

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2022TALCH11/00004 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-huit janvier deux mille vingt-deux.

Numéro TAL-2019-10299 du rôle

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,
MAGISTRAT2.), juge,
MAGISTRAT3.), juge,
GREFFIER1.), greffier.

ENTRE :

PERSONNE1.), retraité, et son épouse

PERSONNE2.), retraitée, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.) en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) de LIEU1.) du 6 novembre 2019,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à LIEU1.),

ET :

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « PORT CROS », sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée ORGANISATION2.) s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en

fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de LIEU1.) sous le numéro B18942,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE3.),

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à LIEU2.).

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 9 juillet 2021.

Vu la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale (Journal officiel A1056 du 22 décembre 2020).

Vu l'avis de fixation du 14 juillet 2021 par lequel les mandataires des parties ont été informés de la composition du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 22 octobre 2021 par Madame le juge MAGISTRAT3.), déléguée à ces fins.

Vu les conclusions de Maître AVOCAT1.), avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître AVOCAT2.), avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 6 novembre 2019, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE1.) ont régulièrement fait donner assignation au ORGANISATION1.) (ci-après le SYNDICAT) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à LIEU1.), siégeant en matière civile, pour

voir annuler les points nos 2, 3, 4, 6 et 8 du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire de la copropriété de la Résidence «Port Cros» du 25 juillet 2019 dressé en date du 5 août 2019,

voir enjoindre à l'assigné de transmettre aux parties requérantes une copie de la feuille de présence manquante et correspondante à l'assemblée générale ordinaire de la copropriété de la Résidence « Port Cros » en date du 25 juillet 2019 ainsi que des procurations des copropriétaires représentés lors de ladite assemblée générale ordinaire, sous peine d'une astreinte de 100 euros par pièce et par jour de retard commençant à courir à partir de la signification du jugement à intervenir.

Les requérants sollicitent enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 NCPC.

Au soutien de leur demande, les **époux PERSONNE1.)** font exposer et valoir

qu'ils sont propriétaires d'un appartement et d'un parking sis dans LIEU3.),

que le mandat d'PERSONNE1.) pour les copropriétaires PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'a pas été pris en compte par le syndic de l'assigné au cours de l'assemblée générale du 25 juillet 2019,

qu'aucune feuille de présence n'a été transmise aux requérants, malgré demandes répétées,

qu'en ce qui concerne la résolution no 2, l'annulation est encourue au motif que la gratification accordée au conseil syndical du SYNDICAT (ligne 621140000 Gratification du CS figurant sur l'état des dépenses 2018) n'a pas été inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle de 2019 et qu'elle n'a par conséquent pas fait l'objet d'un vote, voire d'une renégociation,

que cette inscription impérative à l'ordre du jour, respectivement cette renégociation annuelle ont pourtant été expressément prévues et votées lors de l'assemblée générale annuelle ordinaire des copropriétaires précédente de 2017,

que pour les raisons évoquées ci-dessus, la résolution no 3 du procès-verbal d'AGO du 25 juillet 2019 intitulée « *Décharge à donner aux membres du conseil syndical* » est également et par voie de conséquence à annuler, étant donné que la résolution no 9 du procès-verbal d'AGO de 2017 a été violée et que les membres du conseil syndical ont manifestement manqué à leurs fonctions et à leur obligation de contrôle et de vérification des comptes de l'exercice 2017-2018,

que s'agissant de la résolution litigieuse no 4 libellée « *Quitus à donner au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31.10.2018* », il y a lieu à annulation en raison des erreurs et manquement contractuels du syndic ORGANISATION2.) sàrl,

qu'ainsi, le procès-verbal de l'AGO du 26 septembre 2018 est criblé d'erreurs alors que le point 12 du procès-verbal de l'AGO de ORGANISATION1.) du 26 septembre 2018 tel que dressé le 4 octobre 2018 de même que la prétendue consultation écrite du 8 octobre 2018 évoquée dans le cadre de ladite résolution no 12 sont à annuler,

qu'une procédure judiciaire est actuellement pendante devant la 8ième chambre du Tribunal d'arrondissement de LIEU1.),

que le syndic a notamment violé l'article 4 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 ainsi que de l'article 14, paragraphe 1, alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985,

que les erreurs commises par le syndic ont été expressément reconnues sur base notamment du courrier du syndic du 30 octobre 2018,

