

## **Jugement civil no 2022TALCH20/00065**

Audience publique du jeudi dix-neuf mai deux mille vingt-deux.

Numéro TAL-2022-01786 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,  
Emina SOFTIC, premier juge,  
Melissa MOROCUTTI, juge,  
Michèle MACHADO, greffier assumé.

### **ENTRE**

PC1, dit PC1, demeurant à ADR1,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg, du 2 février 2022,

comparaissant par Maître Bob BIVER, avocat, demeurant à Luxembourg,

### **ET**

le syndicat des copropriétaires de la « PC2 », sise à ADR3  
, représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOC1., établie  
et ayant son siège social à ADR2, inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de  
Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son conseil d'administration  
actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

défaillante.

---

## LE TRIBUNAL

### **1. Faits et procédure**

PC1, dit PC1, (ci-après : « PC1 ») est propriétaire d'un appartement dans l'immeuble en copropriété dénommé « PC2» sis à ADR3, inscrit au cadastre de la Commune de Walferdange, section C de Bereldange, sous le n° 832/2844, du lieu-dit « rue des Roses », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 13 ares 05 centiares.

Dans la nuit du 3 au 4 février 2020 et suite à de fortes pluies, une partie de l'immeuble sis à ADR3, a été inondée.

Par courrier électronique du 4 juin 2020, le syndic de l'immeuble, à savoir la société anonyme SOC1., a adressé un appel de fonds à hauteur du montant total de 25.000.- euros HTVA, réparti selon les millièmes, aux copropriétaires de l'immeuble aux fins de prise en charge des dégâts résultant de l'inondation.

Par courrier du 17 mai 2021, une assemblée générale ordinaire a été convoquée avec l'ordre du jour suivant :

- « 1 SIGNATURE DE LA LISTE DES PRESENCES (résolution sans vote)
- 2 Nomination du bureau de l'assemblée générale (article 15)
- 3 Approbation des comptes pour l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019. (article 15)
- 4 Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2019 au 31/12/2019. (article 15)
- 5 Décharge au conseil syndical pour sa vérification des comptes. (article 15)
- 6 Approbation des comptes pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020. (article 15)
- 7 Quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2020 au 31/12/2020. (article 15)
- 8 Décharge au conseil syndical pour la vérification des comptes. (article 15)
- 9 Renouvellement du mandat de syndic. (article 16)
- 10 Nomination des membres du conseil syndical (article 16)
- 11 Vote du budget prévisionnel 2021 (article 15)
- 12 Discussion et vote concernant la suite à donner au devis de la firme SOC2(cj-joint) à la convocation. (article 15)
- 13 Discussion et vote concernant le bouleau et le sapin (article 15)
- 14 Mise en concurrence du contrat d'entretien des espaces verts (devis en attente SOC3 et SOC4) (article 15)
- 15 Mise en concurrence du contrat d'assurance bâtiment (devis en attente ASSUR1et ASSUR2) (article 15)
- 16 Discussion et vote concernant le sinistre inondation (article 15)
- 17 Point information sur les travaux de toiture effectués par SOC5(article 15)
- 18 Discussion et vote sur les actes à passer pour la régularisation du cadastre. (article 15)
- 19 Point[s] divers (résolution sans vote) ».

En date du 2 juin 2021, une assemblée générale des copropriétaires a eu lieu via une plateforme électronique de visio-conférence.

Par exploit d'huissier de justice du 2 février 2022, PC1 a fait donner assignation au syndicat des copropriétaires de la « PC2», sise à ADR3, représenté par son syndic, la

société anonyme SOC1., (ci-après : « le syndicat des copropriétaires ») à comparaître devant le tribunal de ce siège pour voir constater :

- que le montant de 25.000.- euros HTVA mis à charge des copropriétaires de la « PC2» au titre d'un appel de fonds extraordinaire du syndic en date du 4 juin 2020 ayant pour objet un sinistre-dégâts des eaux dans les parties privatives de la copropriété, est contraire aux dispositions légales en vigueur et au règlement de copropriété, et  
- que l'état détaillé de dépenses « 6100100 TRAVAUX/SINISTRES » pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 est erroné en ce que les postes ci-après constituent des dépenses relatives à des parties privatives de certains copropriétaires :

