

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00066

Audience publique du vendredi, quatre avril deux mille vingt-cinq

Numéros TAL-2022-00486 et TAL-2022-02597 du rôle

Composition :

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

I. (TAL-2022-00486)

Entre :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL demeurant à Luxembourg, en date du 12 novembre 2021,

comparaissant par **la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES 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-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240.929, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

et

le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE2.), sise à l'angle des ADRESSE3.), L-ADRESSE4.) et, ADRESSE5.), L-ADRESSE6.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au Registre de Commerce et

des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédict exploit SCHAAL,

comparaissant par **Maître Jean LUTGEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II. (TAL-2022-02597)

Entre :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérant (s) actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO demeurant à Luxembourg, en date du 16 mars 2022,

comparaissant par **la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES 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-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240.929, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

et

le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ADRESSE2.), sise à l'angle des ADRESSE3.), L-ADRESSE4.) et, ADRESSE5.), L-ADRESSE6.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédict exploit CALVO,

comparaissant par **Maître Jean LUTGEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 14 mars 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 13 mars 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 28 mars 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 28 mars 2025.

Par exploits d'huissier des 12 novembre 2021 et 16 mars 2022, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a donné assignation au SOCIETE3.) DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE2.) (ci-après : le SOCIETE3.)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

Les affaires ont été inscrites au rôle de la 10e chambre sous les numéros TAL-2023-06689 et TAL-2022-02597 et ont été soumises à la mise en état ordinaire.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 10 novembre 2022, les deux rôles ont été joints.

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.

Aux termes de ses dernières conclusions de synthèses, la société SOCIETE1.) sollicite à :

- voir annuler les résolutions nos 4, 5 et 9 de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 février 2021,
- voir annuler les résolutions nos 11, 12 et 13 de l'assemblée générale des copropriétaires du 14 décembre 2021,
- voir autoriser la partie demanderesse à installer une nouvelle enseigne sur la bande de la façade de la résidence ADRESSE2.), prévue à cet effet par le règlement de copropriété, située au-dessus du lot privatif du commerce

appartenant à la partie demanderesse, à savoir le lot no 38, aux frais de la partie défenderesse,

- voir condamner la partie défenderesse à retirer l'auvent/marquise installé à l'endroit du bandeau de façade prévu pour la pose de l'enseigne aux frais exclusifs de la partie défenderesse,
- voir condamner la partie défenderesse à lui payer un montant de 42.441,59 euros au titre des frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû engager, avec les intérêts légaux à partir du jour des décaissements, à savoir le 11 octobre 2021, le 14 janvier 2022, le 25 mai 2022 et le 22 août 2022, sinon à compter de l'assignation, sinon à compter de la demande en justice,
- la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 4.000 euros pour chacun des deux rôles,
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée au sein de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait exposer qu'elle est propriétaire d'un local commercial situé au rez-de-chaussée et d'un sanitaire situé au premier sous-sol, dans un immeuble dénommé « résidence ADRESSE2.) » situé à ADRESSE8.), à l'angle ADRESSE3.) et ADRESSE5.).

Par courrier du 3 février 2021, une assemblée générale aurait été convoquée par le syndic de la résidence pour le 19 février 2021. L'ordre du jour aurait comporté un point n°4 intitulé « *Travaux portant sur la rénovation des façades réalisés aux frais exclusifs de SOCIETE4.) SARL (vote à l'art. 16* » et un point n°5 intitulé « *pose aux frais exclusifs de SOCIETE4.) Sarl d'une structure et d'un kakémono sur la façade « côté ADRESSE9.) » visant à signaler l'entrée bureau de l'immeuble ainsi que le nom de l'immeuble (vote à l'art. 16)* ». Ce courrier de convocation aurait encore mentionné les annexes jointes, dont notamment des plans de rénovation des façades.

La partie demanderesse aurait alors adressé un courrier en date du 9 février 2021 au syndic pour rappeler que les points nos 4 et 5 ne tiendraient pas compte de la résolution n°13 de la précédente assemblée générale du 2 juillet 2020, à savoir : « *La marquise pose problème aux propriétaires des commerces car elle est trop basse et empiète sur les lots des commerces, laisse passer la lumière et remet en cause la visibilité des enseignes et des commerces. (...) Le projet sera à revoir et une proposition définitive devra être présentée pour une prochaine assemblée générale extraordinaire pour décision* ». Par courrier du 9 février 2021, la partie demanderesse aurait encore demandé au syndic l'ajout de deux points à l'ordre du jour, à savoir : « *demande d'autorisation – pose d'enseignes : la société SOCIETE1.) sarl demande l'autorisation de mettre en place des enseignes, dans l'emprise de son lot privatif, conformément à ce qui a déjà été accordé à l'enseigne PERSONNE1.), voir photos et plan joints (Annexe 1). Sous réserves des autorisations administratives et que les travaux soient effectués dans les règles de l'art.* » et « *demande d'autorisation – changement de vitrine : la société SOCIETE1.) sarl demande l'autorisation de refaire la vitrine, à ses frais, conformément au plan ci-joint*

(annexe 2) afin de n'avoir qu'une seule vitrine. Sous réserves des autorisations administratives et que les travaux soient effectués dans les règles de l'art. ». L'ordre du jour aurait alors été modifié par le syndic. L'assemblée générale se serait tenue en date du 19 février 2021.

Dans la mesure où la société ADRESSE2.) SARL, représentant 833,3739 millièmes des parties communes, posséderait une quote-part supérieure à la moitié, le nombre de voix dont elle dispose serait réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit à 166,6261 millièmes, conformément à l'article 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Lors de cette assemblée générale du 19 février 2021 aurait été votée à la majorité des 259,1245/333,2522 millièmes une résolution n°4 rédigée comme suit : « *Travaux portant sur la rénovation des façades réalisés aux frais exclusifs de SOCIETE4.) Sarl (vote à l'article 16)* ». La partie demanderesse aurait voté contre cette résolution dans la mesure où les travaux d'installation de l'auvent projetés dans l'emprise des lots privatifs des commerces devaient entraîner le retrait des enseignes commerciales existantes (enseignes sur façades et enseignes drapeaux) et rendre impossible toute nouvelle pose d'enseigne, et ce en contravention de l'article 15 paragraphe 2 du règlement de copropriété.

Lors de cette assemblée générale aurait été également votée à la majorité des 259,1245/333,2522 millièmes une résolution n°5 rédigée comme suit : « *pose aux frais exclusifs de ADRESSE12.) Sarl d'une structure et d'un kakémono sur la façade « côté ADRESSE9.) « visant à signaler l'entrée bureau de l'immeuble ainsi que le nom de l'immeuble (vote à l'article 16)* ». La partie demanderesse aurait également voté contre cette résolution.

Une autre résolution aurait été rejetée avec un total de 241,8619/333,2522 millièmes, à savoir la résolution n°9 rédigée comme suit : « *demande d'autorisation pour la pose d'une nouvelle enseigne sur la façade pour le propriétaire SOCIETE6.) Sarl (vote à l'art. 16)* ».

Le rapport de l'assemblée générale du 19 février 2021 aurait été notifié à la partie demanderesse le 13 septembre 2021.

La partie demanderesse sollicite l'annulation des résolutions nos 4, 5 et 9 figurant dans ledit rapport.

En ce qui concerne la résolution n°4, elle conclut principalement à une violation des articles 2, 10 et 18 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que de l'article 15, paragraphe 2 du règlement de copropriété qui dispose que les magasins « *sont autorisés à apposer des enseignes lumineuses ou autres sur la bande de façade prévue à cet effet et d'apposer sur leur vitrine, toutes annonces et affiches usuelles dans la branche de commerce exploité* ».

Subsidiairement, elle conclut à un abus de majorité.

En ce qui concerne la résolution n°5, elle conclut principalement à un abus de majorité et subsidiairement à une violation de l'article 16 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Concernant la résolution n°9, la partie demanderesse fait valoir que le refus d'accorder les travaux serait également constitutif d'un abus de majorité.

La partie demanderesse sollicite également à voir ordonner le retrait, aux frais exclusifs de la partie concluante, de la marquise installée entretemps par cette dernière.

La société SOCIETE1.) fait encore exposer que par courrier du 29 novembre 2021, une nouvelle assemblée générale aurait été convoquée par le syndic de la résidence pour le 14 décembre 2021. L'ordre du jour aurait comporté un point n°11 intitulé « *approbation des modifications sur les plans 2014-9-1" (vote selon l'article 16)* », un point n°12 intitulé « *approbation du plan d'échafaudages (vote selon l'article 15)* » et un point n°13 intitulé « *présentation du planning de réalisation des façades (vote selon l'article 15)* ».

L'assemblée générale se serait tenue le 14 décembre 2021 et une résolution n°11 intitulée « *approbation des modifications sur les plans 2014-9-1" (vote selon l'article 16)* » aurait été votée.

Aurait également été votée une résolution n°12 intitulée « *approbation du plan d'échafaudages (vote selon l'article 15)* », ainsi qu'une résolution n°13 intitulée « *présentation du planning de réalisation des façades (vote selon l'article 15)* ».

