

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH10/00107

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

Numéro TAL-2021-03511 du rôle

Composition :

Catherine TISSIER, premier juge-président,
Elodie DA COSTA, juge,
Claudia SCHETTGEN, juge-délégué,
Cindy YILMAZ, greffier.

Entre

1. **PERSONNE1.)**, avocat, demeurant à L-ADRESSE1.),
2. **PERSONNE2.)**, fonctionnaire, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 1^{er} février 2021,

comparaissant par **Maître Luc SCHANEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonction,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par **Maître Renaud LE SQUEREN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA SOCIETE2.), ADRESSE3.), ADRESSE4.)**, situé à L-ADRESSE5.), et L-ADRESSE6.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. exerçant sous l'enseigne commerciale SOCIETE4.), 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 gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

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

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 2 mai 2025.

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

Par exploit d'huissier du 1^{er} février 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l. et au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA SOCIETE2.), ADRESSE3.), ADRESSE4.) (ci-après le « SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- dire la présente assignation recevable en la forme,
- au fond la voir dire justifiée,
- partant, condamner la société SOCIETE1.) à procéder, sinon à faire procéder, aux travaux de démolition du mur d'environ 10 mètres construit sur la partie commune située au coin de la ADRESSE8.), ADRESSE9.) de la SOCIETE2.), ADRESSE3.), ADRESSE4.) sans autorisation du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, endéans les 30 jours de la signification du jugement à intervenir, le tout sous peine d'une astreinte non comminatoire de 3000.- euros par jour de retard, le montant maximal de l'astreinte étant plafonné à 150.000.- euros,
- condamner encore la société SOCIETE1.) à procéder, sinon à faire procéder, aux travaux de démolition de toutes constructions érigées par elle sans autorisation du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES sur la partie commune, espace vert

commun situé au coin ADRESSE10.) endéans les 30 jours de la signification du jugement à intervenir, le tout sous peine d'une astreinte non comminatoire de 3000.- euros par jour de retard, le montant maximal de l'astreinte étant plafonné à 150.000.- euros,

- condamner encore la société SOCIETE1.) à procéder, sinon à faire procéder, aux travaux de mise en peinture des éléments de façade en aluminium du rez-de-chaussée du bloc « ESSONNE », endéans les 30 jours de la signification du jugement à intervenir, le tout sous peine d'une astreinte non comminatoire de 3000.- euros par jour de retard, le montant maximal de l'astreinte étant plafonné à 150.000.- euros,
- condamner encore la société SOCIETE1.) à procéder, sinon à faire procéder, au débranchement des pompes à chaleur privatives du bloc « ADRESSE3.) » sur les prises d'électricité commune des blocs « ADRESSE11.) » et « ESSONNE », endéans les 30 jours de la signification du jugement à intervenir, le tout sous peine d'une astreinte non comminatoire de 3000.- euros par jour de retard, le montant maximal de l'astreinte étant plafonné à 150.000.- euros,
- condamner encore la société SOCIETE1.) à procéder, sinon à faire procéder, à l'affectation du premier sous-sol du bloc « ADRESSE3.) » à l'usage autorisé en vertu de la convention de copropriété du 17 décembre 1970, c'est-à-dire à usage de cantine, safe, archives, endéans les 30 jours de la signification du jugement à intervenir, le tout sous peine d'une astreinte non comminatoire de 3000.- euros par jour de retard, le montant maximal de l'astreinte étant plafonné à 150.000.- euros,
- condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacune des parties requérantes la somme de 100.000.- euros à titre de dommages et intérêts matériel et moral confondus pour les préjudices causés par la société SOCIETE1.) à titre d'électricité et d'eau indument payés par les requérants du chef des causes sus-émargées ainsi que pour les violations des droits de propriété ou des quotes-parts indivises des requérants dans les parties communes de la copropriété, dévaluation des quotes-parts indivises tant des parties privatives que des quotes-parts indivises requérants, quotes-parts charges communes payés par les requérants et non payés par la société SOCIETE1.) ainsi que de leurs tracas endurés sur plusieurs années, cette somme ou tout autre montant, même supérieur à dire d'experts ou arbitrer *ex aequo et bono* par le Tribunal, avec les intérêts légaux tels que de droit, jusqu'à solde,
- condamner la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de l'avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- par application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, dire qu'il serait inéquitable de laisser à charge des requérants l'intégralité des frais et dépens non compris dans les frais de justice proprement dits,
- partant, condamner la société SOCIETE1.) à payer à chacun des requérants de ce chef le montant de 2.500.- euros, sous réserve de toute autre somme même supérieure à fixer *ex aequo et bono* par le Tribunal,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- réserver aux requérants tous autres droits, dus, moyens et actions et notamment le droit de réclamer la condamnation de la société SOCIETE1.) à la remise en

pristin état du dispositif d'ouverture de la porte d'entrée de garage commune par enlèvement du dispositif y installé par le locataire de la société SOCIETE1.),