« WIES RAPPORT EXPERTISE INONDATION	18/02	766,98 €
SOC6 NETTOYAGE SS SOL STE INONDATION	26/02	308,13 €
SOC7 INSPEC. CAMERA DOUCHE V2 + NETTOYAGE	26/02	850,90 €
SOC8 TRAVAUX PARQUET	04/03	438,75 €
SOC9 LOCATION DESHUMIDIFICATEURS	17/03	944,19 €
SOC9 LOCATION DESHUMIDIFICATEURS (13/03/20 AU 10/04/2020)	15/04	908,86 €
SOC8 APT V1	23/04	4.258,80 €
SOC10 APT V2	12/05	15.480,27 €
SOC9 DESHUMIDIFICATEURS (13/03/20 AU 29/04/2020)	12/05	1.570,96 €
SOC11 SINISTRE	06/08	9.824,13 € ».

Il demande ainsi à voir constater que le décompte relatif à l'année 2020 est irrégulier et que tant le conseil syndicat que le syndic ont commis des fautes dans l'exercice de leurs missions respectives.

En conséquence, il demande l'annulation des résolutions qui auraient été prises irrégulièrement lors de l'assemblée générale du 2 juin 2021, et plus précisément des résolutions suivantes :

- l'approbation des comptes pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (résolution n° 6) ;
- le quitus au syndic pour sa gestion du 01/01/2020 au 31/12/2020 (résolution n° 7) ;
- la décharge au conseil syndical pour la vérification des comptes (résolution n° 8) ;
- le renouvellement du mandat de syndic (résolution n° 9) et
- le point relatif à la discussion et au vote concernant le sinistre inondation (résolution n° 16).

PC1 demande encore à ce que le syndicat des copropriétaires soit condamné à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son avocat concluant, qui affirme en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-01786 du rôle et soumise à l'instruction de la XXème section.

Maître Bob BIVER a été informé par bulletin du 9 mars 2022 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 28 avril 2022, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Vu la loi du 17 décembre 2021 portant modification de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale.

Le mandataire de la partie demanderesse n'a pas sollicité à plaider oralement et a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 28 avril 2022 par le président du siège.

L'exploit introductif d'instance du 2 février 2022 ayant été signifié au siège de la société anonyme SOC1., à un employé du syndic représentant le syndicat des copropriétaires de la « PC2», et ce dernier n'ayant pas constitué avoué, il convient de statuer par jugement réputé contradictoire à l'égard du syndicat des copropriétaires, en application de l'article 79, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile.

## **2. Prétentions et moyens de PC1**

PC1 fait tout d'abord valoir qu'il a reçu notification du procès-verbal relatif à l'assemblée générale litigieuse en date du 3 décembre 2021 et conclut à la recevabilité de son action au regard des dispositions de l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, dans la mesure où sa demande en annulation aurait été introduite endéans le délai préfix de deux mois.

Il explique ensuite ne pas avoir approuvé les résolutions n<sup>os</sup> 6, 7, 8, 9, 11, 13, 14 et 16 de l'assemblée générale du 2 juin 2021, aux motifs qu'elles seraient contraires aux dispositions légales en vigueur et au règlement général de copropriété du 31 décembre 1987.

Plus particulièrement, il affirme que l'appel de fonds extraordinaire, lancé par le syndic le 4 juin 2020 à hauteur du montant de 25.000.- euros, pour couvrir notamment les frais de remise en état rendus nécessaires suite à l'inondation de l'immeuble, serait contraire aux articles 4, 5 et 7 du règlement général de copropriété du 31 décembre 1987, désignant les parties communes et privatives de l'immeuble, en ce qu'il imposerait le coût de l'ensemble des travaux réalisés dans la résidence, à savoir tant ceux entrepris dans les parties communes que ceux effectués dans les parties privatives, à la charge de tous les copropriétaires. Or, comme certains travaux auraient été entrepris dans les parties privatives, le coût de ces travaux reviendrait nécessairement aux seuls copropriétaires sinistrés.

En procédant à l'appel de fonds extraordinaire et en imposant le coût des travaux de remise en état des parties privatives de l'immeuble à l'ensemble des copropriétaires, le « *syndic* » aurait outrepassé ses pouvoirs et agi en illégalité, de sorte que les décisions attaquées encourraient annulation de ce chef.

Dans ce même contexte, le requérant reproche au syndic de ne pas avoir entrepris les démarches nécessaires afin d'assurer l'immeuble contre « *des dégâts de type « reflux*

*des eaux » », et indique se réserver tous droits, actions et moyens à l'égard du syndic et du syndicat des copropriétaires du fait « des agissements » qui ont conduit au vote des décisions litigieuses.*

### **3. Motifs de la décision**

À titre liminaire, il échet de relever qu'aux termes de l'article 78, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge statuant à l'égard du défendeur qui n'a pas comparu, « [...] *ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée* ».

