

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2023TALCH20/00105

Audience publique du jeudi dix-neuf octobre deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2022-04344 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, juge,
Daisy MARQUES, greffier assumé.

ENTRE

- 1) PERSONNE1.) épouse PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) La société à responsabilité limitée PERSONNE3.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),
- 3) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),
- 4) La société à responsabilité limitée PERSONNE5.) S.à r.l., (propriétaire du magasin SOCIETE1.) établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPPELLA de Esch-sur-Alzette, du 25 mai 2022,

comparaissant par Maître Arzu AKTAS, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

ET

Syndicat des copropriétaires de la Résidence PERSONNE6.), immeuble sis à ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie ayant son siège social à L-ADRESSE5.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse aux fins du crédit exploit TAPELLA,

comparaissant par Maître Laurent HARGARTEN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

LE TRIBUNAL

1. Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 25 mai 2022, PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), (ci-après : « PERSONNE1. »), la société à responsabilité limitée PERSONNE3.) (ci-après : « la société PERSONNE3. »), PERSONNE4.) et la société à responsabilité limitée PERSONNE5.) S.à r.l. (ci-après : « la société PERSONNE5. ») ont fait donner assignation au Syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE PERSONNE6.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après : le « Syndicat des copropriétaires »), à comparaître devant ce tribunal pour voir annuler les résolutions n° 6 et n° 9 du procès-verbal prétendument établi en date du 28 mars 2022 suite à l'assemblée générale ordinaire du 12 octobre 2021.

Les requérants sollicitent également la condamnation du Syndicat des copropriétaires à l'entière des frais et dépens de l'instance au vœu de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, sinon à voir instituer un partage qui leur sera largement favorable, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de l'ordre de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-06344 du rôle et soumise à l'instruction de la XXe section.

Maître Arzu AKTAS et Maître Laurent HARGARTEN ont été informés par bulletin du 28 juin 2023 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 13 juillet 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

A l'audience du 28 septembre 2023, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

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.

Vu l'accord des parties de procéder conformément à l'article 227 du Nouveau Code de Procédure Civile.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état Françoise HILGER à l'audience de plaidoiries du 28 septembre 2023.

2. Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.), la société PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société PERSONNE5.)

Dans leur exploit introductif d'instance, les requérants exposent être copropriétaires dans l'immeuble sis à L-ADRESSE1.).

Ils expliquent que suite à une assemblée générale ordinaire tenue en date du 12 octobre 2021, le procès-verbal y relatif, établi le 28 mars 2022, sans préjudice quant à la date exacte, leur aurait été communiqué sans formalité particulière.

La résolution attaquée n° 6 aurait porté sur l'« [é]lection du conseil syndical (Président, membres et suppléants) » et serait libellée comme suit :

« A la majorité, les copropriétaires présents ou représentés nomment Madame PERSONNE7.) en tant que Présidente du conseil syndical et Monsieur PERSONNE8.) membre du conseil syndical. Le syndic a proposé à Madame PERSONNE1.) si elle souhaitait se présenter, chose qu'elle a refusée. »

Cette résolution aurait été acceptée « à la majorité absolue, soit 20 copropriétaires représentant 502,45 millièmes, auraient voté « pour la résolution n°6 ».

Les requérants font valoir que le *quorum* de 501 millièmes, tel qu'indiqué dans la prédite résolution, n'aurait pas pu être atteint alors que la société PERSONNE3.), représentant 24,53 + 3 millièmes, et PERSONNE4.), représentant 33,91 millièmes, auraient clairement voté contre la prédite résolution n° 6. Or, ils y figureraient erronément parmi les copropriétaires ayant voté pour l'adoption de la résolution n° 6.

À cela s'ajouterait que préalablement à la tenue de l'assemblée litigieuse, PERSONNE1.) aurait formulé une demande à ce que son époux figure comme candidat à la présidence du conseil syndical. Malgré ladite demande écrite, l'ordre du jour n'aurait pas fait mention de ce point.

D'ailleurs, le procès-verbal indiquerait encore erronément que PERSONNE1.) aurait été interrogée par le syndic sur son intention de se présenter à cette élection, ce à quoi elle aurait répondu par la négative.

