

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00106 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, vingt-quatre avril deux mille vingt-quatre.

Numéros TAL-2021-05525, TAL-2021-09185, TAL-2022-03431 et TAL-2022-05485 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Françoise FALTZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), professeur en retraite, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes

- d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 12 mai 2021,
- d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 14 octobre 2021,
- d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 25 avril 2022,
- d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 7 juillet 2022,

comparaissant par Maître Caroline MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

le syndicat des copropriétaires de la ENSEIGNE1.), sise à ADRESSE2.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins des prédicts exploits NILLES et KURDYBAN,

comparaissant par Maître Nicolas THIELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 21 février 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation de l'affaire à l'audience des plaidoiries du 20 mars 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 20 mars 2024 par le président du siège.

Faits constants

PERSONNE1.) est propriétaire d'un appartement au 3^{ème} étage ainsi que d'une cave à l'immeuble de la ENSEIGNE1.) sise ADRESSE4.).

En sa qualité de copropriétaire de cette résidence, il a été convoqué pendant l'année 2021 à trois assemblées générales des copropriétaires ainsi qu'à une assemblée générale en début de l'année 2022.

PERSONNE1.) sollicite aujourd'hui l'annulation de plusieurs résolutions prises pendant lesdites assemblées générales.

Procédure

Par exploit du 12 mai 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de la ENSEIGNE1.) (ci-après « **le SYNDICAT** ») afin de voir annuler la résolution n°8 de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 mars 2021 (ci-après « **la Résolution n°8** »). Il sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette affaire a été inscrite au numéro de rôle TAL- 2021-05525.

Par exploit du 14 octobre 2021, PERSONNE1.) a donné assignation au SYNDICAT afin de voir annuler les résolutions n°2, 9 et 10 de l'assemblée générale du 5 juillet 2021. Il demande encore à voir déclarer inopposable la résolution n°9 (ci-après « **la Résolution n°9** ») au cas où son annulation ne serait pas prononcée. Il demande encore à voir condamner le SYNDICAT au paiement de la somme de 10.000 EUR pour le préjudice subi ainsi qu'à une indemnité de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette affaire a été inscrite au numéro de rôle TAL-2021-09185.

Par exploit du 25 avril 2022, PERSONNE1.) a donné assignation au SYNDICAT afin de voir annuler la résolution n°6-2 de l'assemblée générale du 14 décembre 2021, sinon de voir déclarer inopposable ladite décision. Il sollicite encore la condamnation du SYNDICAT au paiement d'une indemnité de 10.000 EUR pour le préjudice subi ainsi qu'à une indemnité de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette affaire a été inscrite au numéro de rôle TAL-2022-03431.

Par avis de mention au dossier du 23 mai 2022, les numéros de rôle TAL-2021-05525, TAL-2021-09185 et TAL-2022-03431 ont été joints.

Par exploit du 7 juillet 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation au SYNDICAT afin de voir annuler, sinon de voir déclarer inopposable, la résolution n°2-1 de l'assemblée générale du 1^{er} avril 2022 (ci-après « **la Résolution n°2-1** ») et de le condamner au paiement de la somme de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette affaire a été inscrite au numéro de rôle TAL-2022-05485.

Par avis de mention au dossier du 3 octobre 2022, les numéros de rôle TAL-2021-05525, TAL-2021-09185, TAL-2022-03431 et TAL-2022-05485 ont été joints.

I) Quant à la demande en annulation de la Résolution n°8 de l'assemblée générale du 19 mars 2021 (assignation du 12 mai 2021)

- **Moyens et prétentions des parties**

PERSONNE1.) demande à voir déclarer recevable sa demande en annulation de la Résolution n°8 de l'assemblée générale des copropriétaires du 19 mars 2021.

A l'appui de sa demande en annulation de la Résolution n°8, PERSONNE1.) fait valoir avoir été convoqué par courrier daté du 4 mars 2021 à une assemblée générale devant se tenir le 19 mars 2021.

Par courrier du 12 mars 2021, reçu le 15 mars 2021, soit 4 jours avant la tenue de l'assemblée générale, il lui aurait été adressé un ajout à l'ordre du jour de l'assemblée devant se tenir le 19 mars 2021. Or, le délai légal serait, conformément à l'article 4 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975 (ci-après « **le Règlement de 1975** ») de 5 jours. Il estime que dans la mesure où le délai légal de 5 jours n'aurait pas été respecté, l'assemblée générale n'aurait pas pu délibérer valablement sur la question inscrite à l'ordre du jour.

En outre, la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires, qui aurait dû avoir lieu 15 jours avant la réunion de l'assemblée générale, n'a eu lieu que 14 jours avant. De sorte, qu'il aurait uniquement pris connaissance de l'assemblée générale le 5 mars 2021.

Il estime que contrairement aux dires de la partie adverse, la théorie de réception et non celle de l'émission trouve application en matière de notification des convocations aux assemblées générales de copropriété. Le délai de convocation ne courrait partant qu'à partir du 15 mars 2021, jour où il a pris connaissance de l'ajout.

PERSONNE1.) estime que le non-respect du délai lui a causé un préjudice alors qu'il n'a pas pu se présenter voire faire représenter lors de l'assemblée générale. Il estime qu'aucuns des points n°1 à 7 de l'ordre du jour de ladite assemblée générale n'a nécessité sa présence respectivement une représentation. Tel n'aurait cependant pas été le cas pour le point n°8 qui aurait pour objet l'approbation d'un nouveau règlement de copropriété.

Le préjudice subi consisterait dans le fait que l'assemblée a par la suite adopté une décision qui lui est incontestablement défavorable, rabaisant les majorités en sa défaveur. Il en conclut que la Résolution n°8 n'a pas pu être votée et seul l'ancien règlement de copropriété de 1960 a vocation à s'appliquer.

A titre subsidiaire, il fait valoir que le vote de la Résolution n°8 porte atteinte à son droit de propriété et viole les dispositions impératives de la loi du 16 mai 1975 portant sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après « **La Loi de 1975** ») et du Règlement de 1975.

Le nouveau règlement de copropriété aurait notamment modifié les majorités requises pour l'adoption des décisions relatives aux fenêtres et balustrades (article 11 du règlement

de copropriété), les questions de chauffage (article 40 du règlement de copropriété) et l'installation d'un commerce au rez-de-chaussée (article 13 du règlement de copropriété).

Le nouveau règlement de copropriété adopté par l'assemblée générale caractérisé par un rabaissement des majorités ne modifierait certes pas la destination de la partie privative de PERSONNE1.) mais modifierait ses modalités de jouissance.

L'ancien article 11 du règlement de copropriété aurait exigé une unanimité pour certaines modifications portant sur l'immeuble. Or, en adoptant le nouveau règlement de copropriété, une telle unanimité ne serait plus requise.

Les nouvelles dispositions de l'article 11 du règlement de copropriété seraient contraires aux articles 10 et 18 de la Loi de 1975.

La soustraction de son droit de veto constituerait une modification de ses conditions de jouissance. Il estime qu'une assemblée générale ne saurait, sans violer l'article 18 de la Loi de 1975, modifier un droit de veto concernant les parties privatives par le jeu d'une simple adoption d'un nouveau règlement de copropriété.

Il fait encore valoir que suite à l'adoption du nouveau règlement de copropriété, l'article 13 du règlement de copropriété aurait été modifié en prévoyant dorénavant qu'une majorité simple au lieu d'une majorité de $\frac{3}{4}$ pour l'installation d'un commerce de produit alimentaire au rez-de-chaussée de l'immeuble. Ceci lui causerait un préjudice peu importe s'il habitait ou non dans l'immeuble. Une majorité de $\frac{3}{4}$ serait nécessaire alors qu'un commerce constitue un trouble de nuisance.

L'article 40 du règlement de copropriété aurait également été modifié qui prévoit encore une dilution de la majorité requise pour le chauffage.

En tout état de cause, il fait valoir que les dispositions de la Loi de 1975 sont impératives et qu'un règlement de copropriété ne saurait donc imposer ni un quorum ni des majorités différentes. Toute décision prise à l'encontre de ces décisions serait annulable.

Le SYNDICAT se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité en la forme de l'assignation, de même qu'en ce qui concerne le respect des délais de procédure et la qualité de la partie demanderesse à agir.

Le SYNDICAT demande à voir déclarer bonne et valable la Résolution n°8 de l'assemblée générale du 19 mars 2021. Il conclut encore au débouté de la demande de PERSONNE1.) en condamnation du SYNDICAT au paiement d'une indemnité de procédure et aux frais et dépens de l'instance.

Le SYNDICAT estime qu'en matière de notification des convocations aux assemblées générales de copropriété, la théorie de l'émission et non celle de la réception trouve application. Partant le courrier contenant l'ajout tel qu'il a été notifié à PERSONNE1.) ne

serait entaché d'aucune irrégularité, de sorte que l'assemblée générale du 19 mars 2021 a valablement pu délibérer sur la Résolution n°8.