En vertu de cette disposition, il lui appartient d'examiner sérieusement la demande avant d'y faire droit puisque le défaut de comparution du défendeur n'implique pas nécessairement son acquiescement à la demande (cf. Cass. fr., Civ. 2ème, 20 mars 2003, n° 01-03218, Bull. 2003 II, n° 71, p. 62 ; JCP 2003, II, 10150, p. 1681 ; Cass. fr., Civ. 2ème, 16 octobre 2003, n° 02-17049 ; Bull. civ. II, n° 309, p. 252 ; D. 2003, Inf. rap 2670).

Lorsque la partie signifiée ne comparaît pas devant la juridiction qui est appelée à toiser le litige, il appartient à cette juridiction de vérifier d'office la régularité de l'exploit introductif d'instance, de relever la moindre irrégularité et de prononcer d'office l'annulation de l'acte, dès lors que dans cette hypothèse, la juridiction saisie doit sauvegarder les droits de la défense. Autrement dit, le défaut de comparaître du défendeur ne dispense pas le juge de vérifier le bien-fondé de la demande, car l'absence du défendeur n'équivaut pas à un aveu de sa part. La non-comparution du défendeur n'est pas, à elle seule, un motif suffisant pour le condamner. Le juge doit examiner les moyens allégués par le demandeur et ce n'est que si ceux-ci lui paraissent bien fondés qu'il doit prononcer la condamnation du défendeur (cf. Jurisclasseur Procédure civile, fasc. 540 : jugement par défaut et opposition, mise à jour nov. 2015, n° 39).

Dans la mesure où le syndicat des copropriétaires n'a pas constitué avocat, c'est sous cet angle que la demande de PC1 sera analysée.

Aux termes 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 desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

Lorsque ce délai est expiré, la décision est devenue définitive et ne peut plus être attaquée, ni par voie d'action, ni par voie d'exception, étant donné qu'il s'agit d'un délai préfix. Le délai de deux mois court à compter de la notification de la décision de l'assemblée générale aux copropriétaires opposants ou défaillants. La notification est faite à la requête du syndic, par lettre recommandée, aucune sommation d'huissier n'étant prescrite par les textes. A défaut de notification, le délai de prescription ne saurait prendre cours et l'action des opposants ou défaillants reste recevable pendant dix ans à

compter du jour de l'assemblée, la prescription décennale, qui constitue le droit commun en matière de copropriété, trouvant alors application (cf. M. E. et F. S., Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, n° 118).

Les textes ne précisent pas la forme de la notification du procès-verbal d'assemblée, de sorte qu'il est admis que celle-ci peut être effectuée tant par lettre recommandée, avec ou sans demande d'avis de réception, que par remise contre récépissé. Il appartient au syndic de prouver le fait de la notification ainsi que sa date.

En l'espèce, il n'existe aucune preuve matérielle quant à la date de notification du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 2 juin 2021.

PC1 affirme que le procès-verbal de l'assemblée litigieuse lui aurait été notifié le 3 décembre 2021. Dans le mesure où cette date n'est pas spécifiquement contestée par le syndicat des copropriétaires, il y a lieu de prendre en compte la date du 3 décembre 2021 pour la computation du délai préfix de deux mois.

Comme la demande en annulation des résolutions n<sup>os</sup> 6, 7, 8, 9 et 16 a été introduite suivant acte d'assignation du 2 février 2022, partant endéans le délai de deux mois prévu à l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975, elle est à déclarer recevable.

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil prévoit que « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe à la partie demanderesse de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

Il y a lieu de rappeler que l'action intentée par un copropriétaire qui a pour objet de contester les décisions des assemblées générales trouve sa base dans l'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Elle constitue un recours en annulation et en cette matière les tribunaux n'ont compétence que pour statuer sur la régularité ou la légalité des décisions des assemblées générales ; ils ne peuvent que constater la validité ou la nullité de ces décisions, sans pouvoir se substituer à un syndicat de copropriété pour imposer en son lieu et place une autre décision, sous peine de s'immiscer indûment dans la gestion de l'immeuble, laquelle relève des seules attributions de l'assemblée générale (cf. JurisClasseur, Copropriété, Fasc. 87-20 : Assemblées générales : Voies de recours contre les décisions d'assemblée - Procédure, n° 129, mise à jour 14 novembre 2019).

