

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2022TALCH20/00102**

Audience publique du jeudi trois novembre deux mille vingt-deux.

Numéro TAL-2022-05399 du rôle

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,  
MAGISTRAT2.), premier juge,  
MAGISTRAT3.), juge,  
GREFFIER1.), greffier.

**ENTRE**

La société civile immobilière ORGANISATION1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de Luxembourg, du 29 juin 2022,

comparaissant par Maître PERSONNE DE JUSTICE1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DES RÉSIDENCES « ORGANISATION2.) », sises à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société anonyme ORGANISATION3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

défaillante.

---

## LE TRIBUNAL

### 1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 29 juin 2022, la société civile immobilière ORGANISATION1.) (ci-après : « le ORGANISATION1.) ») a fait donner assignation au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DES RÉSIDENCES « ORGANISATION7.), (ci-après : « le syndicat des copropriétaires »), sis à L-ADRESSE4.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme ORGANISATION3.) S.A., à comparaître devant le tribunal de ce siège pour voir :

- annuler le point suivant, de la résolution n° 11 de l'assemblée générale ordinaire du 30 mars 2022 : « *le ORGANISATION1.) peut allumer sa clim pendant ses heures de travail et ce maximum, jusqu'à 18 heures. Les samedis et dimanches la climatisation doit être éteinte, juste en cas d'exception, le CABINET peut l'allumer s'il travaille le samedi* » pour violation de l'article 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 bâtis (ci-après : « le Règlement grand-ducal du 13 juin 1975 ») ;
- 
- annuler le point suivant, de la résolution n° 11 : « *il a été décidé à la majorité (sauf les commerces) que les copropriétaires étaient contre l'installation de climatisations, y compris celle du ORGANISATION1.)* », pour violation de l'article 10 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975.
- 

Le ORGANISATION1.) demande en tout état de cause à voir annuler la résolution n° 11 de l'assemblée générale du 30 mars 2022 pour dépassement de pouvoir dans le chef du syndicat des copropriétaires.

Il demande également à voir condamner le syndicat des copropriétaires à lui payer une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euro sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat constitué, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-05399 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Maître PERSONNE DE JUSTICE1.) a été informée par bulletin du 19 septembre 2022 de la composition du tribunal

Par ordonnance du 13 octobre 2022, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

A l'audience publique du 13 octobre 2022, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître PERSONNE DE JUSTICE2.), avocat, en remplacement de Maître PERSONNE DE JUSTICE1.), avocat constitué, a conclu pour le ORGANISATION1.).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 13 octobre 2022 par le président du siège.

Il résulte des modalités de remise de l'acte d'huissier du 29 juin 2022 que le syndicat des copropriétaires a été touché à personne, de sorte qu'il y a lieu de statuer par jugement réputé contradictoire à son égard, conformément aux dispositions de l'article 79, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile.

## **2. Prétentions et moyens du ORGANISATION1.)**

Le ORGANISATION1.) expose tout d'abord qu'il a, par un acte notarié du 7 mars 2018, acquis dans les immeubles en copropriété dénommés « ORGANISATION2.) », sis à L-ADRESSE5.), un commerce au rez-de-chaussée, constituant le lot numéro NUMERO3.) (68,09 m2).

Par un acte notarié subséquent du 2 mai 2019, il aurait encore acquis dans la même copropriété, un second commerce, constituant le lot numéro NUMERO4.) (76,74 m2).

