

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no. 2023TALCH17/00254 ( XVIIe chambre )**

Audience publique du mercredi, vingt-deux novembre deux mille vingt-trois.

**Numéro TAL-2021-09986 du rôle**

Composition:

Patricia LOESCH, premier juge-président,  
Julie MICHAELIS, premier juge,  
Laura LUDWIG, juge  
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

**E n t r e**

- 1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 3) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE1.)

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 29 octobre 2021,

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t**

le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée

SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représenté par son (ses) Gérant(s) actuellement en fonctions, immatriculée près le Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du crédit exploite BIEL,

comparaissant par la société à responsabilité limitée F&F Legal, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B 230842, représentée aux fins des présentes par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 17 mai 2023.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 6 octobre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 18 octobre 2023.

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 de plaidoiries du 18 octobre 2023.

### **Faits**

Le 25 mars 2021, une assemblée générale des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) a eu lieu.

Le 26 mai 2021, le procès-verbal relatif à cette assemblée générale a été établi.

Il a été signé par le président de l'assemblée générale, PERSONNE4.), sous réserve des commentaires y joints, rédigés par ce dernier sur cinq pages.

### **Prétentions et moyens des parties**

Par assignation du 29 octobre 2021, **PERSONNE5.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.)** ont fait comparaître le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) (ci-après le syndicat) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège afin de :

- à titre principal, prononcer la nullité de toutes les résolutions adoptées par l'assemblée générale des copropriétaires du 25 mars 2021 eu égard au respect des formalités prescrites par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, respectivement par le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 sinon du règlement général de copropriété,
- à titre subsidiaire, prononcer la nullité des résolutions n° 7 à 16 prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 25 mars 2021 eu égard au défaut du renouvellement du mandat de syndic de SOCIETE1.),
- à titre plus subsidiaire, prononcer la nullité des résolutions n°9, 10 et 11 eu égard au non-respect des formalités prescrites par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, respectivement par le règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 sinon du règlement général de copropriété,
- condamner l'assigné au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner l'assigné aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Ils concluent à la nullité des résolutions prises par l'assemblée générale au motif qu'aucune liste de présence dûment signée et visée par le président et le secrétaire n'a été annexée au procès-verbal de sorte qu'il est impossible de déterminer si les règles de la majorité ont été respectées.

A ce titre, ils soulèvent que l'irrégularité est patente en ce que la liste des personnes absentes et non représentées figurant à titre de récapitulatif des présents ou représentés n'est pas conforme à la liste des présences produite en cause.

Ensuite, ils font valoir que les résolutions prises sont viciées en ce que le procès-verbal ne reprend pas le texte de chaque délibération qui a été soumise au vote en violation de l'article 10 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles.

Ensuite, ils soutiennent que le procès-verbal ne renseigne pas le nom des copropriétaires qui se sont opposés, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus en violation de l'article 10 précité.

En outre, il ressortirait du décompte une différence notable entre le nombre de copropriétaires présents renseignés sur le procès-verbal soit un quorum de 790,15 et celui annoncé par le syndic lors de l'assemblée générale, à savoir un quorum de 658.

Les demandeurs précisent que selon le procès-verbal litigieux, 104 copropriétaires auraient été présents ou représentés et ainsi chaque vote aurait dû comptabiliser au total 104 votants (pour, contre ou abstentionnistes).

Or, le fait que le nombre total de votants change en cours d'assemblée sans mention de départ ou d'arrivée démontrerait l'irrégularité de l'assemblée générale.

Les demandeurs concluent qu'il est impossible de déterminer si les majorités requises ont été obtenues.

En outre, ils renvoient à l'article 5 du règlement de copropriété pour faire valoir que le syndic ne peut recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Or, il se serait vu confier environ vingt procurations sans qu'elles n'aient été visées par le président pour en apprécier la validité, ni même annexées au rapport.

Par conséquent, les résolutions prises seraient viciées.

Quant aux résolutions n°7 à n°16, les demandeurs soutiennent que le mandat du syndic SOCIETE1.) n'a pas été renouvelé de sorte qu'il ne lui appartenait pas de poursuivre l'assemblée générale des copropriétaires ni de procéder au vote des points restants de l'ordre du jour.