La partie demanderesse aurait voté contre ces résolutions et en demande l'annulation.

Elle conclut principalement à une violation des articles 2, 10, 16 et 18 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que de l'article 15, paragraphe 2 du règlement de copropriété. Elle conclut encore à une violation des articles 5 et 6 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 de même qu'à un abus de majorité.

Le SOCIETE3.) soulève l'irrecevabilité des demandes pour défaut de qualité à agir dans le chef de la partie demanderesse. Les décisions adoptées ne seraient pas de nature à constituer un préjudice quelconque dans le chef de la partie demanderesse.

Il conclut encore à l'irrecevabilité sinon le non-fondé de l'autorisation demandée au tribunal pour effectuer les travaux refusés par l'assemblée générale.

Il conclut ensuite à l'irrecevabilité de la demande formulée par conclusions du 30 décembre 2022 et consistant à voir ordonner le retrait de la marquise aux frais exclusifs de la partie concluante pour constituer une demande nouvelle qui ne présenterait pas de lien suffisant avec la demande originaire.

Quant au fond, le SOCIETE3.) fait exposer que la société ADRESSE2.) SARL, propriétaire majoritaire à hauteur de 833,3739 millièmes de la copropriété, aurait souhaité réaliser un projet de rénovation complète des surfaces de bureaux et de la façade de l'immeuble à ses frais. Sous l'impulsion de la société SOCIETE5.) SARL, le SOCIETE3.) aurait alors décidé une série de mesures visant notamment à rénover la devanture, et à harmoniser l'aspect extérieur de la façade. Lors d'une assemblée générale du 2 juillet 2020, le nouveau projet de façade aurait été présenté aux copropriétaires et la société SOCIETE5.) SARL se serait engagée à prendre en charge l'intégralité des coûts et de s'occuper du planning et de l'exécution des travaux. Les travaux devaient être soumis à un vote de l'assemblée générale conformément à l'article 14, paragraphe 3, du règlement de copropriété selon lequel « *des travaux à effectuer à la demande et aux frais exclusifs de certains copropriétaires et affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, bien que conformes à la destination de celui-ci ne peuvent être exécutés qu'avec l'autorisation préalable de l'assemblée générale (...)* ». Lors d'une assemblée générale du 2 juillet 2020, il aurait été arrêté que « *le projet sera à revoir et une proposition définitive devra être présentée pour une prochaine assemblée générale extraordinaire pour décision* ».

Le SOCIETE3.) indique que le commerce de la société SOCIETE1.) serait moins favorablement situé que les autres commerces alors qu'il serait le plus éloigné de la rue piétonne et aurait été plongé dans l'ombre d'une passerelle passant au-dessus. Cette passerelle aurait été supprimée et le syndic et la société SOCIETE5.) SARL auraient fait tous les efforts pour satisfaire les demandes de la société SOCIETE1.) afin de lui assurer une meilleure visibilité. La société SOCIETE1.) aurait cependant fait preuve d'un manque de collaboration et de loyauté, alors qu'elle aurait ignoré et boycotté toutes les initiatives.

Lors de l'assemblée générale du 19 février 2021, le nombre des voix de la société SOCIETE5.) SARL aurait été réduit à la somme des voix des autres copropriétaires conformément à l'article 30, paragraphe 1^{er} du règlement de copropriété et l'article 19 de la loi du 16 mai 1975. Sur les 9 copropriétaires présents ou représentés, 7 auraient voté pour l'exécution des travaux tels que présentés lors de l'assemblée générale aux points nos 4 et 5. Les deux résolutions auraient été adoptées à une majorité de 77,76 % des voix des copropriétaires

Dans la mesure où l'exécution de la demande d'autorisation de la société SOCIETE1.) de mettre en place des enseignes sur la façade de l'immeuble au-dessus de la vitrine de son commerce était incompatible avec le projet de rénovation de la façade et la mise en place des enseignes tels que décidés sous le point n°4 de l'assemblée générale, la demande de la société SOCIETE1.) aurait été rejetée sous le point n°6 de l'assemblée générale.

Tout le projet de transformation et de réfection de la façade serait couvert par une autorisation de la SOCIETE7.).

Lors d'une deuxième assemblée générale du 14 décembre 2021, la copropriété aurait encore approuvé à une majorité de 81,06% certaines modifications des travaux, le plan d'échafaudage et le planning de réalisation des façades.

Le SOCIETE3.) conteste l'affirmation de la partie demanderesse suivant laquelle aucune enseigne ne pourrait plus être fixée sur la façade respectivement la bande de façade existante. Les autres occupants du rez-de-chaussée auraient également posé des enseignes. Uniquement l'enseigne telle que proposée par la partie demanderesse serait incompatible avec l'auvent pour des raisons techniques et eu égard aux aspects d'harmonie, le projet tel que proposé par la partie demanderesse n'aurait pas été voté alors que l'assemblée générale se serait souciée que le projet reflète une harmonie et unicité. En outre, l'amélioration esthétique de la façade profiterait à l'ensemble des copropriétaires. Plusieurs témoins pourraient attester du fait que la pose d'une enseigne visible et attractive serait toujours possible. L'auvent n'empêcherait pas la pose d'enseignes, il serait même destiné à cela et la partie demanderesse se serait entêtée à ne pas vouloir d'enseigne sur cet auvent. L'auvent serait une manière de remplacer le bandeau de façade, en donnant plus de visibilité aux enseignes des commerces. Les arguments avancés par la partie demanderesse ne correspondraient donc pas à la réalité. Le juge des référés serait également venu à cette conclusion dans son ordonnance du 18 mars 2022.

Etant donné que la partie demanderesse ne serait pas susceptible d'avoir subi un préjudice, sa demande serait donc à rejeter.

En outre, contrairement à ce que fait valoir la partie demanderesse, une assemblée générale ne serait pas tenue d'autoriser une enseigne, même si le droit de poser une enseigne serait inscrit dans le règlement de copropriété.

En raison de l'incompatibilité entre les deux projets soumis à l'assemblée générale et les mérites en termes d'esthétique et d'harmonie du projet finalement voté par l'assemblée générale, ceci à la majorité prévue par la loi, l'assemblée générale aurait valablement pu refuser le projet présenté par la partie demanderesse.

La partie défenderesse fait encore valoir que l'article 15 paragraphe 2 du règlement de copropriété parlerait d'« *enseignes lumineuses ou autres* », de sorte que le type exact d'enseigne serait à définir par l'assemblée générale. Une telle enseigne ne pourrait pas être posée à la seule initiative d'un copropriétaire. Par ailleurs, l'assemblée générale pourrait assortir l'autorisation d'effectuer des travaux à des conditions. Le vote de l'assemblée générale serait donc compatible avec la loi et le règlement de copropriété.

Ce serait encore à tort que la partie demanderesse indiquerait que l'assemblée générale devrait obtenir l'autorisation de la partie demanderesse au sens de l'article 18 de la loi du 16 mai 1975. La destination commerciale du local concerné ne serait pas affectée par le vote de la résolution n°4. Aucun vote à l'unanimité ne serait requis.

Il n'y aurait pas non plus d'atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives de la partie demanderesse alors que les revêtements et la décoration de la façade appartiendraient aux parties communes et la partie demanderesse ne saurait faire valoir un droit propre à leur égard.

Le SOCIETE3.) conteste également tout abus de majorité. Ce ne serait pas seulement la société SOCIETE5.) SARL qui aurait voté en faveur de la résolution n°4, mais 7 personnes sur 9 présentes auraient voté pour, parmi lesquelles figureraient 4 des 6 copropriétaires des locaux commerciaux sis au rez-de-chaussée. Il serait donc faux de prétendre que le copropriétaire majoritaire SOCIETE5.) SARL aurait seulement servi ses propres intérêts afin de valoriser ses bureaux au détriment des commerces situés au rez-de-chaussée de la résidence. Le projet voté aurait un grand intérêt pour la copropriété puisqu'il constituerait un embellissement manifeste se traduisant par une plus-value notable pour l'ensemble de la copropriété. La partie demanderesse ne subirait pas non plus de préjudice, alors que le projet lui profiterait sensiblement.

Le SOCIETE3.) conteste encore que la société SOCIETE5.) SARL aurait usé de manœuvres frauduleuses pour présenter une version tronquée des travaux envisagés. Tous les détails auraient été présentés.

Le SOCIETE3.) formule, sur base des articles 284 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, une demande en communication forcée du contrat de bail conclu par la partie demanderesse avec l'exploitant du commerce « SOCIETE8.) » afin de pouvoir vérifier si l'exploitant ne peut pas poser d'enseigne. Le SOCIETE3.) souhaiterait également vérifier si les termes de l'article 12 du règlement de copropriété ont été respectés suivant lesquels *« les baux accordés devront contenir l'engagement des locataires de se conformer aux dispositions, additions et modifications du règlement général de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance »*.

