

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00243 - XVIIe chambre

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

Numéro TAL-2024-02959 du rôle

Composition:

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

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 5 avril 2024,

comparaissant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

le syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.), sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) SA, 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 du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par la société à responsabilité limitée F&F LEGAL, établie à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 230.842, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par

Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 9 octobre 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, 30 octobre 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 des plaidoiries du 30 octobre 2024.

Exposé des faits et de la procédure

PERSONNE1.) est propriétaire de plusieurs lots dans la copropriété dénommée « Résidence ENSEIGNE1.) » sise à L-ADRESSE2.).

Le conseil syndical a, par courrier du 28 octobre 2023, demandé à voir ajouter à l'ordre du jour de l'assemblée générale une question supplémentaire. La question a été inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale du DATE1.), sous le point n°7 « *discussion et vote concernant l'application des articles 6 et 7 du règlement de copropriété sur proposition du Conseil Syndical (Art. 15)* ».

La société anonyme SOCIETE1.) SA, syndic, a adressé à PERSONNE1.) une convocation à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires par courrier du 28 novembre 2023.

L'assemblée générale annuelle de la copropriété s'est tenue le DATE1.).

Par courrier du 26 février 2024, le syndic a transmis à PERSONNE1.) le procès-verbal de l'assemblée générale du DATE1.).

Faisant état d'irrégularités affectant cette assemblée, par exploit d'huissier du 5 avril 2024, PERSONNE1.) a fait assigner le syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.), représentée par son syndic, la société SOCIETE1.) SA (ci-après le « **SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES** ») devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir prononcer la nullité de la résolution n°7 adoptée 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.

A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal statuera sur base des dernières conclusions notifiées.

En l'espèce, PERSONNE1.) a notifié des conclusions de synthèse II le 19 septembre 2024.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES, de son côté, a notifié des conclusions de synthèse le 22 août 2024.

En conséquence, le tribunal est saisi des seuls prétentions et moyens repris dans les conclusions de synthèse II du 19 septembre 2024 notifiées par PERSONNE1.) et de ceux repris dans les conclusions de synthèse du 22 août 2024 du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES.

* * *

A l'appui de ses conclusions de synthèse II notifiées le 19 septembre 2024, **PERSONNE1.)** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- prononcer la nullité de la résolution adoptée sous le point n°7 de l'ordre du jour par l'assemblée générale des copropriétaires du DATE1.) ;
- condamner le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES à lui payer la somme de 7.500 EUR au titre des frais d'avocat exposés ;
- 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 ;
- condamner le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Gérard A. TURPEL qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande en annulation, PERSONNE1.) conteste la validité de la résolution adoptée sous le point n°7 « *Discussion et vote concernant l'application des articles 6 et 7 du règlement de copropriété sur proposition du Conseil* » de l'ordre du jour par l'assemblée générale des copropriétaires du DATE1.). Il fait valoir à titre principal au visa des dispositions des articles 3 et 6 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** ») que la résolution n°7 est à annuler pour manque de précision de l'ordre du jour. Il observe que le libellé du point 7 de l'ordre du jour ne lui permet pas de comprendre quel est le point soumis au vote de l'assemblée générale et qu'aucun projet de résolution n'y est joint.

PERSONNE1.) fait également valoir que si la décision prise sous la résolution n°7 du procès-verbal de l'assemblée générale du DATE1.) est celle visant à obliger les propriétaires bailleurs de restaurants à « *demander à leurs locataires de fournir tous les documents officiels d'installation et les rapports obligatoires annuels des installations techniques* », dans ce cas cette résolution doit être annulée pour avoir porté sur un point ne figurant pas à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Pour justifier de l'existence d'un préjudice, PERSONNE1.) observe que sous le couvert de la résolution n°7, certains copropriétaires envisagent la fermeture des restaurants en activité ou en cours d'installation dans la résidence. Il expose que toute entrave à l'activité de restauration aurait pour lui de graves conséquences financières, notamment sur le montant du loyer qu'il perçoit. Il en déduit que l'imprécision du point n°7 de l'ordre du jour préjudicie à ses intérêts.

Dans l'hypothèse où la décision prise sous la résolution n°7 viserait à obliger les propriétaires bailleurs de restaurants à « *demander à leurs locataires de fournir tous les documents officiels d'installation et les rapports obligatoires annuels des installations techniques* », PERSONNE1.) fait alors encore valoir à titre subsidiaire que la résolution n°7 est à annuler pour dépassement de pouvoir et abus de majorité. Il observe que le point 7 a été ajouté à l'ordre du jour de l'assemblée générale à la demande du conseil syndical adressée au syndic par courrier du 18 octobre 2023 qui a été joint à la convocation. Il expose que le conseil syndical souhaite obtenir la fermeture des restaurants en activité dans la copropriété de sorte que l'ajout du point 7 à l'ordre du jour est empreint d'animosité à l'égard du groupe des copropriétaires des lots dans lesquels sont exploités un restaurant. PERSONNE1.) ajoute louer ses lots en vue de l'exploitation d'un restaurant de sorte que la résolution n°7 qui tend à voir fermer les restaurants en activité dans la copropriété lui cause préjudice.

