

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00206 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, vingt-trois octobre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2023-00531 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), ingénieur, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 23 décembre 2022,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220.509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220.442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t

le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE0.), avec adresse à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE1.) SA (SOCIETE1.)), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement

en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

partie demanderesse par reconvention

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

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 29 mai 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 mercredi, 18 septembre 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 de plaidoiries du 18 septembre 2024.

Exposé des faits et de la procédure

PERSONNE1.) est propriétaire de plusieurs lots dans la copropriété dénommée « Résidence ENSEIGNE0. » sise à L-ADRESSE2.).

La société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, syndic qui était alors en fonction, a adressé à PERSONNE1.) une convocation à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires par courrier du 26 juillet 2022.

L'assemblée générale annuelle de la copropriété s'est tenue le 11 août 2022. Lors de cette assemblée, PERSONNE1.) s'est fait représenter en vertu d'une procuration.

Par courriel du 26 octobre 2022, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la « **société SOCIETE1.)** »), syndic nouvellement nommé, a transmis à PERSONNE1.) le procès-verbal de l'assemblée générale du 11 août 2022.

Faisant état d'irrégularités affectant cette assemblée, par exploit d'huissier du 23 décembre 2022, PERSONNE1.) a fait assigner le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE0.), représentée par son syndic, la société SOCIETE1.)

(ci-après le « **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES** ») devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir à titre principal prononcer la nullité de l'assemblée générale du 11 août 2022 dans son intégralité, sinon la nullité de résolutions adoptées par cette assemblée.

Prétentions et moyens des parties

En vertu des dispositions de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile les parties sont tenues de notifier avant la clôture de l'instruction des conclusions de synthèse reprenant leurs moyens et prétentions.

En l'espèce, PERSONNE1.) a notifié des conclusions de synthèse le 30 avril 2024.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, de son côté, a notifié des conclusions récapitulatives le 28 février 2024.

En conséquence, le tribunal est saisi des seuls prétentions et moyens repris dans les conclusions de synthèse ou récapitulatives notifiées par les parties.

Aux termes de ses conclusions récapitulatives du 30 avril 2024, **PERSONNE1.)**, demande de :

A titre principal,

- annuler dans son intégralité l'assemblée générale du 11 août 2022 ;

A titre subsidiaire,

- constater la nullité totale sinon partielle de l'assemblée générale du 11 août 2022, partant annuler les points relatifs :
 - o à l'approbation des comptes de l'année 2021,
 - o au quitus donné au syndic et au conseil syndical,
 - o au budget et aux avances (points 3 à 5),
 - o à la nomination d'un nouveau syndic (point 6),
 - o au remplacement du concierge (point 9),
 - o au remplacement des compteurs d'eau (point 10),
 - o à l'installation d'une climatisation par Monsieur PERSONNE2.) (point 12) ;

A titre plus subsidiaire,

- nommer un expert avec pour mission de procéder à la vérification de la comptabilité de la copropriété, ainsi que de la répartition des charges ;
- dire que les frais d'expertise sont à la charge exclusive du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES sans possibilité de refacturation à la copropriété ;

En tout état de cause,

- débouter le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de sa demande reconventionnelle ;
- condamner le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES à lui payer la somme de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- débouter le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES de sa demande au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de la société en commandite simple KLEYR GRASSO qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande principale en annulation de l'assemblée générale du 11 août 2022 dans son intégralité, PERSONNE1.) fait valoir au visa des dispositions de l'article 3 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 (ci-après, le « **Règlement de 1975** ») ainsi que de l'article 33.4 de l'acte de base du 9 avril 1997 portant règlement de copropriété (ci-après le « **Règlement de copropriété** »), avoir été convoqué tardivement à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires qui s'est tenue le 11 août 2022. Il observe que le délai de convocation des copropriétaires d'au moins quinze jours n'a pas été respecté par le syndic. Il expose que l'assemblée des copropriétaires s'est tenue le 11 août 2022 et qu'il n'a eu connaissance de la convocation que le 1^{er} ou le 2 août 2022. Il précise avoir été absent lors du passage du facteur à son domicile le 29 juillet 2022.

