que les consorts PERSONNE4.) auraient pu constater s'ils avaient fait le nécessaire pour récupérer le courrier recommandé de convocation. Au soutien de cette prétention, le SOCIETE3.) souligne que sa pièce numéro 1 intitulée « *Convocation à l'assemblée générale du 13 février 2023 et ses annexes* » ainsi que la pièce numéro 1 des parties demandresses, intitulée « *Rapport de l'assemblée générale des copropriétaires du 13/02/2023* », démontreraient que les comptes des exercices 2018 à 2022 étaient annexés aux convocations. Le SOCIETE3.) précise également qu'en raison de l'épidémie du Covid-19 ainsi que des recommandations suivant lesquelles il faudrait

éviter la convocation d'assemblées générales au cours de cette période, lesdits comptes n'auraient pas pu être validés dans un temps plus rapproché. A titre subsidiaire, soit dans l'hypothèse où le Tribunal conclurait à ce que les documents litigieux n'avaient pas été valablement communiqués aux parties demanderesses, le SOCIETE3.) demande au Tribunal de tenir compte du fait que les parties demanderesses resteraient en défaut de prouver en quoi l'irrégularité des formalités de convocation sous l'article 5 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 leur aurait porté préjudice.

La partie défenderesse expose en outre que le moyen des consorts PERSONNE4.), suivant lequel les résolutions devraient être annulées pour cause d'absence de communication préalable des décomptes, devrait être rejeté en ce que les décomptes auraient été dûment annexés à la convocation adressée aux parties demanderesses avant la tenue de l'assemblée générale du 13 février 2023. Dans ce contexte, le SOCIETE3.) fait valoir que les résolutions numéros NUMERO10.) et 7 n'auraient pas été prises en violation de l'article 7 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et souligne qu'il ressortirait des pièces annexées à la convocation à l'assemblée générale du 13 février 2023 que le montant des charges en rapport avec l'entretien, la conservation et l'administration des parties communes aurait été calculé en proportion avec les valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

En ce qui concerne la proposition de budget, le SOCIETE3.) indique que sa pièce numéro 1 intitulée « *Convocation à l'assemblée générale du 13 février 2023 et ses annexes* » ainsi que la pièce numéro 1 des parties demanderesses, intitulée « *Rapport de l'assemblée générale des copropriétaires du 13/02/2023* », démontreraient que cette proposition était annexée aux convocations. Le SOCIETE3.) précise que la proposition de budget reprendrait le détail du calcul du montant du fonds de travaux obligatoire ainsi qu'une ligne par rapport à ce fonds.

Le SOCIETE3.) fait valoir que les parties demanderesses ne prouveraient pas en quoi les cotisations annuelles fixées pour fonds de travaux ne seraient pas en conformité avec la législation applicable étant donné que le montant de ces cotisations aurait été déterminé conformément à l'annexe de la loi modifiée du 30 juin 2022 modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis aux fins d'introduire un fonds de travaux (550,5 m² de surface habitable de la résidence x 6 euros, classe thermique G = 3.303,00 euros). Le montant prévu à l'annexe de la loi modifiée du NUMERO5.) 0 juin 2022 modifiant la loi du 16 mai 1975 serait un montant minimal et non pas maximal. Le SOCIETE3.) indique que le calcul des cotisations annuelles aurait été fait au prorata de la quote-part des copropriétaires de sorte que le montant de 3.303,00 euros ne serait pas réclamé individuellement à tous les copropriétaires.

MOTIFS DE LA DECISION

La recevabilité

Aux termes de l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *[L]es actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic* ».

Les requérants demandent à titre principal l'annulation judiciaire de l'assemblée générale du 13 février 2023 dans son intégralité avec toutes ses décisions et subsidiairement la nullité des résolutions n° 3, n° 6, n° 7 et n° 8.