En ce qui concerne la résolution n° 9, portant sur la : « *Prolongation /résiliation du contrat du syndic avec la société SOCIETE2.)* », cette résolution indiquerait qu'« *A la majorité, les copropriétaires présents ou représentés reportent le vote à la prochaine assemblée générale extraordinaire* », et qu'elle aurait été obtenue « *à la majorité absolue de 21 votes « pour » représentant 561,12 millièmes* ».

Les requérants font, là aussi, valoir que cette résolution n'aurait pas pu être adoptée à la majorité alléguée alors que non seulement la société PERSONNE3.) et PERSONNE4.), mais également la société PERSONNE5.), disposant, quant à elle, de 58,67 millièmes, auraient souhaité voir remplacer le syndic.

Les requérants font encore plaider qu'ils sont dans l'incapacité de comprendre les indications contenues dans le procès-verbal sur ce point. En effet, la question posée aurait consisté dans la « *prolongation/résiliation du contrat du syndic* », alors que le résultat du vote ferait état « *pour* ». Or, « *la décision prise est toute autre que la question posée aux copropriétaires !* ».

Dès lors, le procès-verbal ne produirait pas fidèlement le résultat du vote mais ferait état d'une question qui n'aurait même pas figuré à l'ordre du jour.

En l'espèce, la demande en annulation de la résolution n° 9 serait justifiée par le fait que les copropriétaires avaient manifesté leur désir de résilier le contrat de syndic dont ils ne sont pas satisfaits et par le fait que le report de cette question à une assemblée générale extraordinaire n'était pas inscrit à l'ordre du jour.

Eu égard à ce qui précède et étant donné que le procès-verbal ne renseignerait pas de façon fidèle le résultat des votes des requérants et que malgré contestations et demandes écrites, le procès-verbal n'aurait pas fait l'objet de modification, les résolutions litigieuses n° 6 et 9 encourraient l'annulation pour être contraires à l'article 10, alinéa 2, du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, disposant que le procès-verbal doit comporter le texte de chaque délibération, le résultat de chaque vote, les noms des copropriétaires qui se sont opposés à la décision, de ceux qui n'ont

pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus. Les décisions litigieuses entraîneraient par ailleurs des « *conséquences graves* » pour les copropriétaires.

En réplique au moyen d'irrecevabilité tel que soulevé par le Syndicat des copropriétaires, à savoir le non-respect du délai de deux mois pour agir contre une décision prise à l'assemblée générale des copropriétaires, les requérants font valoir que dans la mesure où le Syndicat des copropriétaires ne rapporterait pas la preuve de la date de notification du procès-verbal et étant donné que la date de notification resterait toujours incertaine, les résolutions prises pourraient être attaquées durant dix ans.

Les développements adverses tenant à une présomption de notification à compter de la date de l'assemblée générale, en raison notamment de paiements des avances par les copropriétaires, seraient à rejeter, pour être contredits par les éléments du dossier. En effet, les nouvelles demandes d'avances seraient habituellement transmises aux copropriétaires ensemble avec la convocation à l'assemblée générale. De plus, il résulterait des courriers de contestations adressés au syndic suite à la tenue de l'assemblée litigieuse, que certains copropriétaires n'avaient reçu communication du procès-verbal d'assemblée qu'au courant du mois d'avril 2022.

Ainsi, à défaut pour le Syndicat des copropriétaires d'indiquer la date exacte de la notification du procès-verbal litigieux, la demande en annulation serait recevable pour avoir été introduite endéans le délai légal.

Pour le surplus, PERSONNE1.) fait pour sa part valoir que le procès-verbal lui serait parvenu le 11 avril 2022, sous pli non recommandé. Il se dégagerait de ses courriers de contestations qu'en date du 25 octobre 2021, elle n'avait toujours pas reçu communication du procès-verbal. Ce ne serait que par un courriel du 13 avril 2022 qu'elle aurait accusé réception du procès-verbal litigieux en contestant les résolutions n° 6 et n° 9. Lors de l'assemblée générale subséquente, la présidente du conseil syndical aurait, par ailleurs, expliqué les raisons de ce retard en indiquant que le retard de notification du procès-verbal litigieux serait dû au fait que « *Monsieur PERSONNE8.)* » n'avait pas signé et renvoyé ledit procès-verbal à temps.