Le requérant explique ensuite que par un courrier du syndic du 16 mars 2022, il aurait été convoqué à une assemblée générale des copropriétaires pour le 30 mars 2022, avec l'ordre du jour suivant :

- « 1) *Nomination du bureau de séance*
- 2) *Détermination du quorum de présence*
- 3) *Nomination du Président et du Conseil Syndical pour l'exercice 2022*
  - a. *Candidature Mr. PERSONNE1.)*
- 4) *Renouvellement du mandat du Syndic ORGANISATION3.) S.A.*
- 5) *Vérification et approbation des comptes 2020*
- 6) *L'examen et vote du budget prévisionnel 2022*
- 7) *Vote et réserve pour un fonds de réserve — 50.000E*
- 8) *Autorisation tt ORGANISATION4.) » location SOCIETE1.)*
- 9) *Vote et discussion du devis SOCIETE2.) pour ménage des communs*
- 10) *Vote et discussion sur le contrat de maintenance de ORGANISATION5.)*
- 11) *Vote et discussion pour l'installation d[e] climatisation (Tattoo Shop, Dentiste, ETABLISSEMENT1.)*
- 12) *Vote et discussion pour l'installation d'une parabole*
- 13) *Divers :*
  - *Discussion entretien de la toiture ORGANISATION6.)*
  - *Discussion sur les détecteurs de mouvement à installer (devis en cours)*

- *Discussion sur l'isolation façade du bâtiment (devis en cours)*
- *Discussion concernant le local à poubelles à repeindre*
- *Discussion sur le contrat de maintenance SOCIETE3.) ».*

Lors de l'assemblée générale qui s'est tenue comme prévue à la date du 30 mars 2022, les copropriétaires auraient adopté la résolution n° 11 suivante :

*« Il a été vote à la majorité, en attendant de trouver une autre solution, que le ORGANISATION1.) peut allumer sa clim pendant ses heures de travail et ce maximum, jusqu'à 18 heures. Les samedis et dimanches la climatisation doit être éteinte, juste en cas d'exception, le CABINET peut l'allumer s'il travaille le samedi.*

*Nous précisons également que Mme PERSONNE2.) est tout à fait contre la mise en marche (durant la semaine) de la clim du ORGANISATION1.).*

*Par contre, il a été décidé à la majorité (sauf les commerces), que les copropriétaires étaient contre l'installation de climatisations, y compris celle du ORGANISATION1.).*

*Le syndic propose de faire installer éventuellement les clim sur le toit (toiture plate), il se charge de demander 3 devis et voir ce qui est faisable.*

*Il faudra demander l'avis de la commune, vérifier ce que di[t] le règlement de copropriété, vérifier ce qui a été décidé lors des dernières assemblés (SYNDICAT1.) et demander également l'avis de l'ITM ».*

Le ORGANISATION1.) fait valoir qu'à l'instar de tous les commerçants-proprétaires, il n'aurait pas approuvé la prédite résolution n° 11.

Il explique que lors d'une assemblée générale qui s'était tenue en date du 6 juillet 2017, les copropriétaires se seraient déjà prononcés sur la question de l'installation de climatisation dans les immeubles en copropriété sis à ADRESSE6.) et auraient voté le point suivant : *« Autorisation à donner au salon de coiffure pour la pose d'une climatisation »* et adopté la résolution suivante :

*« Monsieur PERSONNE3.), copropriétaire, a transmis un projet pour l'installation d'une climatisation pour son commerce, (salon de coiffure ADRESSE7.) qui a été joint à cette convocation.*

*Après débat, l'assemblée autorise Monsieur PERSONNE3.) à poser une climatisation sous condition que Monsieur PERSONNE3.) prenne en charge financièrement tous les travaux, et toute demandes administratives pour l'installation.*

*Cette autorisation s'appliquera aux autres commerces.*

*la résolution est ACCEPTEE A LA MAJORITE*

*Se sont opposés à la décision :*

PERSONNE4.) ».

Ainsi, la prédite assemblée, tout en autorisant l'exploitant du salon de coiffure ADRESSE8.) à poser une climatisation sans restriction, aurait expressément étendu cette autorisation « *aux autres commerces* ».

Il y aurait donc lieu de constater que l'autorisation généralisée permettant l'installation d'un système de climatisation dans les immeubles en copropriété, aurait existé avant l'acquisition par le requérant des lots dans la copropriété en question.

Le requérant explique avoir ignoré cette autorisation généralisée, de sorte qu'il aurait, lors d'une assemblée générale tenue au courant de l'année 2018, sollicité une autorisation à installer une climatisation dans ses locaux.

