

## Jugement civil no. 894/98-( XIe section)

---

Audience publique du huit octobre mil neuf cent quatre-vingt-dix-huit

Numéro 61092 du rôle

Composition:

Pierre CALMES, Vice-Président,  
Annick EVERLING , premier juge,  
Anick WOLFF, juge,  
Alix GOEDERT, greffier assumé.

---

### ENTRE

1. **A.)**, fonctionnaire au Parlement Européen, copropriétaire d'un appartement situé dans la « Résidence **RES.1.)** » à L- (...), demeurant à la même adresse,
2. **B.)**, fonctionnaire à l'Office Européen des Brevets, et son épouse, Madame **C.)**, sans état, également copropriétaires d'un appartement sis dans la « Résidence **RES.1.)** », à L-(...), les deux demeurant à la même adresse,

parties demandresses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 26 mai 1997 et d'un exploit de réassignation du même huissier du 28 octobre 1997,

comparant par Maître Claude PENNING, avocat (I), demeurant à Luxembourg,

### ET

1. le syndicat des copropriétaires de la « Résidence **RES.1.)** », établi à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, M. **D.)**, demeurant à L-(...),

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits d'assignation et de réassignation Jean-Lou THILL

défaillant,

2. **D.)**, préqualifié, pris en sa qualité de syndic du syndicat des copropriétaires de la « Résidence **RES.1.)** » ci-devant qualifié,

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits d'assignation et de réassignation Jean-Lou THILL

défaillant,

3. **E.**), demeurant à L-(...), pris en sa qualité d'ancien syndic du même syndicat,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit d'assignation Jean-Lou THILL comparant par Maître Nicolas DECKER, avocat demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Où **A.)** et **B.)** par l'organe de leur mandataire Maître Walther SCHELP, avocat, en remplacement de Maître Claude PENNING, avocat constitué, les deux demeurant à Luxembourg.

Où **E.)** par l'organe de leur mandataire Maître Gilbert REUTER, avocat en remplacement de Maître Nicolas DECKER avocat constitué, les deux demeurant à Luxembourg.

Par exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL du 26 mai 1997, Elze VAN OUDENAARDEN et Pierre HERZOG a fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)** représenté par son syndic, à **D.)** et à Ern WALERIUS-MARTINS à comparaître dans les délais légaux devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour y voir déclarer nulles un certain nombre de décisions de l'assemblée générales des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)**.

Sur cette assignation le syndicat des copropriétaires et le syndic **D.)** n'ont pas constitué avoué.

Par exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL les demandeurs ont fait réassigner les parties défaillantes. Il y a partant lieu de statuer contradictoirement à l'égard de toutes les parties conformément aux dispositions de l'article 153 alinéa 2 du code de procédure civile.

L'ancien syndic du syndicat des copropriétaires de la Résidence **RES.1.)**, **E.)** souleva in limine litis l'irrecevabilité de la demande au motif qu'elle se heurterait à la clause compromissoire prévue à l'article 37 du règlement de copropriété, aux termes de laquelle les litiges entre copropriétaires et ceux entre copropriétaires et syndic sont soumis à un collège d'arbitres.

Il y a tout d'abord lieu de noter que le moyen soulevé par la défense n'est pas un moyen d'irrecevabilité, mais un moyen d'incompétence.

Les demandeurs estiment en premier lieu que la clause compromissoire prévue à l'article 37 du règlement de copropriété est contraire aux dispositions d'ordre public de l'article 35 de la loi du 16 mai 1975 attribuant compétence à la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les dispositions claires et précises de l'article 35 de la loi du 16 mai 1975 dont font état les demandeurs régissent uniquement la compétence territoriale de la juridiction qui aura à connaître des litiges relatifs à la copropriété. Elle ne s'oppose cependant pas aux clauses compromissoires qui sont admises en cette matière en droit luxembourgeois ( cf. Copropriété des Immeubles Bâtis par M. Elter et F. Schockweiler, n° 121).

Les demandeurs font plaider encore que l'article 37 du règlement de copropriété stipulant la clause compromissoire litigieuse est contraire à l'article 1135-1 du code civil relatif à la protection juridique du consommateur au motif que l'article 37 du règlement de copropriété n'a pas fait l'objet d'une acceptation spéciale par les demandeurs.

Il convient de relever en premier lieu que l'article 1135-1 du code civil vise exclusivement les conditions générales d'un contrat préétabli qui prévoient en faveur de celui qui les a établies des limitations de responsabilité, la possibilité de se retirer du contrat ou d'en différer l'exécution, le recours obligatoire à l'arbitrage, ainsi que celles attribuant compétence à d'autres juridictions que celles normalement compétentes. « Il s'agit de clauses restreignant la responsabilité contractuelle du stipulant, lui permettant de ne pas exécuter le contrat ou d'en reporter à sa guise la date d'exécution, ainsi que de celles entravant le recours à la justice, comme les clauses attributives de juridiction à un for autre que celui compétent d'après les règles de droit commun ou prescrivant le recours obligatoire à une forme d'arbitrage. » ( cf. doc. Parl. N° 2217, commentaire de l'article 1135-1 du code civil).

Le règlement de copropriété n'est cependant pas à assimiler à des conditions générales annexées en lettres minuscules au recto d'un contrat de vente et destinées à garantir quelque avantage à celui qui les a stipulées au détriment du contractant. Le règlement de copropriété est à considérer comme un contrat sui generis dont la doctrine souligne le caractère statutaire ou institutionnel débordant le domaine du contrat ( cf. La Copropriété, François GIVORD et Claude GIVERDON, n° 355 ). Par ailleurs il est incontestable que l'article 37 du règlement de copropriété de la Résidence **RES.1.**) n'est pas destiné à procurer un quelconque avantage au stipulant, puisque tous les signataires de la dite convention et plus particulièrement ceux concernés par l'article 37 du règlement ont les mêmes droits et les mêmes intérêts. Il découle de ce qui précède que le règlement de copropriété n'est manifestement pas concerné par les dispositions de l'article 1135-1 du code civil.

Finalement les demandeurs considèrent que le présent litige est un litige entre d'une part deux copropriétaires et d'autre part le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic et ne serait en tant que tel pas visé par l'article 37 du règlement de copropriété qui ne concernerait que les litiges entre copropriétaires et entre copropriétaires et le syndic.

Il résulte de l'assignation que le tribunal est saisi d'un litige entre deux copropriétaires d'une part et le syndicat des copropriétaires regroupant tous les copropriétaires et l'ancien et le nouveau syndic d'autre part. Il s'agit dès lors bien d'un litige entre copropriétaires et l'ancien et le nouveau syndic, soit d'un litige visé par l'article 37 du règlement de copropriété.

Au vu de la clause compromissoire stipulée à l'article 37 du règlement de copropriété le tribunal se déclare incompétent pour connaître du présent litige.

Ern WALERIUS-MARTINS demanda la condamnation de la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile.

Eu égard à la nature et au résultat du litige, le tribunal d'arrondissement possède les éléments d'appréciation suffisants pour fixer à 10.000.- francs la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse.

### **Par ces motifs :**

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

se déclare incompétent ;

condamne Elze VAN OUDENAARDEN et Pierre HERZOG à payer à Ern WALERIUS-MARTINS à titre d'indemnité de procédure la somme de 10.000.- francs basée sur l'article 131-1 du code de procédure civile;

condamne Elze VAN OUDENAARDEN et Pierre HERZOG à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Nicolas DECKER qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.