Au cas où le tribunal ne devait pas suivre la théorie de l'émission, il y aurait lieu de considérer que la sanction n'est pas la nullité absolue mais la nullité relative. Partant, pour arriver à l'annulation d'une résolution prise lors d'une assemblée générale des copropriétaires, il appartenait au requérant de l'action en nullité de démontrer le préjudice subi par lui et ayant résulté de l'omission en question. Il estime encore qu'il faut que l'irrégularité ait pu exercer une influence déterminante sur le vote pour que la nullité puisse être prononcée.

Or, la partie demanderesse serait en défaut de rapporter la preuve du préjudice subi, la seule impossibilité de participer à une assemblée générale des copropriétaires ne serait pas suffisante.

PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver en quoi la réelle tardivité du courrier contenant l'ajout lui aurait causé un préjudice. En tout état de cause, sa présence au vote n'aurait rien changé au niveau du résultat du vote.

Par rapport à la demande en nullité de PERSONNE1.) de la résolution pour violation du droit de propriété ainsi que des dispositions impératives de la Loi de 1975 et du Règlement de 1975, le SYNDICAT fait valoir que les modifications adoptées par le règlement de copropriété sont conformes aux prescriptions de la Loi de 1975 et du Règlement de 1975.

Il fait valoir que plus de $\frac{3}{4}$ des copropriétaires ont adopté à l'unanimité le projet de règlement de copropriété de sorte que ce dernier a, conformément à l'article 17 de la Loi de 1975, valablement pu être adopté.

Le SYNDICAT fait encore valoir que seule la modification de la destination des parties privatives ainsi que des modalités de leur jouissance ne peuvent être votées qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires. Il ne suffirait pas que le vote touche de manière quelconque les parties privatives mais il faudrait que ça touche la destination et les modalités de jouissance des parties privatives.

Or, dans le cas d'espèce, PERSONNE1.) resterait en défaut de démontrer en quoi précisément il y aurait par l'adoption du nouveau règlement de copropriété un changement de la destination ou des modalités de jouissance des parties privatives alors qu'il continue à jouir de sa propriété comme avant.

En tout état de cause, les nouvelles majorités prévues au règlement de copropriété seraient conformes à la Loi de 1975 et au Règlement de 1975 pour les raisons qui suivent :

Les clauses dont le quorum a été modifié ne concerneraient en rien la destination ou les conditions de jouissance des parties privatives mais elles visent tout simplement les

parties de l'immeuble visibles de l'extérieur ce qui n'a rien à voir avec la jouissance en tant que telle de la chose privée.

En tout état de cause, la liberté de disposition, voire de jouissance d'une partie/chose privée, trouverait ses limites dès que cela intéresse ou touche le droit des autres copropriétaires.

La nouvelle clause 11 du règlement de copropriété ne modifierait pas la destination ou les conditions de jouissance d'une quelconque partie privative mais viserait exclusivement à changer le quorum pour délibérer sur le style et l'harmonie de l'immeuble.

Pour ce qui concerne l'article 13 du règlement de copropriété, l'aménagement en commerce de produit alimentaire ne serait en rien un changement de destination d'un lot et encore moins d'une partie privative. La résidence accueillerait actuellement un cafe-bar, l'installation d'une superette qui sera fermée le soir à la différence du cafe-bar actuellement en place, créerait des nuisances moindres.

La nouvelle majorité de l'article 40 du règlement de copropriété serait alignée à ce qui est prévue par la Loi de 1975, de sorte que le libellé du nouvel article 40 ne saurait être remis en cause.

- **Motivation**

- a) **Quant à la recevabilité de la demande**

- Quant au délai pour agir

Aux termes de l'article 34, alinéa 2, de la Loi de 1975, les copropriétaires qui n'ont pas assisté à l'assemblée générale peuvent en contester les décisions dans un délai de 2 mois à compter de la notification de celles-ci.

La loi ne précise pas la forme de la notification. Il incombe toutefois au syndic d'établir tant le fait de la notification que sa date. La loi ne précise pas davantage les indications que doit contenir la notification et il est admis que pour faire courir le délai, la notification doit contenir les éléments essentiels de la décision de façon à réaliser une information adéquate des destinataires et notamment de ceux qui n'ont pas assisté à l'assemblée (La Copropriété des Immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, Elter et Schockweiler, p. 414 et ss).

La date de réception du procès-verbal de l'assemblée générale est à prendre en considération (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 13 juillet 2017, n° 185180 du rôle).

Il résulte de l'assignation du 12 mai 2021 et des pièces versées en cause que le procès-verbal de l'assemblée générale litigieuse daté au 22 mars 2021 a été reçu par PERSONNE1.) le 2 avril 2021.

Par conséquent, l'assignation du 12 mai 2021 a été introduite dans le délai de deux mois prévu par l'article 34, alinéa 2, précité de sorte que la demande n'encourt pas la forclusion mais qu'elle est recevable.

- Quant à la qualité pour agir

Il est de principe que seuls peuvent agir en nullité contre une décision de l'assemblée générale les copropriétaires qui n'ont pas assisté et qui n'étaient pas représentés à la réunion, ainsi que ceux qui ont voté contre la résolution soumise au vote. Ni les copropriétaires qui ont voté en faveur d'une résolution, en formulant des réserves, ni ceux qui se sont simplement abstenus du vote n'ont qualité pour attaquer une résolution adoptée. D'autre part, on assimile à un opposant le copropriétaire qui s'est abstenu d'exprimer son vote, tout en formulant des réserves expresses sur la validité ou la régularité de celui-ci (La Copropriété des Immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, Marc Elter et Fernand Schockweiler, 1978, n°542).

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 19 mars 2021 que PERSONNE1.) n'était ni présent ni représenté lors de l'assemblée générale.

PERSONNE1.) a partant qualité à agir en annulation de ces résolutions.

b) Quant au fond de la demande

Les cas d'ouverture de l'action en nullité des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires se ramènent à trois : en premier lieu, l'inobservation des formalités légales de convocation, la tenue, la composition des assemblées, dans la computation des voix et l'inobservation des conditions de majorité, en second lieu, le dépassement de pouvoir et en troisième lieu, la fraude et l'abus de majorité (M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, édition 1978, Luxembourg, n°534 et s. ; Cour d'appel, 1^{er} mars 2007, n°27250 et 29226 du rôle).

Le Tribunal saisi d'un recours en annulation d'une décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires ne peut se prononcer que sur la seule régularité de la décision prise et ne peut pas apprécier la justification du vote émis.

Il appartient ainsi au requérant d'établir en quoi une décision d'une assemblée générale tombe dans un cas d'ouverture afin d'en voir prononcer la nullité.

1. Quant au non-respect du délai de convocation

En l'espèce, PERSONNE1.) fait d'abord état d'irrégularités tenant à la convocation de l'assemblée générale ordinaire du 19 mars 2021.

Aux termes de l'article 6 du Règlement de 1975 : « *L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 3 à 5 du présent règlement* ».

Aux termes de l'article 3 du Règlement de 1975 : « *La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion.*

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble ».

Aux termes de l'article 4 du Règlement de 1975 : « *Dans les six jours de la convocation un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical, s'il en existe un, notifient à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont ils demandent l'inscription à l'ordre du jour. Ladite personne notifie aux membres de l'assemblée générale un état de ces questions cinq jours au moins avant la date de cette réunion* ».

Les dispositions législatives déclarées impératives par l'article 40 de la Loi de 1975 sont d'ordre public, les objectifs poursuivis par ce caractère impératif du statut légal de la copropriété étant, entre autres, la sauvegarde des droits individuels des copropriétaires. En revanche, les dispositions du Règlement de 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la Loi de 1975 ne se voient pas attribuer par l'article 40 de la Loi de 1975 un caractère impératif. Si la loi est ainsi muette quant à la question de savoir si les dispositions du Règlement de 1975 sont ou non impératives, ce silence de la loi ne permet cependant pas de mettre en doute le caractère obligatoire du règlement. Le règlement d'exécution impose, en effet, un certain formalisme dans le seul but d'assurer l'information et la protection des copropriétaires, et la nullité d'un acte ne doit être encourue que si l'omission de la formalité ou la violation de la règle a effectivement compromis ce but. Celles des dispositions du règlement qui tendent à l'exécution des dispositions légales impératives sont elles-mêmes impératives. Quant à l'inobservation des autres prescriptions, seul un examen de cas en cas permet de décider de la sanction, suivant qu'il y a ou non lésion des intérêts d'un copropriétaire (Cour d'appel, 22 mars 2000, Pas. 31, p. 314).