Par résolution n° 7, l'assemblée générale tenue en 2018 aurait répondu favorablement à sa demande, en l'autorisant à installer une climatisation à l'arrière de l'immeuble sur la verdure appartenant à la Commune de ADRESSE6.).

Dans la mesure où le requérant n'aurait cependant pas pu obtenir une autorisation de la part de la Commune à cette fin, le système de climatisation aurait finalement été installé sur le sol du parvis jouxtant son local.

Le ORGANISATION1.) fait en l'occurrence valoir que l'assemblée générale litigieuse du 30 mars 2022 serait revenue sur sa propre décision prise en 2017 d'autoriser tous les commerçants-copropriétaires à installer une climatisation, en décidant cette fois-ci que le ORGANISATION1.) ne peut allumer sa climatisation que pendant ses heures de travail et ce maximum, jusqu'à 18 heures.

Le requérant estime que la résolution n° 11 prise lors de la prédite assemblée du 30 mars 2022 comporterait plusieurs volets qui encourraient tous annulation sur différents fondements juridiques.

En ce qui concerne tout d'abord le point suivant, de la résolution n° 11 : « *le ORGANISATION1.) peut allumer sa clim pendant ses heures de travail et ce maximum, jusqu'à 18 heures. Les samedis et dimanches la climatisation doit être éteinte, juste en cas d'exception, le CABINET peut l'allumer s'il travaille le samedi* », il y aurait lieu de constater qu'un vote sur les heures auxquelles le ORGANISATION1.) peut annuler sa climatisation, n'aurait pas été prévu à l'ordre du jour de l'assemblée du 30 mars 2022, conformément à l'article 6 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975.

Comme le prédit point n'aurait pas figuré à l'ordre du jour de l'assemblée litigieuse, le ORGANISATION1.) aurait été dans l'impossibilité de préparer ses arguments sur ce point, ce qui lui aurait causé indéniablement un préjudice.

Ce point de la délibération serait dès lors vicié et devrait être annulé pour cause d'inobservation des formalités légales.

En ce qui concerne ensuite le point suivant, de la résolution n° 11 : « *il a été décidé à la majorité (sauf les commerces), que les copropriétaires étaient contre l'installation de climatisations, y compris celle du ORGANISATION1.)* ». », ce point encourrait pareillement annulation pour violation de l'article 10 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975 en ce qu'il ne comporte pas l'indication des noms des copropriétaires qui se sont opposés, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Le ORGANISATION1.) estime en tout état de cause que l'assemblée générale du 30 mars 2022 aurait outrepassé ses pouvoirs, dans la mesure où elle serait revenue sur une décision existant depuis le 6 juillet 2017, soit depuis l'assemblée générale du 6 juillet 2017 qui avait autorisé tous les commerçants à installer une climatisation dans leurs locaux.

Ce faisant, l'assemblée générale du 30 mars 2022 serait revenue sur un droit acquis des commerçants et empêcherait par la même le ORGANISATION1.) d'exercer son activité professionnelle dans des conditions acceptables.

La résolution n° 11 encourrait dès lors annulation pour dépassement de pouvoir dans le chef de l'assemblée générale litigieuse du 30 mars 2022.

### **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 trancher 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).

Ainsi, le juge statuant par défaut doit vérifier la compétence, la régularité de la procédure et la recevabilité de la demande. Le juge s'assurera ainsi que le défendeur défaillant a été effectivement atteint par la convocation en justice de telle sorte que celui-ci a véritablement choisi d'être absent (cf. DE LEVAL (G.), Eléments de Procédure Civile, no. 45 et 118).

Le défaut de comparaître est en effet assimilé à une contestation du défendeur et oblige le juge de vérifier si la demande est régulière, recevable et bien fondée.

Dans la mesure où le syndicat des copropriétaires n'a pas constitué avocat, c'est sous cet angle que la demande du ORGANISATION1.) sera analysée.

*- quant à la recevabilité de la demande*

Aux termes de l'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée 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.

