

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/0000074 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, dix mai deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-05869 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, premier juge-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Julie WEYRICH, attachée de justice,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

la 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 « ALIAS1.) », sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic

actuellement en fonctions, la SOCIETE2.), 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 crédit exploit TAPELLA,

partie défaillante,

2. la SOCIETE3.), 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 SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), 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 crédit exploit TAPELLA,

partie défaillante.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 29 mars 2024.

Vu les conclusions de Maître Christiane GABBANA, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré, conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile, à l'audience du 29 mars 2024 par Madame le juge, déléguée à ces fins.

Il y a lieu de rappeler que par acte d'huissier en date du 16 juin 2023, la SOCIETE1.) (ci-après : « la SOCIETE1. ») a régulièrement fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de l'immeuble en copropriété « ALIAS1. » et à la SOCIETE3.) (ci-après : « la SOCIETE3. ») 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 SOCIETE1.) exprimé par la SOCIETE3.) lors de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble en copropriété dénommé « ALIAS1.) » 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 « ALIAS1.) » sis à L-ADRESSE2.), du 23 mars 2023 de refus d'autorisation des travaux sollicitée par la SOCIETE1.),
- voir annuler la décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble en copropriété dénommé « ALIAS1.) » sis à L-ADRESSE2.), du 23 mars 2023 de refus d'autorisation des travaux sollicitée par la SOCIETE1.).

Elle a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 5.000 euros à l'égard de la SOCIETE3.) sur base de l'article 240 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.

La SOCIETE1.) avait basé sa demande précitée en annulation de la décision de refus d'autorisation de travaux sur l'abus de majorité du copropriétaire SOCIETE3.).

Il convient de rappeler qu'en date du 17 novembre 2023, le Tribunal a rendu le jugement no 2023TALCH11/00159 dont le dispositif est conçu comme suit :

«

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 ».

Par conclusions en date du 3 janvier 2024, la SOCIETE1.) fait valoir, au visa des articles 16 b) et 19 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, que le procès-verbal de l'assemblée générale du 23 mars 2023 renseigne erronément qu'il y a eu résolution de « rejet » alors qu'il conviendrait de considérer qu'elle a été approuvée et qu'elle aurait ainsi reçu autorisation *a posteriori* d'effectuer les travaux suivants :

- créer des emplacements de parking à l'extérieur du bâtiment lui appartenant, côté faisant face à l'ancienne imprimerie SOCIETE5.), en y posant un revêtement de type « *Rasengitter* » permettant l'infiltration des eaux pluviales,
- procéder à l'installation de trois portes de garage avec fermetures coulissantes dans la partie en tôle de la façade du bâtiment lui appartenant, côté faisant face à l'ancienne imprimerie SOCIETE5.),
- remise en état de la façade en maçonnerie sur le côté faisant face à l'ancienne imprimerie SOCIETE5.), dégradée suite à une infiltration d'eau,
- installation d'une cheminée de toiture sur le bâtiment lui appartenant suite au remplacement et au déplacement de la chaudière à gaz,
- installation d'une porte de garage sur le côté arrière du bâtiment lui appartenant, côté servitude, identique à celle du groupe Lunch,

- pose de panneaux publicitaires sur l'entrée principale et à l'arrière du bâtiment du côté groupe Lunch.

À titre subsidiaire, pour le cas où il ne serait pas constaté que les travaux ont fait l'objet d'une décision d'approbation, il y aurait lieu de constater qu'il y a eu décision de refus et de statuer conformément à l'exploit introductif d'instance.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il convient de rappeler que la SOCIETE1.) est propriétaire d'un local de commerce composé de plusieurs lots (59 millièmes) dans un immeuble en copropriété dénommé « ALIAS1.) ».

Les autres copropriétaires sont la société SOCIETE6.) (111,800 millièmes), la société SOCIETE7.) (97,000 millièmes), la société SOCIETE8.) (78,900 millièmes), SOCIETE9.) (99,600 millièmes) et SOCIETE3.) (553,700 millièmes).

Il convient de rappeler que la SOCIETE1.) avait sollicité l'autorisation *a posteriori* des travaux énoncés ci-dessus (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 : [...]

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 ».

Il convient encore de rappeler que cette demande a été « rejetée » par l'assemblée générale extraordinaire du 23 mars 2023 (pièce n°22 de la farde de pièces de Maître GABBANA) :

FICHER1.)

Les règles de computation des voix étant d'ordre public, il appartient au Tribunal de vérifier l'existence et le bien-fondé d'une décision de refus.

Il est de principe que le Tribunal n'a pas qualité pour se substituer à l'assemblée générale et ne peut autoriser directement des travaux pour lesquels l'autorisation n'a pas été demandée. L'intervention du Tribunal n'est possible qu'après un refus préalable par l'assemblée générale (M. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n° 373, page 259 et mise à jour sous le même numéro faisant référence à un arrêt de la Cour de cassation française du 5 octobre 1977, Gaz. Pal. 1978, II, J. 68).

