

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH11/00159 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, dix-sept novembre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2023-05869 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, premier juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 16 juin 2023,

comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. le **Syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété dénommé « SOCIETE2.)** », sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic

actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit TAPELLA,

partie défaillante,

2. la société en commandite simple SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant et associé commandité, la société anonyme SOCIETE5.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse aux fins du prêt exploit TAPELLA,

partie défaillante.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 20 octobre 2023.

Vu les conclusions de Maître Christiane GABBANA, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 20 octobre 2023 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile.

Par acte d'huissier de justice du 16 juin 2023, la société SOCIETE1.) (ci-après : SOCIETE1.) ») a régulièrement fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété « SOCIETE2.) » et à la société SOCIETE4.) (ci-après : « SOCIETE4.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir déclarer abusif le vote de refus d'autorisation des travaux sollicitée par la société SOCIETE1.) exprimé par SOCIETE4.) lors de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble en copropriété dénommé « SOCIETE2.) » sis à L-ADRESSE2.), du 23 mars 2023,
- voir déclarer abusive la décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble en copropriété dénommé « SOCIETE2.) » sis à L-ADRESSE2.), du 23 mars 2023 de refus d'autorisation des travaux sollicitée par SOCIETE1.),
- voir annuler la décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble en copropriété dénommé « SOCIETE2.) » sis à L-ADRESSE2.), du 23 mars 2023 de refus d'autorisation des travaux sollicitée par SOCIETE1.).

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros à l'égard SOCIETE4.) sur base de l'article NUMERO5.)0 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Christiane GABBANA, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

À l'appui de ses prétentions, la société SOCIETE1.) expose :

- qu'en date du 26 avril 2022, elle a acquis, en propriété privative et exclusive, les lots numéros NUMERO5.), NUMERO6.), NUMERO7.), NUMERO8.) et NUMERO9.), et en copropriété et indivision forcée, CINQUANT-NEUF MILLIÈMES (59/1.000es) des parties communes, y compris le sol et le terrain, de l'immeuble en copropriété, constituant en fait une zone destinée à des activités artisanales, commerciales et industrielles, dénommée « SOCIETE2.) » sis à L-ADRESSE2.), ADRESSE2.),
- que l'ensemble de ces lots acquis forme un espace de commerce avec un hall, appartenant au bloc d'immeuble désigné sous « hall C » sur le plan d'implantation de l'immeuble, un terrain industriel et des parkings extérieurs,

- qu'il résulte du plan et du règlement de copropriété établi au moment de la construction et de l'aménagement de l'immeuble dans lequel se trouvent les lots lui appartenant qu'il est composé de « *trois blocs d'immeubles bâtis et d'un groupe non bâti, de trois parkings privés, de parkings communs, de rues, de chemins d'accès et de déchargement, de parties de verdure communes et privées* » ,
- que les blocs d'immeubles bâtis en question sont numérotés A, B et C, divisés en plusieurs halls, chacun de ces halls formant un lot de copropriété,
- que l'immeuble, qualifié de « *complexe immobilier* », dans le règlement de copropriété, est destiné « *principalement à des activités artisanales, commerciales et industrielles sous réserve d'autorisation par les autorités* » ,
- que les autres copropriétaires de l'immeuble sont SOCIETE4.) à concurrence de 553,700/1.000es, PERSONNE1.) à concurrence de 99,600/1.000es, la société civile immobilière SOCIETE6.) à concurrence de 78,900/1.000es, la société anonyme SOCIETE7.) à concurrence de 97,000/1.000es et la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) à concurrence de 111,800/1.000es,
- que l'espace de commerce acquis par elle appartenait auparavant à la société à responsabilité limitée SOCIETE9.),
- que l'acte notarié de vente du 26 avril 2022 relatif à l'acquisition de cet espace de commerce avec parkings extérieurs par SOCIETE1.) a été précédé d'un compromis de vente signé en date du 2 juillet 2021 entre la société SOCIETE9.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE10.), établie et ayant son siège social à la même adresse que SOCIETE1.),
- que la société SOCIETE10.) est une société sœur de SOCIETE1.),
- que SOCIETE1.) s'est substituée à la société SOCIETE10.) lors de la passation de l'acte notarié en question,