En ce qui concerne la demande en annulation de l'assemblée générale du 13 février 2023, l'article 34 de la loi du 16 mai 1975 précitée 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 formulée par les parties requérantes tendant à l'annulation de l'assemblée générale du 13 février 2023 dans son intégralité est partant irrecevable. Or, étant donné que les parties requérantes demandent l'annulation de l'assemblée générale avec toutes ses décisions, il est à considérer que les parties demanderesses demandent également l'annulation de toutes les résolutions prises lors de l'assemblée générale du 13 février 2023, à savoir les résolutions 1 à 11, demande qui est recevable.

Pour le surplus, sont 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.

Il résulte des pièces du dossier que l'assemblée générale litigieuse s'est déroulée en date du 13 février 2023 ; il résulte dudit procès-verbal que les requérants n'étaient ni personnellement présents ni représentés lors de cette assemblée générale.

Il n'est pas contesté que le procès-verbal de l'assemblée ayant été établi en date du 13 février 2023 a été notifié aux requérants par courrier du 27 mars 2023, de sorte que l'action a été introduite endéans le délai requis.

La demande en annulation des résolutions de l'assemblée générale est partant recevable.

Le bien-fondé

L'action intentée par un copropriétaire qui a pour objet de contester les décisions des assemblées générales trouve sa base dans l'article 34 alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 précitée. Elle constitue un recours en annulation et en cette matière, les tribunaux n'ont compétence que pour statuer sur la régularité ou la légalité des décisions des assemblées générales; ils ne peuvent que constater la validité ou la nullité de ces décisions, sans pouvoir se substituer à un SOCIÉTÉ³) 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. PERSONNE⁸.) et F. PERSONNE⁹.), op.cit., n°534 et s. ; Cour d'appel, 1er mars 2007, n° 27250 et NUMERO⁴.)9226 du rôle).

Les inobservations des formalités légales qui affectent la convocation, la formation et la tenue de l'assemblée générale ont pour conséquence d'entacher, en définitive, la réunion elle-même et donc tout ce qui a pu y être fait ou décidé. Ainsi cette catégorie d'action en nullité concerne la nullité de l'assemblée elle-même (cf. Dalloz Action, La Copropriété, n° 856; cf. dans le même sens: Cour d'appel, 17 novembre 2004, n° 27574 rôle).

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

Il est généralement admis que les irrégularités commises dans la convocation et la tenue des assemblées générales ne sont pas sanctionnées par une nullité absolue, les formalités prescrites par le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 étant destinées à protéger les copropriétaires contre les effets de surprise, de manipulation et contre une direction partielle des débats. Le copropriétaire qui se prévaut d'une telle irrégularité à

l'appui d'une demande en annulation de décisions prises lors de l'assemblée générale doit dès lors établir un préjudice qui lui en serait accru (Cour, 6 juillet 1984, Pas.NUMERO4.)⁶, p. 212; Cour, 22 mars 2000, Pas. 31, p.NUMERO5.)¹⁴).

Sous peine de verser dans un formalisme juridique stérile et d'encourager l'esprit de chicane des plaideurs, on ne saurait, en effet, admettre que, quelles que soient les circonstances, l'inobservation de n'importe quelle formalité entraîne nécessairement et automatiquement la nullité de la décision. Les formalités sont imposées dans le but de protéger les copropriétaires contre des effets de surprise, des manipulations ainsi que contre une direction partielle des débats. Aussi cette finalité doit-elle rester la mesure de la sanction (cf. M. PERSONNE⁸.) et F. PERSONNE⁹.), Copropriété des immeubles bâtis, n° 535, p. 403)

Le tribunal examinera ci-après successivement les différents moyens de nullité invoqués par les consorts PERSONNE⁴.) en tenant compte des principes ci-avant énoncés.

- quant à la validité formelle de la convocation :

D'après l'article 3, alinéa 1, 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: *«[l]a convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion ».*

En l'espèce, la convocation à l'assemblée générale du 13 février 2023 contient le lieu, la date, l'heure de la réunion ainsi que l'ordre du jour précisant chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée, de sorte qu'elle contient toutes les mentions requises à sa validité. Le fait que la convocation n'est pas personnalisée, qu'elle ne prend pas la forme d'une lettre adressée aux consorts PERSONNE⁴.), et qu'elle n'est pas signée, n'a aucune incidence sur la validité de la convocation. Ce moyen soulevé par les parties demanderesses est partant à rejeter.