Eu égard à ce qui précède, l'assignation en justice du 25 mai 2022 serait intervenue endéans le délai de deux mois, du moins pour ce qui concerne PERSONNE1.).

Face aux contestations adverses quant au bien-fondé de la demande en annulation, la société PERSONNE3.) donne plus particulièrement à considérer que si, au cours de l'assemblée litigieuse, le syndic avait effectivement tenu compte des votes négatifs, le contrat de syndic n'aurait pas été renouvelé. Elle souligne que le litige résulterait plutôt du comportement du syndic et moins d'un conflit affectant le Syndicat des copropriétaires.

Lors du vote de la résolution litigieuse n° 6, les conditions légales pour élire un conseil syndical n'auraient pas été réunies. En effet, il n'y aurait eu que deux candidatures à ce

poste puisque la candidature de l'époux de PERSONNE1.) aurait été refusée au motif qu'il n'était pas copropriétaire (« *Qu'une personne a, alors, fait la remarque que Monsieur PERSONNE2.) (époux de PERSONNE1.) n'est pas propriétaire et donc qu'il ne peut pas faire partie du conseil syndical et ladite personne a proposé à Madame PERSONNE1.) ép. PERSONNE2.) d'être candidate, et celle-ci a indiqué n'être pas intéressée* »). Le syndic prétendrait aussi établir l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical, qui n'existerait cependant pas (cf. écrit de Monsieur PERSONNE9.), représentant du syndic « *il n'y a pas de membres officiels du conseil syndical mais c'est Madame PERSONNE10.) notre correspondante principale, non désignée ou votée, qui est le lien entre le syndic et la résidence* » pièces n° 5, n° 6 et n° 7 de la farde II).

Or, toutes ces informations auraient non seulement dû être mentionnées dans le procès-verbal litigieux mais il aurait également incombé au syndic de donner davantage d'explications quant au rôle du conseil syndical, son importance et sa composition.

Les procès-verbaux dressés par le syndic ne seraient pas minutieusement préparés et présenteraient également des données erronées au niveau des votes et délégations. En outre, le syndic omettrait systématiquement de joindre aux convocations, le décompte des frais, la balance des comptes, ainsi que les soldes au 1^{er} janvier et au 31 décembre etc., documents qui devraient pourtant être annexés à la convocation, surtout si l'ordre du jour comporte décharge au syndic pour sa gestion (cf. le règlement de copropriété page 31 art. 33 §5). De plus, lors des assemblées, le syndic commenterait les dépenses mais s'abstiendrait de commenter les recettes, les soldes ou les comptes, notamment les écritures de l'exercice précédent et de l'exercice futur.

Le Syndicat des copropriétaires

Le Syndicat des copropriétaires soulève l'irrecevabilité de la demande en annulation telle que formulée par les requérants pour ne pas avoir été introduite endéans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal, tel que prévu à l'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

En l'espèce il y aurait lieu de constater que l'assignation en justice est intervenue le 25 mai 2022, soit sept mois après la tenue de l'assemblée générale litigieuse. De plus, dès le mois de novembre 2021, les copropriétaires, parmi lesquels figure PERSONNE4.), auraient effectué des mouvements bancaires relatifs aux avances sur charges conformément à la résolution n° 7 « *Budget prévisionnel et avances sur charge* » votée à l'assemblée générale litigieuse. Tout en affirmant que le procès-verbal de l'assemblée générale du 12 octobre 2021 aurait été établi le 28 mars 2022, les requérants n'indiqueraient en tout cas pas la date à laquelle il leur fut communiqué.

Dans la mesure où il serait de jurisprudence constante que la transmission des décomptes et le règlement des charges par les copropriétaires font foi de la notification

du procès-verbal, il y aurait lieu de présumer que le procès-verbal a été notifié aux requérants le jour de l'assemblée, sinon, en tout cas, avant la date du 31 octobre 2021.