PERSONNE1.) fait encore valoir au visa des dispositions des articles 5 et 6 du Règlement de 1975 ainsi que de l'article 33.5 (c) du Règlement de copropriété, que la convocation à l'assemblée générale du 11 août 2022 ne comprenait pas une documentation complète. Il expose qu'une documentation complète comprend : le détail des avances sur charge, l'état détaillé des dépenses, la balance générale après répartition, les appels de fonds de réserve, les budgets prévisionnels et un décompte annuel des compteurs. Il affirme que la convocation ne comprenait pas tous ces documents. Il ajoute que les devis des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) ne lui ont été transmis que le 9 août 2022, soit deux jours seulement avant la tenue de l'assemblée générale. Il indique ne pas avoir été en mesure de les analyser correctement. De plus, ces devis n'auraient pas permis de comprendre les conditions essentielles du contrat proposé.

PERSONNE1.) conteste encore la validité de la résolution n°3 relative à la présentation et à l'approbation des comptes de l'exercice 2021, faisant valoir au visa de l'article 33.5 (a) du Règlement de copropriété que la documentation financière jointe à la convocation était lacunaire alors qu'il manquait le décompte de l'exercice précédent, le privant ainsi de toute possibilité de contrôle. Il observe encore que le libellé de la résolution n°3 est lacunaire dès lors que le procès-verbal de l'assemblée générale du 11 août 2022 se

contente de mentionner que les comptes 2021 sont approuvés et qu'il en est donné quitus au syndic ainsi qu'au conseil syndical.

Il conteste qu'une vérification des comptes ait été opérée le 14 juillet 2022 par le conseil syndical.

PERSONNE1.) conteste la validité de l'état général des dépenses et de la répartition des charges de l'exercice 2021. Il fait valoir au visa des dispositions des articles 6 et 7 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles (ci-après la « **Loi de 1975** ») ainsi que de l'article 20.3 du Règlement de copropriété, que la répartition des charges qui a été opérée en fonction des millièmes n'est pas correcte. Il relève que les dispositions précitées sont d'ordre public.

Les résolutions n°4 et n°5 relatives au quitus donné au syndic seraient à annuler en raison de problèmes de gestion évidents.

PERSONNE1.) conteste la validité de la résolution n°6 relative à la nomination du nouveau syndic, faisant valoir au visa de l'article 33.5 (c) du Règlement de copropriété que le projet de contrat fixant les conditions essentielles du nouveau contrat à conclure n'a pas été annexé à l'ordre du jour joint à la convocation.

S'agissant de la résolution n°7 relative au budget prévisionnel 2022 et aux avances mensuelles, PERSONNE1.) fait valoir au visa des dispositions de l'article 33.5 (a) et (b) du Règlement de copropriété que les documents financiers visés par ces dispositions ne lui ont pas été communiqués en temps utile, le privant ainsi de la possibilité de préparer l'assemblée générale dans de bonnes conditions. Il ajoute que les charges de copropriété ont augmenté de façon importante et inexplicée. La décision relative aux appels de fonds spéciaux pour le gaz ne serait pas conforme aux dispositions des articles 20.1 et 20.3 du Règlement de copropriété. Il observe que de manière générale, les demandes d'avances sur charge ne respectent pas le principe de répartition sur base des millièmes prévu par les dispositions de l'article 21.1 du Règlement de copropriété.

PERSONNE1.) reproche au syndic une mauvaise gestion financière de la copropriété qui induirait des charges excessives.

La résolution n°9 relative au remplacement du concierge et la résolution n°10 relative au remplacement des compteurs d'eau seraient à annuler au visa des dispositions de l'article 33.5 (c) du Règlement de copropriété dès lors que non seulement les contrats proposés n'auraient pas été notifiés en temps utile aux copropriétaires mais le 9 août 2022 seulement, et qu'en outre ils ne mentionneraient pas les caractéristiques essentielles. PERSONNE1.) estime n'avoir pas pu apprécier les « tenants et aboutissants » du contrat proposé, lui causant ainsi un préjudice. Il critique en outre la gestion faite par le syndic des fonds de la copropriété ainsi que l'opportunité du recours à une société de nettoyage.

PERSONNE1.) conteste encore la validité de la résolution n°12 relative à l'installation d'une climatisation par Monsieur PERSONNE2.), faisant valoir au visa de l'article 16 de la Loi de 1975 ainsi que des articles 17.3 et 35.3 du Règlement de copropriété, que la résolution, votée à la majorité simple, ne respecte pas les conditions de majorité requises.

Il observe que l'installation qui affecte l'aspect extérieur de l'immeuble doit faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires prise à la majorité absolue, ce qui n'a pas été le cas.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale du 11 août 2022 ne serait pas annulée dans son intégralité, PERSONNE1.) fait alors valoir à titre subsidiaire que les résolutions n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°9, n°10 et n°12 prises lors de l'assemblée générale du 11 août 2022 sont à annuler. PERSONNE1.) formule au soutien de sa demande subsidiaire en annulation de certaines résolutions les mêmes moyens en droit et en fait que ceux exposés ci-avant.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE1.) sollicite la nomination d'un expert-comptable avec la mission de vérifier la comptabilité de la copropriété ainsi que la répartition des charges.