- quant au défaut de convocation des consorts PERSONNE⁴.) :

Les parties demanderesses exposent ne jamais avoir été convoquées à l'assemblée générale des copropriétaires du 13 février 2023.

Il ressort de l'article 15 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles que *« les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés par un mandataire régulier, **tous les copropriétaires dûment convoqués**, s'il n'en est autrement ordonné par la loi ».*

Les dispositions de l'article 15 précité sont d'ordre public au regard de son article 40 lequel dispose que *« toutes clauses contraires aux dispositions des articles*

2,NUMERO5.) paragraphe 4, 5, 6, 7 alinéas 1er et 3,NUMERO6.) à 31-1, 34 etNUMERO5.)5 sont réputées non écrites. ».

L'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi duNUMERO7.)6 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles dispose que la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion. Le texte ne précise pas les modalités de cette convocation. En ce qui concerne l'adresse du copropriétaire à laquelle la convocation doit être envoyée, ni le règlement grand-ducal précité du 13 juin 1975, ni aucune autre disposition légale ne la définit. Il n'est précisé nulle part que la notification doit se faire au domicile légal du copropriétaire.

Lorsque plusieurs personnes sont copropriétaires par indivis d'un même lot, elles ont toutes le droit d'assister aux assemblées générales, à condition de s'exprimer par une seule voix (M. PERSONNE10.) et PERSONNE11.), Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, éd.NUMERO7.)978, n° 493). Il appartient au syndic, qui a procédé aux convocations, d'établir qu'elles ont bien été adressées à chacun des co-indivisaires.

Il est admis que la preuve de la notification de la convocation est rapportée à suffisance de droit par le syndic qui produit le récépissé postal, sans qu'il lui incombe d'établir que l'enveloppe contenait effectivement la convocation (M. PERSONNE8.) et F. PERSONNE9.), Copropriété des Immeubles SOCIETE6.) au Grand-Duché de Luxembourg, mise à jour 1988, n°504, p.119).

- quant au défaut de convocation à l'assemblée générale de **PERSONNE2.)**

En l'espèce, le SOCIETE3.) verse une copie du récépissé de dépôt de l'envoi d'un courrier recommandé à PERSONNE2.) daté au 30 janvier 2023 portant la référence « *RR 231241545LU* ».

Il ressort des pièces soumises au Tribunal, que lors du passage du facteur en date du 31 janvier 2023, ce dernier a déposé dans la boîte à lettres de PERSONNE7.) un avis de passage pour cause d'absence. Or, le courrier a été retourné vu qu'il n'a jamais été réclamé auprès de la poste par PERSONNE2.).

Les conjoints PERSONNE4.) ne font valoir aucune erreur matérielle quant à l'adresse postale de PERSONNE2.) de sorte que le courrier ainsi que l'avis de passage étaient destinés à la bonne adresse. Dès lors, PERSONNE2.) était en mesure de réceptionner le courrier du 31 janvier 2023. Il s'est pourtant abstenu d'aller récupérer ledit courrier à la poste.

PERSONNE7.) est partant réputé avoir reçu la convocation à l'assemblée générale du 13 février 2023.

- quant au défaut de convocation à l'assemblée générale d' **PERSONNE1.)**

En l'espèce, le SOCIETE3.) verse une copie du récépissé de dépôt de l'envoi d'un courrier recommandé à PERSONNE1.) daté au 30 janvier 2023 portant la référence « RRNUMERO4.)312241276LU ».

Les parties demanderesses font valoir que le courrier du 30 janvierNUMERO4.)023 n'aurait pas pu être notifié à PERSONNE1.) étant donné qu'il résulterait dudit récépissé de dépôt que le courrier aurait été adressé à la mauvaise adresse, PERSONNE1.) habiterait à « ADRESSE9.) à **L-ADRESSE11.)** » et non pas à « ADRESSE9.) à **L-ADRESSE10.)** ».