En tout état de cause, les courriers de contestation des 13 avril, 5 mai et 6 mai 2022, invoqués par les requérants ne sauraient être interruptifs du délai de deux mois étant donné qu'il serait constant que le délai de déchéance n'est pas interrompu par des protestations écrites.

Pour autant que la demande des requérants soit déclarée recevable, le Syndicat des copropriétaires fait valoir que le copropriétaire qui a voté dans le sens de la résolution adoptée, qui s'abstient ou qui ne prend pas part au vote, n'est pas admis à contester la résolution adoptée.

En l'occurrence, il résulterait du procès-verbal que tant la société PERSONNE3.) que PERSONNE4.), ont tous les deux voté pour la résolution n° 6.

La qualité d'opposant ne saurait en tout cas résulter du seul fait que le vote ne concorde pas avec les intérêts du copropriétaire. La seule exception admise par les tribunaux en ce qui concerne la demande d'un copropriétaire ayant voté en faveur de la résolution ou qui conteste son vote, reposerait sur la preuve du dol dont il aurait été victime.

Dans la mesure où un procès-verbal ne peut faire l'objet de contestations quant à sa véracité que sur base de la preuve d'un dol et qu'en l'espèce, les requérants ne démontreraient pas les éléments constitutifs du dol, leur demande en annulation de ce chef serait à rejeter.

En ce qui concerne ensuite l'établissement de l'ordre du jour, et plus particulièrement, la prétendue demande de PERSONNE1.) à voir renseigner son mari en tant que candidat à la présidence du conseil syndical, le Syndicat des copropriétaires souligne qu'aucune demande écrite en ce sens ne serait versée aux débats par PERSONNE1.), de sorte que celle-ci n'apporterait pas la preuve qu'elle ait effectivement formulé une telle demande préalablement à la tenue de l'assemblée générale litigieuse.

L'existence d'une telle demande ne serait dès lors pas établie et est de surcroît contestée.

D'ailleurs, il y aurait lieu de constater que le procès-verbal renseigne que PERSONNE1.) a été demandée si elle souhaitait se présenter à l'élection du conseil syndical, ce que celle-ci aurait cependant refusé.

S'agissant du libellé de la résolution n° 9, le Syndicat des copropriétaires fait plaider que cette résolution est lisible et compréhensible en ce qu'elle fait clairement état de la volonté des copropriétaires de s'exprimer sur la prolongation ou la résiliation du contrat du syndic lors d'un vote ultérieur.

En tout cas, l'ordre du jour serait établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical et la jurisprudence reconnaîtrait à l'assemblée générale un « *pouvoir d'amendement* » tant qu'elle n'a pas pour effet de « *dénaturer le sens du projet de résolution* » ou d'en ajouter de nouvelles résolutions soumises au vote.

Il s'ensuivrait que les résolutions n° 6 et n° 9 ne sauraient faire l'objet de contestations sérieuses, de sorte que la demande en annulation de ce chef ne serait pas non plus fondée.

En réplique aux conclusions adverses quant à l'institution d'un conseil syndical, le Syndicat des copropriétaires se réfère à l'article 13 de la loi modifiée du 16 mai 1975, deuxième alinéa, disposant que « *Lorsqu'il n'a pas été prévu par le règlement de copropriété, un conseil syndical peut être institué à tout moment par décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à la majorité prévue par l'article 17 de la loi du 16 mai 1975* » et fait valoir qu'en l'occurrence, le règlement de copropriété n'imposerait pas un conseil syndical, encore moins, sa composition, de sorte que les conclusions des requérants sur ce point ne seraient pas pertinentes. L'existence de manœuvres pour empêcher l'élection de l'époux de PERSONNE1.) ne serait en l'espèce aucunement établie.

Après avoir conclu au débouté de l'ensemble des demandes formulées par les requérants, le Syndicat des copropriétaires demande à se voir octroyer 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 voir condamner les requérants aux frais et dépens de l'instance.

3. Motifs de la décision

- *quant à la recevabilité*

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.

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. À 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. PERSONNE11.) et PERSONNE12.), Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, n° 118).

La charge de la preuve de la date de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires dont les décisions sont critiquées par les requérants appartient au Syndicat des copropriétaires, qui a soulevé le moyen tiré de la forclusion.