que le syndic n'a nullement tenu compte lors de l'exercice 2017/2018 de la résolution no 9 de l'AGO du 20 juillet 2017 relative à la discussion concernant la somme allouée au conseil syndical à titre d'indemnité compensatoire et votée à l'unanimité,

que le syndic a fait preuve de négligence alors qu'il n'a pas tenu compte de la procuration d'PERSONNE1.) pour les copropriétaires PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de sorte que les votes de ces derniers n'ont pas été pris en compte,

que s'agissant de la résolution no 6 intitulée « *Présentation, discussion et vote du budget prévisionnel 2018/2019 et 2019/2020* », la nullité est encourue compte tenu du fait que la gratification accordée au conseil syndical n'a pas été inscrite à l'ordre

du jour de l'assemblée générale ordinaire annuelle de 2019 et qu'elle n'a par voie de conséquence pas fait l'objet d'un vote, voire d'une renégociation,

que le vote de la résolution no 6 est du moins partiellement basé sur la résolution no 2 laquelle est également entachée de nullité,

que de plus, tel que signalé à maintes reprises au syndic, Madame PERSONNE5.) et Monsieur PERSONNE6.) sont démissionnaires du conseil syndical alors qu'ils étaient pourtant destinataires de cette gratification annuelle,

qu'une telle gratification (ligne 621140000) n'a donc plus lieu d'être maintenue dans les budgets prévisionnels 2018/2019 et 2019/2020,

que ladite résolution encourt en tout état de cause encore la nullité alors que l'article 17 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 de même que l'article 39 du règlement de copropriété stipulent « *Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération* »,

que les budgets des années 2018/2019 et 2019/2020 prévoyant cependant les gratifications des membres du conseil syndical n'ont ainsi pas été modifiés de sorte qu'ils sont manifestement irréguliers et erronés,

qu'en ce qui concerne la résolution no 8 intitulée « *Discussion et vote concernant l'autorisation à accorder à Monsieur PERSONNE7.)/PERSONNE8.) pour installer une plaque professionnelle dans / devant la résidence suivant modèle transmis* », la nullité est encourue pour avoir été libellée en termes vagues, incomplets et insuffisants,

qu'une procédure judiciaire est actuellement en cours devant la 8ième chambre du Tribunal d'arrondissement de LIEU1.),

que l'installation de la plaque est contraire aux prescriptions du règlement de copropriété en vigueur et notamment au règlement 8 du chapitre IV,

que la destination de l'immeuble telle que prévue par le règlement de copropriété exclut l'exploitation d'une société commerciale telle celle exploitée par les sieurs PERSONNE7.)/PERSONNE8.),

que ni le lieu, ni le nombre, ni la taille de la plaque ne sont précisés.

Le **SYNDICAT** fait exposer qu'en date du 14 juin 2019, le syndic de copropriété a convoqué les copropriétaires de LIEU3.) pour l'assemblée générale du jeudi 25 juillet 2019 à 17h30 au lieu du 1^{er} juillet 2019.

Il conteste que le syndic n'aurait pas pris en considération le mandat d'PERSONNE1.) pour les copropriétaires PERSONNE3.)-PERSONNE4.). Il fait valoir que les requérants auraient dû préciser sans équivoque le vote de leurs mandats tant lors de l'assemblée générale que dans le courrier transmis par les époux PERSONNE1.) du 30 juillet 2019.

L'assemblée générale du 25 juillet 2019 se serait tenue en conformité avec les prescriptions légales et toutes les résolutions auraient été prises de manière régulière.

Quant aux résolutions no 2 et 3, ce serait à tort que les requérants soutiennent que ces résolutions seraient à annuler pour ne pas avoir été inscrites à l'ordre du jour étant donné que lors de l'assemblée générale 2018, la gratification du conseil syndical avait bien été mise à l'ordre du jour puisqu'elle a été acceptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Dans la mesure où Madame PERSONNE9.) a informé le syndic de son intention de démissionner du conseil syndical, la gratification du conseil syndical n'a pas été mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale de 2019. La gratification du conseil syndical serait toujours votée pour l'avenir et n'aurait pas d'effet rétroactif de sorte qu'il n'y aurait pas eu lieu de mettre ce point à l'ordre du jour de l'assemblée générale de 2019. Ce serait la gratification du conseil syndical votée lors de l'assemblée générale de 2018 qui aurait permis que la gratification figure dans l'état détaillé des dépenses approuvé lors de cette assemblée. Lesdites résolutions auraient été votées à la majorité des copropriétaires de sorte qu'elles seraient valables.