Enfin, il s'oppose à la demande reconventionnelle du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES en paiement de la somme de 1.031,49 EUR qu'il estime infondée. Il fait valoir que le solde réclamé est faux.

Aux termes de ses conclusions récapitulatives du 28 février 2024, le **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES** se rapporte à prudence de justice quant au délai de deux mois, visé par les dispositions de l'article 34 de la Loi de 1975. Il demande de :

- débouter PERSONNE1.) de ses demandes comme étant non fondées ;
- à titre reconventionnel, condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 1.031,49 EUR avec les intérêts légaux à compter de la demande en justice, sinon du jugement à intervenir jusqu'à solde ;
- condamner PERSONNE1.) au paiement de la somme de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES s'oppose à la demande en annulation de l'assemble générale du 11 août 2022 dans son intégralité, se prévalant d'avoir transmis la convocation et les annexes à PERSONNE1.) par courriel du 28 juillet 2022. Dans l'hypothèse où la convocation aurait été adressée tardivement à PERSONNE1.), le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES fait valoir qu'un tel retard ne constitue pas une cause de nullité dès lors que PERSONNE1.) ne justifie d'aucun préjudice. Il ajoute que PERSONNE1.) s'est fait représenter lors de l'assemblée générale querellée et qu'il a ainsi participé à la prise de décision.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES relève que les copropriétaires n'ont formulé aucun reproche concernant les devis qui leur ont été communiqués postérieurement à la convocation. Il en déduit que les copropriétaires ont disposé du temps nécessaire pour en prendre connaissance et pour décider en connaissance de cause. Il observe que

PERSONNE1.), quant-à-lui, s'est opposé aux résolutions qui ont été votées sur base des devis.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES fait valoir que contrairement aux allégations de PERSONNE1.), les documents relatifs à l'approbation des comptes de l'exercice 2021, comme ceux relatifs au budget prévisionnel 2022 ont été portés en annexes de la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires du 11 août 2022, laquelle comportait : une procuration, le décompte individuel de l'exercice 2021, le décompte individuel SOCIETE4.), un bulletin de vote, le budget prévisionnel et les avances sur charge de l'exercice 2022, une offre de prix SOCIETE5.) et une offre de syndic SOCIETE1.). Il observe en outre que PERSONNE1.) n'articule pas de critiques précises concernant la documentation jointe à la convocation.

Il fait encore valoir que les comptes de la copropriété ont fait l'objet d'une vérification par le conseil syndical le 14 juillet 2022.

Enfin, il fait valoir que les résolutions critiquées par PERSONNE1.) ont été votées à une large majorité indépendamment du vote de PERSONNE1.). Il en déduit que l'opposition de ce dernier est restée sans incidence sur le résultat du vote.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES conteste que la répartition des charges n'ait pas été opérée en fonction des millièmes. S'appuyant sur un certificat du notaire Paul BETTINGEN du 25 juillet 2018, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES fait valoir que PERSONNE1.) détient 95,166 millièmes dans la copropriété, arrondis à 95,17 millièmes.

Il relève que les critiques formulées par PERSONNE1.) concernant les comptes de l'exercice 2021 sont d'ordre générales. Il conteste l'allégation selon laquelle les comptes de l'exercice 2021 contiendraient des lacunes et erreurs.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES fait valoir qu'était joint à la convocation, le projet de mandat de la société SOCIETE1.), lequel contenait tous les éléments essentiels de l'intervention du nouveau syndic à nommer.

S'agissant du budget prévisionnel de l'exercice 2022, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES relève que PERSONNE1.) ne formule aucune critique précise. Il indique que les copropriétaires ont disposé des documents relatifs au budget prévisionnel 2022 et se sont prononcés en connaissance de cause. Il précise encore que l'augmentation du budget prévisionnel pour 2022 est justifiée par l'augmentation du prix de l'énergie, dont il a été tenu compte. Enfin, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES conteste toute défaillance de sa part dans l'établissement du budget prévisionnel.

