

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00083 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, trente-et-un mai deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2021-08237 du rôle

Composition :

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

ENTRE :

- 1) **PERSONNE1.)**, employé, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE2.)**, employée, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 3) **PERSONNE3.)**, retraitée demeurant à L-ADRESSE2.),
- 4) **PERSONNE4.)**, retraité, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 5) **PERSONNE5.)**, employé, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 6) **PERSONNE6.)**, employée, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 7) **PERSONNE7.)**, employée, demeurant à L-ADRESSE1.),

8) **PERSONNE8.)**, employé, demeurant à L-ADRESSE1.),

9) **PERSONNE9.)**, retraitée, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 6 juillet 2021,

ayant comparu initialement par Maître Olivier HANCE, comparant actuellement par Maître Fabien VERREAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

1) **PERSONNE10.)**, sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparant par Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) **Le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.)**, sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la SOCIETE2.), agence immobilière et de gestion, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparant par Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 19 janvier 2024.

Vu les conclusions de Maître Lex THIELEN, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Brice OLINGER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Fabien VERREAUX, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience du 1^{er} mars 2024 par Monsieur le premier juge Stéphane SANTER, délégué à ces fins.

ANTÉCÉDENTS PROCÉDURAUX

Il y a lieu de rappeler que par un acte notarié de vente du 25 juillet 1979, PERSONNE10.) a acquis dans la résidence SOCIETE1.) les lots privatifs suivants :

- au rez-de-chaussée, un local portant la désignation F et les 296/10.000 des parties communes,
- au rez-de-chaussée, le garage numéro 16 et les 100/10.000 des parties communes,
- ainsi que deux caves et deux parkings (pièce n° 2 de Maître OLINGER, pièce n° 2 de Maître HANCE).

En date du 6 juillet 2021, les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS ont fait donner assignation à PERSONNE10.) pour principalement la voir condamner à effectuer les travaux de séparation du local portant la désignation F avec son garage numéro 16 et subsidiairement pour voir modifier l'acte de base et le règlement de copropriété de la résidence et de transcrire cette modification sur les registres du conservatoire des hypothèques.

En date du 24 mars 2023, le Tribunal de céans a rendu le jugement numéro TAL-2021-08237, 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,

reçoit la demande de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) en la forme,

avant tout autre progrès en cause :

- *invite de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) à verser l'acte de base qu'ils entendent voir modifier ainsi que les plans officiels de construction de la résidence SOCIETE1.),*
- *invite les parties à conclure quant aux points suivants et le cas échéant de verser des photographies :*
 - *Du temps où PERSONNE11.) était locataire des lieux, comment se présentait la séparation entre le garage numéro 16 et le local dénommé F ? Existait-il une porte communiquant entre le garage numéro 16 et le local dénommé F ?*
 - *Comment se présente la situation actuelle du local dénommé F et du garage numéro 16 ? Existe-t-il une séparation entre le garage numéro 16 et le local dénommé F ?*
 - *Des démarches ont-elles été entreprises auprès de l'Administration du cadastre et de la topographie en vue de l'établissement d'un cadastre vertical ?*

invite PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE8.) et PERSONNE9.) à conclure jusqu'au 5 mai 2023,

invite PERSONNE10.) et le Syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.) à conclure jusqu'au 9 juin 2023,

déclare le présent jugement commun au Syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.),

pour le surplus, réserve les droits des parties ainsi que les frais et dépens. »

Suite au prédit jugement et en réponse aux questions posées par le Tribunal, les parties ont conclu comme suit.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

PERSONNE10.) a versé une seconde attestation testimoniale de PERSONNE11.), qui confirmerait l'absence de séparation lors de son emménagement en 1985 et l'installation de panneaux en bois reconstitué (« *Spanplacken* ») avec un accès vers le garage. Elle indique qu'en l'absence de porte, un accès au garage n'aurait pas été possible, puisque la porte du garage serait condamnée depuis 1976.

Actuellement, il n'existerait pas de séparation entre le local F et le garage numéro 16.

Aucune démarche concrète n'aurait été entreprise auprès de l'Administration du Cadastre et de la Topographie en vue de l'établissement d'un cadastre vertical.

Concernant la répartition des millièmes, PERSONNE10.) verse un acte notarié intitulé « Échange et vente avec convention de copropriété » du 10 décembre 1973 attribuant de manière globale des millièmes au rez-de-chaussée.