Quant à la résolution n°9 relative à la discussion et au vote sur les luminaires des parties communes et les luminaires de secours, ils font plaider que la résolution ne reprend pas les termes de la délibération en encourt la nullité.

En effet, aucun vote n'aurait eu lieu car l'assemblée générale aurait demandé la communication d'autre devis.

Le résultat du vote de la résolution n°10 n'aurait jamais été annoncé en assemblée.

Les demandeurs soutiennent que l'article 9 du règlement général de copropriété n'a pas été respecté et qu'une autorisation spéciale aurait dû être obtenue étant donné que le bénéficiaire effectif de la société SOCIETE2.) est PERSONNE6.), bénéficiaire effectif de SOCIETE1.).

Il en serait de même en ce qui concerne la résolution n°11 portant sur le contrat de nettoyage étant donné que le bénéficiaire effectif de la société SOCIETE3.) serait PERSONNE6.), bénéficiaire effectif de SOCIETE1.).

L'absence de vote résulterait des remarques du président de séance annexées au procès-verbal, du compte-rendu du conseil syndical et des attestations testimoniales produites en cause.

Ils formulent une offre de preuve par l'audition des copropriétaires PERSONNE4.), PERSONNE7.), PERSONNE8.), et PERSONNE9.) comme témoins afin d'établir leur version du déroulement de l'assemblée générale des copropriétaires litigieuse et le comportement du syndic.

A titre principal, **le syndicat** soutient que les demandeurs sont forclos à agir et que leur demande est irrecevable.

Il ne conteste pas qu'il n'a pas notifié le procès-verbal par lettre recommandée mais indique qu'aucune sanction n'est prévue en cas de non-respect de la forme.

En renvoyant à l'assignation, il fait plaider que les parties adverses ont fait l'aveu que le procès-verbal leur a été notifié le 25 août 2021 et qu'ils l'ont réceptionné le 30 août 2021.

Le délai d'action de deux mois commencerait à courir à partir de la notification du procès-verbal et non pas de la réception.

A titre subsidiaire, il conteste la qualité à agir au motif qu'il ne résulte pas du procès-verbal que les demandeurs étaient opposants aux résolutions, sauf celle relative au renouvellement du mandat du syndic.

Il précise que par une assemblée subséquente du 21 juin 2021, le mandat de SOCIETE1.) a été renouvelé.

La résolution n°6 ne serait pas indivisiblement liée avec les autres résolutions et elles pourraient exister indépendamment les unes des autres.

Il conteste que le procès-verbal ne reflète pas la réalité des discussions menées et des votes effectués lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndicat conteste qu'aucune liste de présence n'a été annexée au procès-verbal.

La liste de présence aurait été signée par le président de l'assemblée générale.

A titre subsidiaire, une irrégularité dans la tenue de la feuille de présence ne suffirait pas pour annuler les décisions prises lors de l'assemblée générale.

Le défendeur indique que chaque résolution reprend le texte de chaque délibération.

A titre subsidiaire, les demandeurs n'établiraient pas de préjudice relatif aux prétendues irrégularités.

Il souligne que les indications du procès-verbal permettent de savoir quels sont les copropriétaires qui ont voté contre et ceux qui ont voté pour une résolution.

Il ajoute que si sur le bulletin de vote, le copropriétaire n'a pas exprimé de vote en ne cochant ni « pour » ni « contre » ni « abstention », le vote n'a pas été comptabilisé ce qui explique cette différence entre les présents et les votes exprimés.

En outre, aucune obligation n'existerait pour le président de signer les procurations.

Les résolutions adoptées lors de l'assemblée générale auraient été votées pour permettre de continuer la bonne gestion de la copropriété et concernerait exclusivement les intérêts de la copropriété de sorte qu'il ne serait pas opportun de reconvoquer une assemblée générale extraordinaire pour les voter.

Quant aux résolutions n°10 et 11, il renvoie au procès-verbal en faisant valoir qu'il en résulte que les résolutions ont été adoptées à la majorité requise, de sorte que les conventions ont été autorisées par une assemblée générale.

A titre subsidiaire, il fait valoir que la qualité de bénéficiaire économique n'est visée par aucun article du règlement de copropriété.

Il demande le rejet de l'offre de preuve formulée au motif qu'elle n'est ni pertinente ni concluante et qu'elle manque de précision.