Afin de prospérer dans sa demande en annulation des résolutions reprises aux points 6, 7, 8, 9 et 16 du procès-verbal d'assemblée générale s'étant tenue le 2 juin 2021, il appartient à PC1 de s'appuyer sur l'un des cas d'ouverture d'une action en nullité.

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 dans la 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 (cf. M. E. et F. S., op. cit., n° 534 et suivants).

En l'espèce, PC1 critique en substance les résolutions litigieuses prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 2 juin 2021, en ce qu'elles répartissent le coût de l'ensemble des travaux de remise en état entrepris suite à l'inondation survenue dans l'immeuble au début de l'année 2020, entre tous les copropriétaires. Selon lui, le coût des travaux effectués dans les lots privatifs incomberait aux seuls copropriétaires concernés. Il estime en outre que « *le syndic* » a outrepassé ses pouvoirs en faisant procéder au vote des résolutions litigieuses.

Le cas d'ouverture invoqué par PC1 est dès lors le dépassement de pouvoirs.

Il résulte de l'argumentaire de PC1 que celui-ci reproche en effet à l'assemblée générale des copropriétaires d'avoir dépassé ses pouvoirs en procédant à une répartition erronée des charges de la copropriété, alors que contraire aux articles 4, 5 et 7 du règlement général de copropriété de la « PC2 » sise à ADR3, désignant les parties communes et privatives de l'immeuble ainsi que « *l'état descriptif de division* ».

Il est acquis en cause que les dégâts ayant affecté la « PC2 » et qui ont conduit aux travaux de remise en état litigieux, sont apparus suite à des intempéries.

Suivant les indications du requérant, les dégâts survenus suite aux intempéries avaient été constatés tant dans les parties communes que privatives de l'immeuble. Le requérant ne précise cependant pas quelles parties de l'immeuble ont été exactement endommagées par l'inondation qui s'est produite au début de l'année 2020.

Au vu des explications d'un copropriétaire, telles que contenues dans un courriel du 28 octobre 2020 versé aux débats, l'inondation s'est produite « *dans les locaux communs, les caves et dans trois appartements* ».

Il se dégage de la correspondance échangée entre copropriétaires, et notamment des différents courriels versés aux débats par le requérant, que plusieurs expertises avaient été menées afin de déterminer les causes exactes de l'inondation, respectivement des infiltrations d'eau dans l'immeuble (cf. courriel d'un copropriétaire adressé au syndic le 28 octobre 2020).

Le tribunal constate que les rapports d'expertise, qui ont d'ailleurs fait l'objet de critiques de la part de certains copropriétaires, ne sont pas versés aux débats.

Il y a lieu de relever qu'en l'espèce, toute la problématique est liée au fait que l'assureur de l'immeuble a refusé la prise en charge des dégâts apparus suite aux intempéries. Il ressort en effet des explications du requérant que ces dégâts n'étaient pas couverts par le contrat d'assurance souscrit par le syndicat des copropriétaires et en vigueur à l'époque du sinistre.

D'après les explications non contestées d'un copropriétaire, telles qu'elles se dégagent d'un courriel du 5 août 2020, le syndicat des copropriétaires n'avait, au moment de la souscription du contrat d'assurance, pas opté pour une assurance intégrant l'option « catastrophes naturelles » pour des raisons financières : *« Dans le temps, quand nous voulions changer de compagnie d'assurances, les discussions avaient été difficiles. Bien qu'il y avait une compagnie qui avait offert le risque « catastrophes naturelles », il avait finalement été décidé à l'époque de choisir la compagnie qui n'assurait pas les catastrophes naturelles, ceci parce que cette assurance était meilleur marché. Dans le temps ASSUR3 n'assurait pas ce risque, Entretiens ils l'ont ajouté aux options possibles. Malheureusement aucun de nos syndicats n'a réagi et n'a proposé l'ajouté ».*

Il échet de relever que lors de l'assemblée générale litigieuse, la majorité des copropriétaires a approuvé le principe-même que le coût de tous les travaux de remise en état entrepris suite au sinistre, soit supporté par l'ensemble de la copropriété.