- que la société SOCIETE10.) louait un autre espace commercial dans l'immeuble à l'assignée sub 2) SOCIETE4.), copropriétaire majoritaire, et que tel que cela résulte d'un courrier de cette dernière du 28 juin 2021 à l'adresse de la société SOCIETE10.) et du procès-verbal de constat relatif à un état des lieux de sortie du 7 décembre 2022, SOCIETE4.) a résilié à son terme le contrat de bail qui la liait à SOCIETE10.),
- que le 14 juillet 2021, suite au compromis qu'elle avait signé avec la société SOCIETE9.), SOCIETE10.) s'est adressée au conseil syndical du syndicat des copropriétaires de l'immeuble pour solliciter l'autorisation de, à ses frais :
 - réaliser des aménagements sur l'extérieur du hall C (sur le lot NUMERO5.)), côté « pelouse », vis-à-vis de l'SOCIETE11.), pour le transformer en parking, avec pose de pierre, laissant infiltrer l'eau pluviale, de façon identique à ce qu'avait été réalisé par l'SOCIETE11.) ; qu'il s'agissait de remplacer la pelouse par des dalles de gazon correspondant à celles déjà posées dans la zone,
 - installer 3 portes de garage du même côté, avec fermeture coulissantes (sur la façade latérale du hall C faisant partie de l'enveloppe du lot NUMERO6.) lui appartenant), afin de pouvoir faire rentrer et sortir facilement des véhicules des clients de SOCIETE10.),
 - du même côté du hall en question, refaire la mise en peinture sur la partie de la façade en maçonnerie se trouvant en mauvais état, à l'endroit d'une infiltration à l'intérieur du hall,
 - installer une porte de garage à l'arrière du hall C (sur la façade arrière du hall C faisant partie de l'enveloppe du lot NUMERO6.)), côté servitude, porte de garage identique à celle de l'occupant du lot voisin,
 - poser des panneaux publicitaires, d'une part, sur l'entrée principale et, d'autre part, à l'arrière du bâtiment,
- que le 6 août 2021, le conseil syndical du syndicat des copropriétaire de l'immeuble a donné son autorisation,

- qu'en 2022, sur base de cette autorisation, et dans la croyance que seule une autorisation du conseil syndical était requise, SOCIETE1.) a autorisé SOCIETE10.), sa locataire, à réaliser les travaux qu'elle avait projetés pour la reprise de l'espace de commerce autrefois exploité par la société SOCIETE9.), pour permettre à SOCIETE10.) d'y exercer son activité consistant en l'importation, l'exportation, l'achat, la vente ou la représentation d'accessoires pour véhicules automoteurs et la vente et la pose de pneus et de jantes,
- qu'en outre les travaux mentionnés ci-dessus, une cheminée de toiture a également été installée sur le toit du hall C, sur sa partie participant à l'enveloppe du lot NUMERO6.), et ce, suite au remplacement et déplacement de la chaudière à gaz,
- que tous les travaux, exceptée la mise en peinture sur la partie de la façade en maçonnerie se trouvant en mauvais état, laquelle n'a pas été effectuée, d'un coût de 401.262,69 euros HT, ont essentiellement été réalisés entre le mois de juin 2022 et d'octobre 2022,
- que l'installation des portes, en ce qu'elle a été réalisée sur des parties des façades du bâtiment désigné sous « hall C » participant de l'enveloppe du lot NUMERO6.), l'installation de la cheminée, en ce qu'elle porte sur le toit du bâtiment désigné sous le hall C dans sa partie participant de l'enveloppe du lot NUMERO6.) et l'installation de panneaux publicitaires, touchent aux parties communes,
- que tel que cela résulte notamment du rapport de l'expert Frank STEINERT du 6 janvier 2023 et des photographies qui y sont reproduites, tous ces installations et aménagements, outre qu'ils ont été exécutés conformément aux règles de l'art, s'intègrent parfaitement à leur environnement,
- que la structure métallique du hall C n'a pas été modifiée,
- qu'alors que les travaux ont essentiellement été exécutés entre les mois de juin 2022 et d'octobre 2022 et que le syndic de la copropriété de l'immeuble, ainsi que SOCIETE4.), ont leur sièges et bureaux dans l'immeuble et que

partant les travaux ont été réalisés au vu et au su du syndic de la copropriété de l'immeuble et de SOCIETE4.), par courrier du 10 octobre 2022, une fois les travaux terminés, ledit syndic s'est manifesté auprès de la société SOCIETE10.) pour faire notamment valoir que les travaux d'aménagement avaient été exécutés sans demande d'autorisation préalable au syndicat des copropriétaires de l'immeuble,