Finalement, le syndicat demande la condamnation des demandeurs au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

### **Motifs de la décision**

A titre préliminaire, il y a lieu de relever que le présent litige concerne uniquement l'assemblée générale du 25 mars 2021 et le procès-verbal y relatif du 26 mai 2021 et non pas l'assemblée générale subséquente du 21 juin 2021 et le procès-verbal y relatif.

- **quant au délai pour agir**

En application de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification faite par le syndic.

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).

Il résulte de l'assignation du 29 octobre 2021 que les demandeurs ont indiqué que le procès-verbal de l'assemblée générale litigieuse a été notifié par courrier du 25 août 2021 et reçu le 30 août 2021.

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).

Le syndic, sur lequel pèse la charge de la preuve, ne démontre pas une réception du procès-verbal antérieure au 30 août 2021 par les demandeurs.

Par conséquent, l'assignation du 29 octobre 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 y a lieu de relever que l'action en annulation doit se diriger contre une résolution du procès-verbal, qui consiste en un vote ayant abouti à une décision ayant des conséquences.

Un point ayant simplement fait l'objet de discussions sans être soldé par un vote n'encourt pas l'annulation.

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 25 mars 2021 que PERSONNE5.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) étaient présents à l'assemblée générale et qu'ils ne figurent pas comme opposants concernant les résolutions n°1 à 5 votées.

Ils n'ont partant pas qualité à agir en nullité des résolutions n°1 à 5, de sorte que leur demande y relative n'est pas fondée.

Concernant la résolution n°6 : renouvellement du mandat de syndic de SOCIETE1.), il résulte du procès-verbal litigieux qu'aucune décision n'a été prise, de sorte que la demande en annulation n'est pas fondée.

A ce titre, il y a lieu de noter que faute de décision prise quant au renouvellement du mandat de syndic de SOCIETE1.), la conséquence est que ce mandat n'a pas été renouvelé à l'assemblée générale du 25 mars 2021.

Quant au poste « Candidature N°1 : SOCIETE1.) », aucune décision n'a été prise et il en est de même concernant le poste « Résolution N°4 SOCIETE4.) », aucune décision n'a été prise.

Aucune décision n'ayant été prise, aucune résolution n'est à annuler de sorte que la demande en annulation y relative n'est pas fondée.

Quant aux résolutions « Résolution n°2 : SOCIETE5.) » et « Candidature n°3 : SOCIETE6.) » qui ne sont pas adoptées, les demandeurs restent en défaut d'établir qu'ils sont à considérer comme opposants, de sorte que leur demande concernant ces résolutions n'est pas fondée.

Concernant les résolutions n°7 à 16, il y a lieu de retenir que la résolution n°13 n'a pas été votée et que le point a seulement fait l'objet d'une discussion.

Aucune annulation d'une résolution n'est dès lors possible, de sorte que la demande y relative n'est pas fondée.



Il en est de même du point 16 qui n'a mené à aucune résolution adoptée par un vote.

Les résolutions n° 7 à 12, 14 et 15 ont été votées de sorte que leur annulation peut être demandée en justice sous condition d'avoir la qualité d'introduire une telle demande.

Il résulte des remarques écrites du président de l'assemblée générale, faisant partie intégrante du procès-verbal, qu'avant de passer à la résolution n°7, PERSONNE5.) a pris la parole pour demander aux représentants de SOCIETE1.) de clôturer l'assemblée générale au motif que SOCIETE1.) n'était pas reconduit en tant que syndic.

Il en ressort aussi que comme SOCIETE1.) a continué à présider l'assemblée générale pour traiter les points de l'ordre du jour, de nombreux copropriétaires ont quitté l'assemblée générale après la résolution n°6 et leurs noms n'ont pas été indiqués dans le procès-verbal.

Il a été retenu que « le procès-verbal de réunion, tel que rédigé, doit être interprété comme traduisant de façon claire l'opposition du demandeur en annulation de l'assemblée » (Cour de cassation française, 3<sup>ème</sup> civ., 6 décembre 2005, Juris-Data n°2005-031219).

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne démontrent pas leur qualité d'opposants aux résolutions n° 7 à 12, 14 et 15, de sorte que leur demande en annulation y relative n'est pas fondée.