Les requérants doivent ensuite établir que leur action a été valablement introduite endéans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale qui s'est tenue en date du 12 octobre 2021.

Les textes ne précisant pas la forme de la notification, celle-ci peut être effectuée tant par lettre recommandée, avec ou sans demande d'avis de réception, que par remise contre récépissé. Il appartient, en effet, au syndic de prouver le fait de la notification ainsi que sa date. Toutefois, notification ne veut pas dire prise de connaissance par le destinataire, de sorte que celui-ci ne saurait empêcher le délai de courir en refusant d'accepter une lettre recommandée (cf. PERSONNE11.) et PERSONNE12.), *op. cit.*, n° 544).

En l'espèce, le tribunal constate que le Syndicat des copropriétaires ne verse aucune pièce afin d'établir la date de notification du procès-verbal de l'assemblée générale tenue le 12 octobre 2021 mais se contente d'affirmer que dans la mesure où certains copropriétaires auraient payé les nouvelles avances réclamées, ils se seraient nécessairement vus notifier le procès-verbal litigieux.

Or, non seulement le Syndicat des copropriétaires ne verse aucune pièce afin d'établir ses allégations en ce sens, mais force est de constater qu'il ne prend pas non plus position quant aux contestations des requérants sur ce point, qui affirment que les nouvelles demandes d'avance sont communiquées ensemble avec les convocations à l'assemblée.

Étant donné qu'il incombe au Syndicat des copropriétaires, ayant la charge de la preuve, d'établir la date à laquelle le procès-verbal litigieux a été notifié aux requérants, et que ce dernier reste en défaut de ce faire, le moyen d'irrecevabilité par lui soulevé est à écarter.

Eu égard de ce qui précède, la demande en annulation telle que formulée par les requérants est à déclarer recevable.

- quant au bien-fondé de la demande en annulation

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 aux requérants de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs 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).

Les inobservances des formalités légales qui affectent la convocation, la formation et la tenue de l'assemblée générale ont pour conséquence d'entacher, en définitive, la réunion elle-même et donc tout ce qui a pu y être fait ou décidé. Ainsi cette catégorie d'action en nullité concerne la nullité de l'assemblée elle-même (cf. Dalloz Action, La Copropriété, n° 856; cf. dans le même sens : CA, 17 novembre 2004, n° 27574 rôle).

Afin de prospérer dans leur demande en annulation des résolutions n° 6 et n° 9 prises lors de l'assemblée générale qui s'est tenue le 12 octobre 2021, il appartient aux requérants 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. PERSONNE11.) et PERSONNE12.), *op. cit.*, n° 534 et suivants).

En premier lieu, les requérants soutiennent que les résolutions n° 6 et n° 9 n'auraient pas pu atteindre le *quorum* indiqué, alors que la société PERSONNE3.), représentant 24,53 + 3 millièmes, et PERSONNE4.), représentant 33,91 millièmes, auraient voté contre les prédites résolutions mais figureraient erronément parmi les copropriétaires ayant voté pour l'adoption de ces résolutions. Par ailleurs, la société PERSONNE5.),

disposant de 58,67 millièmes, serait également contre l'adoption de la résolution n° 9. Le tribunal en déduit que les requérants mettent en cause la computation des voix.

En l'espèce, la résolution n° 6 relative à l'élection du conseil syndical indique ce qui suit :

« La résolution est ACCEPTEE

Ont voté pour : PERSONNE4.) (33,91/1000) PERSONNE13.) (26,45/1000) PERSONNE14.) [...] PERSONNE15.) [...] Fondation SOCIETE3.) [...] SOCIETE4.) [...] SOCIETE5.) [...] SOCIETE6.) [...] SOCIETE7.) S.C.I. [...] SOCIETE7.) S.C.I. (SOCIETE8.)) [...] SOCIETE9.) [...] PERSONNE16.) [...] PERSONNE17.) [...] PERSONNE3.) S.A.R.L. [...] PERSONNE3.) S.A.R.L. (SOCIETE8.)) SOCIETE10.) [...] SOCIETE11.) [...] SOCIETE12.) [...] SOCIETE13.) [...] SOCIETE14.) [...]