Il convient en outre de préciser que la demande n'est recevable qu'en présence d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires qui refuse les travaux. La faculté que la loi accorde au tribunal d'autoriser l'exécution de travaux privés à l'intérieur de l'immeuble est l'une des rares éventualités d'intervention directe du juge dans la gestion de la copropriété qui incombe légalement au syndicat. Aussi bien ce pouvoir d'administration doit avoir un caractère subsidiaire, ne s'exercer qu'en présence d'un refus injustifié du syndicat à l'égard de la demande présentée par l'un de ses membres (JCI. Copropriété, fasc. 99 : Travaux à l'initiative de copropriétaires. – Procédure d'autorisation, n°142 et suivants).

Pour que le Tribunal soit valablement saisi, il est donc indispensable de justifier que l'assemblée générale a, au préalable, opposé un refus formel à la demande d'autorisation qui lui a été présentée par le ou les copropriétaires désireux d'entreprendre les travaux (Cass. 3e civ., 26 janv. 2000, n° 98-14.798 : JurisData n° 2000-000349 ; Loyers et copr. 2000, comm. 105 ; Administrer mars 2001, p. 47. – CA Paris, 28 févr. 2001, n° 2000/02908 : JurisData n° 2001-139031. – CA Paris, 17 mai 2001, n° 2000/05474 : JurisData n° 2001-144301 ; Loyers et copr. 2001, comm. 246. – CA Paris, 12 janv. 2006, n° 05/04847 : JurisData n° 2006-290901 ; Loyers et copr. 2006, comm. 141).

Les règles de computation des voix étant d'ordre public, les décisions de l'assemblée générale sont radicalement nulles du moment que ces règles n'ont pas été observées (cf. Edith KISCHINEWSKY-BROQUISSE, « La copropriété des immeubles bâtis » Librairies Techniques, 2^{ème} éd., p. 651, n° 646).

Il convient dès lors d'analyser si, dans le cas d'espèce, un refus a effectivement été donné par l'assemblée générale des copropriétaires.

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 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* ».

En adoptant l'article 19 de la loi, le législateur a eu le souci d'assurer une certaine protection du copropriétaire minoritaire vis-à-vis d'un copropriétaire majoritaire tout puissant (cf. le rapport de la Commission juridique de la Chambre des députés à l'occasion des débats sur le projet de loi portant statut de la copropriété des immeubles bâtis).

Il résulte du libellé de l'article 19 en question que la règle de la réduction des voix ne s'applique que si un seul des copropriétaires dispose de plus de la moitié des tantièmes de copropriété (voir également dans ce sens : Edith KISCHINEWSKY-BROQUISSE, op. cit., p. 560, n° 568).

Par application de l'article 19, le nombre de voix de la SOCIETE3.) dans les délibérations de l'assemblée des copropriétaires se trouvait être réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit à [59 millièmes + 111,8 millièmes +97 millièmes + 78,90 millièmes + 99,60 millièmes =] 446,300 voix.

Le Tribunal constate à l'inspection du procès-verbal qu'il y a eu partage égal des voix, dès lors que 446,30 millièmes ont voté pour et 446,30 millièmes ont voté contre ladite résolution, la décision a été considérée comme rejetée.

Il convient encore de relever que seule SOCIETE3.) a voté contre l'autorisation des travaux. Les 5 autres copropriétaires, à savoir la société SOCIETE8.), la

société SOCIETE7.), la société SOCIETE6.), SOCIETE9.) et la SOCIETE1.), ont voté pour.

L'article 19, alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis 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 ».

Il s'en dégage que, même si le procès-verbal indique que *« la résolution est rejetée »*, la décision aurait dû être considérée comme acceptée comme suite à un vote favorable par le plus grand nombre de copropriétaires.

Une décision de refus étant dès lors inexistante, la demande en annulation de la résolution formulée par la SOCIETE1.) est à déclarer irrecevable.

Il convient en effet d'admettre que la SOCIETE1.) n'a pas qualité pour agir.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu de lui allouer une indemnité de procédure.

La SOCIETE1.) est condamnée aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement interlocutoire no 2023TALCH11/00159 rendu en date du 17 novembre 2023,

reçoit la demande de la SOCIETE1.) en la pure forme,

constate qu'une décision de refus d'autorisation de travaux est inexistante en l'espèce,

déclare irrecevable la demande de la SOCIETE1.) en annulation de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble en copropriété dénommé « ALIAS1.) » sis à L-ADRESSE2.), du 23 mars 2023 de refus d'autorisation des travaux sollicitée par la SOCIETE1.),

dit qu'il n'y a pas lieu d'allouer une indemnité de procédure à la SOCIETE1.),

condamne la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.