S'agissant du remplacement du concierge, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES observe avoir transmis deux devis : le devis SOCIETE5.) et le devis SOCIETE3.). Il indique n'avoir obtenu le second devis qu'après l'envoi de la convocation à l'assemblée générale de sorte que ce devis n'a pu être transmis aux copropriétaires que le 9 août 2022. Il estime que les copropriétaires ont disposé des éléments nécessaires pour voter en connaissance de cause. Il conteste en outre l'allégation selon laquelle les charges

relatives aux prestations d'une société de nettoyage seraient plus élevées que celles d'un concierge.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES indique avoir transmis aux copropriétaires le devis SOCIETE4.) le 8 août 2022. Il estime que les copropriétaires ont disposé des éléments nécessaires pour voter en connaissance de cause.

Pour finir, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES fait valoir concernant la résolution n°12 que 83,17% des copropriétaires ont voté en faveur de la résolution, exprimant ainsi une majorité absolue. Il en déduit que la résolution n°12 n'encourt aucune critique.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES s'oppose à la demande subsidiaire formulée par PERSONNE1.) en annulation résolutions n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°9, n°10 et n°12. Il fait valoir les mêmes moyens en droit et en faits.

Au soutien de sa demande reconventionnelle, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES fait valoir, au visa des dispositions de l'article 7 de la Loi de 1975, l'existence d'une créance de 1.031,49 EUR à l'encontre de PERSONNE1.) au titre des charges de copropriété.

Motivation

1. Sur la demande principale en annulation de l'assemblée générale du 11 août 2022

Aux termes de l'article 34, alinéa 2, de la Loi de 1975, 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

Sont considérés comme opposants ou défaillants au sens de ces dispositions les copropriétaires qui ont, soit directement, soit par l'intermédiaire de leurs mandataires, émis un vote défavorable sur la résolution mise aux voix, et comme défaillants les copropriétaires ni présents ni représentés à l'assemblée qui a adopté les décisions.

Une demande d'annulation d'une assemblée générale dans son entièreté doit se fonder sur l'inobservation des formalités légales affectant sa convocation, sa formation ou sa tenue, et qui ont pour conséquence d'entacher la réunion elle-même et donc tout ce qui a pu y être fait ou décidé.

En l'espèce, il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 11 août 2022 produit aux débats que PERSONNE1.) qui s'est fait représenter lors de l'assemblée a voté favorablement aux résolutions n° 11 et n°13.

En conséquence, PERSONNE1.) n'a pas la qualité de copropriétaire opposant à la totalité des résolutions adoptées lors de l'assemblée générale du 11 août 2022.

Dès lors, PERSONNE1.) sera déclaré irrecevable en sa demande en annulation de cette assemblée générale en son intégralité.

2. Sur les demandes subsidiaires en annulation des résolutions n°3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 et 12 de l'assemblée générale des copropriétaires du 11 août 2022

Sur la recevabilité des demandes :

Il s'induit des pièces produites aux débats que le procès-verbal de l'assemblée générale du 11 août 2022 a été transmis à PERSONNE1.) par e-mail du syndic du 26 octobre 2022.

Il y a dès lors lieu de retenir que la demande en annulation introduite par assignation du 26 décembre 2022 a été exercée dans le délai de deux mois prescrit par les dispositions de l'article 34, alinéa 2, de la Loi de 1975.

Au surplus, il apparaît à l'examen du procès-verbal de l'assemblée générale du 11 août 2022, que PERSONNE1.) a voté contre les résolutions n°3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 et 12 de sorte qu'il est admis à en solliciter l'annulation.

Par conséquent, PERSONNE1.) est recevable en son action subsidiaire dans la mesure où il a exercé sa contestation dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale, et qu'il bénéficie de la qualité de copropriétaire opposant pour avoir voté à l'encontre des résolutions n°3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 et 12 soumises au vote.

Sur le bien-fondé des demandes :

- Sur la demande en annulation de la résolution n°3, relative à la présentation et à l'approbation des comptes de l'exercice 2021 :

L'article 1^{er} du Règlement de 1975 prévoit que, dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois chaque année, une assemblée générale des copropriétaires, cette dernière étant convoquée par le syndic.

Afin qu'elle soit réunie de manière régulière, les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale des copropriétaires quinze jours au moins avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

L'article 3 du Règlement de 1975 dispose quant-à-lui que « *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. »

L'article 5 (1°) du même texte dispose enfin « *Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :*

1° Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ; (...) »

Ces mêmes dispositions sont reprises à l'article 33.5 (a) du Règlement de copropriété.