Ce ne serait qu'après l'achèvement de la résidence que l'acte de dépôt du 8 octobre 1976 aurait attribué, sur base des plans actualisés faisant partie intégrante dudit acte, des millièmes aux différentes surfaces du rez-de-chaussée. La répartition des millièmes aurait dès lors été effectuée sur base de la configuration effective des lieux.

Les **COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS** y répliquent que l'attestation de PERSONNE11.) établirait bien que la surface aurait été modifiée depuis l'achèvement de l'immeuble en 1976, puisque celle-ci indiquerait avoir réalisé une cloison entre le garage numéro 16 et le local F.

Le témoin PERSONNE12.) aurait également confirmé la présence d'une séparation durant les années 2002-2003. Le témoin aurait d'ailleurs indiqué que, pour autant qu'elle s'en souvienne, il n'aurait pas existé de porte entre le local commercial et le garage.

En toute hypothèse, le local n'aurait pas été intégralement ouvert sur le garage numéro 16 depuis la construction de la résidence jusqu'à présent.

En raison des cloisons, il aurait d'ailleurs été impossible pour les autres copropriétaires de se rendre compte de l'intégration du garage dans le local, alors que la porte de garage aurait été totalement cachée par le cloisonnement mis en place.

Concernant le cadastre vertical, les **COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS** indiquent que le bureau d'architecte PERSONNE13.) avait été mandaté pour réaliser un tel cadastre au courant de l'année 2014. En substance, la situation aurait toutefois été bloquée alors que les modifications opérées par PERSONNE10.) n'auraient pas été autorisées par l'Administration communale de Strassen.

Concernant la répartition des millièmes, les **COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS** font valoir que l'acte de dépôt du 8 octobre 1976, valant acte de base, opérerait bien une distinction entre le local F et le garage numéro 16 avec l'allocation pour chaque lot de millièmes distincts. Ledit acte ne ferait ainsi pas référence à un seul et unique local.

Le **SYNDICAT** renvoie aux conclusions des **COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS**.

Il serait faux de prétendre que les locaux en cause n'auraient connu aucune modification au cours des années.

Il conteste davantage le caractère public des travaux effectués. La copropriété n'aurait pas pu s'apercevoir de l'intégration du garage dans le local proprement dit.

PERSONNE10.) fait valoir que l'attestation testimoniale de PERSONNE12.) ne serait pas pertinente. Les souvenirs du témoin seraient par ailleurs inexacts.

Elle verse deux nouvelles attestations testimoniales pour conclure que dès l'année 1979, la surface du garage numéro 16 et du local F n'aurait constitué qu'un local commercial. Cette situation des lieux aurait d'ailleurs fait l'objet d'une publicité à l'égard des tiers moyennant l'acte de dépôt du 8 octobre 1976, auquel aurait été annexé un plan renseignant la disposition des lieux.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Il y a lieu de rappeler que par acte notarié de vente du 25 juillet 1979, PERSONNE10.) a acquis de la SOCIETE3.) les lots privatifs suivants dans la résidence SOCIETE1.) :

- au rez-de-chaussée, un local portant la désignation F et les 296/10.000 des parties communes,
- au rez-de-chaussée, le garage numéro 16 et les 100/10.000 des parties communes,
- ainsi que deux caves et deux parkings (pièce n° 2 de Maître OLINGER, pièce n° 2 de Maître HANCE).

Les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS reprochent à PERSONNE10.) d'avoir intégré le garage numéro 16 dans la surface du local F et d'avoir ainsi changé la répartition des millièmes et la répartition des charges. En effet, le calcul des millièmes attribués à un garage ne serait pas identique à celui attribué à un local commercial.

Ils demandent principalement à voir condamner PERSONNE10.) à effectuer les travaux de séparation du local portant la désignation F avec son garage numéro 16 afin que ce dernier lot retrouve sa nature originelle, tel que résultant de l'acte de base et du permis de construire et ce dans un délai d'un mois à compter du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par jour de retard.

Quant au moyen tiré de la prescription

Le Tribunal relève que dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser en premier lieu le moyen tiré de la prescription invoqué par PERSONNE10.), dans la mesure où ce moyen constitue une fin de non-recevoir par rapport à la demande des COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS.