Le SOCIETE3.) formule une demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts de 20.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice. Il fait valoir que la copropriété aurait subi un préjudice en raison du comportement fautif de la société SOCIETE1.). Le comportement de la société SOCIETE1.) aurait consisté à ne pas collaborer du début à la fin et à saboter les tentatives pour parvenir à un accord. La société SOCIETE5.) SARL n'aurait donc pas pu bénéficier d'une façade rénovée pour la commercialisation de ses surfaces de bureaux, les commerces n'auraient pas non plus pu bénéficier d'une façade rénovée et les travaux de façade seraient entrepris au pire moment de l'année en hiver. Il s'y ajouterait des frais administratifs complémentaires et la perte de temps pour le syndic. Ce préjudice serait documenté par des attestations testimoniales et l'exposé des faits et des pièces.

Le SOCIETE3.) demande en tout état de cause la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 20.000 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice et la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 33.229,35 euros

à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice.

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000 euros et la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat concluant, qui affirme en avoir fait l'avance.

La société SOCIETE1.) conclut à l'irrecevabilité des demandes formulées par la partie défenderesse. Ces demandes ne rempliraient pas les conditions posées par l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle fait encore valoir qu'une assemblée générale ne pourrait pas autoriser des travaux à un copropriétaire et interdire à un autre dans le même temps d'autres travaux, tout simplement en justifiant que, certes les conditions de l'article 16 de la loi du 16 mai 1975 sont données et qu'elle aurait donc dû les autoriser, mais qu'elle ne l'aurait pas fait parce qu'elle aurait préféré autoriser les travaux d'un copropriétaire au détriment d'un autre. Cette manière serait totalement abusive et en contradiction avec les dispositions de la loi. Une copropriété devrait respecter les droits de chacun et non préférer les travaux d'un copropriétaire à ceux d'un autre.

Motifs de la décision

I. La recevabilité des demandes

- quant à la qualité à agir dans le chef de la partie demanderesse

Le SOCIETE3.) conteste la qualité à agir dans le chef de la partie demanderesse au motif que cette dernière n'aurait subi aucun préjudice du fait de ces résolutions.

En ce qui concerne la qualité à agir en matière de copropriété, il y a lieu de se référer à l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis qui prévoit 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 (M. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, éd. 1978, n°542).

Dans la mesure où il se dégage des deux rapports des assemblées générales du 19 février 2021 et 14 décembre 2021 que la société SOCIETE1.) a voté contre les résolutions attaquées dans ses actes introductifs d'instance respectifs, respectivement que l'assemblée générale a rejeté une résolution d'autorisation de travaux soumise par la société SOCIETE1.), elle doit être considérée comme copropriétaire opposant.

Contrairement à ce que fait valoir la partie défenderesse, un demandeur en annulation d'une résolution prise par une assemblée générale n'a pas à justifier d'un grief pour que son action soit recevable.

La société SOCIETE1.) a dès lors qualité à agir contre les résolutions numéros 4, 5 et 9 prises lors l'assemblée générale du 19 février 2021, ainsi que les résolutions numéros 11, 12 et 13 prises lors l'assemblée générale du 14 décembre 2021.

- quant à la recevabilité de l'autorisation demandée au tribunal pour effectuer les travaux refusés par l'assemblée générale

La partie demanderesse se fonde sur l'article 16, b) de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis pour demander au tribunal une autorisation pour pouvoir effectuer les travaux refusés par l'assemblée générale.

L'article 16, b) de la loi modifiée du 16 mai 1975 dispose comme suit :

« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant :

[...]

b) l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

en cas de refus, le juge peut autoriser ce ou ces copropriétaires à exécuter ces travaux s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires ».

Pour pouvoir demander une autorisation au tribunal pour effectuer des travaux au niveau des parties communes à ses propres frais, il faut d'une part un refus de l'assemblée générale et, d'autre part, ne pas avoir entrepris les travaux avant l'engagement de la procédure, une ratification *a posteriori* par le juge n'étant pas possible.

En l'espèce, il est constant en cause que l'assemblée générale a refusé la demande de la société SOCIETE1.) à procéder aux travaux, à savoir la pose d'une enseigne au-dessus de son local de commerce.

Il n'est pas non plus contesté par la partie défenderesse que les travaux n'ont pas encore été entamés.

Il en suit donc que la demande d'autorisation pour effectuer les travaux refusés par l'assemblée générale est à dire recevable.

Le respect des autres conditions posées par l'article 16 b) relève de l'examen du fond et sera analysé plus loin.

- quant à la recevabilité de la demande consistant à voir ordonner le retrait de la marquise aux frais exclusifs de la partie défenderesse

Le SOCIETE3.) conclut à l'irrecevabilité de la demande formulée par conclusions du 30 décembre 2022 et consistant à voir ordonner le retrait de la marquise aux frais exclusifs de la partie concluante pour constituer une demande nouvelle qui ne présenterait pas de lien suffisant avec la demande originaire. Il existerait une différence fondamentale entre demander l'annulation d'une résolution d'assemblée générale et demander à se voir autoriser d'exécuter des travaux. Il n'existerait pas de lien suffisant entre les deux demandes et leurs causes et objets seraient manifestement différents.

En vertu de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, *« l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant »*.

En première instance, les diverses demandes incidentes, additionnelles, sont normalement recevables, dès lors qu'elles ont avec la demande principale un lien suffisamment étroit. On ne considère pas comme entièrement nouvelles les demandes qui sont de simples accessoires de la demande originaire formée par voie de conclusions additionnelles.

La recevabilité des demandes additionnelles en première instance est liée à deux considérations : éviter que l'instance ne s'éternise par des modifications abusives du litige tel que présenté originairement, et, à l'inverse éviter d'obliger les parties à entamer un autre procès sur une question en rapport avec la première. Ce sont ces deux préoccupations qui gouvernent l'admissibilité des demandes additionnelles et conditionnent la notion d'immutabilité de la demande (Cour 25 mars 2010, numéro 34567 du rôle).

Il est généralement admis qu'une demande nouvelle est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité en soulevant son irrecevabilité. Pour opérer une qualification de demande nouvelle, il faut rechercher si une condamnation qui est demandée en cours d'instance, sans avoir été énoncée dans l'acte introductif d'instance, n'y était pas déjà virtuellement comprise. Dans l'affirmative, il n'y a pas de demande nouvelle (cf. Thierry HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, éd. 2012, pages 506 et 507).

En l'espèce, la partie demanderesse a demandé dans son exploit introductif d'instance l'annulation de plusieurs résolutions d'assemblée générale et à se voir autoriser à installer une nouvelle enseigne sur la bande de la façade de la résidence SOCIETE5.), prévue à cet effet par le règlement de copropriété, située au-dessus du lot privatif du commerce appartenant à la partie demanderesse, à savoir le lot no 38, aux frais de la partie défenderesse.

Par voie de conclusions subséquentes, elle demande encore à voir condamner la partie adverse à retirer l'auvent/marquise installé à l'endroit du bandeau de façade prévu pour la pose de l'enseigne aux frais exclusifs de la partie défenderesse.

Il y a lieu de relever qu'au cas où la partie demanderesse se verrait autorisée par le tribunal à installer une nouvelle enseigne sur la bande de la façade de la résidence SOCIETE5.), tel que sollicité dans le cadre de son acte introductif d'instance, la marquise installée par la partie défenderesse à cet endroit devra nécessairement être retirée auparavant. La demande tendant à se voir autoriser à retirer l'auvent/marquise installé à l'endroit du bandeau de façade prévu pour la pose de l'enseigne est partant virtuellement comprise dans la demande originaire pour en constituer une conséquence logique et nécessaire.

Cette demande n'est dès lors pas à qualifier de demande nouvelle.

Le SOCIETE3.) soulève encore que la pose de la marquise aurait été autorisée par l'assemblée générale et la SOCIETE7.). La marquise n'aurait donc pas été installée de manière illégale et il n'appartiendrait pas au juge civil d'en accorder le retrait, au vu de la séparation des pouvoirs entre le juge civil et le juge administratif. Une telle demande de retrait pourrait tout au plus être formulée devant le juge administratif et serait donc irrecevable.

Or, force est de constater que la SOCIETE7.), pour autoriser l'installation d'une marquise, se fonde uniquement sur des règles urbanistiques, sans prendre en considération les règles applicables en matière de copropriété.

Or en l'espèce, la partie demanderesse conteste que les règles applicables en matière de copropriété aient été respectées.

Le tribunal de céans est partant compétent pour accorder, le cas échéant, le retrait de la marquise, au cas où il s'avérerait que cette marquise a été installée en violation des règles applicables en matière de copropriété.

La demande tendant au retrait de la marquise est partant à dire recevable.

- quant à la recevabilité des demandes du SOCIETE3.)

Le SOCIETE3.) demande reconventionnellement l'allocation de dommages et intérêts de 20.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice au vu du comportement fautif de la société SOCIETE1.).

Il est généralement admis, en l'absence de réponse fournie par les textes de loi, que la demande reconventionnelle est recevable si elle sert de défense à l'action principale, si elle tend à une compensation judiciaire, si elle est unie à la demande principale par un lien de connexité ou encore si son rejet peut entraîner un risque de décisions inconciliables.