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 irrégularité à l'appui d'une demande en annulation de décisions prises lors de l'assemblée générale doit établir le préjudice qui lui en serait accru (Cour, 6 juillet 1984, Pas. 26, p. 212 ; Cour, 22 mars 2000, Pas. 31, p. 314 ; Cour, 17 mai 2023, n° CAL-2021-01072 du rôle).

En l'espèce, il y a lieu de relever que PERSONNE1.) se borne à indiquer ne pas avoir reçu en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée générale du 11 août 2022, le « décompte de l'année précédente », sans plus de précisions permettant d'identifier le document manquant. Au demeurant, il y a lieu de relever qu'aucun document intitulé « décompte » n'est visé par les dispositions de l'article 33.5 du Règlement de copropriété ni par celles de l'article 5 (1°) du Règlement de 1975 sur lesquelles s'appuie PERSONNE1.).

En outre, PERSONNE1.) indique encore dans ses écritures que les copropriétaires n'auraient pas reçu l'intégralité des documents exigés par les dispositions de l'article 33.5 du Règlement de copropriété, sans encore une fois préciser lesquels de ces documents auraient été manquants.

Au surplus, il convient de relever que contrairement aux allégations de PERSONNE1.), il y a bien eu révision des comptes de l'exercice 2021 par le conseil syndical en date du 10 juillet 2022 (pièce n°8 en défense).

Dans ces circonstances et en l'absence de précisions quant aux pièces manquantes relatives aux comptes de l'exercice 2021, il y a lieu de retenir que PERSONNE1.) qui supporte la charge de la preuve des faits qu'il allègue, échoue à établir l'existence d'une irrégularité affectant la résolution n°3.

A titre superfétatoire, il y a encore lieu de relever que la circonstance que PERSONNE1.) aurait été dans l'impossibilité de procéder à une vérification utile des comptes, ne saurait suffire à démontrer l'existence d'un préjudice dans son chef, puisqu'il a voté contre la résolution n°3 laquelle a, de toute façon, été adoptée à la majorité.

Pour le surplus, il y a encore lieu de relever que les griefs allégués concernant le libellé lacunaire de la résolution n°3 n'ont pas vocation à entraîner l'annulation de la résolution critiquée.

Enfin, les critiques de PERSONNE1.) relatives à la validité de l'état général des dépenses et de la répartition des charges de l'exercice 2021 antérieurement votées lors de l'assemblée générale précédente, sont inopérantes car ne concernent pas la régularité de la décision prise sur laquelle le tribunal est habilité à se prononcer.

En conséquence, la demande en annulation de la résolution n°3 sera rejetée.

- Sur la demande en annulation de la résolution n°4, relative au quitus à donner au syndic et de la résolution n°5, relative au quitus à donner au conseil syndical :

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, 1er 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.

En l'espèce, en se bornant à alléguer l'existence de « problèmes évidents de gestion », PERSONNE1.) qui supporte la charge de la preuve, est défaillant à démontrer l'existence d'une irrégularité susceptible de donner lieu à annulation des résolutions n°4 et n°5 prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 11 août 2022.

En conséquence, les demandes en annulation des résolutions n°4 et n°5 seront rejetées.

- Sur la demande en annulation de la résolution n°6, relative à la nomination d'un nouveau syndic :

L'article 5 du Règlement de 1975 dispose que : « *Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :*

(...)

4° Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés à l'article 17a de la loi du 10 mai 1975 et aux articles 19 et 29 du présent règlement. »

L'article 19 du même texte dispose que « *Les conditions de la rémunération du syndic sous réserve, le cas échéant, de la réglementation y afférente ainsi que les modalités*

particulières d'exécution de son mandat sont fixées, par l'assemblée générale, à la majorité prévue par l'article 15 de cette loi. »

Enfin, l'article 33.5 (c) du Règlement de copropriété dispose que « *sont notifiées au plus tard en même temps que l'ordre du jour :*

(...)

c) les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser (...) un contrat fixant les conditions de la rémunération du syndic et les modalités d'exécution de son mandat. »

En l'espèce, il s'induit des pièces produites aux débats que se trouvait joint à l'ordre du jour annexé à la lettre de convocation du 26 juillet 2022, un projet de mandat de syndic en faveur de la société SOCIETE1.) sur lequel l'assemblée générale des copropriétaires était amenée à se prononcer le 11 août 2022 (pièce n°2 en défense).

Il ressort du projet de mandat de syndic que celui-ci contenait notamment au point 5. une description détaillée de la mission à confier au nouveau syndic et au point 6. les conditions financières de sa mission pour la gestion courante ainsi que le montant des frais administratifs.