Ainsi, peuvent seuls agir en nullité contre une décision d'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 les résolutions soumises au vote.

En l'espèce, il est constant en cause que le requérant a voté contre la résolution reprise au point 11 du procès-verbal d'assemblée générale tenue le 30 mars 2022, résolution dont il sollicite l'annulation.

Le tribunal constate que le procès-verbal relatif à l'assemblée générale litigieuse a été dressé en date du 12 avril 2022.

Il se dégage des explications du requérant que le procès-verbal du 12 avril 2022 lui a été notifié en date du 3 mai 2022, de sorte que la demande en annulation de la résolution n° 11, introduite par exploit d'huissier du 29 juin 2022, a été introduite endéans le délai de deux mois prévu à l'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

La demande en annulation formulée par le requérant, qui a d'ailleurs été introduite dans la forme requise par la loi, est dès lors recevable.

*-quant au bien-fondé de la demande*

Le tribunal rappelle que suivant 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.

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. Elter et F. Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, 1978, n° 534 et suivants).

L'opportunité même des décisions prises en assemblée générale n'est dès lors pas susceptible d'être contestée, car les tribunaux ne peuvent s'immiscer dans la gestion de la copropriété (cf. JurisClasseur Copropriété fasc. 85 ; JurisClasseur, Assemblées générales fasc. 95-35).

- *La demande en annulation de la résolution n° 11 pour violation de l'article 6 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975*

En premier lieu, le ORGANISATION1.) soutient que le point suivant, de la résolution n° 11 : « *le ORGANISATION1.) peut allumer sa clim pendant ses heures de travail et ce maximum, jusqu'à 18 heures. Les samedis et dimanches la climatisation doit être éteinte, juste en cas d'exception, le CABINET peut l'allumer s'il travaille le samedi* » violerait l'article 6 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975, en ce que la question concernant les heures auxquelles la climatisation peut être allumée, n'aurait pas figuré à l'ordre du jour.

Les dispositions législatives déclarées impératives par l'article 40 de la loi du 16 mai 1975 sont d'ordre public, les objectifs poursuivis par ce caractère impératif du statut légal de la copropriété étant, entre autres, la sauvegarde des droits individuels des copropriétaires. En revanche, les dispositions du règlement d'exécution du 13 juin 1975 ne se voient pas attribuer par l'article 40 de la loi du 16 mai 1975 un caractère impératif. Si la loi est ainsi muette quant à la question de savoir si les dispositions du règlement d'exécution du 13 juin 1975 sont ou non impératives, ce silence de la loi ne permet cependant pas de mettre en doute le caractère obligatoire du règlement. Le règlement d'exécution impose, en effet, un certain formalisme dans le seul but d'assurer l'information et la protection des copropriétaires, et la nullité d'un acte ne doit être encourue que si l'omission de la formalité ou la violation de la règle a effectivement compromis ce but. Celles des dispositions du règlement qui tendent à l'exécution des dispositions légales impératives sont elles-mêmes impératives. Quant à l'inobservation des autres prescriptions, seul un examen de cas en cas permet de décider de la sanction, suivant qu'il y a ou non lésion des intérêts d'un copropriétaire (cf. CA, 22 mars 2000, Pas. 31, p. 314).

Il est généralement admis que les irrégularités commises dans la convocation et la tenue des assemblées générales ne sont pas sanctionnées par une nullité absolue, les formalités prescrites par le Règlement 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 (cf. CA, 6 juillet 1984, Pas. 26, p. 212; Cour, 22 mars 2000, Pas. 31, p. 314).

Aux termes de l'article 6 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975 « *l'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 3 à 5 du présent règlement* ».