Une demande reconventionnelle ou la demande par reconvention se définit comme une « *demande incidente par laquelle une partie à une instance prétend obtenir, en sus du rejet de la demande introduite contre elle, la satisfaction par la partie adverse d'une prétention entretenant un lien de connexité avec l'objet de la demande de cette partie* ». La demande reconventionnelle se nourrit d'un lien nécessaire de connexité avec l'objet de la demande principale. Elle n'est pas en la matière indépendante mais subordonnée ou accessoire à l'objet proposé au débat judiciaire par le demandeur principal. Ce n'est que parce qu'elle se base sur le même contexte factuel ou juridique qu'elle sera admise. Si tel n'est pas le cas, le défendeur souhaitant élargir l'objet du litige doit présenter une nouvelle requête et ouvrir une nouvelle instance.

L'exigence d'une « *connexité directe* » constitue la colonne vertébrale des demandes reconventionnelles. Elle permet de distinguer le domaine propre à cette procédure incidente de celui d'une demande séparée, ouvrant une nouvelle instance (Cour 19 octobre 2017, rôle n°44183).

La connexité se réalise lorsque deux demandes présentent entre elles un lien particulier, étant observé qu'il n'est pas nécessaire qu'il y ait entre les demandes considérées triple identité de parties, d'objet et de cause, mais il suffit qu'il existe entre elles un lien tel que si elles étaient jugées séparément, il pourrait en résulter une contrariété ou un effet inconciliable entre deux décisions. Ce lien doit être réel, effectif et sérieux et non pas hypothétique (Cour 22 juillet 2020, rôle n°CAL-2019-00636).

Les conditions de recevabilité de la demande reconventionnelle sont donc assez larges.

En l'espèce, la demande reconventionnelle ne sert pas de défense à la demande principale et elle ne tend pas à une compensation judiciaire.

Il faut cependant constater que la demande reconventionnelle se rapporte aux mêmes faits et dépend du sort à réserver à la demande principale.

Les deux demandes sont partant liées par un lien de connexité suffisamment étroit, de sorte que la demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts à hauteur de 20.000 euros est à dire recevable.

La demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat constituent des demandes accessoires incidentes et de telles demandes peuvent être formulées en cours d'instance. Elles sont partant également recevables.

Pour le surplus, les demandes principales et les demandes reconventionnelles, qui ont été introduites dans les formes et délais de la loi et qui ne sont pas autrement contestées, sont à dire recevables.

II. Le bien-fondé des demandes

- o la demande en annulation des résolutions nos 4 et 5 de l'assemblée générale du 19 février 2021 et des résolutions nos 11, 12 et 13 de l'assemblée générale du 14 décembre 2021

Lors de l'assemblée générale du 19 février 2021, une résolution n°4 a été adoptée à la majorité des 259,1245/333,2522 millièmes.

Cette résolution se lit comme suit :

« 4. Travaux portant sur la rénovation des façades réalisés aux frais exclusifs de SOCIETE4.) Sarl (vote à l'article 16)

Le copropriétaire SOCIETE9.), représenté par M. PERSONNE2.), donne à l'assemblée générale les explications utiles quant aux travaux de rénovation des façades de la résidence « ADRESSE2.) » selon le projet « ADRESSE11.) », plan numéro 2014-9-1 de janvier 2021 (projet modifié suite à l'assemblée générale du 7 juillet 2020).

En ce qui concerne les enseignes des magasins, un rendez-vous sera organisé avec chaque copropriétaire afin de décider les modalités des enseignes selon un cahier des charges avec l'autorisation de bâtir à remettre par la SOCIETE7.).

Le copropriétaire SOCIETE9.) prendra à sa charge entière le coût de chaque première enseigne pour chaque commerce.

Le copropriétaire SOCIETE1.) SARL rappelle à l'assemblée générale que selon règlement de copropriété, article 15§2, les copropriétaires sont autorisés à apposer des enseignes lumineuses ou autres sur la bande de façade prévue à cet effet et d'apposer sur leurs vitrines toutes annonces et affiches usuelles dans la branche de commerce exploitée.

En outre, le copropriétaire SOCIETE1.) SARL rappelle à l'assemblée générale les termes de son courrier du 9 février 2021 intégralement reproduits ci-après :

« La marquise pose problème aux propriétaires des commerces car elle est trop basse et empiète sur les lots de commerce, laisse passer la lumière et remet en cause la visibilité des enseignes et des commerces. S'agissant de travaux portant exclusivement sur les parties communes, pour des questions de responsabilité, de propriété, assurances/garanties, il est rappelé que ceux-ci ne peuvent qu'être effectués par le syndic, aux frais exclusifs de SOCIETE10.) sàrl et dans les règles de l'art, dans le respect des autorisations administratives, et sans remise en cause du Commodo/Incommodo de l'immeuble et sans préjudice pour les autres copropriétaires de l'immeuble. Le projet sera à revoir et une proposition définitive devra être présentée pour une prochaine assemblée générale extraordinaire pour décision. »

Après discussion, l'assemblée générale décide de procéder à un vote afin de donner autorisation, au copropriétaire ADRESSE10.), de procéder aux travaux de rénovation des façades conformément aux plans présentés à l'assemblée générale par SOCIETE9.).

(...)

L'assemblée générale autorise le copropriétaire SOCIETE9.) à réaliser les travaux de rénovation des façades de la résidence « ADRESSE2.) » selon le projet « ADRESSE11.) », plan numéro 2014-9-1 de janvier 2021.

Les travaux seront réalisés sous la supervision et la responsabilité exclusive du copropriétaire SOCIETE9.).

Les travaux seront à la charge exclusive du copropriétaire SOCIETE9.).

La date et la planification des travaux sera communiquée ultérieurement par circulaire.»

La résolution n°5 adoptée lors de l'assemblée générale du 19 février 2021 se lit comme suit :

« 5. Pose aux frais exclusifs de SOCIETE4.) sàrl d'une structure et d'un kakémono sur la façade « côté ADRESSE9.) » visant à signaler l'entrée bureau de l'immeuble ainsi que le nom de l'immeuble (vote à l'art. 16).

Après avoir reçu du copropriétaire SOCIETE9.), représenté par M. PERSONNE2.), les explications utiles, l'assemblée générale décide de procéder à un vote afin de donner autorisation, au copropriétaire SOCIETE9.) de procéder à la pose d'une structure et d'un kakémono sur la façade « côté ADRESSE9.) ».

Le copropriétaire SOCIETE1.) SARL réitère quant à lui, ses remarques, commentaires et oppositions déjà mentionnées au sujet de la résolution précédente.

(...)

L'assemblée générale autorise le copropriétaire SOCIETE4.) à réaliser la pose d'une structure et d'un kakémono sur la façade « côté ADRESSE9.) » de la résidence ADRESSE13.) » selon le projet « Façades/Menusiserie/Serrureries 11, ADRESSE14.) », plan numéro 2014-9-1 de janvier 2021.

Les travaux seront réalisés sous la supervision et la responsabilité exclusive du copropriétaire SOCIETE9.).

Les travaux seront à la charge exclusive du copropriétaire SOCIETE9.). »

Cette résolution a été adoptée à une majorité de 259,1245/333,2522 des voix.

Une nouvelle assemblée générale s'est tenue en date du 14 décembre 2021, lors de laquelle les résolutions suivantes ont été prises :

« 11. Approbation des modifications sur les plans 2014-9-1" (vote selon l'article 16)

Le copropriétaire SOCIETE9.) informe l'assemblée que les plans approuvés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 19 février 2021 doivent être modifiés pour donner suite aux discussions avec la SOCIETE11.) et avec le copropriétaire SOCIETE1.).

Les modifications apportées sont les suivantes :

- enlèvement du kakémono (à la demande de la SOCIETE11.), cette demande a été effectuée sous une nouvelle autorisation distincte)*
- la profondeur minimum de l'auvent passe de 50 cm à 68 cm, de manière à ce que la marquise puisse sortir de l'auvent*
- le bout de l'auvent passe de 23 cm à 22 cm*
- l'angle minimal de la marquise passe de 5° à 20° (de manière à avoir une inclinaison)*

Modification du bandeau : selon la compréhension par SOCIETE4.) d'une demande d'SOCIETE1.), l'angle du bandeau au-dessus du commerce d'SOCIETE1.) a été accentué pour permettre plus de visibilité à l'enseigne du commerce d'SOCIETE6.).

Le détail des modifications se trouve dans l'annexe nommée : « Différences entre le plan approuvé en Assemblée générale et le plan de l'autorisation de bâtir. »

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés et à l'exception du copropriétaire SOCIETE1.) (représentant 28,1449 millièmes) qui vote contre, l'assemblée générale approuve les modifications proposées.

12. Approbation du plan d'échafaudages (vote selon l'article 15)

Le copropriétaire SOCIETE9.) informe l'assemblée avoir optimisé au maximum le plan d'échafaudages en collaboration avec la société chargée de la pose afin que les commerces au rez-de-chaussée puissent conserver un maximum de visibilité. Notamment, l'un des deux contreventements a été retiré devant le commerce d'SOCIETE1.), à sa demande. En retirer plus menacerait la stabilité de l'échafaudage. SOCIETE9.) rappelle que leurs locataires (ceux des bureaux aux étages) auront quant à eux pour vision une bâche derrière les fenêtres.