- déclarer le jugement commun au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES conformément à l'art 12 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

1. Prétentions et moyens des parties

A l'appui de leur demande, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** font exposer qu'ils seraient copropriétaires d'un appartement, d'une cave et d'un emplacement de parking dans une résidence, dénommée « Résidence de France Champagne, ADRESSE12.) », située en coin à L-ADRESSE13.) et à L-ADRESSE14.). Ils disposeraient ainsi d'une quote-part privative, mais également d'une quote-part indivise dans les parties communes. Ils auraient, partant, intérêt à agir pour la conservation de leurs droits.

Le copropriétaire majoritaire de la résidence serait depuis 2014 la société SOCIETE1.). Elle serait devenue propriétaire des lots ayant appartenus à la société SOCIETE5.), société appartenant à la banque SOCIETE6.), lots qui auraient abrité le siège social de la banque ainsi que ses bureaux.

Depuis 2016, la société SOCIETE1.) ne disposerait plus que de 496,40 millièmes sur 1000. Elle ferait ainsi, suite à une série de transactions, échec à l'application de l'article 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Elle se livrerait depuis lors à divers actes qui pourraient être qualifiés d'illégaux, sinon affectés de vices du consentement ou qualifiables de tromperies à l'égard des autres copropriétaires, rompant l'équilibre entre eux, alors pourtant que le syndic de la copropriété SOCIETE7.) aurait toujours su concilier les intérêts des copropriétaires minoritaires avec le précédent copropriétaire majoritaire, la banque SOCIETE6.).

Il serait illusoire d'obtenir une majorité pour agir judiciairement collectivement à l'encontre de la société SOCIETE1.), vu le nombre de ses millièmes, de sorte que le seul moyen serait de procéder *ut singuli*.

La société SOCIETE1.) aurait ainsi mis en peinture la façade en aluminium du seul rez-de-chaussée du bloc « ADRESSE3.) », alors qu'elle se serait engagée à procéder également à la mise en peinture du bloc « ADRESSE4.) », ce qui laisserait apparaître un bâtiment en délabrement, alors que les copropriétaires n'auraient pas les moyens de remettre en peinture l'intégralité de la façade en aluminium du rez-de-chaussée.

Elle aurait retenu pendant près d'un an un procès-verbal d'assemblée générale signé par lettre circulaire en y apposant *ex post* des remarques manuscrites non dites lors de l'assemblée générale. Pendant près d'un an, les autres copropriétaires n'auraient pas pu prendre connaissance dudit procès-verbal, les privant pendant ce temps de leur éventuel

droit d'exercer un recours dans les forme et délai de la loi et leur causant ainsi un préjudice.

La société SOCIETE1.) aurait également affecté le sous-sol du bloc « ADRESSE3.) » à un usage de bureaux par son locataire, la société SOCIETE8.), alors que le règlement de copropriété prévoirait que ce lot devrait être affecté à un usage de cantine, safe et archives. D'après le règlement de copropriété seul le rez-de-chaussée pourrait être à destination commerciale. Or, l'agence SOCIETE8.), qui aurait une activité commerciale, serait également installée au premier étage.

En modifiant l'affectation du sous-sol, celui-ci aurait dû être traité dans les « millièmes copropriété » au même titre que les étages et augmenter la part de la société SOCIETE1.) dans le tableau des millièmes des charges communes, de sorte à porter le nombre d'étages détenus par la société SOCIETE1.) à 7 au lieu de 6, et diminuer corrélativement les charges communes des autres copropriétaires.

La société SOCIETE1.) violerait la convention de copropriété et spolierait les autres copropriétaires. Et pourtant, elle se plaindrait de certains désordres que son locataire subirait et menacerait le syndic d'exécuter des travaux sans autorisation, mais dont les frais devraient être à charge de la copropriété.