Quant à la résolution no 4 relative au quitus en faveur du syndic pour la gestion de l'exercice arrêté au 31 octobre 2018, le SYNDICAT conteste les erreurs et négligences lui reprochées par les requérants. Les prétendues fautes ne seraient d'aucune pertinence pour ne pas concerner le présent dossier.

Concernant l'assemblée générale de 2018, il existerait d'ores et déjà un jugement rendu par la 8^e chambre du Tribunal d'arrondissement de LIEU1.) en date du 17 mars 2020 relatif à la demande en annulation de certaines décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires de LIEU3.) du 26 septembre 2018.

Cette décision aurait autorité de chose jugée de sorte que les développements adverses au sujet de ce qui est couvert par cette décision sont à écarter.

Le conseil syndical aurait donné quitus au syndic pour l'exercice clôturé en date du 31 octobre 2018 suivant rapport du conseil syndical du 3 juin 2019.

La résolution no 4 aurait été adoptée lors de l'assemblée générale du 25 juillet 2019 à la majorité et seuls les époux PERSONNE1.) auraient voté contre. Elle ne devrait pas être annulée, à défaut de toute irrégularité.

Concernant la résolution no 6 au sujet du budget prévisionnel, la demande en annulation sur base de l'article 17 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 et de l'article 39 du règlement de copropriété serait à rejeter alors que la gratification en faveur des membres du conseil syndical ne constituerait pas une rémunération, mais un remboursement de frais.

S'agissant de la résolution no 8, il y aurait d'abord lieu de constater que cette résolution n'est pas à mettre en lien avec ledit jugement qui aurait statué sur une résolution de 2018.

Lors de l'envoi de la convocation à l'assemblée générale du 25 juillet 2019, le modèle de plaque y aurait été annexée ainsi que l'indication de l'endroit où Monsieur PERSONNE8.) aurait souhaité la mettre, photographies à l'appui.

Le projet de plaque et l'endroit de l'apposition auraient été portés à la connaissance de tous les copropriétaires de sorte qu'il ne saurait être question d'imprécision.

L'exploitation d'une société commerciale ne serait pas interdite par le règlement de copropriété.

Les sieurs PERSONNE9.) et PERSONNE8.) disposeraient en outre des autorisations communales pour le changement d'affectation de leur appartement.

La résolution no 8 aurait été adoptée lors de l'AGO du 25 juillet 2019 à la majorité et seuls les époux PERSONNE1.) auraient voté contre.

Quant à la demande en communication de la liste de présence et des procurations, elle serait devenue sans objet alors que le SYNDICAT a versé en cause la feuille de présence de l'AGO du 25 juillet 2019 ainsi que toutes les procurations faites pour ladite assemblée générale.

Enfin le SYNDICAT sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 NCPC ainsi que le remboursement des frais d'avocat à hauteur du montant de 3.000 euros.

Les époux PERSONNE1.) répliquent

que le syndic avait bien reçu la procuration des copropriétaires PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à l'occasion de l'AGO du 25 juillet 2019,

qu'il ressort de la liste de présence versée en cause par la partie adverse que les copropriétaires PERSONNE3.)-PERSONNE4.), détenant 47,97/1000 tantièmes de la copropriété, étaient représentés par PERSONNE1.), ce dernier ayant signé la liste de présence dans la ligne dédiée aux copropriétaires PERSONNE3.)-PERSONNE4.) en tant que leur représentant,

qu'à la première page du procès-verbal de l'AGO des copropriétaires du 25 juillet 2019, le couple PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne figure pas parmi les personnes renseignées comme n'ayant été ni présentes, ni représentées, leurs tantièmes ayant d'ailleurs été comptabilisés dans le total des tantièmes présents à l'assemblée générale,

que malgré tout cela, le vote du couple PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'a pas été correctement considéré par le syndic,

qu'en dessous des résolutions litigieuses no 2, 3, 4, 6 et 8, seules les demanderesses détenant 60,347 millièmes y sont relatées,

que le couple PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ayant voté par procuration contre ces résolutions, le chiffre des votes négatifs aurait dû s'élever au total de 108,317

millièmes et les votes positifs auraient dû s'élever à 511.549 et non à 559,519, tel qu'actuellement renseigné sur le procès-verbal litigieux,

que ceci constitue une irrégularité grave qui vicie les résolutions concernées.