L'ensemble de ces éléments permet de retenir que, contrairement aux allégations de PERSONNE1.), les conditions essentielles du nouveau mandat de syndic à confier à la société SOCIETE1.) ont été portées à la connaissance de tous les copropriétaires avant l'assemblée générale.

Au demeurant, il y a encore lieu de relever que PERSONNE1.) se borne à alléguer ne pas avoir eu connaissance du projet de mandat du nouveau syndic en temps utile, sans justifier de l'existence d'un préjudice dans son chef puisqu'il a voté contre la résolution n°6 laquelle a, de toute façon, été adoptée à la majorité absolue.

En conséquence, la demande en annulation de la résolution n°6 sera rejetée.

- Sur la demande en annulation de la résolution n°7, relative au budget prévisionnel de l'exercice 2022 et à la fixation des avances mensuelles :

L'article 5 du Règlement de 1975 dispose que : « *Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :*

1°Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes,

2° Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice (...). »

En application des dispositions de l'article 55 du Nouveau Code de procédure civile, les parties ont la charge d'alléguer les faits propres à fonder leurs prétentions.

En l'espèce, PERSONNE1.) se borne à alléguer, sans s'en expliquer, ne pas avoir reçu en temps utile les documents visés aux dispositions précitées.

Il s'induit des pièces produites aux débats que se trouvaient joint à l'ordre du jour annexé à la lettre de convocation du 26 juillet 2022, notamment le budget prévisionnel de l'exercice 2022 ainsi que la répartition des avances de charges pour le même exercice (pièce n°2 en défense).

Il y a dès lors lieu de retenir que, contrairement aux allégations de PERSONNE1.), les documents relatifs au budget de l'exercice 2022 ont été portés à la connaissance des copropriétaires qui ont été amenés à se prononcer sur le budget prévisionnel de l'exercice 2022 lors de l'assemblée générale du 11 août 2022.

Les impératifs de l'article 5 précité ont dès lors été respectés.

Il y a encore lieu de retenir que PERSONNE1.) qui se borne à alléguer ne pas avoir reçu en temps utile les documents relatifs au budget prévisionnel de l'exercice 2022, ne justifie d'aucun préjudice dans son chef dès lors qu'il a voté contre la résolution n°7 laquelle a, de toute façon, été adoptée à la majorité simple.

S'agissant des critiques formulées par PERSONNE1.) en raison de l'augmentation des charges de copropriété, il est au surplus souligné que le tribunal ne peut se substituer à l'assemblée générale des copropriétaires sur l'opportunité des décisions prises.

Enfin, les critiques de PERSONNE1.) relatives à la validité des demandes d'avances sur charges de l'exercice 2022 sont inopérantes car ne concernent pas la régularité de la décision prise sur laquelle le tribunal est habilité à se prononcer.

En conséquence, la demande en annulation de la résolution n°7 sera rejetée.

- Sur la demande en annulation de la résolution n°9, relative au remplacement du concierge :

Les dispositions de l'article 5 du Règlement de 1975 prévoient que le syndic notifie aux copropriétaires au plus tard en même temps que l'ordre du jour, les conditions essentielles du contrat sur lequel l'assemblée générale sera amenée à se prononcer.

Ces dispositions sont reprises à l'article 33.5 (c) du Règlement de copropriété.

En l'espèce, il est constant en cause pour ne pas être contesté que le syndic a notifié aux copropriétaires en même temps que l'ordre du jour, un devis de la société SOCIETE5.) et qu'il a encore notifié par la suite, le 9 août 2022, soit postérieurement à l'envoi de l'ordre du jour, un devis de la société SOCIETE3.).

Les deux devis détaillent l'objet du contrat, le planning des prestations de nettoyage à effectuer, ainsi que leur prix. Le contrat SOCIETE3.) comporte en outre en annexe une copie des conditions générales du contrat.

Les projets de contrat étaient donc, contrairement aux allégations de PERSONNE1.) suffisamment précis sur la nature des prestations et leur coût de sorte que les renseignements fournis apportaient à l'assemblée une information suffisante pour lui permettre de se décider en pleine connaissance de cause.

Le seul fait que l'offre de contrat SOCIETE3.) n'ait pas été annexée à la convocation n'est pas un motif d'annulation de la résolution litigieuse s'il n'en est résulté aucun préjudice pour PERSONNE1.).

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 11 août 2022 que lors du vote de la résolution n°9 portant sur le remplacement du concierge par la société SOCIETE3.), les copropriétaires se sont exprimés majoritairement en faveur de cette résolution, PERSONNE1.) ayant quant à lui exprimé un vote négatif.