Elle aurait, par ailleurs, fait agrandir les fenêtres du sous-sol et fait ériger des constructions illégales dans les parties communes sans attendre l'autorisation en bonne et due forme de l'assemblée générale. Elle aurait, en outre, délimité une zone de jouissance exclusive, créée illégalement sur une partie commune à tous les copropriétaires, par la construction d'un mur long d'environ 10 mètres, prolongeant le bloc « ADRESSE3.) » dans l'espace vert commun. Elle entretiendrait même cette zone en l'arrosant pendant des journées entières avec de l'eau commune provenant dans robinet commun situé au sous-sol.

La société SOCIETE1.) aurait d'abord indiqué que le mur érigé ne serait que provisoire, puis aurait prétendu qu'il s'agirait d'une erreur de communication avec un sous-traitant et qu'il serait retiré, ce qui n'aurait cependant jamais été fait.

Elle aurait donc créé une insécurité juridique quant à la nature et au régime de cette zone, aurait spolié les autres copropriétaires d'une partie de terrain, partie commune et dégraderait ainsi la valeur des quotes-parts des copropriétaires, y compris des requérants dans les parties communes.

La société SOCIETE1.) aurait multiplié ses menaces de vouloir faire révoquer le syndic en place en abusant de sa position dominante pour voir nommer son locataire, la société SOCIETE8.). Elle aurait réussi, en 2022, à faire nommer, en remplacement du syndic SOCIETE7.), la société SOCIETE9.), dont le mandat n'aurait cependant pas été renouvelé lors de l'assemblée générale du 20 novembre 2024.

Concernant la réfection d'un chemin longeant la façade « est » des blocs « ADRESSE4.) » et « ADRESSE3.) », elle aurait, par un abus de majorité, opté pour une variante coûteuse de revêtement de sol, alors que le chemin en question desservirait avant tout le local commercial loué par la société SOCIETE8.).

La société SOCIETE1.) aurait encore modifié le branchement des pompes à chaleur privatives du bloc « ADRESSE3.) » sur l'électricité de la copropriété, alors que chaque bloc disposerait de compteurs d'électricité individuels.

Les autres copropriétaires subiraient ainsi un préjudice de plusieurs milliers d'euros, tandis que la société SOCIETE1.) s'enrichirait injustement.

Elle redevrait, en outre, un montant de 155.677,89.- euros à la copropriété à titre d'arriérés de charges. Une procédure en obtention d'une ordonnance de paiement aurait été lancée à son égard par rapport à ces arriérés. Mais la procédure n'aurait pas avancé du fait des manœuvres de la société SOCIETE9.) qui se serait trouvée « à la botte » de la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) précisent encore que le locataire de la société SOCIETE1.), la société SOCIETE8.), avec la complicité au moins passive de cette dernière, aurait modifié le mécanisme d'accès à la porte de garage électrique commune afin d'en permettre l'accès à ses salariés, et permettant ainsi toutes sortes d'abus.

La société **SOCIETE1.)** déclare soulever *in limine litis* l'incompétence du Tribunal saisi au vu de la clause d'arbitrage prévue au règlement de copropriété.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient par leur exploit d'assignation du 1^{er} février 2021 introduit une action individuelle contre un autre copropriétaire, arguant du non-respect du règlement de copropriété qui prévoirait, pourtant, qu'il y aurait lieu, dans ce cas, de procéder par voie d'arbitrage.

La société SOCIETE1.) précise qu'une clause d'arbitrage dans un règlement de copropriété serait parfaitement valable et qu'elle ne serait pas in comptable avec le régime de la copropriété. Il s'y ajouterait qu'elle ne serait pas non plus in comptable avec l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Le présent litige ne tendrait pas à contester la validité d'une décision d'assemblée générale et la clause d'arbitrage ne restreindrait pas le droit au recours en annulation prévu à l'article 34 de la prédite loi.

La société SOCIETE1.) soulève ensuite l'irrecevabilité, pour violation du principe de l'estoppel, du moyen développé par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES selon lequel le présent Tribunal serait compétent.

En effet, dans une affaire ayant abouti à une ordonnance de référé du 23 juillet 2021, opposant le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES à la société SOCIETE1.), sa position

aurait été opposée, puisqu'il aurait soutenu que le juge des référés serait incompétent en raison de la clause d'arbitrage.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) soulève la nullité de l'acte introductif d'instance pour libellé obscur. L'assignation ne serait pas précise et rendrait impossible une réponse circonstanciée de sa part. L'atteinte aux droits de la défense ne feraient aucun doute. Les faits développés seraient erronés et contradictoires et les demandes fondées sur un amas de bases légales sans rattachement avec les reproches formulés et sans démonstration que les conditions d'application de ces bases légales seraient remplies.