En droit, les époux PERSONNE1.) font en conséquence valoir que les résolutions 2, 3, 4, 6 et 8 sont toutes à annuler alors qu'il ne s'agirait pas d'une simple irrégularité de forme, mais d'une méconnaissance flagrante du droit d'un copropriétaire de pouvoir exprimer son vote à l'AGO en cause.

En tout état de cause, le procès-verbal serait entaché à tout le moins d'une nullité de forme en ce qu'il n'y est pas fait mention en dessous des résolutions no 2, 3, 4, 6 et 8 du vote négatif de la part du couple PERSONNE3.)-PERSONNE4.), cette formalité étant inscrite à l'article 10 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.

A titre superfétatoire, les résolutions seraient chacune à annuler pour les motifs spécifiques précédemment exposés.

Les époux PERSONNE1.) demandent encore à voir ordonner au syndicat d'enjoindre aux sieurs PERSONNE9.) et PERSONNE8.) d'enlever le panneau publicitaire visé par la résolution à annuler no 8 et d'arrêter l'exploitation d'une activité commerciale dans la résidence Port Cros et ceci sous peine d'une astreinte de 250 euros par jour de retard dans l'exécution de la décision à intervenir.

Le SYNDICAT fait valoir que l'activité du sieur PERSONNE8.) constitue une profession libérale non réglementée et non une activité commerciale.

Il conclut à l'irrecevabilité de la demande tendant à voir enjoindre aux copropriétaires PERSONNE9.) et PERSONNE8.) d'enlever le panneau publicitaire et d'arrêter leur activité alors que ces derniers ne sont pas partis à l'instance et qu'il s'agit d'une demande nouvelle non formulée dans l'exploit introductif d'instance. Subsidiairement, cette demande serait à rejeter comme non fondée.

Les époux PERSONNE1.) répliquent en faisant valoir que la demande en enlèvement du panneau serait dirigée contre le SYNDICAT et non contre les sieurs PERSONNE9.) et PERSONNE8.). Cette demande ne serait pas nouvelle pour se

rattacher aux prétentions originaires par un lien suffisant. L'enlèvement du panneau serait la conséquence nécessaire d'une annulation de la résolution no 8.

L'autorisation communale de changement de destination ne signifierait pas que l'exercice d'une activité commerciale soit permise.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Les demandes en annulation des requérants sont recevables en ce qu'elles tendent en définitive à la mise en cause de certaines des décisions qui ont été prises au cours de l'assemblée litigieuse du 25 juillet 2019.

Il existe trois cas d'ouverture de l'action en annulation des décisions de l'assemblée des copropriétaires, à savoir l'inobservation des formalités légales, le dépassement de pouvoirs ainsi que la fraude et l'abus de majorité.

Quant à la nullité commune à l'ensemble des résolutions 2, 3, 4, 6 et 8 invoquée à titre principal, les requérants soutiennent que le vote négatif des copropriétaires PERSONNE3.)-PERSONNE4.) exercé par voie de procuration accordée à PERSONNE1.) à propos des résolutions litigieuses n'aurait pas été considéré par le syndic de sorte que les indications au procès-verbal concernant le chiffre des votes négatifs seraient erronées.

Il s'agirait d'une irrégularité grave qui violerait l'article 10 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 et qui vicierait par conséquent les résolutions concernées par le vote négatif du couple PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Le SYNDICAT fait valoir que lors de l'assemblée, les requérants n'auraient pas précisé qu'ils entendaient émettre un vote négatif tant à titre personnel que par procuration pour le couple PERSONNE3.)-PERSONNE4.). Ainsi, le vote négatif n'aurait été répertorié qu'en leur propre chef. Cet état de choses ne vicierait cependant pas les résolutions concernées adoptées à la majorité requise.

L'argumentaire développé par les requérants au soutien de la demande en annulation formulée à titre principal est basé sur l'inobservation des formalités

légales et plus particulièrement sur une irrégularité dans la tenue de l'assemblée générale en cause et de la teneur du procès-verbal afférent.

L'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 précité, sur lequel PERSONNE10.) base sa demande en annulation, dispose ce qui suit :

« Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.

Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. »

Les dispositions de l'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivent des règles de forme pour le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires.