Il est généralement admis que les irrégularités commises dans la convocation et la tenue des assemblées générales ne sont pas sanctionnées par une nullité absolue, les formalités prescrites par le Règlement de 1975 étant destinées à protéger les copropriétaires contre les effets de surprise, de manipulation et contre une direction partielle des débats. Le copropriétaire qui se prévaut d'une telle irrégularité à l'appui d'une demande en annulation de décisions prises lors de l'assemblée générale doit dès lors

établir un préjudice qui lui en serait accru (Cour d'appel, 6 juillet 1984, Pas. 26, p. 212; Cour, 22 mars 2000, Pas. 31, p. 314).

PERSONNE1.) soulève d'abord l'irrégularité de la convocation pour ne pas avoir été envoyée dans le délai légal de convocation.

En vertu des principes énoncés ci-dessus, l'inobservation des formalités légales dans la convocation constitue un cas d'ouverture de l'action en nullité et cette catégorie d'action en nullité concerne la nullité de l'assemblée elle-même.

En vertu de l'article 3, alinéa 2 du Règlement de 1975, la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires doit, sauf urgence, être notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Aucune des parties n'invoquant qu'il y ait eu urgence ou qu'un délai de convocation plus long soit prévu dans le règlement de copropriété, il y a lieu d'examiner si le délai de quinze jours précité a été respecté.

Il est constant en cause et d'ailleurs établi au vu des pièces du dossier, que la convocation à l'assemblée générale du 19 mars 2021 s'est faite par courrier daté du 4 mars 2021.

Tandis que le SYNDICAT estime que le délai de convocation court à partir de l'émission du courrier de convocation, PERSONNE1.) soutient que ce délai commence seulement à courir à partir de la réception du courrier, soit à partir du 5 mars 2021.

Le Tribunal estime qu'il y a lieu de suivre la doctrine et la jurisprudence en la matière qui retiennent que le délai de convocation ne court qu'à partir du jour où le destinataire est censé avoir reçu la convocation (F. SCHOCKWEILER et M. ELTER, La copropriété des immeubles bâtis, n° 502, p. 380 ; T.A.L., 14 octobre 2005, n° 90279 du rôle ; T.A.L., 23 novembre 2010, n° 124235 du rôle).

Il y a dès lors lieu de faire courir le délai à partir du moment où le copropriétaire est censé avoir reçu ce recommandé, soit dans un délai de 3 à 5 jours après son envoi (T.A.L., 23 novembre 2011, rôle n° 133850).

PERSONNE1.) fait état d'une réception du courrier le 5 mars 2021, affirmation qui n'est pas contestée par le SYNDICAT.

Il s'ensuit que la convocation, qui doit être notifiée au moins quinze jours avant la réunion, n'a pas été notifiée dans le délai légal.

Il résulte encore des pièces versées en cause que l'ajout à l'ordre du jour a été fait par courrier daté au 12 mars 2021. Le 12 mars 2021, étant un vendredi, le courrier n'a pu être réceptionné au plus tôt qu'en date du 15 mars 2021 par PERSONNE1.), ce que ce dernier

confirme dans son courrier adressé en date du 15 mars 2021 au syndic des copropriétaires SOCIETE1.) SARL.

Au vu des principes susmentionnés, il y a lieu de considérer que le formalisme prévu par les articles 3 et 4 du Règlement de 1975 n'a également pas été respecté.

Or, sous peine de verser dans un formalisme juridique stérile et d'encourager l'esprit de chicane des plaideurs, on ne saurait admettre que, quelles que soient les circonstances, l'inobservation de n'importe quelle formalité entraîne nécessairement et automatiquement la nullité de la décision. Les formalités sont imposées dans le but de protéger les copropriétaires contre des effets de surprise, des manipulations ainsi que contre une direction partielle des débats. Aussi cette finalité doit-elle rester la mesure de la sanction (M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis, n° 535, p. 403).

Dès lors, l'action en nullité des décisions prises lors d'une assemblée générale qui a été convoquée dans un délai moindre que le délai légal ne peut être exercée que par les défaillants, ainsi que les opposants qui n'avaient pas le temps de se faire une opinion sur les questions portées à l'ordre du jour (M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis, n° 535, p. 404).

Le Tribunal tient à rappeler que conformément à une jurisprudence constante au Luxembourg, qui se distingue sur ce point de la jurisprudence française, les dispositions du Règlement de 1975 ne sont pas sanctionnées d'une nullité de plein droit, mais cette nullité n'est encourue qu'en présence d'un préjudice causé au requérant (Cour d'appel, 6 juillet 1984, Pas. 26, p. 212; Cour d'appel, 22 mars 2000, Pas. 31, p. 314 ; Cour d'appel, 17 novembre 2004, n° 27574 du rôle ; Cour d'appel, 1er mars 2007, nos. 27250 et 29226 du rôle).

PERSONNE1.) estime avoir été mis devant le fait accompli alors que le délai court de 4 jours ne lui aurait pas permis de prendre raisonnablement position. Il fait valoir que le préjudice consiste dans l'impossibilité pour lui de pouvoir participer à l'assemblée générale de copropriété et dans le fait que l'assemblée a par la suite adopté une décision qui lui est défavorable.

Le Tribunal constate tout d'abord que l'approbation du nouveau règlement de copropriété a déjà dans le passé fait objet de discussion alors que la Résolution n°8 porte la dénomination « *Point 8 : Approbation définitive du nouveau règlement de copropriété (tel approuvé dans son principe lors de l'assemblée générale extraordinaire du 17 septembre 2015 et remis à l'ordre du jour du 18 octobre 2016)* ».

Au vu de ce qui précède, on ne saurait conclure que PERSONNE1.) a été mis devant le fait accompli et n'avait pas pu prendre raisonnablement position.

Le Tribunal constate encore que la présence de PERSONNE1.) à l'assemblée générale n'aurait rien changé au niveau du résultat du vote de la Résolution n°8 alors que les 10 copropriétaires représentant 817.213 de 1000 tantièmes (ce qui correspond à plus de $\frac{3}{4}$

des voix prévues par l'article 17 de la Loi de 1975 pour adopter un nouveau règlement de copropriété) ont accepté à l'unanimité le projet de règlement de copropriété. L'irrégularité n'a partant pas exercé une influence déterminante sur le vote.

PERSONNE1.) reste partant en défaut d'établir un préjudice résultant de la tardivité de la convocation voire de l'ajout à l'ordre du jour.

Il est à débouter de sa demande pour ce chef.

2. Quant à la demande subsidiaire en annulation de la Résolution n°8 pour violation du droit de propriété de PERSONNE1.) ainsi que des dispositions de la Loi de 1975 et du Règlement de 1975

PERSONNE1.) fait valoir que le vote de la Résolution n°8, et partant l'adoption du nouveau règlement de copropriété, rabaisse à un tel point les majorités requises pour les votes en assemblée générale pour les balustrades et fenêtres (article 11 du règlement de copropriété), les commerces (article 13 du règlement de copropriété), le chauffage (article 40 du règlement de copropriété), que cela touche les parties privatives et porte partant atteinte à son droit de propriété, et aux dispositions impératives de la Loi de 1975 et du Règlement de 1975.

Aux termes de l'article 10 de la Loi de 1975 : « *Un règlement de copropriété, objet d'une convention générale ou de l'engagement de chacun des intéressés, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance; il établit également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes et fixe la quote-part des charges afférente à chaque lot* ».

Aux termes de l'article 18 de la Loi de 1975 : « *L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.*

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. »

Les articles 10 et 18 de la Loi de 1975 constituent des dispositions législatives déclarées impératives par l'article 40 de la Loi de 1975.

Les dispositions législatives déclarées impératives par l'article 40 de la Loi de 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, sont d'ordre public, les objectifs poursuivis par ce caractère impératif du statut légal de la copropriété tant, entre autres, la sauvegarde des droits individuels des copropriétaires.

Si aux termes de l'article 17 b) de la loi du 16 mai 1975, l'assemblée générale des copropriétaires peut apporter des modifications au règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, à condition de réunir une majorité d'au moins trois quarts des membres du syndicat des copropriétaires, elle ne peut, conformément à l'article 18 alinéa 1^{er} de la Loi de 1975, « à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ».

Il découle ainsi de l'article 18 qu'en ce qui concerne les conditions de jouissance des parties privatives, des restrictions non prévues par le règlement de copropriété initial ne peuvent plus être imposées par la suite à un propriétaire par l'assemblée, à quelque majorité que ce soit (M. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des Immeubles Bâtis, 1978, p.49, n°70).

La notion de « modalités de jouissance des parties privatives » est d'ailleurs interprétée de façon très large par la doctrine et la jurisprudence. Toute décision de l'assemblée ayant pour effet de rendre moins aisées les conditions dans lesquelles un copropriétaire peut user de ses parties privatives ou même y accéder est ainsi considérée comme abusive (TAL 13.11.2003, n°305/03, n°80.138 du rôle).