Un point inscrit vaguement à l'ordre du jour et qui ne concerne pas les problèmes réellement discutés et mis au vote lors de l'assemblée générale pourra entraîner une demande en annulation. Ainsi, s'il est indiqué à l'ordre du jour « *Discussions au sujet de ...* », ce point à l'ordre du jour implique la seule discussion, aucune décision ne peut être prise (sauf à l'unanimité de tous les copropriétaires). Il faut néanmoins reconnaître un large pouvoir d'appréciation des juges si une question figurait avec une précision suffisante à l'ordre du jour de la convocation. Il ne faut pas nécessairement que la question soumise à l'ordre du jour soit à un tel point précise que l'assemblée générale ne puisse prendre position que par oui ou par non. Ainsi, un ordre du jour qui retient « *Décision à prendre au sujet d'une action en justice contre le promoteur* » est suffisamment précis pour que l'assemblée générale puisse prendre une décision d'une seule action en référé ou une action au fond. Un ordre du jour qui comporte un point « *Discussion et vote sur la constitution d'un fonds de réserve* » est suffisant, le montant du fonds de réserve et les modalités de paiement ne sont pas nécessaires, et l'assemblée générale peut librement statuer sur un montant qu'elle entend retenir. La précision doit être telle à ce qu'il n'y ait pas pour le copropriétaire présent et pour celui qui est absent un effet de surprise (cf. Georges KRIEGER, La copropriété, Portalis éd. 2018, n° 243).

En l'espèce, le point litigieux de l'ordre du jour est libellé comme suit : « *Vote et discussion pour l'installation d[e] climatisation (Tattoo Shop, Dentiste, ETABLISSEMENT1.)* ».

Le tribunal considère que ce point de l'ordre du jour indiquant que l'assemblée vote et discute l'installation de climatisation, est suffisamment précis pour que le ORGANISATION1.) ne se méprenne sur le sujet porté à l'ordre du jour. Il ne saurait en effet être reproché au syndic de ne pas avoir fait figurer à l'ordre du jour, la question de savoir à quelle période de la journée, le fonctionnement d'une climatisation est permis (question qui a nécessairement surgi au cours des discussions et qui constitue en quelque sorte un compromis entre les copropriétaires). Une telle précision de l'ordre du jour n'était pas nécessaire.

Le ORGANISATION1.) reste en tout cas en défaut d'établir qu'il a subi un préjudice du fait de l'absence d'une telle mention au prédit point de l'ordre du jour.

Dans ces conditions, le moyen tiré de la violation de l'article 6 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975 est à rejeter pour ne pas être fondé.

- *La demande en annulation de la résolution n° 11 pour violation de l'article 10 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975*

Le ORGANISATION1.) soutient ensuite que le point suivant, de la résolution n° 11 : « *il a été décidé à la majorité (sauf les commerces), que les copropriétaires étaient contre l'installation de climatisations, y compris celle du ORGANISATION1.)* », violerait l'article 10 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975, en ce qu'il n'indiquerait pas les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

L'article 10 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975, dispose qu'«[i] est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le président, par le secrétaire et par les membres du bureau s'il en a été constitué un.

*Le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.*

*Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.*

*Les procès-verbaux des séances sont inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet ».*

Il est admis que des irrégularités commises dans l'établissement du procès-verbal peuvent constituer des causes d'annulation des résolutions de l'assemblée et en particulier lorsque ses mentions ne permettent pas de connaître les résultats des votes et d'identifier les copropriétaires qui se sont opposés à la décision (cf Elter et Schockweiler, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, page 406, n° 536).

Or, il est également admis que le non-respect de ces formalités est en principe sans incidence sur la validité des délibérations de l'assemblée générale en cause ou quant à la force probante de ce procès-verbal. En effet, sous peine de tomber dans un formalisme stérile, une délibération ne saurait être considérée comme nulle du seul fait de l'omission d'une des indications au procès-verbal, dès lors que le libellé de celui-ci permet de reconstituer le scrutin. En tout état de cause, la nullité n'est prononcée que si un grief est accru au demandeur du fait de l'irrégularité (cf. CA, 22 mars 2000, n° 22 697 du rôle).

Ainsi, des mentions omises ou erronées n'impliquent l'annulation de l'assemblée ou des résolutions concernées qu'en l'absence d'éléments suffisants permettant l'identification des copropriétaires présents ou représentés et le contrôle des résultats des votes.