SOCIETE9.) rappelle également avoir repoussé la date de pose de l'échafaudage initialement prévue en novembre 2021 pour satisfaire les commerces.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés et à l'exception du copropriétaire SOCIETE1.) (représentant 28,1449 millièmes) qui vote contre, l'assemblée générale approuve le plan d'échafaudage.

13. Présentation du planning de réalisation des façades (vote selon l'article 15)

Le copropriétaire SOCIETE9.) informe l'assemblée que le planning présenté en annexe de la convocation est un planning pessimiste au niveau des délais.

Le copropriétaire SOCIETE9.) informe l'assemblée que la société en charge des travaux de façade s'est engagée pour terminer au plus tard les travaux le 30 avril 2022. (...)

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés et à l'exception du copropriétaire SOCIETE1.) (représentant 28,1449 millièmes) qui vote contre, l'assemblée générale approuve le planning de réalisation des façades. »

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 (cf. M. Elter et F. Schockweiler, op. cit., n°534 et suivants).

En l'espèce, la partie demanderesse indique dans ses conclusions agir principalement en violation des articles 2, 10, 16 et 18 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, sans cependant invoquer de manière précise en quoi ces articles auraient été violés.

Il y a lieu de rappeler que l'article 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose comme suit : *« Le copropriétaire peut disposer de son lot et le grever de droits réels même avant tout aménagement ou construction. Il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. »*

L'article 10 de la même loi dispose comme suit :

« 1. Un règlement de copropriété, objet d'une convention générale ou de l'engagement de chacun des intéressés, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance; il établit également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes et fixe la quote-part des charges afférente à chaque lot.

2. Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation.

3. Toute clause étrangère à l'objet du règlement de copropriété tel qu'il est défini au présent article est réputée non écrite.

4. Le règlement oblige les différents propriétaires et tous leurs ayants cause, y compris les locataires et occupants à un titre quelconque.

A l'égard toutefois des ayants cause à titre particulier des parties au règlement, celui-ci n'est obligatoire qu'après avoir été transcrit sur les registres du conservateur des hypothèques de la circonscription dans laquelle l'immeuble est situé.

Il en est de même des additions ou modifications apportées au règlement existant.

La transcription a lieu dans les formes de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

5. Dans les copropriétés où il n'existe pas de règlements de copropriété, le syndicat doit établir et faire publier un règlement de copropriété conformément à la présente loi. A défaut par l'assemblée générale d'en arrêter le texte à la majorité prévue à l'article 17, tout copropriétaire peut demander au tribunal civil de procéder à son établissement. »

L'article 16 dispose :

« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant:

a) toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent;
b) l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

en cas de refus, le juge peut autoriser ce ou ces copropriétaires à exécuter ces travaux s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires.

c) la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical.

d) les travaux de réparation, de réfection ou de remplacement qui comportent une amélioration ou une transformation d'éléments d'équipement existants: Lorsque le règlement de copropriété met les dépenses relatives à ces travaux à la charge de certains copropriétaires seulement, ceux-ci seuls prennent part au vote avec un nombre de voix proportionnel à leur participation auxdites dépenses.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article précédent. »

L'article 18 de la même loi dispose comme suit :

« L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. »

Selon la partie demanderesse, la société ADRESSE2.) SARL aurait posé à ses frais une structure et un kakémono sur le bandeau de la façade prévu par l'article 15 du règlement de copropriété pour y apposer les enseignes commerciales, ce qui contreviendrait aux droits de la partie demanderesse.

Le Tribunal tient à relever que les résolutions n°4 et 5 précitées visent à donner l'autorisation à la société ADRESSE2.) SARL pour faire réaliser, à ses frais, des « travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble » au sens de l'article 16,b) de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis .

Selon la partie demanderesse, en application de cet article, les travaux devraient être prévus à l'ordre du jour de l'assemblée. Cet ordre du jour devrait mentionner avec précision la demande d'autorisation et comporter le projet de résolution qui sera soumis au vote. La délibération devrait intervenir sur le projet de résolution et porter sur les travaux prévus à l'ordre du jour. Il faudrait donc notifier à chaque copropriétaire un projet de résolution énonçant avec précision la nature et les caractéristiques des travaux projetés, afin que l'assemblée générale puisse se prononcer en connaissance de cause et vérifier si les travaux ne contreviennent pas aux conditions prévues par l'article 16,b) de la loi, à savoir ne pas compromettre la stabilité de l'immeuble, ni la sécurité de ses occupants, être conformes à la destination de l'immeuble et ne pas porter atteinte aux droits des copropriétaires sur leurs lots. Le pouvoir de l'assemblée générale ne serait pas

discrétionnaire ; si les conditions précitées sont remplies, l'assemblée générale ne pourrait pas refuser l'autorisation. Cependant, lorsque les travaux n'auraient pas pour seules conséquences d'affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, mais aboutiraient matériellement à une véritable et définitive appropriation d'une partie commune ou s'avèreraient contraires aux prescriptions du règlement de copropriété, la double majorité de l'article 17 serait applicable. Il en irait de même si les travaux ne seraient pas conformes à la destination de l'immeuble ou porteraient atteinte aux droits des autres copropriétaires.

La partie demanderesse fait tout d'abord valoir qu'en l'espèce, la teneur des travaux n'aurait pas été présentée aux copropriétaires. Seul un plan aurait été joint à la convocation de l'assemblée générale. Les explications fournies éventuellement lors de l'assemblée générale ne purgeraient pas l'illégalité ainsi commise. Aucun document n'aurait été fourni lors de la convocation pour pouvoir vérifier au préalable si les travaux envisagés répondraient aux conditions de la loi. Les copropriétaires n'auraient donc pas été à même de connaître la teneur et l'envergure des travaux projetés. Ce manquement constituerait une violation des articles 5 et 6 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Il résulte des développements qui précèdent que la partie demanderesse fonde sa demande en annulation en réalité tout d'abord sur les articles 5 et 6 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 et non sur l'article 16,b) de la loi.

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

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

dès lors établir un préjudice qui lui en serait accru (Cour, 6 juillet 1984, Pas. 26, p. 212; Cour, 22 mars 2000, Pas. 31, p. 314).

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

L'article 5,5° 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 dispose comme suit :

*« Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :
(...) 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. »*

En l'espèce, il n'est pas contesté par la partie demanderesse que le projet de résolution figurait dans la convocation.

Il est encore constant en cause que la convocation comportait en annexe un plan des travaux projetés. Sur base de ce plan, les copropriétaires ont partant été informés de la teneur des travaux envisagés.

Contrairement à ce que fait valoir la partie demanderesse, il n'est pas requis par les articles 5 et 6 du règlement que la convocation comporte encore un devis des travaux. En effet, le plan des travaux projetés suffit pour permettre aux copropriétaires de prendre leur décision de vote en connaissance de cause, ceci d'autant plus que les frais des travaux sont supportés par la société SOCIETE5.) SARL seule.

Il en suit qu'aucune violation des articles 5 et 6 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'a été commise.

Il s'y ajoute que la partie demanderesse n'invoque aucun préjudice concret dans son chef suite à la prétendue violation des articles 5 et 6 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, de sorte que sa demande en annulation sur cette base est à dire non fondée.

La partie demanderesse fait ensuite valoir que les travaux autorisés porteraient atteinte à ses droits en tant que propriétaire d'un local commercial du rez-de-chaussée. Au vu de la pose de la marquise, de la structure et du kakémono, elle ne pourrait plus poser d'enseigne sur le bandeau de façade prévu à cet effet par l'article 15 du règlement de

copropriété. La pose d'une enseigne ne serait que possible sur l'auvent métallique installé par la société SOCIETE5.) SARL. Elle se serait donc vu refuser sa demande d'autorisation de pouvoir poser une enseigne, alors que les deux projets seraient incompatibles. L'article 15 paragraphe 2 du règlement de copropriété prévoirait un droit acquis et absolu pour les copropriétaires de pouvoir apposer des enseignes lumineuses ou autres sur la bande de façade prévue à cet effet, et ce, même sans en solliciter une quelconque autorisation de l'assemblée générale. Nul ne saurait déroger à cette règle. Or, en autorisant les travaux de la société SOCIETE5.) SARL, l'assemblée générale aurait rendu impossible le maintien des enseignes existantes et empêcherait la pose de toute nouvelle enseigne. L'assemblée générale n'aurait pas dû mettre en balance deux projets et analyser l'intérêt de l'un par rapport de l'autre. L'article 16 ne soumettrait pas l'autorisation d'accorder des travaux au mérite que ces travaux créent par rapport à un autre projet.

La partie demanderesse en conclut qu'il y aurait donc violation de l'article 16,b) de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, puisque cette décision porterait atteinte aux droits d'un copropriétaire.

Il y aurait également violation des articles 2 et 10 de la loi puisque les travaux autorisés à un copropriétaire porteraient atteinte aux droits d'un autre copropriétaire.