Il est de principe que les décisions prises par l'assemblée générale en violation des restrictions ci-avant mentionnées, à quelque majorité que ce soit, encourent la nullité pour dépassement de pouvoir. Il n'en est autrement que si tous les copropriétaires sont d'accord pour modifier le pacte fondamental, en arrêtant une nouvelle réglementation des droits et des obligations de chacun et en donnant une nouvelle définition de la destination de l'immeuble (M. Elter et F. Schockweiler, op. cit., n°531, p.400).

Il convient dès lors de déterminer si les nouvelles majorités prévues par le nouveau règlement de copropriété portent effectivement atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives comme le prétend PERSONNE1.).

a) Quant à la modification de l'article 11 du règlement de copropriété ayant pour objet les balustrades et fenêtres

L'ancien article 11 du règlement de copropriété prévoyait :

« Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des votants¹. Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements et caves, des fenêtres, des persiennes, volets et balustrades, de toutes parties de l'immeuble visible de l'extérieur, et de même en ce qui concerne la peinture.

(...) ».

¹ Souligné par le Tribunal.

Le nouvel article 11 du règlement de copropriété prévoit désormais :

« Rien de ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble, même s'il s'agit de choses privées ne peut être modifié que par décision de l'assemblée générale prise aux majorités prévus à l'article 10 du présent règlement ; à savoir la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois-quarts (3/4) des voix², respectivement la majorité de tous les copropriétaires.

*Il en sera ainsi notamment des portes d'entrées des appartements et caves, des fenêtres, des persiennes, volets et balustrades, de toutes parties de l'immeuble visible de l'extérieur, et de même en ce qui concerne la peinture.
(...) ».*

Il résulte des dispositions qui précèdent que les règles de majorité ont été changées en ce qui concerne des modifications à apporter au style et l'harmonie de l'immeuble et qui concerne les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur.

PERSONNE1.) estime que ce changement de majorité porte atteinte aux modalités de jouissance concernant ses parties privatives.

Le Tribunal tient tout d'abord à relever que la seule perte du droit de veto n'entraîne pas ipso facto une atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives comme le veut entendre PERSONNE1.).

La partie demanderesse fait encore valoir que le paragraphe 2 du nouvel article 11 serait imprécis et ne se limiterait, pour les fenêtres, pas à la partie de la fenêtre visible de l'extérieur.

Or il résulte d'une lecture des dispositions susmentionnées que l'article 11 porte sur les éléments de l'immeuble touchant au « style et l'harmonie » de l'immeuble et les parties de l'immeuble visibles de l'extérieur. Le moyen de PERSONNE1.) ne saurait partant valoir.

PERSONNE1.) reste en défaut de prouver en quoi concrètement ce changement de majorité impacterait la destination de ses lots privés voire les modalités de jouissance de ses parties privatives.

L'article 11 du nouveau règlement de copropriété n'enfreint partant pas les dispositions légales impératives.

b) Quant à la modification de l'article 13 du règlement de copropriété

Aux termes de l'article 13 de l'ancien règlement de copropriété :

² Souligné par le Tribunal.

« Il ne peut être exercé dans l'immeuble, sauf dans les magasins du rez-de-chaussée, aucun commerce nécessitant un dépôt de marchandises ; toutefois l'exposition des échantillons est autorisée.

Les magasins du rez-de-chaussée ne pourront servir à l'exploitation d'un commerce de produits alimentaires à moins d'une autorisation spéciale de l'assemblée générale donnée à la majorité des trois quarts (3/4)³ des voix de tous les copropriétaires, les absents étant censés s'opposer à l'autorisation.

(...) ».

Le Tribunal constate que le nouveau règlement de copropriété prévoit dorénavant une majorité simple de voix pour l'installation d'un commerce.

PERSONNE1.) expose que l'installation d'un commerce, notamment à cause des clients mais aussi des fortes odeurs ainsi que la nécessité d'un aménagement spécial, s'imposerait à lui et porterait atteinte à son droit de jouissance de copropriétaire.

Il fait encore état d'un changement de destination du lot.

Or le Tribunal constate que l'installation d'un commerce était déjà de toute façon prévue dans le règlement de copropriété, de sorte que PERSONNE1.) ne saurait faire valoir un changement de destination de lot, qui de toute façon ne concerne pas sa partie privative.

En outre, PERSONNE1.) reste en défaut de prouver en quoi le changement de majorité pour l'installation d'un commerce porterait atteinte aux modalités de jouissance de ses parties privatives alors qu'actuellement un commerce (bar-café) est déjà installé au rez-de-chaussée et que de toute façon il ne disposait pas d'un droit de veto pour l'installation d'un commerce.

L'article 13 du nouveau règlement de copropriété n'enfreint partant pas les dispositions légales impératives.

c) Quant à la modification de l'article 40 du règlement de copropriété

Aux termes de l'ancien règlement de copropriété :

« c- Réparations non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration

Ces travaux devront être demandés par des propriétaires possédant au moins trois cent millièmes et seront soumis à une assemblée générale extraordinaire.

³ Souligné par le Tribunal.

Toutefois, l'exécution des travaux pourront être décidée en assemblée générale à la majorité des trois cinquièmes (3/5)⁴ des voix à la condition que les copropriétaires majoritaires s'engagent par écrit à supporter intégralement et solidairement les dépenses auxquelles les travaux donneront lieu.

Les modifications au système de chauffage pourront être votées par une majorité représentant au moins sept cent cinquante millièmes et la décision engagera tous les copropriétaires ».

Le nouveau règlement de copropriété prévoit

« d- Travaux non indispensables, mais entraînant un agrément ou une amélioration

« Conformément à l'article 17 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'exécution des travaux pourra être décidée en assemblée générale statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois-quarts (3/4) des voix⁵.

A la même majorité⁶, l'assemblée fixe la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformée ou créés et la répartition des coûts de travaux ».

PERSONNE1.) fait valoir que les modifications au système de chauffage pourront être votées à la majorité alléguée et la décision engagera tous les copropriétaires.

La partie demanderesse fait état d'une atteinte à ses modalités de jouissances sans pour autant y apporter plus de précisions.

Le Tribunal constate, qu'aux termes de l'actuel article 17 de la Loi de 1975, auquel le nouveau règlement de copropriété fait référence, il est expressément prévu que « *sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant c) les travaux comportant transformation, addition et amélioration* ».

Partant les nouvelles dispositions du règlement de copropriété sont à considérer comme étant en conformité avec les dispositions légales. On ne saurait partant reprocher au SYNDICAT d'avoir violé des dispositions impératives légales par l'adoption de la Résolution n°8.

La partie demanderesse fait encore état d'une violation de son droit de propriété et notamment de la Constitution sans pour autant apporter plus de précision à cet égard.

⁴ Souligné par le Tribunal.

⁵ Souligné par le Tribunal.

⁶ Souligné par le Tribunal.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en annulation de la Résolution n°8 prise lors de l'assemblée générale du 19 mars 2021.

II. Quant aux demandes en annulation des Résolutions n°2 et 10 et en annulation sinon inopposabilité de la Résolution n°9 de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juillet 2021 (assignation du 14 octobre 2021)

- Moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) sollicite la nullité de la Résolution n°2, 9 et 10 de l'assemblée générale du 5 juillet 2021 dont il conteste la légalité. Au cas où l'annulation de la Résolution n°9 ne serait pas prononcée, il sollicite son inopposabilité.

Il demande encore à ce que la responsabilité délictuelle du SYNDICAT soit retenue au motif que l'adoption de la Résolution n°10 lui a causé un préjudice.

La Résolution n°2 porterait sur l'adoption du règlement de copropriété, résolution qui a été portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 5 juillet 2021 suite à l'assignation du 12 mai 2021 de PERSONNE1.). Ce dernier sollicite la nullité de ladite résolution pour les mêmes motifs que ceux évoqués dans son assignation du 12 mai 2021.

PERSONNE1.) sollicite encore l'annulation de la Résolution n°9 dans le cadre de laquelle il a été décidé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés de confier à la société SOCIETE2.) le projet architectural pour la revalorisation de la façade de l'immeuble.

La partie demanderesse fait tout d'abord valoir qu'aucun choix ne lui a été laissé quant au prestataire pour la réalisation de la façade alors qu'aucune autre offre d'un bureau d'architecte n'a été proposée aux copropriétaires. Il estime encore ne pas comprendre les différents postes de l'offre de la société SOCIETE2.). Le prix pour les travaux serait d'ailleurs excessif dans la mesure où il est passé de 500.000 EUR à 820.000 EUR. Il reproche encore au SYNDICAT de ne pas avoir agi dans l'intérêt et du bien commun. Il estime partant que l'assemblée générale du 5 juillet 2021 a commis un abus de majorité en adoptant une décision qui n'est pas conforme à l'intérêt collectif.

Les prestations proposées au niveau de la façade seraient encore à considérer comme une fantaisie architecturale qui n'était pas nécessaire et inutile.

Il sollicite encore, à titre subsidiaire, l'inopposabilité de la décision sur base de l'article 29 de la Loi de 1975.