Il y aurait encore lieu de déclarer les demandes adverses irrecevables en raison de leur contrariété avec la règle du non-cumul des responsabilités contractuelles et délictuelles. Toutes les bases légales seraient invoquées à titre principal et sans ordre de subsidiarité, de sorte que l'action devrait être déclarée nulle, sinon irrecevable.

Dans la mesure où toutes les demandes formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans leur acte introductif d'instance ne concerneraient que les parties communes, il y aurait encore lieu de déclarer leur demande irrecevable pour défaut de qualité à agir dans leur chef. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne démontreraient pas un préjudice personnel éprouvé dans la jouissance des parties communes et qui serait distinct du préjudice collectif.

La société SOCIETE1.) déclare se réserver le droit de conclure au fond, alors qu'il y aurait lieu, dans un premier temps, de trancher l'aspect de la recevabilité de l'action.

Elle conclut au rejet des demandes adverses en paiement d'une indemnité de procédure et demande la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à lui payer un montant de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

Le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES** conclut à la compétence du Tribunal pour connaître du présent litige.

Il expose que l'article 1124 et suivants du Nouveau Code de procédure civile n'exclurait pas en cas de saisine d'un tribunal arbitral la compétence du juge étatique. Les copropriétaires n'auraient pas la libre disposition des parties communes qui feraient l'objet du présent litige. Aucune compromission en serait possible les concernant et elles ne pourraient pas faire l'objet d'un arbitrage.

Par application des articles 35 et 40 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la clause d'arbitrage serait sans effet.

L'interdiction de porter atteinte aux droits des copropriétaires par un autre copropriétaire constituerait une obligation légale et ne constituerait pas un problème d'interprétation ou

d'exécution du règlement de copropriété. Le litige n'aurait donc pas pour objet un problème d'interprétation ou d'exécution du règlement de copropriété.

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES conteste toute nullité de l'acte introductif d'instance pour cause de libellé obscur. Les bases légales et l'objet de la demande seraient énoncés de manière suffisamment précise dans l'acte d'assignation qui contiendrait une structure des faits ne prêtant pas à équivoque.

La demande ne pourrait pas être déclarée irrecevable pour cause de non-cumul des responsabilités contractuelles et délictuelles. Il appartiendrait au juge d'appliquer les règles de droit et, le cas échéant, de restituer aux faits leur exacte qualification.

La demande ne serait pas non plus irrecevable pour défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.). La faculté pour le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES d'agir pour la collectivité n'enlèverait pas la faculté pour chaque copropriétaire d'agir individuellement, toute atteinte à une partie commune serait nécessairement une atteinte à chaque lot comprenant une partie privative et une partie commune. Les reproches formulés à l'encontre de la société SOCIETE1.) causeraient un préjudice personnel et direct aux autres copropriétaires.

Quant à la prétendue violation du principe de l'estoppel, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES fait valoir qu'il ne serait pas applicable en l'espèce, alors qu'il ne s'appliquerait que lorsque les positions contraires seraient adoptées au cours d'une même instance, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore répliquer, quant au moyen d'incompétence soulevé, que les faits reprochés ne seraient pas relatifs à l'interprétation et à l'exécution du règlement de copropriété, mais qu'ils constitueraient une violation des dispositions légales applicables aux copropriétés. Le Tribunal saisi serait donc bien compétent.

En outre, la clause compromissoire serait incompatible avec l'article 35 de loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis qui soumettrait tous litiges à la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Il s'y ajouterait que toute clause compromissoire irait à l'encontre de l'article 34 de la loi précitée et violerait l'article 40 de la même loi. Ainsi, toute clause compromissoire devrait être réputée non écrite.

Pour le surplus, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent se rallier aux conclusions du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES sur ce point.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent encore le moyen de la société SOCIETE1.) tirée du libellé obscur de l'exploit d'assignation, de même que celui tiré du non-cumul des responsabilités contractuelles et délictuelles.

Ils contestent également le moyen adverse tiré du défaut de qualité à agir. Toute atteinte aux parties communes remplirait nécessairement la condition d'un préjudice personnel subi par un copropriétaire. L'action individuelle serait ainsi recevable.