Il est à constater qu'en raison de cette erreur matérielle de l'adresse, et à défaut de toute autre pièce prouvant la réception effective du courrier contenant la convocation par PERSONNE1.), il n'est pas établi que cette dernière était en mesure de réceptionner ledit courrier (en ce sens : Arrêt rendu par la Cour d'appel de Paris 23^e ch.B, 1^{er} mars 1996, Recueil Dalloz 1997 p.10).

La partie défenderesse invoque l'article 29 (7) du règlement de général de copropriété suivant lequel « *les mutations ne sont opposables au syndic qu'à compter du moment où elles lui sont notifiées* » pour soutenir que les parties demanderesses n'auraient soumis aucune pièce démontrant qu'elles auraient informé le syndic du décès de l'épouse de PERSONNE2.) et de l'entrée en indivision d'PERSONNE1.), de sorte que cette entrée en indivision serait devenue inopposable au syndic. Il s'en suivrait que la seule convocation de PERSONNE2.) serait suffisante.

En l'espèce, le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 février 2023 mentionne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) parmi les copropriétaires absents et non représentés. De plus, il ressort des récépissés de dépôt de courriers versés par la partie défenderesse, que le syndic avait la volonté d'adresser les convocations à l'assemblée générale du 13 février 2023 à PERSONNE1.) ainsi qu'à PERSONNE2.).

Ces pièces démontrent que le SOCIETE3.) a eu connaissance du décès de l'épouse de PERSONNE7.) et de l'entrée en indivision d'PERSONNE1.). Le moyen tendant à voir dire que l'entrée en indivision d'PERSONNE1.) serait inopposable à la partie défenderesse pour absence de notification est partant à rejeter.

Le SOCIETE3.) fait encore valoir, au visa de l'articleNUMERO4.)8 (7) du règlement général de la copropriété, que « *la convocation à l'assemblée générale doit être valablement adressée au mandataire commun* » et qu'il existerait en l'espèce un accord tacite entre les coindivisaires que ce serait PERSONNE2.) qui aurait pris en main la gestion du bien tel que prévu à l'articleNUMERO6.)15-3 du Code civil. Cet accord tacite se traduirait par le fait que la communication avec le syndic aurait toujours été faite par PERSONNE2.). Le SOCIETE3.) en conclut que la seule convocation de PERSONNE7.) aurait été suffisante.

Il échet de relever que l'article 28(7) du règlement général de la copropriété invoqué par la partie défenderesse renvoie à l'article 29(5) du même règlement qui fixe les modalités de détermination du « mandataire commun » : *« les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire, copropriétaire ou non, habilité par une procuration écrite et stipulant expressément que le mandat est général ou spécial tout en indiquant, dans ce dernier cas, l'objet des délibérations auxquelles il se rapporte (...) En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal d'arrondissement à la requête de l'un d'eux ou du syndic et à leurs frais ».*

En l'espèce, il ne résulte d'aucune pièce soumise au tribunal qu'PERSONNE1.) aurait donné mandat par procuration écrite à PERSONNE2.) pour représenter l'indivision, ni que PERSONNE2.) aurait été désigné par le président du tribunal d'arrondissement comme mandataire commun de l'indivision.

L'article NUMERO6.)15-3 2° du Code civil prévoit que *« [s]i un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux ».*

Dans certaines circonstances particulières, l'existence d'un mandat tacite est reconnu dans le chef d'un co-indivisaire pour représenter l'indivision, dont notamment lorsque depuis un certain temps, les convocations et notifications ainsi que les appels de fonds ont toujours été adressés à ce co-indivisaire sans protestations des autres (G. Vigneron, J.-Cl. Copropriété, Fasc.NUMERO6.)4-10, mise à jour 11,2014, n° 160).

Comme exposé ci-avant, le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 13 février 2023 indique qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tous les deux copropriétaires absents et non représentés. De plus, les récépissés de dépôt de courriers versés par la partie défenderesse démontrent que le SOCIETE3.) avait la volonté d'adresser les convocations à l'assemblée générale du 13 février 2023 à PERSONNE1.) ainsi qu'à PERSONNE2.). Il ne saurait dès lors être retenu que les convocations auraient été adressées depuis un certain temps à lui seul.