Il fait valoir que l'installation de nouvelles balustrades est huit fois plus coûteuse que la remise en état des balustrades actuelles. L'entreprise PERSONNE2.) aurait d'ailleurs pris les devants en mettant avec beaucoup de succès de la peinture sur les balustrades de l'appartement des troisième et quatrième étages ce qui démontrerait qu'il est tout à fait

possible de garder les anciennes balustrades dans un esprit de durabilité, avec une conservation du style et de l'harmonie de l'immeuble.

Les travaux seraient partant purement esthétiques de sorte que la dépense est à considérer comme injustifiée, disproportionnée et caractérisée par une inutilité ce qui conférerait le caractère somptuaire audit projet.

Le remplacement des balustrades serait partant à déclarer non indispensable et de fait injustifié. La Résolution n°9 devrait lui être déclarée inopposable.

PERSONNE1.) sollicite encore l'annulation de la Résolution n°10 qui vise à confier à l'étude Brucher Thieltgen & Partners mandat pour examiner et qualifier le comportement et les agissements de PERSONNE1.).

Il estime qu'on ne saurait lui reprocher d'entraver le bon fonctionnement de la copropriété.

La partie adverse adopterait un comportement abusif en ne respectant pas les droits des copropriétaires minoritaires. La décision prise contre PERSONNE1.) constituerait une fraude des droits du requérant et un abus de majorité.

Il y aurait partant lieu d'annuler la Résolution n°10 pour fraude et/ou abus de majorité conformément à la Loi de 1975.

Il entend encore engager la responsabilité délictuelle du SYNDICAT alors que la menace d'engager une action en justice constituerait une faute qui lui cause des tracas, de sorte qu'il sollicite la condamnation du SYNDICAT au paiement du montant de 10.000 EUR pour le préjudice subi résultant de la Résolution n°10 sur base de la responsabilité délictuelle, sinon sur toute autre base légale pertinente.

Le SYNDICAT se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité en la forme de l'assignation du 14 octobre 2021, de même en ce qui concerne le respect des délais de procédure et la qualité de la partie demanderesse à agir.

Le SYNDICAT fait valoir avoir voulu réaffirmer l'adoption du nouveau règlement de copropriété alors que PERSONNE1.) a assigné le SYNDICAT en date du 12 mai 2021 pour voir annuler les décisions prises lors de l'assemblée générale du 19 mars 2021, dont l'adoption du nouveau règlement de copropriété.

Le SYNDICAT s'oppose à l'annulation de la Résolution n°2 pour les mêmes motifs que ceux développés dans le cadre de l'assignation du 12 mai 2021.

Le SYNDICAT fait valoir avoir voulu revaloriser depuis des années la façade de la ENSEIGNE1.), laquelle se trouverait aujourd'hui dans un état déplorable. Différents projets de rénovation auraient été discutés lors des assemblées générales des copropriétaires auxquelles PERSONNE1.) ne s'est pas présenté. Plusieurs devis auraient été sollicités, dont PERSONNE1.) serait également au courant. Le budget aurait été

réévalué en raison de la conjoncture économique actuelle et la hausse des prix. Le SYNDICAT fait encore valoir que PERSONNE1.) ne saurait exposer ne pas comprendre les différents postes de l'offre alors qu'il a eu l'opportunité de poser toutes les questions à ce sujet lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

En outre, dans la mesure où il s'agit de prendre uniquement une décision sur l'aspect extérieur des portes et fenêtres ou encore les balustrades/gardes-corps, c'est-à-dire sur le style et l'harmonie de ces éléments, l'unanimité des votes ne serait plus requise alors qu'il s'agit de prendre uniquement une décision relative à l'aspect visuel de la façade et non sur la décision ou les conditions de jouissance d'une partie privative de l'immeuble.

PERSONNE1.) resterait en défaut d'expliquer en quoi l'adoption de la Résolution n°9 serait contraire à l'intérêt collectif.

On ne serait pas non plus en présence d'un abus de majorité alors que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver en quoi tel ou tel poste du projet serait abusif ou contraire à l'intérêt de la collectivité, voire l'intérêt commun.

L'intérêt commun serait de procéder le plus rapidement possible à la rénovation de l'immeuble alors que certains éléments de la façade et du balcon commenceraient à se détacher et à tomber dans la rue. Un accord de PERSONNE1.) ne serait encore, au vu de l'article 26 de la Loi de 1975, pas nécessaire.

Par rapport au moyen de PERSONNE1.) comme quoi la décision ne lui serait pas opposable eu à l'égard de l'article 29 de la Loi de 1975, le SYNDICAT fait valoir qu'il faut vérifier si la dépense est justifiée compte tenu du standing de l'immeuble. Au-delà même du coût, ce serait la disproportion et l'inutilité de la dépense qui caractérisent le caractère somptuaire. Il y aurait lieu de conclure que la Résolution n°9 lui est opposable.

Le SYNDICAT fait valoir que les agissements de PERSONNE1.) dépassent la limite du raisonnable et nuisent au bon fonctionnement de la copropriété, de sorte qu'il serait tout à fait légitime que les autres copropriétaires s'interrogent sur les moyens juridiques mis à disposition pour faire cesser le trouble.

On ne saurait encore lui reprocher un conflit d'intérêt alors qu'il a toujours agi dans l'intérêt de la collectivité à savoir l'ensemble des copropriétaires de la Résidence le Royal Center, en faisant abstraction de l'intérêt individuel de chacun des copropriétaires.

Il demande à voir débouter PERSONNE1.) de sa demande en condamnation au paiement du montant de 10.000 EUR alors que ce dernier n'a subi aucun préjudice et qu'aucune faute ne saurait lui être reprochée.

- **Motivation**

a) Quant à la recevabilité de la demande

- Quant au délai et à la qualité pour agir

Aux termes de la Loi de 1975, les copropriétaires qui n'ont pas assisté à l'assemblée générale peuvent en contester les décisions dans un délai de 2 mois à compter de la notification de celles-ci.

Il résulte des pièces versées en cause et des déclarations de PERSONNE1.) que le procès-verbal de l'assemblée générale litigieuse daté au 28 juillet 2021 lui a été remis le 19 août 2021.

Ce fait n'est pas contesté par le SYNDICAT.

La date de réception du procès-verbal de l'assemblée générale est à prendre en considération (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 13 juillet 2017, n° 185180 du rôle).

Par conséquent, l'assignation du 14 octobre 2021 a été introduite dans le délai de deux mois prévu par l'article 34, alinéa 2, précité.

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 5 juillet 2021 que PERSONNE1.) n'était ni présent ni représenté lors de l'assemblée générale.

PERSONNE1.) a partant qualité à agir en annulation de ces résolutions.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, la demande est à déclarer recevable pour ce qui concerne la demande en annulation des résolutions prises.

b) Quant au fond de la demande

1. Quant à la demande en annulation de la Résolution n°2

PERSONNE1.) base sa demande en annulation de la Résolution n°2, qui porte sur l'adoption d'un nouveau règlement de copropriété, sur les mêmes moyens que sa demande en annulation de la Résolution n°8 de l'assemblée générale du 19 mars 2021.

La demande en annulation de la Résolution n°2 est à déclarer non fondée pour les mêmes motifs qu'évoqués ci-dessus.

2. Quant à la demande en annulation sinon en inopposabilité de la Résolution n°9

La Résolution n°9 de l'assemblée générale du 5 juillet 2021 comporte la dénomination « décision à prendre de donner le projet architectural à SOCIETE2.) selon le bordereau de prix annexé ».

Aux termes de la Résolution n°9, les copropriétaires présents et représentés valident l'offre de mission partielle à donner au cabinet d'architecte SOCIETE2.) à l'unanimité.

PERSONNE1.) reproche au SYNDICAT de ne pas avoir agi dans l'intérêt de la collectivité en adoptant la Résolution n°9 alors qu'elle impose à la collectivité une charge financière supérieure à celle réellement nécessaire pour parvenir à un même résultat.

En droit, il invoque encore une violation de l'article 11 de la Loi de 1975,

Aux termes de l'article 11 de la Loi de 1975 « *L'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique.*

Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties commune, sans préjudice de toutes autres actions récursoires ».

Le Tribunal constate que les dispositions légales invoquées par PERSONNE1.), bien qu'elles font référence au fait que le syndicat est le représentant légal de la collectivité, portent essentiellement sur les missions du syndicat de copropriété. Aucune violation ne peut être constatée sur la base susmentionnée.

La partie demanderesse expose que l'assemblée générale du 5 juillet 2021 a commis un abus de majorité en adoptant une décision qui n'est pas conforme à l'intérêt collectif. Cet abus de majorité serait démontré par le fait que le budget est passé d'environ 500.000 EUR à 820.000 EUR sans aucune justification raisonnable. Le prix pour les travaux serait incontestablement excessif.