2. Appréciation du Tribunal

2.1. Quant à la compétence du Tribunal

La société SOCIETE1.) soulève l'incompétence du présent Tribunal au motif que le règlement général de copropriété de la résidence contiendrait une clause d'arbitrage.

L'arbitrage est le procédé par lequel deux ou plusieurs parties qui se trouvent en relation contractuelle conviennent que leurs litiges nés ou à naître de cette relation contractuelle seront toisés par un ou plusieurs arbitres désignés par eux ou par une personne/institution et selon une procédure convenue d'avance, afin que ces arbitres rendent une sentence arbitrale que les parties s'engagent à exécuter. On parle de clause compromissoire lorsque le recours à l'arbitrage est prévu dès l'origine dans le contrat (Th. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2e édition, Editions Paul Bauler, 2019, n°84, p.102).

Même si les articles 1224 et suivants du Nouveau Code de procédure civile ne font pas référence de manière expresse aux clauses compromissoires, il est établi en jurisprudence et en doctrine que ces clauses sont des conventions accessoires par lesquelles les parties à un contrat s'engagent, avant toute contestation, à soumettre à un arbitrage les différends qui viendraient le cas échéant à s'élever entre elles à l'occasion du contrat.

La clause compromissoire a ainsi pour effet de rendre incompétentes les juridictions étatiques à juger le litige soumis à la convention d'arbitrage. L'incompétence judiciaire implique nécessairement la compétence des arbitres, investis par le compromis ou par la clause compromissoire ordinaire. Cette dernière engendre d'emblée l'incompétence des juges ordinaires quand bien même le tribunal arbitral n'aurait pas encore été constitué par compromis conclu en exécution de cette clause.

La juridiction arbitrale est volontaire et les parties peuvent y renoncer en tout état de cause, par exemple en renonçant d'invoquer une clause compromissoire. L'incompétence des tribunaux étatiques résultant d'une clause compromissoire est d'ordre privé et se trouve couverte du moment que le déclinatoire n'a pas été soulevé *in limine litis* (Cour 16 mars 2011, numéro 36.336 du rôle).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) a soulevé, avant toute défense au fond, le moyen d'incompétence du Tribunal en raison de la clause d'arbitrage figurant dans le règlement général de copropriété.

L'article 34, dénommé « Arbitrage » du règlement général de copropriété des « Résidences de France Champagne – Dordogne – Essone » dispose :

« Toutes contestations entre copropriétaires, ou encore entre copropriétaires ou autres copropriétaires et gérant et relative à l'interprétation ou à l'exécution du présent règlement général de copropriété seront réglées par voie d'arbitrage ».

En application de cette disposition, la société SOCIETE1.) fait valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne pourraient pas saisir les juridictions étatiques, mais devraient avoir recours à la procédure d'arbitrage prévue à l'article 34 précité du règlement de copropriété. Le Tribunal saisi devrait donc se déclarer incompétent pour statuer sur le présent litige.

La société SOCIETE1.) sollicite un jugement séparé sur le moyen d'incompétence juridictionnelle ainsi soulevé.

Il convient de relever que ni PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ni le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ne soutiennent ne pas avoir accepté la clause compromissoire qui se trouve insérée dans le règlement général de copropriété versé en cause par la société SOCIETE1.), ni que ladite clause aurait, entretemps fait l'objet d'une modification.

Il faut, partant, admettre que tant PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ont accepté l'insertion de ladite clause d'arbitrage dans le règlement général de copropriété.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES font néanmoins valoir que la clause compromissoire prévue à l'article 34 du règlement de copropriété serait contraire aux dispositions impératives de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, et plus particulièrement à son article 35 qui attribuerait compétence aux juridictions ordinaires.

L'article 35 de la loi du 16 mai 1975 énonce que les litiges nés de l'application de la loi du 16 mai 1975 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'immeuble.

Cette disposition édicte cependant uniquement une règle de compétence territoriale et n'interdit en rien les clauses compromissoires. La licéité des clauses compromissoires est admise en cette matière par la doctrine luxembourgeoise (La Copropriété des Immeubles Bâtis par M. Elter et f. Schockweiler, page 73, n° 121).

C'est ce qu'a également retenu la Cour de cassation dans un arrêt du 20 novembre 2008 (n°53/ 08) dans les termes suivants : *« Mais attendu que l'article 35 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis n'impose pas, pour trancher les contestations nées de l'application de cette loi, le recours aux juridictions de jugement, mais qu'il se borne à fixer impérativement en cas de saisine judiciaire la compétence territoriale ;*

Que le tribunal d'arrondissement, en déclarant en l'espèce valable la clause compromissoire litigieuse a donc fait une correcte application du texte de loi invoqué ; [...]. »

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font encore valoir que la clause d'arbitrage irait à l'encontre de l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et violerait l'article 40 de la même loi. La clause devrait, partant, être réputée non écrite.