En effet, les résolutions attaquées ont été votées comme suit : n° 6 (Approbation des comptes pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 ), 7 Oui, 2 Non et 2 Abstentions, n° 7 (Quitus au syndic pour sa gestion du 01/02/2020), 8 Oui, 2 Non et 1 Abstention, n° 8 (Décharge au conseil syndical pour la vérification des comptes), 8 Oui, 2 Non et 1 Abstention, n° 9 (Renouvellement du mandat de syndic), 8 Oui, 3 Non et 0 Abstention et n° 16 (Discussion et vote concernant le sinistre inondation), 7 Oui, 2 Non, 2 Abstentions.

Dans la majorité des copropriétaires a approuvé les travaux de reconstruction suite au sinistre survenu en 2020.

Aux termes de l'article 32, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis : *« En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires peut décider à la majorité des voix des copropriétaires, la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte des lots représentant moins de la moitié des voix de tous les copropriétaires dont les parties privatives composent le bâtiment sinistré la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux ».*



Tout en estimant qu'il appartient aux parties intéressées de décider des mesures à prendre lorsque le bâtiment est détruit ou gravement endommagé, le législateur s'est préoccupé de protéger de façon équitable les intérêts en présence, en édictant, à titre supplétif, les règles à observer dans différentes hypothèses. Aussi n'est-ce qu'à défaut de dispositions contraires du règlement de copropriété que l'article 32, précité, trouve à s'appliquer (cf. M. E. et F. S., op.cit., n° 392).

L'exposé des motifs de la prédite loi, précise que les dégradations qui n'affectent que des parties communes, tels des éléments d'équipement, ne relèvent pas du régime de la reconstruction, mais de l'entretien et de la conservation de l'immeuble que le syndicat a l'obligation d'assurer aux termes de l'article 11, alinéa 2, de la même loi. D'autre part, si la destruction n'affecte que des parties privatives, à l'exclusion de toute partie commune, leur remise en état se fait à l'initiative et à la charge des seuls propriétaires de ces parties.

Au cas où la destruction affecte tant des parties privatives que des parties communes de l'immeuble, l'article 32 précité envisage deux hypothèses. Lorsque la totalité du bâtiment ou sa majeure partie, comprenant les lots de copropriétaires représentant plus de la moitié des voix à l'assemblée générale sont affectés par la destruction, la reconstruction ou la remise en état est obligatoire si elle est décidée à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires. Aussi les copropriétaires dont les lots, quoique situés dans le bâtiment sinistré, ne sont affectés par la destruction participent-ils au vote sur la reconstruction.

Lorsque, d'autre part, la destruction n'affecte que les lots de copropriétaires représentant moins de la moitié des voix, tel qu'en l'espèce, la loi prend soin de protéger cette minorité contre l'indifférence des copropriétaires non lésés, en prévoyant que la décision de reconstruire est prise à la seule majorité des copropriétaires sinistrés. Le texte ne faisant, dans cette hypothèse, aucune référence au nombre de voix, il faut admettre qu'il s'agit de la majorité en nombre des copropriétaires. Ainsi, la minorité peut obliger la majorité à supporter les charges d'une reconstruction à entreprendre dans son seul intérêt.

Il faut encore relever que la reconstruction de l'immeuble totalement ou partiellement détruit, votée dans les conditions de majorité prévues par l'article 32, ne vise qu'une remise des lieux sinistrés dans leur état antérieur. Dès que les copropriétaires envisagent de profiter de la reconstruction pour apporter des améliorations à l'immeuble (isolation thermique ou acoustique) ou pour y introduire des éléments nouveaux (climatisation), il leur faut réunir la double majorité de l'article 17 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (cf. M. E. et F. S., op.cit., n° 393).

La plupart du temps, les dépenses de reconstruction sont couvertes, pour le moins en majeure partie, par les indemnités dues au syndicat en réparation du sinistre, ou par une compagnie d'assurance.

Or, si la couverture d'assurance est insuffisante - en l'espèce, cette couverture fait défaut -, les dépenses incombent aux copropriétaires dans les mêmes proportions que

leur incombent les charges d'entretien du bâtiment sinistré (article 32, alinéa 1<sup>er</sup>), c'est-à-dire en fonction des quote-parts de charges générales qui, le plus souvent, correspondent aux quote-parts de copropriété. Aussi faut-il admettre que les copropriétaires, dont les parties privatives n'ont pas été touchées par le sinistre n'en sont pas moins obligés de participer aux dépenses de réfection des parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires (cf. M. E. et F. S., ob. cit., 1978, n° 392 ; G. et G., Les travaux d'amélioration et les charges de copropriété n° 507 ; K.-B., Statut de la copropriété des immeubles et sociétés de construction, n° 191).