Certaines formalités sont imposées dans le but d'assurer la régularité des votes et de permettre la vérification des conditions dans lesquelles les résolutions ont été prises.

Il est admis que le procès-verbal correctement authentifié fait foi des énonciations qu'il contient jusqu'à preuve du contraire, à moins que sa valeur probante ne soit mise à néant par des contradictions internes.

La feuille de présence de l'espèce, dûment versée en cause par le SYNDICAT, indique que les copropriétaires PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont été représentés à l'assemblée par PERSONNE1.) en faveur duquel ils ont signé une procuration en date du 26 juin 2019.

PERSONNE1.) affirme pour sa part qu'il avait reçu procuration pour émettre un vote négatif à propos des résolutions litigieuses de la part des copropriétaires PERSONNE3.)- PERSONNE4.), mais que le procès-verbal a, de manière inexacte, inclus dans le nombre de votes positifs celui du couple PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Sans contester que les copropriétaires PERSONNE3.)-PERSONNE4.) aient entendu émettre un vote négatif à propos des résolutions litigieuses, le SYNDICAT fait, de son côté, état d'une équivoque en ce qui concerne le vote par procuration, les requérants s'étant contentés d'indiquer « *Nous votons contre.* », sans préciser qu'ils entendaient émettre un vote négatif tant à titre personnel qu'en représentation du couple PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

En suivant sa logique, le SYNDICAT n'aurait cependant alors pas non plus dû inclure le couple PERSONNE3.)-PERSONNE4.) parmi les copropriétaires ayant émis un vote positif à propos des résolutions en cause, mais aurait dû les faire figurer au procès-verbal comme s'étant abstenus de voter à propos de ces résolutions.

Que l'on suive l'argumentation des requérants ou celle du SYNDICAT, le procès-verbal ne relate ainsi de toute façon pas la teneur exacte du scrutin à propos des résolutions litigieuses.

Il est admis que des irrégularités commises dans l'établissement du procès-verbal peuvent constituer des causes d'annulation des résolutions de l'assemblée et en particulier lorsque ses mentions ne permettent pas de connaître les résultats des votes et d'identifier les copropriétaires qui se sont opposés à la décision. (cf Elter et Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de LIEU1.), page 406, no 536)

Dans un arrêt du 15 juillet 1985 rendu à propos d'une affaire portant le no du rôle 7514, la Cour d'appel a retenu que sous peine de tomber dans un formalisme stérile, une délibération ne saurait être considérée comme nulle du seul fait de l'omission d'une des indications au procès-verbal, dès lors que le libellé de celui-ci permet de reconstituer le scrutin.

Ainsi, des mentions omises ou erronées n'impliquent l'annulation de l'assemblée ou des résolutions concernées qu'en l'absence d'éléments suffisants permettant

l'identification des copropriétaires présents ou représentés et le contrôle des résultats des votes.

Tel ne saurait être le cas en l'espèce, le relevé du scrutin ayant été relaté de manière inexacte au procès-verbal d'assemblée comme exposé précédemment.

Par conséquent, il convient de faire droit à la demande principale en annulation des résolutions 2,3, 4, 6 et 8 pour irrégularité dans le relevé du scrutin à leur propos tel que repris au procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 juillet 2019.

S'agissant de la demande tendant à l'enlèvement du panneau dont la mise en place a été autorisée suivant la résolution no 8 et de la demande en cessation de la prétendue activité commerciale exercée par les sieurs PERSONNE9.) et PERSONNE8.) dans les locaux leur appartenant au sein de la résidence Port Cros, ces demandes sont à déclarer irrecevables comme nouvelles par rapport aux demandes formulées dans l'exploit introductif d'instance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à LIEU1.), onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande des époux PERSONNE1.) en la pure forme,

déclare fondée la demande principale en annulation des résolutions no 2, 3, 4, 6 et 8 pour irrégularité dans le relevé du scrutin lors de l'assemblée générale des copropriétaires tenue en date du 25 juillet 2019,

partant annule lesdites résolutions,

déclare irrecevables en tant que demandes nouvelles les demandes en enlèvement de panneau et en cessation d'activité,

condamne le SYNDICAT à payer aux époux PERSONNE1.) le montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC,

déboute le SYNDICAT de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure et en remboursement de frais d'avocat,

condamne le SYNDICAT à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître AVOCAT1.) qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.