Faisant valoir que depuis le 8 octobre 1976 au moins, le local F et le garage numéro 16 auraient été joints et qu'elle n'aurait depuis pas changé la disposition des lieux, PERSONNE10.) se prévaut des dispositions de l'article 2262 du Code civil pour conclure que la situation de l'époque, qui persisterait jusqu'à l'heure actuelle, lui serait acquise, tant en ce qui concerne la situation réelle des lieux que la répartition des millièmes. La demande des COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS serait dès lors non fondée.

L'article 2262 du Code civil dispose que « *toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre, ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.* »

En l'espèce, le Tribunal retient que la violation du règlement de copropriété que reproche les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS à PERSONNE10.) constitue une action personnelle.

Quant à la prescription, celle-ci est définie comme la consolidation d'une situation juridique par l'écoulement d'un délai (Lexique des termes juridiques, 14^e édition).

L'article 2219 du Code civil dispose que la prescription est un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps, et sous les conditions déterminées par la loi.

La prescription extinctive ou libératoire est le mode d'extinction des obligations résultant du défaut d'exercice des droits pendant un certain laps de temps. Elle s'oppose à la prescription acquisitive ou usucapion, qui permet, symétriquement, de devenir titulaire de certains droits par une possession d'une certaine durée. (F. TERRÉ, Ph. SIMLER, Y. LEQUETTE, Les obligations, 8^e édition, n° 1472, p. 1352)

En l'espèce, la prescription invoquée par PERSONNE10.) est à considérer non comme une prescription acquisitive, mais comme une prescription extinctive dans la mesure où par l'écoulement d'un certain temps, les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS ne pourraient plus remettre en cause la situation des lieux.

Les critères de continuité et de publicité débattus entre parties ne sont dès lors pas pertinents en l'espèce. Ils relèvent en effet de la prescription acquisitive par la possession prévue aux articles 2228 et suivants du Code civil.

À l'appui de son moyen, PERSONNE10.) verse un acte de dépôt du 8 octobre 1976 duquel il résulte que la surface du garage numéro 15 – adjacent au garage numéro 16 acquis par PERSONNE10.) – a été diminuée en faveur de la cave numéro 18. L'acte de dépôt relate ainsi le changement des millièmes des lots respectifs (pièce n° 1 de Maître OLINGER).

Audit acte de dépôt est annexé un plan du rez-de-chaussée sur lequel figurent également le garage numéro 16 et le local F (marqué « Magasin F ») sous forme de « L » inversé. Conformément à ce que fait valoir PERSONNE10.), il faut admettre que les lignes pointillées entre le garage numéro 16 et le local F représentent un mur planifié, mais non réalisé. En effet, les autres murs sont indiqués par des traits noirs plus ou moins épais. Seul un carré noir - probablement un pilier porteur – se trouve à la limite entre le garage et le local litigieux.

Les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS font valoir qu'il ne s'agit pas d'un plan officiel de la Commune, mais ils ne contestent toutefois pas que ce plan a été enregistré avec l'acte de dépôt du 8 octobre 1976 et qu'il était partant consultable.

Il faut partant retenir que sur ce plan, le garage numéro 16 et le local F ne font qu'un.

Le Tribunal relève qu'en principe, le propriétaire d'un lot a le droit de modifier matériellement les parties privatives lui attribuées comme bon lui semble. Ainsi, il procédera librement à tous travaux dans les limites de son domaine, érigera ou abattra des cloisons intérieures non portantes, recouvrira les murs, le plafond et le sol des matériaux qu'il jugera convenir, fera poser tous appareils sanitaires et exécuter tous travaux de menuiserie et de peinture. De même, le propriétaire peut

réunir sans autorisation deux lots contigus lui appartenant, à condition qu'ils ne soient pas séparés par un mur commun. (M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, La copropriété, n° 366, p. 254).

Concernant plus précisément la résidence SOCIETE1.), l'article 11 du règlement général de copropriété stipule ce qui suit :

« Chaque propriétaire a le droit de jouir et de disposer de ses locaux privatifs dans les limites fixées par le présent règlement et à la condition de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité et la salubrité de l'immeuble.