Il en est autrement pour PERSONNE5.) dont l'opposition aux résolutions n° 7 à 12, 14 et 15 résulte clairement des remarques du président de l'assemblée générale faisant partie intégrante du procès-verbal.

PERSONNE5.) a partant qualité à agir en annulation de ces résolutions.

- **quant à l'annulation des résolutions n° 7 à 12, 14 et 15**

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 grand-ducal du 13 juin 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 juin 1984, P.26, 212 ; 22 mars 2000, P.31, 314).

Les dispositions du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 portant exécution de la loi modifiée du 16 mai 1975 sur le statut de copropriété des immeubles 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 6 juillet 1984, P. 26, 212 ; Cour 22 mars 2000, P.31, 314 ; Cour 17 novembre 2004, n° 27574 du rôle ; Cour 1<sup>er</sup> mars 2007, n° 27250 et 29226 du rôle).

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 (La Copropriété des Immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, Marc Elter et Fernand Schockweiler, édition 1978, Luxembourg, n°534 et s. ; Cour d'appel, 1<sup>er</sup> 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.

L'article 7 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 dispose que: « Il est tenu une feuille de présence qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que du nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 19 (alinéas 1 et 3) de la loi du 16 mai 1975.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée ».

S'agissant de l'absence de communication ensemble avec le procès-verbal de la feuille de présence, il convient de relever que certaines formalités sont imposées dans le but d'assurer la régularité des votes et de permettre la vérification des conditions dans lesquelles les résolutions ont été prises.

Ainsi, une irrégularité dans la tenue de la feuille de présence peut être une cause d'annulation des décisions de l'assemblée si les renseignements qui y sont portés ne permettent pas d'identifier les copropriétaires présents ou représentés, ainsi que, par conséquent, de vérifier si les décisions ont été prises aux conditions de majorités requises (La Copropriété des Immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, 1978, no 536, p.405).

La notification du procès-verbal doit contenir les éléments essentiels de la décision de façon à réaliser une information adéquate des destinataires, ce qui implique la communication de la feuille de présence ensemble avec le procès-verbal.

En l'occurrence, il n'est pas établi que la feuille de présence a été notifiée aux copropriétaires ensemble avec le procès-verbal.

Il s'y ajoute que la feuille de présence est en contradiction avec le récapitulatif des copropriétaires présents et représentés à la page 1 du procès-verbal litigieux comme le relèvent à juste titre PERSONNE5.).

Sur la feuille de présence, les copropriétaires PERSONNE10.) figurant comme n'ayant pas participé à l'assemblée générale mais selon le récapitulatif, ils ne sont pas indiqués comme absents ou non représentés.

Sur la feuille de présence, le copropriétaire PERSONNE11.) figure comme ayant donné procuration à Monsieur PERSONNE12.) mais il est indiqué dans le procès-verbal comme absent ou non représenté.

Au vu de ces irrégularités, l'absence de communication de la feuille de présence avec le procès-verbal a engendré un préjudice pour PERSONNE5.) mais aussi pour les autres copropriétaires en ce qu'ils ont été privés de leur droit de s'assurer de la régularité des votes et de vérifier des conditions dans lesquelles les résolutions ont été prises et quels copropriétaires représentant combien de millièmes ont été réellement présents ou valablement représentés lors de l'assemblée générale.

Dans ces conditions, au vu tant de l'effectivité que de la teneur du grief invoqué, il y a lieu d'annuler les résolutions n° 7 à 12, 14 et 15 du procès-verbal du 26 mai 2021 de l'assemblée générale du 25 mars 2021.

- **quant aux demandes accessoires**

Au vu des éléments du dossier, la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Il y a lieu de condamner le syndicat à payer à PERSONNE5.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande du syndicat à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée.

Les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies de sorte qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Au vu de l'issue du litige, il y a encore lieu de condamner le syndicat aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

## **Par ces motifs**

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

déclare la demande recevable,

dit la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) non fondée,

dit la demande de PERSONNE5.) partiellement fondée,

annule les résolutions n° 7 à 12, 14 et 15 du procès-verbal du 26 mai 2021 de l'assemblée générale de la résidence ENSEIGNE1.) du 25 mars 2021,

dit la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) à payer à PERSONNE5.) une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne le syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.