La jurisprudence admet que les résolutions votées par une assemblée générale, qui présentent une apparence de régularité en la forme et au fond, peuvent être annulées si la preuve est rapportée que ces décisions sont le résultat, notamment, de manœuvres tendant à utiliser la majorité dans un intérêt autre que l'intérêt collectif, soit dans un intérêt personnel, soit sans motif légitime ou encore dans l'intention de nuire (Lux. 27 juin 2012, n°160/12, n°135.404 du rôle).

Il a notamment été jugé qu'une décision régulièrement intervenue d'un point de vue formel peut être annulée s'il résulte des circonstances de la cause que l'assemblée, par esprit de malveillance, a refusé de faire droit à la demande d'un copropriétaire compatible avec le règlement de copropriété, cette décision étant considérée comme contraire « aux intérêts collectifs véritables », c'est-à-dire aux intérêts que la collectivité doit défendre de

bonne foi, dans le respect des droits individuels. Cette exigence de bonne foi entraîne l'obligation de procéder à un examen sérieux des demandes soumises à l'assemblée générale, sans animosité à l'égard d'un copropriétaire particulier. Aussi peut-il y avoir abus de majorité lorsque l'assemblée décide de poursuivre contre un copropriétaire la démolition d'ouvrages irrégulièrement exécutés lorsqu'il est établi que ces ouvrages ne causent aucun préjudice, ni à la collectivité, ni aux copropriétaires individuels (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire, n° 541).

Il appartient au demandeur en nullité de rapporter la preuve de l'abus.

L'abus ne résulte pas automatiquement du fait qu'une décision lui est préjudiciable. Aussi lui appartient-il d'établir qu'elle a été prise dans le but exclusif de lui nuire et qu'elle ne se justifie, ni par la poursuite de l'intérêt collectif, ni par le respect de la destination de l'immeuble (M. Elter et F. Schockweiler, op. cit., n° 541).

Dans les conflits pour abus de majorité, les tribunaux n'ont pas à se prononcer sur l'opportunité des décisions incriminées (Cass. 3e civ., 3 juin 2009 : Administrer oct. 2009, p. 56. – Cass. 3e civ., 8 mars 1995 : Loyers et copr. 1995, comm. 293).

Contrairement aux recours en annulation fondés sur l'inobservation des formalités prescrites pour la tenue des assemblées générales, l'action engagée pour l'abus de droit ou de majorité implique que le demandeur fournisse la preuve sinon d'un préjudice strictement personnel, du moins d'un préjudice injustement infligé à une minorité, d'une rupture de l'égalité de traitement entre les membres de la copropriété (JCl. Copropriété, fasc. 87-10, n°71).

Au vu de ces développements, il appartient à PERSONNE1.) d'établir que la décision a été prise dans le but exclusif de lui nuire et qu'elle ne se justifierait, ni par la poursuite de l'intérêt collectif, ni par le respect de la destination de l'immeuble.

La résolution critiquée a été adoptée avec une majorité de 892,781 millièmes, les 107,219 millièmes manquant résultant de l'absence des copropriétaires.

Il y a lieu de relever que la résolution adoptée affecte tous les copropriétaires, de sorte qu'il n'y a pas de création d'un préjudice strictement personnel dans le chef de PERSONNE1.).

Il n'y a pas de rupture de l'égalité entre les copropriétaires, étant donné que tous les copropriétaires doivent supporter les frais concernant le projet architectural de SOCIETE2.).

La partie demanderesse ne rapporte pas la preuve que l'approbation de ce devis aurait été fait dans un intérêt autre que l'intérêt collectif.

PERSONNE1.) ne rapporte aucune preuve d'un quelconque abus de majorité, à savoir, d'actes, de faits ou d'éléments qui permettraient de conclure que la résolution litigieuse aurait été prise dans un but illégitime, manifestement contraire aux intérêts collectifs ou dans le seul but de lui nuire.

Il n'est d'ailleurs pas contestable que les travaux envisagés sont effectués dans l'intérêt de la copropriété et qu'une telle décision n'a pas pour finalité de nuire à PERSONNE1.).

Par conséquent, le motif invoqué par PERSONNE1.) à l'appui de sa demande visant l'annulation de la Résolution n°9 est à déclarer non fondé.

Le seul fait qu'un devis unique ait été soumis à l'approbation de l'assemblée générale au lieu de plusieurs devis ne saurait constituer un abus de majorité, ce d'autant plus que PERSONNE1.) a, dans son assignation du 14 octobre 2021, clairement indiqué que plusieurs devis lui ont été transmis.

Il ne résulte ainsi d'aucun élément du dossier que la résolution litigieuse soit contraire aux intérêts collectifs dans le but de favoriser les intérêts personnels des majoritaires.

Le Tribunal retient donc que le SYNDICAT n'a pas commis d'abus de majorité.

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) demande à voir déclarer inopposable la Résolution n°9 de l'assemblée générale du 5 juillet 2021.

Dans ce contexte, il y a lieu de noter que la Loi de 1975 prévoit dans son article 29 un recours spécial en faveur du copropriétaire qui n'entend pas participer aux frais d'une amélioration qu'il estime trop coûteuse.

Aux termes dudit article, la décision de l'assemblée générale « n'est pas opposable au copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 34, alinéa 2, saisi le tribunal civil en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble ».

L'action en inopposabilité n'est donc ouverte, d'après le texte, qu'aux copropriétaires « opposants », c'est-à-dire à ceux qui, dans l'assemblée générale, ont voté contre la décision d'amélioration.

Aussi l'action est-elle refusée à ceux qui se sont abstenus du vote, de même qu'à ceux qui n'ont pas assisté et ne se sont pas faits représenter à l'assemblée (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, « Copropriété des immeubles bâtis et vente d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg », p. 411).

En l'espèce, tel qu'il a déjà été retenu ci-dessus, il y a lieu de constater que PERSONNE1.) n'a été ni présent, ni représenté lors de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 5 juillet 2021.

Par conséquent, eu égard aux différents éléments exposés ci-dessus, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande tendant à se voir déclarer inopposable la Résolution n° 9 adoptée lors de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 5 juillet 2021.

3. Quant à la demande en annulation de la Résolution n°10

La résolution n°10 est relative au « mandat à donner au cabinet d'avocats Brucher Thieltgen & Partners, établi à 2, rue Sainte Zithe L-2763 Luxembourg pour :

- Examiner et qualifier le comportement des copropriétaires de Messieurs PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à l'encontre du syndicat des copropriétaires, du syndic et des entreprises intervenant dans la ENSEIGNE1.), et pouvant constituer des troubles au bon fonctionnement de la copropriété.
- Déterminer les actions ouvertes à leur encontre permettant de faire cesser leurs agissements ».

PERSONNE1.) estime que la décision prise à son encontre constitue une fraude des droits du requérant et un abus de majorité.

PERSONNE1.) ne précise pas en quoi ladite résolution constituerait une fraude, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'analyser plus amplement ce moyen.

La résolution critiquée a été prise à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, soit par une majorité de 892,781 millièmes.

Il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'abus de majorité.

Il lui appartient dès lors de prouver que la majorité a été utilisée dans un intérêt autre que l'intérêt collectif, dans un intérêt personnel, sans motif légitime ou dans l'intention de nuire.

Le Tribunal rappelle qu'il n'a pas à se prononcer sur l'opportunité des décisions prises.

Il résulte des moyens fournis par le SYNDICAT et des éléments du dossier que la résolution litigieuse n'a pas été prise dans un intérêt autre que l'intérêt collectif et sans motif légitime.

PERSONNE1.) reste encore en défaut de prouver que la Résolution n°10 aurait été prise dans l'unique intention de lui nuire et sans motif légitime.

Il n'y a partant pas lieu de procéder à l'annulation de la résolution prise.

4. Quant à la responsabilité délictuelle du SYNDICAT

Aux termes de l'article 1382 du Code civil : « *tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer* ».

Au vu de ce qui précède, il appartient à PERSONNE1.) de prouver une faute dans le chef du SYNDICAT ainsi qu'un dommage et un lien de causalité.

Etant donné qu'aucune des résolutions critiquées n'a encouru l'annulation, aucune faute ne peut être reprochée au SYNDICAT.

L'éventuelle menace d'une action en justice de la part du SYNDICAT ne saurait constituer une faute de sa part.

PERSONNE1.) reste encore en défaut de prouver le préjudice de 10.000 EUR dont il fait état.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande.

III. Quant à la demande en annulation sinon en inopposabilité de la Résolution n° 6.2 de l'assemblée générale du 14 décembre 2021 (assignation du 25 avril 2022)

- Moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) sollicite dans son assignation du 25 avril 2022, l'annulation de la Résolution n°6.2 de l'assemblée générale du 14 décembre 2021 visant le remplacement des garde-corps des balcons de la ENSEIGNE1.). Il fait valoir une violation de la Loi de 1975, du Règlement de 1975, du règlement de copropriété ainsi que des droits primaires du propriétaire, à savoir lui-même.