Chacun peut modifier comme bon lui semblera la distribution intérieure de ses locaux et de faire un ensemble de deux ou plusieurs locaux voisins dont il est propriétaire, mais sous sa responsabilité à l'égard des affaissements, dégradations et autres accidents et inconvénients qui en seront la conséquence pour les parties communes et les locaux des autres propriétaires et moyennant l'accord exprès de l'architecte de l'immeuble.

[...] » (pièce n° 1 de Maître HANCE).

Le Tribunal relève que ledit article n'indique pas que les locaux voisins doivent être de même nature ou avoir la même destination.

En l'espèce, il est constant en cause que la SOCIETE3.) était propriétaire des locaux litigieux jusqu'à leur vente à PERSONNE10.) selon acte notarié du 25 juillet 1979.

En vertu de l'article 11 du règlement général de copropriété, il lui était loisible, tel que c'est le cas pour PERSONNE10.), de réunir plusieurs locaux voisins, sans nécessité d'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'intégration de la surface du garage numéro 16 avec le local F est partant conforme à l'article 11 du règlement général de copropriété.

Aucune violation du règlement général de copropriété n'est ainsi établie de ce chef.

Quant au moyen tiré de la prescription trentenaire, PERSONNE10.) verse une attestation testimoniale de PERSONNE14.), sa mère.

Les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS font valoir que cette attestation testimoniale ne serait pas neutre, alors que PERSONNE14.) est la mère de PERSONNE10.) et épouse d'un des associés de la société ayant assuré la promotion de l'immeuble à l'époque.

S'agissant de son admissibilité en tant que témoin, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 405 du Nouveau Code de procédure civile, chacun peut être entendu comme témoin, à l'exception des personnes frappées d'une incapacité de témoigner. La capacité d'être entendu comme témoin est donc la règle et l'incapacité l'exception. La disposition précitée, introduite par le règlement grand-ducal du 22 août 1985, se caractérise par l'idée d'élargir le plus possible le cercle des personnes capables de témoigner. Cette disposition marque une nette rupture avec les règles antérieures qui organisaient la notion de reproche à témoin, par laquelle un certain nombre de personnes pouvaient être écartées du témoignage sur base de la suspicion qui pouvait peser sur leur sincérité ou leur impartialité en raison des relations familiales ou personnelles particulières qu'elles entretenaient avec l'une ou l'autre des parties au litige, ou de l'intérêt, moral ou matériel, qu'elles pouvaient avoir à l'issue du litige.

L'attestation de PERSONNE14.) est partant admissible.

Quant aux formalités de l'attestation testimoniale, il y a lieu de relever que l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile dispose ce qui suit :

« L'attestation contient la relation des faits auxquels son auteur a assisté ou qu'il a personnellement constatés.

Elle mentionne les nom, prénoms, date et lieu de naissance, demeure et profession de son auteur ainsi que, s'il y a lieu, son lien de parenté ou d'alliance avec les parties, de subordination à leur égard, de collaboration ou de communauté d'intérêts avec elles.

Elle indique en outre qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales.

L'attestation est écrite, datée et signée de la main de son auteur. Celui-ci doit lui annexer, en original ou en photocopie, tout document officiel justifiant de son identité et comportant sa signature.

L'attestation peut également être reçue en brevet par un notaire. »

En l'espèce, l'attestation de PERSONNE14.) est recevable alors qu'elle remplit le formalisme prévu par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile.

Dans son attestation, PERSONNE14.) indique ce qui suit :

« Depuis l'année 1973, j'ai accompagné la construction de l'immeuble en tant qu'investisseur et futur propriétaire.

M. PERSONNE15.), architecte, et M. PERSONNE16.), ingénieur, en étaient les concepteurs. La société SOCIETE4.) en a été le chef de chantier.

Le local commercial ne trouvant acquéreur à cause de sa superficie exiguë, la surface du garage attenant a été intégrée dans la surface du local avant l'achèvement de la construction en 1976.

Suite à ce changement, la Commune de Strassen a été approchée en vue d'une autorisation pour remplacer la porte du garage par une vitrine. Ceci a été refusé et la porte du garage fut alors calfeutrée à l'intérieur.

C'est dans cet état que le local fut acquis en 1979 par mon mari et moi-même au nom de notre fille PERSONNE10.). Nous en avons géré les occupations commerciales jusqu'en 1992.