Il convient tout d'abord de constater que l'article 10 de la loi invoqué par la partie demanderesse ne saurait trouver application dans le présent cas d'espèce, alors qu'il ne vise aucun cas d'ouverture d'une action en nullité d'une résolution d'une assemblée générale, mais prévoit uniquement l'obligation d'avoir un règlement de copropriété et la teneur de celui-ci. Aucune violation de l'article 10 de la Loi n'est donc donnée en l'espèce.

Il convient ensuite de rappeler que l'article 16 soumet à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant « *b) l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.* »

Cet article prévoit une majorité particulière pour les décisions précitées. Or, en l'espèce, il n'est pas contesté par la partie demanderesse que les résolutions critiquées ont été adoptées aux majorités requises, de sorte que l'article 16 n'a pas non plus pu être violé.

La partie demanderesse se prévaut encore d'une violation de l'article 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis qui dispose que : « *Le copropriétaire peut disposer de son lot et le grever de droits réels même avant tout aménagement ou construction.*

Il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ».

Elle invoque dans ce contexte également le règlement de copropriété de l'immeuble « SOCIETE5.) » qui prévoit en son article 15, paragraphe 2 que les magasins « *sont*

autorisés à apposer des enseignes lumineuses ou autres sur la bande de façade prévue à cet effet et d'apposer sur leur vitrine, toutes annonces et affiches usuelles dans la branche de commerce exploité ».

La partie demanderesse fait valoir que les travaux d'installation de l'auvent devaient nécessairement entraîner le retrait des enseignes commerciales existantes (enseignes sur façades et enseignes drapeaux) et rendre impossible toute nouvelle pose d'enseigne, ce qui se trouverait en contravention avec l'article 15, paragraphe 2 du règlement de copropriété.

Le tribunal tient à relever qu'en cas d'adoption d'une résolution contraire à l'article 15, paragraphe 2 du règlement de copropriété, l'on se trouverait dans le cas d'un dépassement de pouvoir.

En effet, est nulle toute décision empiétant sur les droits des copropriétaires relatifs à la propriété ou à la jouissance de leurs parties privatives et qui résultent, soit du règlement de copropriété, soit de la destination des lots (T.G.I. Nantes 3 juin 1970, Gaz. Pal. 1970. II. J. 323, note Morand ; JCP. 1971. J. 16647, note Désiry, cités dans M. Elter et F. Schockweiler, op. cit., n°540).

Il convient donc d'analyser la demande en annulation de la partie demanderesse sous cet angle.

Dans le cadre d'un dépassement de pouvoir, il y a lieu d'analyser si le droit de la partie demanderesse résultant en l'espèce de l'article 15 paragraphe 2 du règlement de copropriété se trouve violé par l'adoption des résolutions précitées par l'assemblée générale. En cas de violation d'un droit de la partie demanderesse, un préjudice dans son chef se trouve ainsi établi *ipso facto*.

Il résulte de l'article 15 paragraphe 2 du règlement de copropriété que chaque copropriété a le droit de poser « *des enseignes lumineuses ou autres sur la bande de façade prévue à cet effet* ».

Il résulte des photographies de l'immeuble versées en cause qu'il existe une bande de façade qui se trouve directement au-dessus des vitrines des magasins du rez-de-chaussée et qui est, selon les dispositions de l'article 15 paragraphe 2 précité, destinée à accueillir lesdites « *enseignes lumineuses ou autres* ».

Il est constant en cause que sur cette bande de façade, une structure métallique a été posée par la société SOCIETE5.) SARL sur toute la largeur.

Il est encore constant en cause que tous les commerces du rez-de-chaussée ont fixé leur enseigne commerciale directement sur cette structure métallique, alors que le projet de la société ADRESSE2.) SARL a précisément eu pour but l'uniformisation de l'aspect extérieur de l'immeuble et donc également des différentes enseignes commerciales.

Il résulte encore des photographies versées en cause que le magasin SOCIETE12.) a, comme les autres, posé son nom sur la structure métallique, et a en outre posé une enseigne commerciale de manière perpendiculaire sur la bande de façade prévue à cet effet.

L'article 15 paragraphe 2 doit être interprétée de manière à lui donner du sens.

Il a pour but d'autoriser les exploitants des commerces du rez-de-chaussée à pouvoir poser une enseigne commerciale directement au-dessus de leur commerce afin de garantir une plus grande visibilité à leur commerce et afin de pouvoir se démarquer des commerces voisins.

Il faut donc retenir que dès que l'installation d'une enseigne commerciale reste possible, ce droit ne se trouve pas entravé. Il ne saurait être déduit de cet article qu'il consacre un droit absolu de pouvoir installer une quelconque enseigne lumineuse directement sur la bande de façade, ni que cette enseigne lumineuse doit pouvoir avoir les dimensions de cette bande de façade.

S'il est vrai que l'espace de la bande de façade sur laquelle les enseignes commerciales peuvent être posées se trouve actuellement limité par la pose de la structure métallique, il n'en reste pas moins que l'installation d'une enseigne commerciale reste toujours possible, soit perpendiculairement sur la bande de façade, soit sur la structure métallique elle-même, voire même sur les deux.

Contrairement à ce que fait valoir la partie demanderesse, les commerces du rez-de-chaussée ont donc toujours la possibilité de poser une enseigne commerciale permettant de rendre leur commerce visible.

Il s'y ajoute qu'en tout état de cause et contrairement à ce que fait valoir la partie demanderesse, la pose d'une enseigne commerciale par un copropriétaire sur la façade, partie commune, doit être autorisée par une assemblée générale qui devra voter à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur base de l'article 16,b) de la Loi. En outre, dans le cadre de ce vote, l'assemblée générale « *est obligée d'exiger une certaine conformité au style architectural de l'ensemble de l'édifice* » (cf. M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis, n° 374).

L'on ne saurait donc parler d'un droit « absolu » consacré par le règlement de copropriété dans le chef d'un copropriétaire de pouvoir poser une enseigne commerciale sur la bande de façade prévue à cet effet. L'article 15 paragraphe 2 du règlement de copropriété ne comporte pas pour la société SOCIETE1.) un droit de choisir librement la nature et/ou le type de l'enseigne qu'elle désire apposer au-dessus de son local commercial.

L'article 15 paragraphe 2 du règlement de copropriété n'a donc pas été violé par l'assemblée générale lors de l'adoption des résolutions litigieuses.

Au vu de ce qui précède, les résolutions litigieuses ne portent pas atteinte au droit de la partie demanderesse d'user et de jouir librement de son lot, de ses parties privatives et des parties communes consacré par les articles 2 et 18 de la loi du 16 mai 1975 et aucun dépassement de pouvoir n'est donc donné en l'espèce.

La partie demanderesse fonde sa demande en annulation plus subsidiairement encore sur l'abus de majorité.

Selon la partie demanderesse, il existerait en l'espèce une rupture manifeste et injustifiée de l'équilibre au détriment des minoritaires. Elle aurait demandé une autorisation à l'assemblée générale pour pouvoir apposer une enseigne au-dessus de son commerce. L'assemblée générale aurait donc uniquement dû analyser si les conditions prescrites par l'article 16 de la loi du 16 mai 1975 sont remplies. Si tel est le cas comme en l'espèce, l'autorisation devrait être octroyée, sans aucune autre marge d'appréciation. Or, l'assemblée générale aurait refusé la demande d'autorisation de la partie demanderesse au motif qu'elle avait autorisé d'autres travaux à un autre copropriétaire, à savoir la société SOCIETE5.) SARL, parce que selon l'assemblée, ces travaux seraient plus esthétiques et rapporteraient plus à la résidence.

Une décision prise à la majorité légalement requise peut encourir l'annulation en cas d'abus de majorité.

La jurisprudence admet que les résolutions votées par une assemblée générale, qui présentent une apparence de régularité en la forme et au fond, peuvent être annulées si la preuve est rapportée que ces décisions sont le résultat, notamment, de manœuvres tendant à utiliser la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt collectif, soit dans un intérêt personnel, soit sans motif légitime ou encore dans l'intention de nuire (cf. Lux. 27 juin 2012, n°160/12, n°135.404 du rôle).

Il a notamment été jugé qu'une décision régulièrement intervenue d'un point de vue formel peut être annulée s'il résulte des circonstances de la cause que l'assemblée, par esprit de malveillance, a refusé de faire droit à la demande d'un copropriétaire compatible avec le règlement de copropriété, cette décision étant considérée comme contraire « *aux intérêts collectifs véritables* », c'est-à-dire aux intérêts que la collectivité doit défendre de bonne foi, dans le respect des droits individuels. Cette exigence de bonne foi entraîne l'obligation de procéder à un examen sérieux des demandes soumises à l'assemblée générale, sans animosité à l'égard d'un copropriétaire particulier. Aussi peut-il y avoir abus de majorité lorsque l'assemblée décide de poursuivre contre un copropriétaire la démolition d'ouvrages irrégulièrement exécutés lorsqu'il est établi que ces ouvrages ne causent aucun préjudice, ni à la collectivité, ni aux copropriétaires individuels (cf. M. Elter et F. Schockweiler, op. cit., p.409).