La résolution n°9 a ainsi été adoptée à la majorité simple des copropriétaires.

Il se déduit de l'ensemble de ces éléments que PERSONNE1.) est défaillant à établir l'existence de conséquences préjudiciables dans son chef en lien avec la notification du devis SOCIETE3.) le 9 août 2022.

Au surplus, la gestion par le syndic des fonds de la copropriété, de même que le caractère éventuellement inopportun du recours à une société de nettoyage plutôt qu'à un concierge ne sont pas en soi des motifs d'annulation du vote de l'assemblée générale.

En conséquence, la demande en annulation de la résolution n°9 sera rejetée.

- Sur la demande en annulation de la résolution n°10, relative au remplacement des compteurs d'eau :

En l'espèce, il est constant en cause pour ne pas être contesté par les parties que le syndic a notifié aux copropriétaires par e-mail du 9 août 2022, soit postérieurement à l'envoi de l'ordre du jour, un devis de la société SOCIETE4.) relatif au remplacement des compteurs d'eau de la copropriété.

Le devis détaille deux options : l'option 1 ayant pour objet la location des compteurs d'eau pendant dix ans, incluant l'établissement du décompte annuel et l'option 2 ayant pour objet, d'une part, l'achat de ces mêmes compteurs, et d'autre part, l'établissement du décompte annuel. L'objet du contrat proposé avec les deux options ainsi que le prix pour chacune des options se trouvent ainsi détaillés dans le devis SOCIETE4.) qui a été transmis aux copropriétaires.

Le projet de contrat était donc, contrairement aux allégations de PERSONNE1.) suffisamment précis sur la nature des prestations et leur coût de sorte que les renseignements fournis apportaient à l'assemblée une information suffisante pour lui permettre de se décider en pleine connaissance de cause.

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 11 août 2022 que lors du vote de la résolution n°10 portant sur le remplacement des compteurs d'eau par la société SOCIETE4.), les copropriétaires se sont exprimés majoritairement en faveur de cette résolution, PERSONNE1.) ayant quant à lui exprimé un vote négatif.

La résolution n°10 a ainsi été adoptée à la majorité simple des copropriétaires.

Il se déduit de l'ensemble de ces éléments que PERSONNE1.) est défaillant à établir l'existence de conséquences préjudiciables dans son chef en lien avec la notification du devis SOCIETE4.) le 9 août 2022.

En conséquence, la demande en annulation de la résolution n°10 sera rejetée.

- Sur la demande en annulation de la résolution n°12, relative à l'installation d'une climatisation par M. PERSONNE2.) :

L'article 15 de la Loi de 1975 dispose : « *Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés par un mandataire régulier, tous les copropriétaires dûment convoqués, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.* »

L'article 16 de cette même loi est de la teneur suivante « *Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant :*

(...)

(b) l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ; en cas de refus, le juge peut autoriser ce ou ces copropriétaires à exécuter ces travaux s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires.

(...).

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au présent article, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article précédent. »

L'article 40 du même texte répute non écrite toute clause contraire à ces dispositions.

L'article 35.3 du Règlement de copropriété dispose : « *L'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité absolue c.à.d la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :*

(b) l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

(...). »

Il est admis que les règles de computation des voix sont d'ordre public.

En l'espèce, il s'induit des pièces produites au débat et notamment du procès-verbal de l'assemblée générale du 11 août 2022 que la copropriété Résidence ENSEIGNE0.) compte 12 copropriétaires, dont :

- 5 copropriétaires représentant 462,69 millièmes étaient présents ;
- 6 copropriétaires représentant 463,58 millièmes étaient représentés ;
- 1 copropriétaire représentant 73,73 millièmes était absent.

Il s'induit encore du même procès-verbal que les copropriétaires présents ou représentés lors de l'assemblée générale du 11 août 2022 ont représentés 926,27 millièmes.

S'agissant de la résolution n°12 actuellement querellée, il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du 11 août 2022 que :

- 9 copropriétaires représentant 775,97 millièmes ont voté favorablement ;
- 2 copropriétaires représentant 150,30 millièmes ont voté contre ;

Il est encore mentionné dans le procès-verbal que la résolution n°12 est acceptée à la majorité simple.

Le tribunal retient que l'article 16 précité de la Loi de 1975 requiert pour l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble que la décision soit prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, c'est-à-dire des copropriétaires présents, représentés et absents (majorité absolue).