Le local commercial n'ayant été équipé ni d'eau courante, ni de WC, une salle d'eau a été installée à l'arrière de la résidence, dans des locaux séparés du magasin. » (pièce n° 4 de Maître OLINGER).

PERSONNE14.) indique partant qu'à l'achèvement des travaux de la résidence SOCIETE1.) en 1976, la surface du garage numéro 16 se trouvait intégrée à celle du local F.

Ce fait est confirmé par PERSONNE17.) dans son attestation testimoniale du 27 juillet 2023 :

« Après l'achèvement de la résidence SOCIETE1.) qui se trouve ADRESSE1.) à ADRESSE1.), j'ai loué fin 1979 le local commercial qui appartient à Madame PERSONNE10.). J'étais le premier locataire du nouveau local de commerce.

J'y ai exploité un magasin d'ameublement. Pour ce faire, il me fallait des surfaces d'exposition importantes. Au fond du local qui comprenait la surface du garage, j'avais exposé une salle à manger. Il n'y avait pas d'accès par une porte de garage à partir de l'extérieur.

Il n'y avait qu'une seule surface d'exposition continue en L sans cloisonnement.

Autrement, il n'y aurait pas eu assez de place pour bien exposer les meubles. »
(pièce n° 19 de Maître OLINGER).

PERSONNE10.) verse encore une attestation du 25 septembre 2019 de PERSONNE11.), locataire du local commercial et du garage litigieux entre 1985 et 1993 (pièce n° 3 de Maître OLINGER).

L'attestation en soi n'est pas écrite de la main de PERSONNE11.), mais dactylographiée. Elle est précédée d'une page rédigée à la main, dans laquelle PERSONNE11.) indique son nom et prénom, sa date de naissance et son adresse et certifie que l'attestation est établie en vue d'être produite en justice et qu'une fausse déclaration de sa part l'expose à des sanctions pénales. Cette page est signée par le bourgmestre de la commune de Bertrange pour légalisation de la signature de PERSONNE11.).

Le Tribunal relève que les formalités édictées par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas prescrites à peine de nullité. Il appartient aux juges d'apprécier si une attestation, qui n'est pas établie selon les règles de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, présente des garanties suffisantes pour emporter sa conviction (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 13 juillet 1989, Pas.27, 375; Tribunal d'arrondissement de Luxembourg 10 février 1999, no 58810).

Dans la mesure où PERSONNE11.) a certifié que l'attestation est établie en vue d'être produite en justice et qu'une fausse déclaration de sa part l'expose à des sanctions pénales, il y a lieu de la prendre en considération.

Dans son attestation, PERSONNE11.) indique ce qui suit :

« Concernant le local commercial sis au rez-de-chaussée, côté droit, de la résidence SOCIETE1.), ADRESSE1.) à L-ADRESSE1.).

[...]

J'étais locataire de la surface commerciale citée ci-dessus du 01 juin 1985 au 31 août 1993 pour y exploiter un magasin de laines et de mercerie. Ce local de commerce se trouve à droite de l'entrée principale de ladite résidence. Mon bail comprenait 3 parties distinctes :

A) Le local de commerce proprement dit en forme de « L ».

B) Un petit local situé également au rez-de-chaussée, mais séparé de la surface commerciale par un couloir de la copropriété. Dans ce local étaient installés une salle d'eau et un WC, puisque le local de commerce proprement dit ne disposait pas d'eau courante. Il y avait également un évier pour chauffer l'eau nécessaire à l'entretien.

C) À l'extérieur du local, 2 places de stationnement sur le parvis devant mon magasin étaient incluses dans le bail. Par ailleurs, la première place, juste devant l'étalage, était occupée par un bac à fleurs de plus d'un mètre de diamètre, empêchant ainsi les usagers de la résidence à se garer juste devant les fenêtres du magasin.