L'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis est libellé comme suit:

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux, fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal civil, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 26. »

L'article 40 de la loi répute non écrite toutes clauses contraires à l'article 34.

Dès lors, toute clause compromissoire qui aurait pour effet de faire échec aux dispositions impératives de l'article 34 est réputée non écrite.

Or, en l'espèce, la clause compromissoire ne concerne pas le cas de figure visé par l'article 34, puisqu'il n'a pas trait à une action en contestation de décisions de l'assemblée générale, mais à des difficultés d'exécution ou d'interprétation du règlement général de copropriété.

La clause compromissoire litigieuse est par conséquent valable.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES font ensuite valoir que le présent litige n'aurait pas pour objet un problème d'interprétation ou d'exécution du règlement de copropriété. Les reproches formulés constitueraient une violation des dispositions légales applicables aux copropriétés.

Il faut donc examiner si, en l'espèce, la clause compromissoire a vocation à s'appliquer et si l'on se trouve en présence de difficultés ayant trait à l'interprétation ou à l'exécution du règlement général de copropriété en cause.

Dans ce contexte, il convient de relever que dans leur exploit d'assignation et dans leurs conclusions prises en cause, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir :

- condamner la société SOCIETE1.) à procéder à la démolition d'un mur d'environ 10 mètres que celle-ci aurait construit sans autorisation sur une partie commune,
- condamner la société SOCIETE1.) à procéder à la démolition de toutes constructions érigées par elle sans autorisation sur la partie commune, respectivement l'espace vert commun,
- condamner la société SOCIETE1.) à procéder à la mise en peinture des éléments de façade en aluminium du rez-de-chaussée du bloc « PERSONNE3.) », partie commune,
- condamner la société SOCIETE1.) à procéder au débranchement des pompes à chaleur privatives du bloc « ADRESSE3.) » sur les prises d'électricité commune des blocs « ADRESSE11.) » et « ESSONNE »,
- condamner la société SOCIETE1.) à procéder à l'affectation du premier sous-sol du bloc « ADRESSE3.) » à l'usage autorisé en vertu de la convention de copropriété du 17 décembre 1970, c'est-à-dire à usage de cantine, safe, archives,
- condamner la société SOCIETE1.) à indemniser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des préjudices matériel et moral subi du fait des violations précitées.

Il convient de relever que le présent litige a été introduit par deux copropriétaires à l'égard d'un troisième copropriétaire.

Il convient ensuite de constater que les demandes introduites par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'ont pas pour objet l'annulation d'une décision d'assemblée générale des copropriétaires.

Le différend porte sur des contestations entre copropriétaires qui sont relatives à l'usage et à la jouissance des parties privatives et communes de la résidence.

Contrairement à ce que soutiennent PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES, le présent litige concerne bien l'exécution des dispositions du règlement général de copropriété dont les chapitres I à III portent précisément sur la désignation et la division de l'immeuble, sur les parties privatives et communes de l'immeuble ainsi que sur les droits et obligations des copropriétaires par rapport à ces parties privatives et communes.

Le fait que les reproches formulés puissent, par ailleurs, également relever de l'application d'une disposition légale plus générale et notamment des dispositions de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ou du Code civil, n'est pas de nature à faire échec à l'application de la clause compromissoire

figurant dans le règlement général de copropriété et qui a été contractuellement convenue entre les copropriétaires.

Le présent litige est dès lors à régler par voie d'arbitrage conformément à l'article 34 du règlement général de copropriété des « *Résidences de France Champagne-Dordogne-Essone* ».

Il s'ensuit que le Tribunal est incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

2.2. Quant aux demandes accessoires

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

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure sont à rejeter.

Il y a lieu de déclarer le présent jugement commun au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES.

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

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seront partant condamnés à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Alexandra CORRE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS:

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

se déclare incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), en application de l'article 34 du règlement général de copropriété des « *Résidences de France Champagne-Dordogne-Essone* »,

dit les demandes respectives des parties en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondées,

déclare le jugement commun au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA SOCIETE2.), ADRESSE3.), ADRESSE4.),

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Alexandra CORRE qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.