Pour finir, PERSONNE1.) fait valoir que la résolution n°7 qui tend à modifier la destination de certaines parties privatives et/ou les modalités de leur jouissance, ne pouvait être prise qu'à l'unanimité.

A l'appui de ses conclusions de synthèse notifiées le 22 août 2024, **le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES** demande de :

- débouter PERSONNE1.) de sa demande en annulation de la résolution n°7 de l'assemblée générale des copropriétaires du DATE1.) ;
- débouter PERSONNE1.) de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner PERSONNE1.) à lui payer la somme de 3.000 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 la société à responsabilité limitée F&F LEGAL SARL, représentée par Maître Tom FELGEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES s'oppose à la demande en annulation de la résolution n°7 prise lors de l'assemblée générale du DATE1.). Il conteste l'imprécision du point 7 de l'ordre du jour. Il observe que se trouvait joint à l'ordre du jour, le courrier du 18 octobre 2023 du conseil syndical apportant les précisions nécessaires pour permettre aux copropriétaires de comprendre la discussion portée à l'ordre du jour sous le point 7.

S'agissant du point de la résolution n°7 indiquant que « *le syndicat propose à l'assemblée générale que dans un premier temps, les propriétaires-bailleurs de restaurants demandent à leurs locataires de fournir tous les documents officiels d'installation et les rapports obligatoires annuels des installations techniques* », le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES fait valoir que ce point ne figurant pas à l'ordre du jour, il n'a pas fait l'objet d'un vote de l'assemblée des copropriétaires.

Enfin, il observe que PERSONNE1.) est défaillant dans la preuve d'un préjudice. Il ajoute sur ce point que la résolution n°7 ne contient aucune décision prise par l'assemblée générale. Il observe que le point 7 porté à l'ordre du jour n'a fait l'objet que d'une simple discussion entre copropriétaires sur l'application des dispositions du règlement de copropriété.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES conteste également l'existence d'un abus de majorité et observe que PERSONNE1.) est défaillant dans la preuve de l'abus qu'il allègue. Il fait valoir que la discussion a été menée dans l'intérêt général de la copropriété et qu'en outre aucune décision préjudiciable n'a été prise, le syndic n'ayant formulé qu'une proposition qui n'a pas fait l'objet d'un vote.

Le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES conteste également l'existence d'un dépassement de pouvoir.

Enfin, il observe que PERSONNE1.) est défaillant dans la preuve du grief qu'il allègue.

Motivation

Sur la demande en annulation de la résolution n°7 de l'assemblée générale du DATE1.) :

En vertu des dispositions de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'ordonnance de clôture peut être révoquée s'il se révèle une cause grave depuis qu'elle a été rendue ; [...] L'ordonnance de clôture peut être révoquée pour cause grave d'office ou à la demande des parties, soit par ordonnance motivée du juge de la mise en état, soit, après l'ouverture des débats, par décision du tribunal* ».

Il est admis que la cause grave justifiant la révocation doit être de nature à exercer une influence décisive sur la solution du litige.

En l'espèce, PERSONNE1.) sollicite l'annulation de la résolution n°7 prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) du DATE1.).

Le tribunal relève que PERSONNE1.) ne produit toutefois pas aux débats le procès-verbal de l'assemblée générale du DATE1.) contenant la résolution n°7 dont il sollicite l'annulation, sa pièce n°4 intitulée « *procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du DATE1.)* » produite aux débats contenant uniquement le courrier du 26 février 2024 du syndic adressé au demandeur, ledit procès-verbal n'y étant pas joint.

Au vu des éléments qui précèdent et afin de permettre à PERSONNE1.) de produire aux débats une copie du procès-verbal de l'assemblée générale du DATE1.), il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de révoquer l'ordonnance de clôture du 9 octobre 2024.

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes.

Par ces motifs

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

révoque l'ordonnance de clôture du 9 octobre 2024,

invite Maître Gérard A. TURPEL à produire aux débats une copie du procès-verbal de l'assemblée générale du DATE1.) pour **le 26 novembre 2024 au plus tard**,

fixe l'affaire pour clôture de l'instruction et pour plaidoiries, à l'audience du :

mercredi, 4 décembre 2024 à 9h00, salle TL 0.11, au rez-de-chaussée du bâtiment TL de la Cité Judiciaire,

réserve les droits des parties ainsi que les frais et dépens de l'instance.