Il appartient au demandeur en nullité de rapporter la preuve de l'abus.

L'abus ne résulte pas automatiquement du fait qu'une décision lui est préjudiciable. Aussi lui appartient-il d'établir qu'elle a été prise dans le but exclusif de lui nuire et qu'elle ne se

justifie, ni par la poursuite de l'intérêt collectif, ni par le respect de la destination de l'immeuble (cf. M. Elter et F. Schockweiler, op. cit., p.409).

Dans les conflits pour abus de majorité, les tribunaux n'ont pas à se prononcer sur l'opportunité des décisions incriminées (Cass. 3e civ., 3 juin 2009 : Administrer oct. 2009, p. 56. – Cass. 3e civ., 8 mars 1995 : Loyers et copr. 1995, comm. 293).

Contrairement aux recours en annulation fondés sur l'inobservation des formalités prescrites pour la tenue des assemblées générales, l'action engagée pour l'abus de droit ou de majorité implique que le demandeur fournisse la preuve sinon d'un préjudice strictement personnel, du moins d'un préjudice injustement infligé à une minorité, d'une rupture de l'égalité de traitement entre les membres de la copropriété (JCI. Copropriété, fasc. 87-10, n°71).

En l'espèce, la partie demanderesse ne rapporte pas la preuve que l'approbation des résolutions litigieuses aurait été faite dans un intérêt autre que l'intérêt collectif.

Il ne résulte ainsi d'aucun élément du dossier que les résolutions litigieuses soient contraires aux intérêts collectifs dans le but de favoriser les intérêts personnels des majoritaires.

Tel que déjà retenu ci-avant, la partie demanderesse ne rapporte pas la preuve qu'elle ne pourrait plus poser d'enseigne commerciale au-dessus de son commerce au vu de l'autorisation du projet de la société SOCIETE5.) SARL.

Seul son projet d'enseigne qu'elle avait soumis à l'assemblée générale a été refusé, parce que ce projet est en effet incompatible avec celui de la société SOCIETE5.) SARL.

Contrairement à ce que fait valoir la partie demanderesse, l'assemblée générale n'est pas obligée d'autoriser un projet pour la pose d'une enseigne commerciale dès que les conditions d'application de l'article 16 de la loi du 16 mai 1975 se trouvent remplies.

Dans le cadre d'un vote sur base de l'article 16,b de la loi, l'assemblée générale « *est obligée d'exiger une certaine conformité au style architectural de l'ensemble de l'édifice* » (cf. M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis, n° 374).

La partie demanderesse ne rapporte pas la preuve que les résolutions litigieuses adoptées ont autorisé des travaux qui ne seraient pas conformes au style architectural de l'immeuble et contreviendraient ainsi à l'intérêt collectif.

Il en suit que la demande en annulation des résolutions nos 4 et 5 de l'assemblée générale du 19 février 2021 et des résolutions nos 11, 12 et 13 de l'assemblée générale du 14 décembre 2021 n'est pas non plus fondée sur base de l'abus de majorité.

Aucune autre base légale n'étant invoquée par la partie demanderesse, sa demande en annulation des résolutions nos 4 et 5 de l'assemblée générale du 19 février 2021 et des résolutions nos 11, 12 et 13 de l'assemblée générale du 14 décembre 2021 est à rejeter.

Dans la mesure où la demande en annulation des résolutions litigieuses a été rejetée, la demande de la société SOCIETE1.) tendant à voir condamner le SOCIETE3.) à retirer l'auvent/marquise à ses frais exclusifs est également à rejeter.

- o la demande en annulation de la résolution n°9 de l'assemblée générale du 19 février 2021

Lors de l'assemblée générale du 19 février 2021, une résolution n°9 a été prise qui se lit comme suit :

« 9. Demande d'autorisation pour la pose d'une nouvelle enseigne sur la façade pour le copropriétaire SOCIETE1.) Sarl (vote à l'art. 16)

Le copropriétaire SOCIETE1.) SARL, représentée par M. Frank BEM, demande l'autorisation de mettre en place des enseignes sur la façade de l'immeuble, au niveau de l'emprise de son lot privatif conformément à ce qui lui a déjà été accordé à l'enseigne SOCIETE12.) sous réserve des autorisations administratives et que les travaux soient effectués dans les règles de l'art.

Après désaccord sur l'interprétation de la bande de façade exploitable et discussions, l'assemblée décide de procéder à un vote afin de donner autorisation, au copropriétaire SOCIETE1.) SARL, à la mise en place de nouvelles enseignes sur la façade. »

Le seul copropriétaire qui a voté en faveur de ce projet a été la société SOCIETE1.) elle-même. Un copropriétaire s'est abstenu de voter. Tous les autres copropriétaires présents ou représentés ont voté contre le projet, à savoir un total des voix de 241,8619/333,2522.

L'assemblée a donc refusé le projet d'enseigne du copropriétaire SOCIETE1.) SARL.

La partie demanderesse fait valoir que l'assemblée générale aurait commis un abus de droit en refusant son projet. L'assemblée ne disposerait pas d'un pouvoir discrétionnaire lorsqu'un copropriétaire lui soumet une demande d'effectuer des travaux à ses frais et touchant aux parties communes et/ou à l'aspect extérieur de l'immeuble. Si les travaux étaient conformes à l'article 16 de la loi modifiée du 16 mai 1975, ils devraient être autorisés. L'assemblée générale ne disposerait d'aucune marge d'appréciation.

Tel que déjà retenu ci-avant, la partie demanderesse ne saurait soutenir que l'assemblée générale serait obligée de voter en faveur d'une demande d'autorisation d'un copropriétaire de pouvoir installer une enseigne commerciale au-dessus de son local commercial dès que les conditions de l'article 16 de la loi modifiée du 16 mai 1975 à ce sujet seraient remplies.

En effet, dans le cas où sont déposés deux projets relatifs à des travaux portant sur des parties communes et soumis à un vote au sens de l'article 16 de la loi et que ces projets ne sont pas compatibles, l'assemblée générale ne saurait évidemment autoriser les deux projets, mais doit pouvoir choisir le projet qui rapporte le plus de voix et ce en tenant compte de la conformité au style architectural de l'ensemble de l'édifice.

Etant donné qu'en l'espèce, l'assemblée générale a voté en faveur du projet de la société SOCIETE5.) SARL, le projet de la société SOCIETE1.) a nécessairement dû être refusé, ces deux projets étant incompatibles.

En ce qui concerne l'abus de majorité invoqué par la partie demanderesse, il convient également de retenir qu'il ne résulte ainsi d'aucun élément du dossier que la résolution litigieuse soit contraire aux intérêts collectifs dans le but de favoriser les intérêts personnels des majoritaires.

La partie demanderesse ne rapporte pas la preuve qu'elle ne pourrait plus poser d'enseigne commerciale au-dessus de son commerce.

Il s'avère cependant que son projet d'enseigne qu'elle avait soumis à l'assemblée générale est incompatible avec celui de la société SOCIETE5.) SARL, de sorte que l'assemblée générale doit pouvoir opter pour l'un des deux projets.

Le seul fait d'avoir favorisé un projet par rapport à un autre ne saurait constituer un abus de majorité.

Aucun abus de majorité n'est donc donné en l'espèce.

La demande en annulation de la résolution n°9 de l'assemblée générale du 19 février 2021 est partant à dire non fondée.

- o la demande en autorisation d'installer une nouvelle enseigne sur la bande de la façade de la résidence SOCIETE5.) prévue à cet effet par le règlement de copropriété, située au-dessus du lot privatif du commerce appartenant à la partie requérante, à savoir le lot n°38, aux frais exclusifs de la partie demanderesse

La demande de la société SOCIETE1.) est basée sur l'article 16,b) de la loi du 16 mai 1975 qui dispose qu'en cas de refus, le juge peut autoriser un copropriétaire à exécuter à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci, s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires.

Il est constant en cause que le projet de la société SOCIETE1.) n'est plus réalisable en présence de la marquise installée par la société SOCIETE5.) SARL.

Dans la mesure où la demande en annulation de l'autorisation accordée par l'assemblée générale pour l'installation de la marquise par la société ADRESSE2.) SARL a été rejetée, la demande en autorisation de son projet formulée par la SOCIETE1.) est également à rejeter.

En tout état de cause, il y a lieu de relever que le SOCIETE3.) a soulevé dans le cadre de ses conclusions que le commerce appartenant à la partie demanderesse n'est actuellement plus exploité par la société SOCIETE13.) ». La partie demanderesse n'a pas pris position à ce sujet.

En l'absence de contestation de cette affirmation par la partie demanderesse, il faut donc retenir que le commerce n'est actuellement plus exploité par la société SOCIETE13.) ».

Or, le projet d'enseigne que la partie demanderesse désire voir autoriser concerne le commerce « SOCIETE8.) ».