Ont voté contre : SOCIETE15.) [...] SOCIETE16.) [...] SOCIETE17.) 2 [...] SOCIETE18.) [...]

Se sont abstenus : Néant

Se sont « [o]pposés » à la décision : SOCIETE15.) [...] PERSONNE18.) [...] SOCIETE17.) 2 [...] SOCIETE18.) [...]

N'ont pas pris part au vote : Néant ».

La résolution n° 9 relative à la prolongation/résiliation du contrat de syndic avec la société SOCIETE2.), indique ce qui suit :

« La résolution est ACCEPTEE

Ont voté pour : PERSONNE4.) (33,91/1000) PERSONNE13.) (26,45/1000) PERSONNE14.) [...] PERSONNE15.) [...] SOCIETE17.) 2 Fondation SOCIETE3.) [...] SOCIETE4.) [...] SOCIETE5.) [...] SOCIETE6.) [...] SOCIETE7.) S.C.I. [...] SOCIETE7.) S.C.I. (SOCIETE8.)) [...] SOCIETE9.) [...] PERSONNE16.) [...] PERSONNE17.) [...] PERSONNE3.) S.A.R.L. [...] PERSONNE3.) S.A.R.L. (SOCIETE8.)) SOCIETE10.) [...] SOCIETE11.) [...] SOCIETE12.) [...] SOCIETE13.) [...] SOCIETE14.) [...]

Ont voté contre : SOCIETE15.) [...] SOCIETE16.) [...] SOCIETE18.) [...]

Se sont abstenus : Néant

Se sont « [o]pposés » à la décision : SOCIETE15.) [...] PERSONNE18.) [...] SOCIETE17.) 2 [...] SOCIETE18.) [...]

N'ont pas pris part au vote : Néant ».

Il échet de relever qu'hormis PERSONNE1.) et la société SOCIETE19.) IMM [SOCIETE20.]), tous les requérants ont voté en faveur de l'adoption des prédites résolutions.

Les requérants soutiennent qu'en dépit des indications contenues dans les prédites résolutions, la société PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient également voté contre les prédites résolutions.

Le procès-verbal correctement authentifié fait foi des énonciations qu'il contient jusqu'à preuve du contraire, à moins que sa valeur probante ne soit mise à néant par des contradictions internes. D'autre part, tout copropriétaire est admis à établir la fausseté de ses énonciations. Ainsi, il a été jugé que l'offre de preuve d'un copropriétaire, prétendant avoir voté contre une résolution rapportée au procès-verbal commun ayant été prise à l'unanimité, est toujours recevable (cf. PERSONNE11.) et PERSONNE12.), *op. cit.*, n° 516).

En l'espèce, les requérants n'apportent aucun élément probant afin d'établir qu'en dépit des indications contenues dans le procès-verbal litigieux, la société PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se sont, au cours de l'assemblée litigieuse du 12 octobre 2021, effectivement opposés aux résolutions litigieuses, de sorte qu'il n'est pas prouvé que le procès-verbal litigieux contienne une erreur quant au calcul du *quorum*.

En l'absence de preuve, sinon d'une offre de preuve, il y a lieu d'écarter le moyen d'annulation tenant à la computation des voix, tel que soulevé par les requérants.

Ensuite, PERSONNE1.) affirme que l'ordre du jour de l'assemblée générale du 12 octobre 2021 ne mentionnerait pas la candidature de son époux à la présidence du conseil syndical, demande qu'elle aurait pourtant formulée préalablement à la tenue de l'assemblée litigieuse.

L'ordre du jour est établi par celui qui convoque l'assemblée, c'est-à-dire par le syndic ou, plus exceptionnellement, par le président du conseil syndical, par un copropriétaire autorisé par le juge des référés ou par un mandataire de justice. Toutefois, le conseil syndical, de même que chaque copropriétaire individuel, a le droit de compléter l'ordre du jour initial et de demander l'inscription de points supplémentaires. À cet effet, l'intéressé doit faire parvenir ces points par écrit à la personne qui a convoqué l'assemblée générale six jours au plus tard après réception de la convocation pour être ensuite portés à la connaissance des autres copropriétaires par celui qui la convoque cinq jours au moins avant la date de la réunion (cf. PERSONNE11.) et PERSONNE12.), *op. cit.*, n° 508).