Les deux preuves d'envois de courriers antérieurs à PERSONNE7.) fournis par la partie défenderesse ne permettent également pas de retenir que la communication avec le syndic a toujours été gérée par PERSONNE7.) étant donné qu'il ne s'agit que de deux courriers, qu'il n'est pas précisé dans quel contexte ces courriers ont été adressés à PERSONNE7.) et que ces courriers datent de 2020, ce qui constitue une date trop éloignée pour faire preuve d'une pratique actuelle. En outre, le fait que le nom de PERSONNE2.) figure dans les annexes de la convocation, soit sur les documents relatifs à la répartition des exercices des années 2018/2019, 2019/2020, 2020/2021, 2021/2022, ainsi que sur les décomptes individuels pour frais de chauffage et accessoires ne saurait suffire à lui seul pour constater l'existence d'un mandat tacite au profit de PERSONNE12.) pour représenter l'indivision.

Il échet partant de constater qu'il n'existe pas de mandat tacite au profit de PERSONNE2.) de la part d'PERSONNE1.) pour représenter l'indivision de sorte que le SOCIETE3.) avait l'obligation de les convoquer tous les deux à l'assemblée générale des copropriétaires.

Etant donné que le SOCIETE3.) n'a pas valablement convoqué PERSONNE1.), il y a lieu de constater que l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence Résidence ADRESSE12.) ne respecte pas les dispositions de l'article 15 de la loi du 16 mai 1975. Etant donné que les dispositions de l'article 15 précité sont d'ordre public au regard de son article 40, il n'est pas requis pour les copropriétaires d'établir leur préjudice résultant de l'irrégularité pour voir prospérer leur demande en annulation. Les résolutions n°1 à NUMERO7.)1 du procès-verbal du 13 février 2023 encourent partant l'annulation.

La demande principale en annulation des résolutions n°1 à 11 du procès-verbal étant fondée, il n'y a pas lieu d'analyser les moyens en annulation formulés par les consorts PERSONNE4.) à titre subsidiaire.

Les demandes accessoires

Indemnité de procédure

Les consorts PERSONNE4.) demandent l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Le SOCIETE3.) demande également l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « *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.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n°NUMERO9.)0/15 du 2 juillet 2015, n°NUMERO5.)508).

Au vu de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à charge des consorts PERSONNE4.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 2000.- euros.

La demande du SOCIETE3.), partie perdante, en allocation d'une indemnité de procédure est à partant rejeter.

Exécution provisoire

Les consorts PERSONNE4.) concluent à l'exécution provisoire du présent jugement.

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 ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, NUMERO6.) octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n°NUMERO7.)6604 et 16540).

Au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant et dans la mesure où les consorts PERSONNE4.) ne justifient pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

Frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Dans la mesure où le SOCIETE3.) succombe à l'instance, les entiers frais et dépens sont à sa charge. La distraction des dépens est ordonnée au profit de Maître Nicolas CHELY qui affirme en avoir fait l'avance.

Par ces motifs

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

reçoit la demande en la forme,

dit la demande en annulation de l'assemblée générale du 13 février 2023 irrecevable,

dit la demande en annulation des résolutions 1 à 11 reprises au procès-verbal du 13 février 2023 et votées par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence ADRESSE12.) du 13 février 2023 recevable et fondée,

partant, annule les résolutions 1 à 11 reprises au procès-verbal du 13 février 2023 et votées par l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence ADRESSE12.) du 13 février 2023,

dit fondée la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour le montant de 2.000,00 euros,

partant, condamne le SOCIETE3.) DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE7.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), une indemnité de procédure de 2.000,00 euros,

dit non fondée la demande du SOCIETE3.) DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE7.), en allocation d'une 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 SOCIETE3.) DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE7.) aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Nicolas CHELY qui affirme en avoir fait l'avance.