En l'absence de plus amples explications fournies par la partie demanderesse, pour quels motifs elle désire fixer une enseigne « SOCIETE8.) » au-dessus de son commerce qui n'est plus exploité par cette société, il y a lieu de rejeter la demande, la partie demanderesse n'ayant plus aucun intérêt à voir autoriser son projet par le tribunal.

o la demande du SOCIETE3.) en production forcée de documents

Le SOCIETE3.) formule une demande en communication forcée du contrat de bail conclu par la partie demanderesse avec l'exploitant du commerce « SOCIETE8.) » afin de pouvoir vérifier si l'exploitant ne peut pas poser d'enseigne. Le SOCIETE3.) souhaiterait également vérifier si les termes de l'article 12 du règlement de copropriété ont été respectés suivant lesquels « *les baux accordés devront contenir l'engagement des locataires de se conformer aux dispositions, additions et modifications du règlement général de copropriété, dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance* ».

Par application de l'article 280 du Nouveau Code de procédure civile, le juge peut être amené à enjoindre à une partie de communiquer des pièces indispensables à la manifestation de la vérité. « *L'opportunité de la communication de certaines pièces ou du rejet de celles-ci est souverainement appréciée par les tribunaux* » (Dalloz Codes annotés, nouveau code de procédure civile, art. 188. n° 80 et s.).

L'article 284 du Nouveau Code de procédure civile dispose que si, dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce.

Aux termes de l'article 285 du Nouveau Code de procédure civile, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter

un intérêt pour la solution du litige : la production doit être utile, sinon indispensable (JCl., Procédure civile, Production forcée de pièces, Fasc. 623, n°32).

Cette demande suppose en conséquence que l'acte ou la pièce dont la production est réclamée soit effectivement en la possession du tiers et qu'elle soit suffisamment désignée dans la demande.

Les juridictions judiciaires peuvent, dans l'intérêt de la manifestation de la vérité, et en usant de ce pouvoir avec une grande réserve, ordonner la production de pièces non signifiées ni employées dans la cause, pourvu que la partie qui réclame l'apport desdites pièces, après en avoir déterminé la nature avec une suffisante précision, justifie de leur existence dans les mains de son adversaire et de motifs réels et sérieux pour qu'elles soient mises au procès (Cour 19 octobre 1977, Pas. 24, p.46).

Il faut, en effet, éviter que sous le couvert d'une demande en production de pièces une partie ne procède à une sorte de perquisition privée dans les archives d'un tiers. Si l'exigence d'une spécification des pièces n'empêche pas une demande en production forcée d'une série de documents, il faut cependant que l'ensemble des pièces soit nettement délimité et que les documents soient identifiés sinon du moins identifiables (R.T.D.C., 1979, 665, obs. Perrot).

La production forcée d'une pièce ou d'un renseignement doit être indispensable à la manifestation de la vérité et il faut que le demandeur ne dispose pas d'autres moyens d'obtenir la pièce ou le renseignement (Cour 5 novembre 2003, rôle n°26588).

En l'espèce, la production des documents sollicités par le SOCIETE3.) ne présente aucune utilité pour la solution du présent litige et doit partant être rejetée.

III. La demande en allocation de dommages et intérêts du SOCIETE3.)

Le SOCIETE3.) formule une demande reconventionnelle en allocation de dommages et intérêts de 20.000 euros en raison du comportement fautif de la société SOCIETE1.). Le comportement de la société SOCIETE1.) aurait consisté à ne pas collaborer du début à la fin, à saboter les tentatives pour parvenir à un accord. La société SOCIETE5.) SARL n'aurait donc pas pu bénéficier d'une façade rénovée pour la commercialisation de ses surfaces de bureaux, les commerces n'auraient pas non plus pu bénéficier d'une façade rénovée et les travaux de façade seraient entrepris au pire moment de l'année en hiver. Il s'y ajouterait des frais administratifs complémentaires et la perte de temps pour le syndic. Ce préjudice serait documenté par des attestations testimoniales et l'exposé des faits et des pièces.

Il convient de relever que le SOCIETE3.) ne donne aucune précision par rapport à la nature des préjudices pour lesquels il sollicite une indemnisation.

A supposer que le SOCIETE3.) ait voulu réclamer l'indemnisation d'un préjudice moral dans son chef au vu du comportement adopté par la partie demanderesse, il convient de

relever que le SOCIETE3.), personne morale, ne saurait se prévaloir d'un préjudice moral pour atteinte à ses sentiments.

Ensuite, en ce qui concerne les « *frais administratifs complémentaires* » et la « perte de temps » invoqués par le SOCIETE3.), il convient de relever que le SOCIETE3.) ne verse aucune pièce et ne donne aucune précision permettant de prouver et de quantifier ces postes.

En l'absence d'avoir rapporté la preuve de l'existence d'un quelconque préjudice en relation avec le comportement prétendument fautif de la partie demanderesse, la demande en allocation de dommages et intérêts est à rejeter.

IV. les demandes accessoires

- la demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Le SOCIETE3.) demande l'allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil.

Aux termes de l'article 6-1 du Code civil, tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

L'article 6-1 du Code civil constitue un correctif exceptionnel apporté à la mise en œuvre des droits et un moyen de faire respecter positivement la fonction sociale des droits. Ce que le texte entend sanctionner, de façon directe et sans recours forcé et artificiel à la notion de faute quasi-délictuelle, c'est l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents des tiers par un détournement de leur fonction sociale. Toute déviation par rapport à cette finalité, même si elle est non intentionnelle, encourt la sanction. Celui qui use d'un droit est appelé à avoir égard à la situation de ceux qui sont susceptibles de subir les effets de l'exercice de ce droit. Entre différentes façons d'exercer son droit, le titulaire est invité à choisir le moins dommageable pour autrui ou même à s'abstenir de l'exercice du droit s'il ne présente pour lui qu'un intérêt minime comparé au préjudice qu'il causerait (Cour 5 mai 1993, Pas. 29, p. 241).

En l'espèce, aucun abus de droit dans le chef de la partie demanderesse ne saurait être retenu. En effet, le fait d'attaquer des résolutions d'assemblées générales qui paraissent porter atteinte aux droits d'un copropriétaire au vu des dispositions prévues dans le règlement de copropriété qui nécessitent une interprétation et dont les conséquences juridiques peuvent paraître discutables pour des profanes, ne saurait constituer un abus de droit au sens de l'article 6-1 du Code civil.

La demande en allocation de dommages et intérêts sur base de l'article 6-1 du Code civil est donc à dire non fondée.

- Les demandes respectives en remboursement des frais et honoraires d'avocat

Le SOCIETE3.) et la société SOCIETE1.) formulent chacun une demande en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il y a lieu de rappeler que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

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

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, arrêt correctionnel n°44/14, Not. 21340/02/CD).

Néanmoins, les prétentions indemnitaires relatives aux honoraires d'avocat qui sont formulées dans le cadre d'une instance donnée doivent obligatoirement se cantonner aux honoraires.

En l'espèce, aucune faute dans le chef du SOCIETE3.) en relation causale avec les frais et honoraires d'avocats engagés par la partie demanderesse n'est établie au vu de l'issue du litige.

La demande de la société SOCIETE1.) est partant à dire non fondée.

En ce qui concerne la demande du SOCIETE3.), il convient de retenir même si le SOCIETE3.) verse des factures relatives à la présente affaire, aucune preuve de paiement n'est versée en cause.

Le SOCIETE3.) ne rapporte partant pas, au vu des contestations formulées par la société SOCIETE1.), la preuve de l'existence du préjudice qu'elle invoque, de sorte que sa demande doit également être rejetée.

- La demande en allocation d'une indemnité 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).

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge du SOCIETE3.) l'entière des frais de justice exposés, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et de lui allouer à ce titre le montant de 3.500.- euros.

- L'exécution provisoire du 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 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 de faire droit à la demande en exécution provisoire.

- Les frais et dépens de l'instance

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est à condamner aux 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 les demandes principales et reconventionnelles recevables,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en annulation des résolutions nos 4, 5 et 9 de l'assemblée générale du 19 février 2021 et des résolutions nos 11, 12 et 13 de l'assemblée générale du 14 décembre 2021,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en autorisation d'installer une nouvelle enseigne sur la bande de la façade de la résidence SOCIETE5.) prévue à cet effet par le règlement de copropriété, située au-dessus du lot privatif du commerce appartenant à la partie requérante, à savoir le lot n°38, aux frais exclusifs de la partie demanderesse,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) tendant à voir condamner le SOCIETE3.) DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE SOCIETE5.) à retirer l'auvent/marquise installé à l'endroit du bandeau de façade prévu pour la pose de l'enseigne à ses frais exclusifs,

dit non fondée la demande du SOCIETE3.) DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE2.) en production forcée de pièces,

dit non fondée la demande du SOCIETE3.) DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE2.) en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral,

dit non fondée la demande du SOCIETE3.) DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE2.) en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,

dit non fondée la demande du SOCIETE3.) DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE2.) en remboursement de ses frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande du SOCIETE3.) DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour le montant de 3.500 euros,

partant condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer au SOCIETE3.) DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE2.) le montant de 3.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Jean LUTGEN, qui affirme en avoir fait l'avance.