- que part lettre datée du 7 décembre 2022, SOCIETE4.) s'est ensuite manifestée auprès du syndic de copropriété de l'immeuble en demandant la convocation d'une assemblée générale extraordinaire des copropriétaires aux fins notamment qu'il soit demandé au « *copropriétaire SOCIETE10.)* » de « *remettre en état les parties communes* »,
- que dans cette lettre, elle demandait également qu'un mandat soit donné au syndic de copropriété de l'immeuble pour agir en justice à l'encontre du « *copropriétaire SOCIETE10.)* » et des membres du conseil syndical du syndicat des copropriétaires de l'immeuble,
- que le jour même, le syndic reprenait les termes employés par SOCIETE4.) et a convoqué les copropriétaires de l'immeuble à une assemblée générale devant se tenir le 15 décembre 2022, avec notamment pour ordre du jour, la « *demande au « copropriétaire SOCIETE10.)* » de « *remettre en état les parties communes qu'il a transformés* » et le mandat à donner audit syndic afin d'agir à l'encontre du « *copropriétaire SOCIETE10.)* » et des membres du conseil syndical,
- que parallèlement, le même jour, à savoir le 7 décembre 2022, une assemblée générale annuelle ordinaire a été convoquée par le syndic de l'immeuble,
- que lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 15 décembre 2022, la proposition de mandater le syndic afin d'agir contre SOCIETE1.) a été rejetée par tous les copropriétaires à l'exception d'un seul, SOCIETE4.),
- que suite à un courrier du *litis* mandataire de SOCIETE1.) du 15 décembre 2022, un point relatif à l'autorisation des travaux réalisés (le détail des travaux sujets à autorisation figure dans l'assignation de SOCIETE1.) a été

ajouté à l'ordre du jour de l'assemblée des copropriétaires de l'immeuble du 22 décembre 2022 aux fins d'autorisation *a posteriori* des travaux,

- que lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 décembre 2022, après les explications et informations données par SOCIETE1.), le point ajouté à l'ordre du jour à sa demande a été reporté,
- que par courrier du 17 janvier 2023, elle a demandé la convocation d'une assemblée des copropriétaires de l'immeuble avec pour ordre du jour le point précité relatif à l'autorisation des travaux, demande à laquelle étaient joints une attestation de la société à responsabilité limitée SOCIETE12.) du 28 décembre 2022 relative aux travaux de chauffage réalisés, une confirmation de la société anonyme SOCIETE13.) du 23 décembre 2022 relative aux travaux en façade et aménagements extérieurs réalisés et l'état des lieux de l'expert assermenté Frank STEINERT,
- que cette assemblée a été convoquée pour le 23 mars 2023,
- que lors de cette assemblée un seul des copropriétaires a voté contre la demande d'autorisation, à savoir SOCIETE4.), ex-bailleresse de SOCIETE10.) et copropriétaire majoritaire,
- que la résolution n'a pas été adoptée,
- qu'elle conteste la validité de cette décision de l'assemblée générale des copropriétaires qui lui a été notifiée le 20 avril 2023.

En droit, la société SOCIETE1.) fait valoir que l'article 16 b) de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit l'obligation, pour un copropriétaire, de solliciter l'autorisation de l'assemblée générale pour « *des travaux [effectués à ses frais] affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à la destination de celui-ci* ».

Par référence à des décisions de la Cour de cassation française, elle fait valoir que cette disposition n'implique pas nécessairement une autorisation antérieure à l'exécution des travaux, car l'assemblée générale des copropriétaires pourrait toujours accorder son autorisation *a posteriori*.

Ceci aurait pour conséquence que la décision refusant l'autorisation de travaux *a posteriori* pourrait toujours être contestée judiciairement par le copropriétaire demandeur.

L'analyse à mener serait la même qu'il s'agit d'un refus *ab initio* ou *a posteriori* et, si notamment, le refus n'est pas justifié par une atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des copropriétaires, le prononcé de l'annulation de la décision de refus s'impose.

L'abus de majorité dans le cadre d'une assemblée générale de copropriétaires pourrait consister en une utilisation de ses droits sans profit pour elle-même et dans l'intention de nuire, ou au moins, dans un but autre que celui auquel le droit lui a été réservé ou attribué, ou encore dans l'absence de motifs sérieux et légitimes à la base de sa décision ou même en l'absence de motivation.