Quand j'ai visité pour la première fois le local de commerce, celui-ci était encore occupé par un magasin d'ameublement tenu par Monsieur PERSONNE17.). Ce qui m'a frappé tout de suite, c'était le fait que sur le pignon droit de la façade se trouvait une porte de garage condamnée. Ma première question à la propriétaire était de savoir si on pouvait enlever cette porte et la remplacer par une construction, même provisoire, avec une grande baie vitrée, afin de permettre l'entrée de la lumière du jour et en même temps agrandir ma surface de visibilité. En effet, cette porte de garage donnait sur le parking très fréquenté de l'ancienne « Maison Hilges », magasin de confection dames, qui était logé en face de mon magasin. La réponse à cette question a été nette. Interdiction d'enlever cette porte

de garage et de la remplacer par une autre construction, car la copropriété et la commune en avaient décidé comme ça bien avant que je ne loue les lieux. Seule concession de la part de la propriétaire : ériger une séparation provisoire afin de réduire la surface de vente en forme de « L » telle qu'elle se présenta à moi lors de ma première visite, en un espace longitudinal et d'aménager la partie avec la porte de garage en espace de stockage. La porte de garage ne pouvant pas être incorporée dans l'aménagement de l'espace de vente. J'ai donc fait ériger cette cloison en bois à mes propres frais. Seul travail exécuté pendant la durée de mon bail par la propriétaire a été le remplacement de la moquette dans la surface de vente par un revêtement en PVC. Aucune mesure de construction ou de démolition de parties maçonnées dans le local n'a eu lieu pendant la période de mon bail. » (pièce n° 3 de Maître OLINGER).

PERSONNE10.) a versé une deuxième attestation testimoniale de PERSONNE11.) rédigée en date du 9 mai 2023 dans les termes suivants :

« Lors de mon emménagement, le local n'était pas séparé par une cloison. À mon initiative et à mes frais, j'ai installé des panneaux en bois reconstitué (Spanplacken) avec accès vers le local arrière. Ces panneaux étaient fixés provisoirement pour pouvoir les enlever à tout moment si le bailleur le demandait. » (pièce n° 11 de Maître OLINGER).

Cette attestation remplit les formalités prévues par l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour faire valoir que PERSONNE11.) aurait ainsi procédé à une séparation des lots litigieux, les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS versent une attestation testimoniale de PERSONNE18.) du 5 juillet 2023 rédigée dans les termes suivants :

« Je certifie par la présente avoir été cliente dans les années 90 à 93 du magasin de laine tenu par M. et Mme PERSONNE11.) au ADRESSE1.) pour la confection de tricots plus particulièrement.

Ce magasin était très exigü et le garage était séparé du local par un mur, la porte de garage n'était pour preuve pas visible dans le commerce.

Par la suite, en 2002-2003, j'ai été également cliente à l'agence de voyages SOCIETE5.) qui se tenait dans le même local.

Je confirme que la configuration du magasin était la même que celle du commerce de laine et que la séparation garage – commerce était toujours en place. Par ailleurs, je ne pense pas qu'il y avait une porte entre le garage et le local commercial, pour autant que je me souviene. » (pièce n° 1 d'une farde d'une pièce de Maître VERREAUX).

Suite à cette déclaration, PERSONNE10.) a encore versé une attestation testimoniale de PERSONNE19.), dont il résulte ce qui suit :

« J'étais la propriétaire du 2^{ème} local de commerce dans la résidence SOCIETE1.) du 20/4/99 au 13/11/2014.

Je certifie que la porte du garage était inutilisée et condamnée.

L'accès à la surface du garage se faisait à partir de l'intérieur du magasin. » (pièce n° 20 de Maître OLINGER).

Le Tribunal retient que les attestations testimoniales de PERSONNE17.) et de PERSONNE11.) confirment qu'à partir de 1976 jusqu'au mois de mai 1985, le local commercial était en forme de « L » et que partant la surface du garage numéro 16 avait été intégrée au local F, sans aucune séparation entre les deux lots. La surface du garage était ainsi entièrement affectée à la surface du local commercial.

Quant à la cloison en bois installée par PERSONNE11.) au courant de l'année 1985, il y a lieu de relever qu'il résulte tant de l'attestation testimoniale de PERSONNE11.) du 9 mai 2023 que de celle de PERSONNE19.) que l'accès au lot garage se faisait par le local F, la porte de garage étant toujours condamnée.

Il en résulte que le lot numéro 16 n'était toujours pas utilisé comme garage pour véhicule, mais que sa surface a continué à être affectée au besoin du local commercial adjacent.

Il résulte en outre des photographies versées aux débats (pièce n° 12 de Maître OLINGER) que la porte de garage présente quatre hublots (carreaux vitrés), qui laissent apparaître le mur construit derrière la porte de garage, rendant cette dernière sans fonction. Il est donc évident qu'en l'état, ledit lot ne pouvait servir de garage.