En l'espèce, PC1, copropriété dont les parties privatives n'ont pas été touchées par le sinistre, ne fait valoir aucune disposition du règlement de copropriété prévoyant des dispositions contraires à l'article 32 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, de sorte qu'il y a lieu de retenir que l'article 32, précité, trouve pleinement à s'appliquer.

Le tribunal rappelle qu'il est constant que l'inondation, survenue au courant du mois de février 2020 dans l'immeuble sis à ADR3, a affecté tant les parties communes que les parties privatives de l'immeuble.

Si en l'occurrence, l'ampleur exacte du sinistre n'est pas renseignée par le requérant, il se dégage des courriels échangés entre copropriétaires, versés au dossier, que certaines parties des appartements sinistrés étaient inhabitables (cf. courriel d'un copropriétaire du 5 août 2020 : « *L'humidité était (est) dans les sols et murs. Certains chauffages ne fonctionnent plus et sont inutilisables. Les parquets ont dû être enlevés. Comme nous ne pouvions continuer à « camper » dans nos séjours (depuis février !), les travaux de rénovation ont été entamés sur initiative de SOC1* »).

Il n'est en l'espèce, ni allégué, ni établi par PC1 que les travaux, qui ont été entrepris dans les parties privatives de l'immeuble, aient dépassé le cadre de simples travaux de remise en état. Au contraire, il résulte des éléments soumis à l'appréciation du tribunal que les copropriétaires principalement touchés par le sinistre se sont efforcés de réduire le coût des travaux de réparation (cf. courriel d'un copropriétaire du 5 août 2020 : « *En tant que propriétaires des appartements concernés nous avons fait de notre mieux pour limiter la dépense. Nous avons p.ex. choisi des carrelages moins chers que les devis proposés. Actuellement les démarches pour la réduction de la TVA de 17% à 3% sont en cours* »).

Au vu de l'ensemble de ces considérations et en application des principes dégagés ci-avant, il y a lieu de retenir que l'assemblée générale des copropriétaires du 2 juin 2021 a, à juste titre, estimé que le coût de l'ensemble des travaux de remise en état entrepris tant dans les parties communes que privatives de l'immeuble sis à ADR3, est à charge de la copropriété, et incombe donc *in fine* à tous les copropriétaires en fonction de leurs quote-parts dans la copropriété, de sorte que les résolutions prises en ce sens ne sont contraires, ni à la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, ni au règlement de copropriété de la « PC2 ».

Il s'ensuit que la demande de PC1 en annulation des résolutions n<sup>os</sup> 6, 7, 8, 9 et 16 prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 2 juin 2021 est à déclarer non fondée.

PC1 a encore indiqué se réserver le droit d'agir tant à l'encontre du syndic qu'à l'égard du syndicat des copropriétaires en raison du fait que l'immeuble n'était pas assuré contre les dégâts de type « *reflux des eaux* ».

Outre le fait que le syndic de la copropriété, à savoir la société anonyme SOC1., n'est pas partie à l'instance dans la mesure où elle n'a pas été assignée à titre personnel, il y a lieu de relever qu'une simple déclaration d'intention de PC1 de formuler ultérieurement ses prétentions n'est pas une demande en justice, de sorte qu'il n'appartient pas au tribunal de se prononcer sur le reproche du défaut d'assurance.

Les développements en ce sens de PC1 ne sont donc pas pertinents et il n'y a pas lieu d'en tenir compte.

PC1 demande finalement l'octroi d'une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

*Aux termes de l'article 240 précité, « 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. »*

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

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

Au vu de l'issue du litige, PC1 ne peut prétendre à une indemnité de procédure, de sorte que sa demande de ce chef est à déclarer non fondée.

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Succombant à l'instance, PC1 est à condamner à l'entièreté des frais et dépens de l'instance.

## PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard du Syndicat des copropriétaires de la « PC2»,

reçoit la demande de PC1, dit PC1, tendant à l'annulation des résolutions n<sup>os</sup> 6, 7, 8, 9 et 16 prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires de la « PC2», sise à ADR3, en date du 2 juin 2021

la dit non fondée,

partant, en déboute,

dit non fondée la demande de PC1, dit PC1, en octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, en déboute,

condamne PC1, dit PC1, aux frais et dépens de l'instance.