Il fait valoir que tandis que les garde-corps sont à considérer comme étant des parties intégrantes des parties communes, il n'en serait pas ainsi pour les balustrades qui seraient à considérer comme des parties privatives. Les garde-corps seraient des barrières de sécurité tandis que les balustrades sont des éléments décoratifs qui ne doivent, contrairement aux garde-corps, pas répondre à des normes de sécurité.

Il fait valoir que les balustrades, dans la mesure où elles sont aussi visibles de l'intérieur, impactent les modalités de jouissance. En fonction du style des balustrades votées ainsi qu'en vertu de l'épaisseur de ces dernières, les nouvelles balustrades peuvent venir restreindre l'espace utilisable sur le balcon par PERSONNE1.) ou limiter ses possibilités d'aménagement ce qui constitue une modification au niveau des modalités de jouissance.

L'adoption de la Résolution n°6.2 porterait partant atteinte à son droit de propriété. Il estime que dans la mesure où le coût de remplacement des balustrades est huit fois supérieur au budget dédié à une remise en état des balustrades actuelles, le projet de remplacement des balustrades est manifestement inutile. Il considère que le remplacement d'un élément qui fonctionne et qui perdura dans le temps par une fantaisie architecturale doit être considéré au même titre qu'un supplément luxueux comme inutile.

De plus, en imposant à la collectivité une charge financière supérieure à celle réellement nécessaire pour parvenir à un même résultat, le projet serait à déclarer contraire à l'intérêt de la collectivité, respectivement de l'intérêt commun. On serait partant en présence d'un abus de majorité.

Au cas où le Tribunal ne procéderait pas à l'annulation de la décision, il demande à la voir lui déclarer inopposable sur base de l'article 29 de la Loi de 1975 pour les mêmes motifs que ceux susmentionnés. Les dépenses seraient d'un caractère inutile et somptuaire. Le remplacement des balustrades serait partant à déclarer non indispensable et de fait injustifié.

Il sollicite encore la condamnation du SYNDICAT au paiement du montant de 10.000 EUR pour le préjudice subi sur base de la responsabilité délictuelle ou toute autre base légale pertinente.

Le SYNDICAT se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité en la forme de l'assignation de même en ce qui concerne le respect des délais de procédure et la qualité de PERSONNE1.) à agir.

Le SYNDICAT fait valoir que la Résolution n°6.2 a été adoptée en conformité avec le nouveau règlement de copropriété. Il fait valoir que les balustrades dont il est question à l'article 8 correspondent à des balustrades accompagnant les fenêtres sur rue et sur cour.

Il fait valoir que quand bien même l'ancien et/ou le nouveau règlement de copropriété inclut les balustrades parmi les parties privatives, cela n'empêche pas qu'un aspect de cette partie privative puisse avoir une utilité pour l'ensemble de la copropriété. Dans la mesure où la balustrade est visible de l'extérieur, elle intéresserait l'ensemble des copropriétaires.

Afin de faire la distinction entre ce qui est privé et commune, il y aurait lieu de se référer à l'article 3 de la Loi de 1975. Il résulterait de ladite définition que peut être commune une partie, voire un élément qui non seulement peut être utilisé mais également tout élément qui aurait une utilité pour la collectivité. Il ne saurait être admis que les parties privatives échappent complètement au contrôle des autres copropriétaires surtout lorsqu'elles sont visibles de l'extérieur et qu'elles ont une certaine utilité pour le reste des copropriétaires.

C'est dans ce contexte qu'il faudrait interpréter l'article 11 du règlement de copropriété. La Résolution n°6.2 aurait été adoptée dans le but de trouver une uniformité dans le style et l'harmonie de l'immeuble et n'aurait pas eu pour finalité de modifier la destination ou les modalités de jouissance des balustrades ou des garde-corps faisant partie du lot de PERSONNE1.). Or tout propriétaire ne jouirait pas d'une chose privée de manière illimitée et encore moins lorsque cette chose est visible de l'extérieur.

Le SYNDICAT pourrait décider non seulement de l'amélioration de la façade mais aussi de son aspect esthétique.

Par rapport au moyen d'inopposabilité de la Résolution n°6.2, le SYNDICAT fait valoir qu'il appartient à PERSONNE1.) de prouver que les travaux à entreprendre et concernant les gardes-corps/balustrades présentent un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble. Il s'agirait de vérifier si la dépense est justifiée compte tenu du standing de l'immeuble. Au-delà même du coût ce serait la disproportion et l'inutilité de la dépense qui caractérisent le caractère somptuaire. Le caractère somptuaire ne saurait se déduire du seul coût. Il fait valoir que le prix élevé du devis s'explique par la position de l'immeuble, en plein centre-ville au ADRESSE5.).

PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver le caractère somptuaire.

Il fait encore valoir que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver un abus de majorité. Les procédures judiciaires de PERSONNE1.) retarderaient les travaux urgents à réaliser sur la résidence alors que ce serait une question de temps pour qu'un élément de la résidence heurte un passant.

- **Motivation**

a) Quant à la recevabilité de la demande

- Quant au délai et à l'intérêt à agir

Aux termes de la Loi de 1975, les copropriétaires qui n'ont pas assisté à l'assemblée générale peuvent en contester les décisions dans un délai de 2 mois à compter de la notification de celles-ci.

PERSONNE1.) indique dans ses conclusions avoir reçu le procès-verbal du 18 janvier 2022 de l'assemblée générale du 14 décembre 2021 en date du 1^{er} mars 2022.

Ce fait n'est pas contesté par le SYNDICAT.

A défaut de contestation du SYNDICAT, il y a lieu de considérer que l'assignation du 25 avril 2022 a été introduite dans le délai légal.

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 14 décembre 2021 que PERSONNE1.) n'était ni présent ni représenté lors de l'assemblée générale.

PERSONNE1.) a partant qualité à agir en annulation de ces résolutions.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, la demande est à déclarer recevable.

b) Quant au fond de la demande

1. Quant à la demande en annulation de la Résolution n°6.2

La Résolution n°6.2 de l'assemblée générale du 14 décembre 2021 comprend la dénomination suivante : « décision à prendre concernant le remplacement des garde-corps des balcons de la ENSEIGNE1.) selon l'avant-projet réalisé par SOCIETE2.) ».

Le Tribunal constate à titre liminaire que PERSONNE1.) indique dans ses conclusions que les garde-corps font partie des parties communes alors que les balustrades seraient à qualifier de partie privative, de sorte que les règles applicables aux parties privatives s'appliqueraient.

Le Tribunal tient à souligner que suivant les termes de la résolution, cette dernière porte sur le remplacement des garde-corps et non des balustrades, soit des parties qui sont considérées par PERSONNE1.) de parties communes.

PERSONNE1.) fait état d'une violation des articles 10 et 18 de la Loi de 1975.

Aux termes de l'article 10 de la Loi de 1975 : « *Un règlement de copropriété, objet d'une convention générale ou de l'engagement de chacun des intéressés, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance; il établit également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes et fixe la quote-part des charges afférente à chaque lot* ».

Aux termes de l'article 18 de la Loi de 1975 : « *L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.*

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. »

Dans la mesure où la Résolution n°6.2. porte sur les garde-corps qui sont considérés par PERSONNE1.) comme des parties communes, ce dernier ne saurait valoir une violation des modalités de jouissance de ses parties privatives.

Partant le tribunal ne saurait retenir une violation des articles 10 et 18 de la Loi de 1975.

PERSONNE1.) sollicite ensuite la nullité de la résolution 6.2. pour abus de majorité.

Il appartient partant à PERSONNE1.) de prouver que la majorité a été utilisée dans un intérêt autre que l'intérêt collectif, sans motif légitime ou dans l'intention de lui nuire.

Or, PERSONNE1.) reste en défaut de prouver en quoi le changement de balustrade/garde-corps serait contraire à l'intérêt collectif alors que la décision a été adoptée par 924,634 millièmes, soit à l'unanimité des propriétaires présents et/ou représentés.

Afin de prouver le motif légitime du remplacement des garde-corps, le SYNDICAT verse un rapport du bureau d'expertise WIES contenant des photos de l'état actuel des balcons pour faire état d'un risque de chute des éléments du balcon sur les passants.

Il y a lieu de conclure que PERSONNE1.) reste également en défaut de prouver l'absence de motif légitime de la résolution prise.

Aucune intention de lui nuire n'est encore prouvée.

PERSONNE1.) fait encore état d'une « charge financière supérieure à celle réellement nécessaire pour parvenir à un même résultat » pour conclure à une absence d'intérêt de la collectivité.

Or le Tribunal n'a pas à se prononcer sur l'opportunité des décisions prises.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en annulation de la Résolution n°6.2.

PERSONNE1.) sollicite ensuite l'inopposabilité de la Résolution n°6.2 sur base de l'article 29 de la Loi de 1975.