En outre, le Tribunal relève que les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS ne sauraient valablement ignorer que depuis 1976, aucun véhicule n'est entré ou sorti de ce lot.

Dans la mesure où la situation des lieux et l'affectation de la surface du garage n° 16 au local F remonte à l'année 1976, il y a lieu de retenir que la situation est partant prescrite depuis l'année 2006.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de déclarer irrecevable pour cause de prescription extinctive par l'écoulement de trente ans la demande principale des COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS tendant à voir condamner PERSONNE10.) à effectuer les travaux de séparation du local portant la désignation F avec son garage numéro 16.

À titre subsidiaire, les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS demandent à voir modifier tant l'acte de base que le règlement de copropriété pour prendre en compte les changements opérés aux lots de PERSONNE10.).

Le Tribunal constate que les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS sollicitent la modification des millièmes, mais qu'ils se basent sur les dispositions relatives à la répartition des charges, à savoir les articles 7 et 8 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (désignée ci-après la « Loi de 1975 »).

Dans ce cadre, il y a lieu de relever que si en principe, la répartition des charges se fait en fonction des millièmes, tel n'est pas nécessairement le cas. La Loi de 1975 prévoit que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 6. Dans la mesure où la répartition des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes se fait en fonction des millièmes, une modification des millièmes impliquent nécessairement une modification de la répartition des charges. L'inverse n'est toutefois pas le cas.

En l'espèce, il résulte des conclusions des COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS que ceux-ci s'estiment lésés, alors que PERSONNE10.) ne paierait pas sa part

dans les charges, eu égard aux modifications apportées aux lots litigieux. Selon eux, la contribution de PERSONNE 10.) devrait être plus importante qu'elle ne l'est actuellement en raison de l'affectation de la surface du garage au local commercial et du changement de consistance des lots par l'enlèvement du mur de séparation.

Ce n'est dès lors pas la répartition des millièmes en soi qui causerait préjudice aux COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS, mais la répartition des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, en ce que celle-ci serait non conforme au texte de l'article 6 de la Loi de 1975.

En se référant aux articles 7 et 8 de la Loi de 1975, il y a lieu de retenir que les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS demandent à ce que la répartition des charges soit faite conformément aux critères de l'article 6, qui prévoit notamment la prise en compte de la consistance des lots privatifs dans l'évaluation des quotes-parts. Or, la consistance des lots aurait été modifiée par l'intégration de la surface du garage numéro 16 dans la surface du local F.

C'est partant sous l'angle d'une modification de la répartition des charges que sera analysée la demande subsidiaire des COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS.

Il y a lieu de rappeler que les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS renvoient aux articles 6, 7 et 9 de la Loi de 1975 et font valoir qu'il n'y aurait en l'espèce aucune répartition conventionnelle des charges qui soit conforme à la modification unilatérale. Il serait ainsi conformément à l'article 9 de la prédite loi donné compétence aux juridictions de voir procéder à une répartition conforme aux dispositions légales.

Le Tribunal relève que lorsque, comme cela est souvent le cas en pratique, le règlement de copropriété se borne à stipuler que les charges des parties communes se répartissent entre les copropriétaires proportionnellement aux quotes-parts de copropriété attribuées à leurs lots, de deux choses l'une : ou bien les quotes-parts de copropriété sont réparties entre les lots en conformité des dispositions de l'article 6 et alors la répartition des charges est conforme aux dispositions impératives de l'article 7, al. 1^{er}, de sorte qu'une modification par l'assemblée ne saurait intervenir qu'à l'unanimité ; ou bien la répartition des quotes-parts de copropriété n'est pas conforme aux dispositions de l'article 6. Dans ce dernier cas, la répartition des quotes-parts de copropriété ne saurait être

modifiée, mais la répartition des charges des parties communes, arrêtée par référence aux quotes-parts de copropriété, est réputée non écrite par l'article 40 de la loi. Aussi les copropriétaires ont-ils le choix, soit de continuer à appliquer par consensus unanime des règles de répartition pourtant réputées non écrites (ce qui semble être le cas le plus fréquent en pratique), soit de saisir le Tribunal afin de faire arrêter une nouvelle répartition, la règle non écrite équivalant à une absence de règle, soit de porter le point à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui peut décider une répartition conforme aux dispositions légales à la majorité prévue par l'article 7, al. 3. (M.ELTER et F.SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n° 431, pp. 317-318)