Le tribunal constate que le procès-verbal de l'assemblée générale du 30 mars 2022 comporte l'indication des noms des copropriétaires qui étaient présents, respectivement absents à l'assemblée générale litigieuse ainsi que la mention sous la résolution prise au point n° 11, que cette résolution « a été décidé[e] à la majorité (sauf les commerces) ».

Tel que précédemment relevé, les dispositions du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975 ne sont pas sanctionnées d'une nullité de plein droit, mais cette nullité n'est encourue qu'en présence d'un préjudice causé au requérant.

En l'espèce, le ORGANISATION1.) n'allègue, ni n'établit un quelconque préjudice qui lui aurait été causé par l'absence de précision des noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Eu égard aux considérations qui précèdent, le moyen tiré de la violation de l'article 10 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975, est à rejeter.

- *La demande en annulation de la résolution n° 11 pour dépassement de pouvoir*

Le ORGANISATION1.) soutient finalement que l'assemblée litigieuse du 30 mars 2022 aurait outrepassé ses pouvoirs en revenant sur une décision existant depuis une assemblée générale des copropriétaires du 6 juillet 2017, qui aurait donné une autorisation généralisée d'installer une climatisation.

Il échet de relever que la décision relative au « *Vote et discussion pour l'installation du climatisation (Tattoo Shop, Dentiste, ETABLISSEMENT1.)* » ressort de la compétence d'une assemblée générale ordinaire.

Force est en outre de constater que cette décision a été prise à la majorité des voix des copropriétaires présents et dûment représentés.

Le tribunal rappelle qu'il n'est pas de son ressort d'apprécier l'opportunité même des décisions prises en assemblée générale alors que les tribunaux ne peuvent s'immiscer dans la gestion de la copropriété.

Il n'incombe dès lors pas au tribunal de se prononcer sur l'opportunité de la résolution n° 11 prise par l'assemblée générale du 30 mars 2022 et d'apprécier les raisons qui ont conduit cette assemblée de se prononcer contre l'installation de climatisation.

Le tribunal constate qu'en l'espèce, le ORGANISATION1.) ne rapporte aucune preuve d'un quelconque dépassement de pouvoir du syndicat des copropriétaires, de sorte que le moyen afférent est à rejeter.

A titre superfétatoire, le tribunal relève que la décision litigieuse a été prise : « *en attendant de trouver une autre solution* » et qu'il a encore été voté que « *[l]e syndic propose de faire installer éventuellement les climas sur le toit (toiture plate), il se charge de demander 3 devis et voir ce qui est faisable.*

*Il faudra demander l'avis de la commune, vérifier ce que dit le règlement de copropriété, vérifier ce qui a été décidé lors des dernières assemblées (SYNDICAT1.) et demander également l'avis de l'ITM* », de sorte qu'il y a lieu de constater que la question de l'installation de climatisation dans les deux résidences sises à ADRESSE6.) n'a pas été définitivement tranchée par l'assemblée litigieuse du 30 mars 2022.

*- quant à l'indemnité de procédure*

Le ORGANISATION1.) demande à se voir octroyer une indemnité de procédure de l'ordre de 3.000.- euro 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, le ORGANISATION1.) ne peut prétendre à l'octroi d'une indemnité de procédure, de sorte qu'il est à débouter de sa demande sur base l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

*-quant aux frais et dépens*

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, il y a lieu de condamner le ORGANISATION1.) aux entiers 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'encontre du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DES RÉSIDENCES « ORGANISATION2.) »,

reçoit la demande de la société civile immobilière ORGANISATION1.) en annulation de la résolution n° 11 prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires ordinaire du 30 mars 2022,

la dit non fondée sur toutes les bases légales invoquées,

partant, en déboute,

dit non fondée la demande de la société civile immobilière ORGANISATION1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant, en déboute,

condamne la société civile immobilière ORGANISATION1.) aux frais et dépens de l'instance.