Le refus de l'assemblée générale des copropriétaires ne serait en effet pas discrétionnaire et il pourrait y avoir abus de droit à refuser certains travaux surtout en présence d'activités commerciales autorisées par le règlement de copropriété.

SOCIETE1.) fait valoir qu'il y a abus de majorité dans le chef de SOCIETE4.) en ce que les travaux ont été effectués pour les besoins de son commerce et qu'aucun motif sérieux et légitime ne serait de nature à justifier le refus d'autorisation des travaux par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble ou de SOCIETE4.) en particulier, puisque ce serait elle qui serait seule à l'origine du refus.

Tous les travaux seraient conformes à la destination de l'immeuble, les activités artisanales, commerciales et industrielles étant d'ailleurs la seule destination de l'immeuble.

Tel que cela résulterait du rapport d'expertise de l'expert assermenté Frank STEINERT du 6 janvier 2023 et des photographies qui y seraient reproduites, ils affecteraient très peu l'aspect extérieur du hall ou de l'immeuble pris dans son ensemble.

SOCIETE1.) fait valoir que le vote contre l'autorisation des travaux est abusif.

Il serait encore abusif en ce qu'il serait contraire à l'intérêt collectif des copropriétaires, puisque dans leur globalité les travaux amélioreraient même l'aspect extérieur du hall C, par comparaison avec son aspect antérieur, ainsi que l'aspect extérieur de l'immeuble dans son ensemble. Il serait dans l'intérêt collectif de la copropriété d'avoir des bâtiments industriels et commerciaux attractifs et mieux aménagés, tout comme il serait dans son intérêt de voir se développer des activités artisanales, commerciales et industrielles auxquelles l'immeuble est destiné.

La nature du vote de refus de SOCIETE4.) reposerait sans aucun doute sur des mobiles totalement étrangers à l'intérêt de la copropriété. Il aurait été donné dans le but de nuire à la société SOCIETE1.) et sa société sœur avec laquelle elle serait en conflit dans le cadre de la fin du bail ayant existé entre elles.

La société SOCIETE1.) sollicite partant l'annulation de la décision de refus d'autorisation pour abus de majorité.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il est constant en cause pour résulter des éléments du dossier que SOCIETE1.) est propriétaire d'un local de commerce composé de plusieurs lots dans un immeuble en copropriété dénommé « SOCIETE2.) ».

Il convient de rappeler qu'elle avait sollicité l'autorisation *a posteriori* des travaux suivants à l'assemblée générale des copropriétaires (pièce n°22 de la farde de pièces de Maître GABBANA) :

La demande était basée sur l'article 16 b) de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis qui dispose ce qui suit :

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

[...]
FICHER1.)

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 ».

Tel que relevé par SOCIETE1.) cette demande a été « *rejetée* » par l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 23 mars 2023 (pièce n°22 de la farde de pièces de Maître GABBANA) :

FICHIER2.)

Il échet à ce stade de préciser que la quote-part de SOCIETE1.) dans les parties communes s'élève à 59,000 millièmes, tandis que celle des autres copropriétaires, à savoir de la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) s'élève à 111,800 millièmes, de la société anonyme SOCIETE7.) s'élève à 97,000 millièmes, de la société civile immobilière SOCIETE6.) s'élève à 78,900 millièmes, de PERSONNE1.) s'élève à 99,600 millièmes et de SOCIETE4.) s'élève à 553,700 millièmes.

En vertu de l'article 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis « *Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires* ».

La société SOCIETE1.) sollicite l'annulation de la résolution en question pour abus de majorité.

Les règles de computation des voix étant d'ordre public, il appartient toutefois au préalable au Tribunal de vérifier l'existence d'une décision de refus d'autorisation des travaux par abus de majorité.

Il y a lieu d'inviter, avant tout autre progrès en cause, Maître GABBANA à conclure quant à la recevabilité de sa demande en annulation au regard de l'article 19-1

alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui prévoit ce qui suit :

« Si l'assemblée générale ne peut adopter une résolution en raison d'un partage égal des voix, la décision prise est celle pour laquelle a voté le plus grand nombre de copropriétaires ».

PAR CES MOTIFS

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

avant tout autre progrès en cause,

invite Maître GABBANA à conclure quant à la recevabilité de sa demande en annulation au regard de l'article 19-1 alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

réserve le surplus.