Lorsque le règlement de copropriété prévoit une répartition des charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes qui n'est pas proportionnelle aux valeurs relatives des différentes parties privatives, telles que ces valeurs résultent de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation, (art. 6 et art. 7, al. 1^{er} combinés), cette répartition est réputée non écrite aux termes de l'article 40 de la loi. Or, cette situation équivaut à une absence de répartition des charges et le Tribunal peut être saisi par tout copropriétaire afin de faire constater l'absence de répartition conforme aux dispositions légales impératives. Toutefois, cette action se prescrit par dix ans (art. 34, al. 1^{er}), de sorte qu'à l'expiration du délai, les répartitions contraires à la loi, quoique réputées non écrites, sont à l'abri de toute contestation. (M.ELTER et F.SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n° 435, pp. 320-321)

Le Tribunal a d'ores et déjà retenu que dès l'année 1976, la surface du garage numéro 16 avait été affectée à celle du local commercial F, ce que les autres copropriétaires ne pouvaient ignorer, eu égard aux plans annexés à l'acte de dépôt du 8 octobre 1976 et à la situation des lieux (local ouvert au public, porte de garage visiblement condamnée).

Or, il ne résulte pas des pièces versées aux débats que la répartition des charges ait été contestée par les autres copropriétaires depuis l'achèvement de la résidence SOCIETE1.). Il faut ainsi retenir que depuis 1976 et pendant désormais 48 années, la répartition des charges s'est faite comme initialement fixée dans le règlement de copropriété, à savoir « *proportionnellement à la quotité des droits [que chaque copropriétaire] possède dans les choses communes* » (article 37 du

règlement général de copropriété ; pièce n° 1 de Maître HANCE, ancien mandataire des COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS)

Dans la mesure où cette répartition des charges a été appliquée sans contestations pendant plus de 10 ans, voire 30 ans à compter de l'année 1976, il y a lieu de retenir que la demande subsidiaire des COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS introduite par exploit d'huissier du 6 juillet 2021 est désormais prescrite.

Le Tribunal relève encore que si les charges des parties communes sont bien à répartir sur base des quotes-parts de copropriété, mais que certains copropriétaires estiment que celles-ci ne sont pas établies conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi, la substitution d'une répartition conforme à la répartition existante présuppose une appréciation qui ne saurait être fournie que par l'assemblée générale, sur base de l'article 7, al. 3 ou par le Tribunal, soit sur base de l'article 34, al. 3, soit directement sur base de l'article 9. (voir en ce sens : M.ELTER et F.SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n° 435, 322)

Les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS ont en l'espèce basé leur demande subsidiaire sur l'article 9 de la Loi de 1975 qui dispose ce qui suit :

« En l'absence de toute répartition conventionnelle des charges, chaque copropriétaire peut saisir le tribunal aux fins de voir procéder à une répartition conforme aux dispositions précédentes.

L'action est intentée contre le syndicat, tous les copropriétaires appelés en cause. »

En l'espèce, la demande des COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS formulée selon exploit du 6 juillet 2021 serait en tout état de cause à déclarer irrecevable, dans la mesure où cet exploit est dirigé essentiellement contre PERSONNE10.), le SYNDICAT n'étant assigné qu'en déclaration de jugement commun.

Il reste que les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS sont libres de saisir l'assemblée générale des copropriétaires qui peut décider une répartition conforme aux dispositions légales à la majorité prévue par l'article 7, alinéa 3 de la Loi de 1975.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques 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 (*cf.* Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE10.) l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS, parties ayant succombé en leur demande, n'ont pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Brice OLINGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement numéro 2023TALCH11/00045 rendu en date du 24 mars 2023,

déclare irrecevable pour cause de prescription extinctive tant la demande principale que la demande subsidiaire des COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS,

déclare le présent jugement commun au syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE1.), sis à L-ADRESSE1.),

dit non fondée la demande des COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

dit fondée à concurrence de 1.000 euros la demande de PERSONNE10.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS à payer à PERSONNE10.) la somme de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne les COPROPRIÉTAIRES DEMANDEURS aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Brice OLINGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.