En l'espèce, face aux contestations émises par le Syndicat des copropriétaires, PERSONNE1.), à qui incombe la charge de la preuve de ses allégations, reste en défaut d'établir qu'elle a effectivement adressé une demande écrite à voir porter un point

supplémentaire à l'ordre du jour de l'assemblée générale du 12 octobre 2021, de sorte que le moyen afférent tenant à la convocation de l'assemblée est pareillement à écarter.

Les requérants soutiennent ensuite être dans l'impossibilité de comprendre le libellé de la résolution n° 9 qui porterait sur une question n'ayant pas figuré à l'ordre du jour.

Pour rappel, la résolution n° 9 est libellée comme suit : « *Prolongation /résiliation du contrat du syndic avec la société SOCIETE2.) ; A la majorité, les copropriétaires présents ou représentés reportent le vote à la prochaine assemblée générale extraordinaire* ».

Aux termes de l'article 16, point c) de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical doivent être décidées par l'assemblée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il résulte du prédit libellé que la question de la prolongation, respectivement de la résiliation du contrat de syndic a été reportée à la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

En l'espèce, le tribunal a du mal à saisir l'argumentaire des requérants consistant à soutenir qu'ils sont dans l'impossibilité de comprendre le libellé de la résolution n° 9, alors qu'il résulte clairement de la prédite résolution que l'assemblée générale a, à la majorité des voix, décidé de reporter le vote sur la prolongation, sinon la résiliation du contrat de syndic, à une prochaine assemblée générale.

Dès lors que la résolution n° 9 ne renferme aucune résolution définitive et se contente de reporter le vote quant à la prolongation, voire la résiliation du contrat de syndic à une assemblée ultérieure et qu'il n'incombe pas au tribunal d'apprécier l'opportunité du report de ce point de l'ordre du jour et de s'immiscer dans la gestion de la copropriété, il y a lieu d'écarter le moyen afférent des requérants en ce que « *la décision prise est toute autre que la question posée aux copropriétaires !* ».

Pour le surplus, le tribunal relève que tous les griefs spécifiquement dirigés à l'encontre du syndic sont en l'espèce inopérants dans la mesure où le syndic n'est pas assigné en son nom personnel et ne figure pas en tant que partie à l'instance.

Il convient par ailleurs de rappeler que l'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués par les parties, mais que son rôle ne consiste en revanche pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à leur carence et de rechercher lui-même les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions.

Ceci étant dit, il résulte des considérations qui précèdent que la demande des requérants tendant à l'annulation des résolutions n° 6 et n° 9 pour les motifs invoqués, est à rejeter pour ne pas être fondée.

- *demandes accessoires*

Tant les requérants que le Syndicat des copropriétaires réclament l'octroi d'une indemnité de procédure 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, la demande en octroi d'une indemnité de procédure telle que formulée par les requérants, succombant à l'instance, est à déclarer non fondée.

Il serait cependant inéquitable de laisser à charge du Syndicat des copropriétaires l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer. Eu égard à l'envergure du litige, à son degré de difficulté et aux soins y requis, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer fondée et justifiée pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 500.- euros.

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.

Eu égard au résultat du litige, il y a lieu de condamner les requérants à l'entière des frais et dépens de la présente instance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande de PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), de la société à responsabilité limitée PERSONNE3.), de PERSONNE4.) et de la société à responsabilité limitée PERSONNE5.) S.à r.l. en annulation des résolutions n° 6 et n° 9 du procès-verbal établi suite à l'assemblée générale ordinaire du 12 octobre 2021,

la dit non fondée,

partant, en déboute,

déboute PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), la société à responsabilité limitée PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société à responsabilité limitée PERSONNE5.) S.à r.l. de leur demande en octroi d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), la société à responsabilité limitée PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société à responsabilité limitée PERSONNE5.) S.à r.l. à payer au Syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE PERSONNE6.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), la société à responsabilité limitée PERSONNE3.), PERSONNE4.) et la société à responsabilité limitée PERSONNE5.) S.à r.l. aux entiers frais et dépens de l'instance.