S'agissant de la résolution n°12, le procès-verbal de l'assemblée générale du 11 août 2022 renseigne le résultat du vote de façon détaillé en énonçant tant par rapport aux propriétaires présents ou représentés, que par rapport aux millièmes les votes favorables et défavorables et en renseignant les noms des copropriétaires qui ont voté pour, le nom de ceux qui ont voté contre et le nom de ceux qui ont été absents ou se sont abstenus.

Il faut en déduire que les énonciations du procès-verbal de l'assemblée générale permettant de reconstituer le scrutin dont il résulte que les copropriétaires représentant 775,97 millièmes ont voté favorablement à la résolution n°12.

C'est dès lors justement que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES observe que, nonobstant la mention faite au procès-verbal de l'assemblée générale d'une décision prise à la majorité simple, il faut admettre au vu du résultat du vote détaillé dans ledit procès-verbal, que le vote favorable exprimé par une large majorité de copropriétaires représentant 775,97 millièmes correspond à l'expression d'une majorité absolue.

Il découle de l'ensemble de ces éléments que la résolution n°12 a été prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 11 août 2022 à la majorité des voix de tous les copropriétaires, conformément au prescrit de l'article 16 précité.

En conséquence, la demande en annulation de la résolution n°12 sera rejetée.

3. Sur la demande plus subsidiaire de PERSONNE1.) en institution d'une mesure d'expertise judiciaire

Aux termes des articles 348 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, les faits dont dépend la solution du litige peuvent, à la demande des parties ou d'office, être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer.

En aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

En l'espèce, PERSONNE1.) sollicite une mesure d'expertise comptable invoquant de façon générale une gestion défailante par le syndic de la copropriété, ce qui n'est pas en soit un motif d'annulation des décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

La demande d'expertise est donc inutile au dénouement du litige, de sorte qu'elle sera rejetée.

4. Sur la demande reconventionnelle du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES contre PERSONNE1.)

Aux termes de l'article 7 de la Loi de 1975, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

Les charges sont dues par les copropriétaires dès l'instant où les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale.

Les comptes généraux, dans la mesure où ils fixent le solde créditeur de la copropriété, ainsi que l'état des dépenses, prennent nécessairement en considération les décomptes individuels des différents copropriétaires et il en découle qu'en approuvant les comptes généraux, l'assemblée générale a implicitement, mais nécessairement approuvé les décomptes individuels qui se trouvent inclus (TAL, 12 décembre 2003, n° 76951 du rôle; TAL, 29 octobre 2019, n° TAL-2018- 00932 du rôle).

En l'espèce, il s'induit des pièces produites aux débats que le compte individuel de PERSONNE1.) dans les livres de la copropriété présente pour l'exercice 2021 un solde débiteur de 1.031,49 EUR.

PERSONNE1.) qui se borne à alléguer que le solde du compte est faux n'apporte pas la preuve qui lui incombe des faits qu'il allègue.

Il se déduit des éléments qui précèdent que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES est titulaire d'une créance de 1.031,49 EUR à l'encontre de PERSONNE1.).

En conséquence, il y aura lieu de condamner PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES le montant de 1.031,49 EUR.

Il y a lieu d'allouer sur cette somme les intérêts légaux à compter de la demande en justice, soit le 12 mai 2023, jusqu'à solde.

5. Sur les demandes accessoires

- Sur l'indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

En l'espèce, au vu de l'issue du litige, les considérations d'équité commandent qu'il soit fait droit à la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES en paiement d'une indemnité de procédure.

En conséquence, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES la somme de 2.000 EUR à titre d'indemnité de procédure.

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure.

- Sur les 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.

En l'espèce, PERSONNE1.) qui succombe sera condamné aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui le demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ces motifs

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

déclare PERSONNE1.) irrecevable en sa demande principale en annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 11 août 2022 dans son intégralité,

déclare PERSONNE1.) recevable en son action subsidiaire en annulation des résolutions n°3, 4, 5, 6, 7, 9, 10 et 12 soumises au vote de l'assemblée générale des copropriétaires du 11 août 2022,

l'en déboute,

déboute PERSONNE1.) de sa demande encore plus subsidiaire en institution d'une mesure d'expertise judiciaire,

condamne PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE0.), représentée par son syndic, la société SOCIETE1.), la somme de 1.031,49 EUR, augmentée des intérêts légaux à compter du 12 mai 2023, date de la demande en justice, jusqu'à solde,

condamne PERSONNE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ENSEIGNE0.), représentée par son syndic, la société SOCIETE1.), la somme de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute PERSONNE1.) de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Lex THIELEN qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.