Or, tel qu'il vient d'être retenu, l'action en inopposabilité n'est ouverte, selon les dispositions légales, qu'aux copropriétaires « opposants », c'est-à-dire à ceux qui, dans l'assemblée générale, ont voté contre la décision d'amélioration.

PERSONNE1.) n'ayant ni été présent ni représenté à l'assemblée générale du 14 décembre 2021, il est à débouter de sa demande.

2. Quant à la demande en engagement de la responsabilité civile délictuelle du SYNDICAT

Aux termes de l'article 1382 du Code civil : « tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer ».

Pour les mêmes considérations qui précèdent et à défaut de prouver une faute dans le chef du SYNDICAT, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande.

IV) Quant à la demande en annulation sinon en inopposabilité de la Résolution n°2-1 de l'assemblée générale extraordinaire du 1^{er} avril 2022 (assignation du 7 juillet 2022)

- Moyens et prétentions des parties

PERSONNE1.) sollicite l'annulation de la Résolution n°2-1 relative à l'octroi du projet à SOCIETE2.) selon le bordereau de prix annexé.

Il reproche au SYNDICAT d'avoir agi en violation de l'article 11 de la Loi de 1975 alors qu'il estime que le SYNDICAT n'a pas agi dans l'intérêt de la copropriété.

Il estime que l'installation des balustrades n'était pas utile. En imposant à la collectivité une charge financière supérieure à celle réellement nécessaire pour parvenir à un même résultat, le projet serait à déclarer contraire à l'intérêt de la collectivité respectivement à l'intérêt commun. Il fait valoir avoir été lésé et qu'il y a lieu de retenir un abus de majorité.

A titre subsidiaire, il demande à voir déclarer la décision inopposable sur base de l'article 29 de la Loi de 1975. Le prix pour le remplacement des balustrades serait excessif et partant somptuaire pour PERSONNE1.), propriétaire minoritaire.

Le SYNDICAT se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité en la forme de l'assignation du 7 juillet 2022, de même en ce qui concerne le respect des délais de procédure et la qualité de la partie demanderesse à agir.

Le SYNDICAT expose avoir agi dans l'intérêt des copropriétaires mais fait valoir que les procédures judiciaires initiées par PERSONNE1.) seraient à l'origine du fait que le SYNDICAT n'arrive pas à réaliser les travaux nécessaires.

Par rapport au moyen de l'abus de majorité de la part du SYNDICAT, le SYNDICAT fait valoir que PERSONNE1.) reste en défaut de prouver les éléments constitutifs de l'abus de majorité alors qu'il se limite à constater l'augmentation du budget prévu pour le projet sans exposer de manière précise en quoi tel ou tel poste du projet serait abusif ou contraire à l'intérêt de la collectivité, voire de l'intérêt commun.

Par rapport au moyen d'inopposabilité de la Résolution n°2-1 du fait de son caractère somptuaire, le SYNDICAT expose qu'une revalorisation de la façade serait nécessaire alors que des éléments de la façade risquent à tout moment de tomber sur des piétons.

PERSONNE1.) resterait en défaut de prouver l'excessivité du prix proposé.

- **Motivation**

a) Quant à la recevabilité de la demande

a. Quant au délai et à l'intérêt à agir

Aux termes de la Loi de 1975, les copropriétaires qui n'ont pas assisté à l'assemblée générale peuvent en contester les décisions dans un délai de 2 mois à compter de la notification de celles-ci.

PERSONNE1.) indique dans ses conclusions avoir reçu le procès-verbal de l'assemblée générale du 1^{er} avril 2022 en date du 19 mai 2022.

Ce fait n'est pas contesté par le SYNDICAT.

A défaut de contestation du SYNDICAT, il y a lieu de considérer que l'assignation du 7 juillet 2022 a été introduite dans le délai légal.

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 1^{er} avril 2022 que PERSONNE1.) n'était ni présent ni représenté lors de l'assemblée générale.

PERSONNE1.) a partant qualité à agir en annulation de ces résolutions.

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, la demande est à déclarer recevable.

b) Quant au fond

La Résolution n°2-1 de l'assemblée générale du 1^{er} avril 2022 comprend l'intitulé suivant : « décision à prendre concernant la validation de la présentation de l'avant projet réalisé par SOCIETE2.) ».

Le projet a été accepté à l'unanimité de propriétaires présents et/ou représentés (822,846 millièmes) sauf pour ce qui concerne la partie relative à l'entrée de la résidence.

PERSONNE1.) fait de nouveau état d'une violation de l'article 11 de la Loi de 1975 ainsi que d'un abus de majorité pour les mêmes considérations que celles faites dans son assignation du 25 avril 2022 en faisant principalement valoir une charge financière supérieure à celle réellement nécessaire par l'adoption de ladite résolution.

Il y a lieu de débouter PERSONNE1.) pour les mêmes motifs que ceux évoqués sous le point III. PERSONNE1.) restant en défaut de prouver une violation des dispositions légales ainsi qu'un abus de majorité.

PERSONNE1.) ne pouvant pas solliciter l'inopposabilité de la Résolution 2-1 de l'assemblée générale dans la mesure où il ne s'y est pas opposé lors de l'assemblée générale, il y a lieu de le débouter également de cette demande.

La Résolution n°2-1 de l'assemblée générale du 1^{er} avril 2022 n'encourt partant pas la nullité et n'est pas non plus à déclarer inopposable.

V) Quant à la demande reconventionnelle du SYNDICAT de voir condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 25.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire

- Moyens et prétentions des parties

Le SYNDICAT sollicite par reconvention la condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 25.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire.

Il fait valoir ne plus pouvoir tolérer le comportement de PERSONNE1.) qui privilégie la voie judiciaire au lieu de participer aux assemblées générales pour contester les décisions à prendre au sein de la copropriété. En raison du comportement de PERSONNE1.), les autres copropriétaires subiraient non seulement une augmentation des prix de rénovation mais aussi un manque à gagner alors que l'état de l'immeuble les empêche de vendre ou mettre en location leurs appartements au prix du marché.

PERSONNE1.) aurait dû participer aux assemblées pour y poser ses questions et proposer des modifications avant l'adoption des résolutions. Par son comportement, PERSONNE1.) retarderait le début des travaux pour contribuer à l'augmentation des prix des devis.

PERSONNE1.) conclut au débouté de la demande reconventionnelle alors qu'il expose que les procédures judiciaires sont les seuls recours à sa disposition pour contraindre le SYNDICAT à respecter la loi. Il conteste la demande dans son principe et dans son quantum.

- **Motivation**

L'exercice d'une action en justice dégénère en abus s'il constitue un acte de malice, une erreur grossière équivalente au dol ou s'il procède d'une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice - puisque l'exercice d'une action en justice est libre - mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit (Cour d'appel, 6 juillet 2011, N° 33556 du rôle).

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute susceptible d'entraîner une condamnation à des dommages-intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou, s'il est, tout au moins, le résultat d'une erreur grossière équipollente au dol (JurisClasseur, Procédure civile, fasc. 125, mise à jour 5,2011 N° 67).

En l'occurrence une faute revêtant les prédites caractéristiques n'est pas établie dans le chef de PERSONNE1.), de sorte que le SYNDICAT ne peut pas prétendre à des dommages-intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

VI) Demandes accessoires

- Indemnité de procédure

Chacune des parties sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cassation, n°60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Le SYNDICAT ayant été contraint de faire assurer la défense de ses intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure destinée à couvrir les honoraires d'avocat réglés est partant justifiée en principe.

Compte tenu des éléments de la cause, il convient d'allouer au SYNDICAT le montant de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

- 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.

Eu à l'égard de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

les déclare recevables,

dit qu'il n'y a pas lieu à annulation de la Résolution n°8 prise lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 19 mars 2021,

dit qu'il n'y a pas lieu à annulation des Résolutions n°2, 9 et 10 prises lors de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 5 juillet 2021,

dit qu'il n'y a pas lieu de déclarer inopposable à PERSONNE1.) la Résolution n°9 prise lors de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 5 juillet 2021,

dit qu'il n'y a pas lieu à annulation de la Résolution n°6.2. prise lors de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 14 décembre 2021,

dit qu'il n'y a pas lieu de déclarer inopposable à PERSONNE1.) la Résolution n°6.2. prise lors de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires du 14 décembre 2021,

dit qu'il n'y a pas lieu de déclarer nulle voire inopposable à PERSONNE1.), la Résolution n°2-1 prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires extraordinaire du 1^{er} avril 2022,

déboute PERSONNE1.) de ses demandes en condamnation du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA ENSEIGNE1.) au paiement de la somme de 10.000 EUR sur base de la responsabilité délictuelle,

déboute le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA ENSEIGNE1.) de sa demande reconventionnelle en condamnation de PERSONNE1.) au paiement de la somme de 25.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire,

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) au paiement d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500 EUR au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA ENSEIGNE1.),

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.