

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH20 / 00086

Audience publique du jeudi vingt-trois octobre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-04399 du rôle

Composition :

Béatrice HORPER, vice-président,
Hannes WESTENDORF, premier juge,
Noémie SANTURBANO, juge,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 5 mai 2023,

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

e t

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédict exploit,

comparaissant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP SARL, établie à la même adresse, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220442

représentée aux fins de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Vu l'ordonnance de clôture du 28 février 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 28 février 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 25 septembre 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 25 septembre 2025.

I. Les faits et la procédure

Par convention du DATE1.), le syndicat des copropriétaires de l'immeuble SOCIETE1.), sis à L-ADRESSE2.) (ci-après le « ALIAS1. ») a cédé la partie commune « vide sanitaire » à PERSONNE1.), propriétaire d'un appartement situé dans l'immeuble précité. Par cette même convention, PERSONNE1.) s'est engagé à effectuer certains travaux dans l'immeuble, dont une partie à sa charge et l'autre partie à charge de la copropriété.

Par convocation du DATE2.), PERSONNE1.) a été convoqué à l'assemblée générale des copropriétaires du DATE3.). Lors de cette assemblée générale, plusieurs résolutions ont été adoptées. Le procès-verbal de l'assemblée générale a été notifié à PERSONNE1.) en date du DATE4.).

Par exploit d'huissier du 5 mai 2023, PERSONNE1.) a fait assigner le ALIAS1.) devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de voir prononcer la nullité de certaines résolutions prises au cours de cette assemblée générale.

II. Les prétentions et moyens des parties

A. PERSONNE1.)

Dans ses dernières conclusions de synthèse datées du 17 mai 2024 et déposées à la même date, PERSONNE1.) demande au Tribunal de prononcer la nullité des résolutions suivantes prises au cours de l'assemblée générale du DATE3.) :

- la résolution prise sous le point 1) intitulé « *présentation, acceptation et décharge des décomptes de l'exercice DATE5.)* » ;
- la résolution prise sous le point 2) et donnant quitus au syndic pour la gestion de l'exercice DATE5.) ;
- la résolution prise sous le point 7) intitulé « *présentation, discussion et vote de l'offre de la société SOCIETE3.) n°NUMERO2.)-NUMERO2.) pour un montant de 15.736,67 € TTC concernant les travaux d'étanchéité de la terrasse du rez-de-chaussée et son financement* ».

PERSONNE1.) demande, par ailleurs, au Tribunal de condamner le ALIAS1.) à lui payer le montant de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

Enfin, le demandeur sollicite encore la condamnation du ALIAS1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, et l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant l'enregistrement.

Au soutien de sa demande en nullité de la résolution prise sous le point 1) intitulé « *présentation, acceptation et décharge des décomptes de l'exercice DATE5.)* », PERSONNE1.) fait valoir que les décomptes de l'exercice DATE5.) seraient inexacts, dès lors qu'ils ne tiendraient pas compte des paiements effectués par les copropriétaires en exécution de la convention du DATE1.).

À l'appui de sa demande en nullité de la résolution prise sous le point 2) et visant à donner quitus au syndic pour sa gestion, PERSONNE1.) donne à considérer qu'en raison de l'inexactitude des décomptes de l'exercice DATE5.), il n'y aurait pas lieu d'accorder ce quitus.

Enfin, au soutien de sa demande en nullité de la résolution prise sous le point 7) intitulé « *présentation, discussion et vote de l'offre de la société SOCIETE3.) n°NUMERO2.)-NUMERO2.) pour un montant de 15.736,67 € TTC concernant les travaux d'étanchéité de la terrasse du rez-de-chaussée et son financement* », PERSONNE1.) explique qu'en réalité, la résolution prise sous cet intitulé aurait consisté, d'une part, dans le vote de la réalisation de certains travaux dans les parties communes et, d'autre part, dans l'autorisation donnée à un copropriétaire de réaliser une partie de ces travaux dans les parties communes. Or, selon le demandeur, la question de l'autorisation donnée à un propriétaire d'effectuer des travaux dans les parties communes n'aurait pas figuré à l'ordre du jour de l'assemblée générale du DATE3.), de sorte que celle-ci n'aurait pas pu valablement délibérer sur ce point. À l'appui de cette affirmation, PERSONNE1.) invoque l'article 6 du règlement grand-ducal prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles (ci-après le « Règlement grand-ducal »).

Par ailleurs, le demandeur estime que les questions de la réalisation de certains travaux dans les parties communes et de l'autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer des travaux dans les parties communes ne devraient pas faire l'objet d'un vote unique, dès lors qu'elles seraient soumises à l'application de règles de vote différentes en vertu de l'article 16 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après la « Loi du 16 mai 1975 »).

À titre subsidiaire, PERSONNE1.) fait encore valoir que chaque résolution proposée au vote de l'assemblée générale ne pourrait avoir qu'un seul objet. Or, la résolution prise sous le point 7) porterait à la fois sur l'acceptation de l'offre de la société SOCIETE3.) et sur le financement des travaux.

Enfin, PERSONNE1.) conteste qu'il appartiendrait à la copropriété de prendre en charge les frais des travaux d'étanchéité de la terrasse du rez-de-chaussée. En effet, il donne à considérer que, lors de l'assemblée générale du DATE6.), il aurait été décidé que ces travaux d'étanchéité devraient être exécutés par la copropriétaire PERSONNE2.), étant donné que celle-ci avait pris l'initiative, sans autorisation du ALIAS1.), de réaliser des travaux qui s'étaient avérés non-conformes aux règles de l'art au niveau de cette terrasse.

B. Le ALIAS1.)

Dans ses dernières conclusions récapitulatives datées du 3 septembre 2024 et déposées à la même date, le ALIAS1.) conclut, *in limine litis*, à la nullité de l'assignation du 5 mai 2023 pour cause de libellé obscur.

À titre subsidiaire, il demande au Tribunal de rejeter l'ensemble des demandes de PERSONNE1.).

À titre reconventionnel, le ALIAS1.) demande au Tribunal de constater la résiliation, sinon de prononcer la résiliation judiciaire de la convention du DATE1.) aux torts exclusifs du demandeur.

Par ailleurs, le défendeur sollicite la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 7.500 euros à titre de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, ainsi que le montant de 4.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

Enfin, le ALIAS1.) demande encore la condamnation du demandeur aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire, et l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sans caution.

Au soutien de sa demande en nullité de l'assignation pour cause de libellé obscur, le défendeur fait valoir qu'il croit comprendre que PERSONNE1.) tente de se prévaloir d'un abus de majorité, mais les développements dans l'assignation ne lui permettraient cependant pas de savoir si un tel abus de majorité a effectivement été commis ni en quoi il aurait concrètement consisté. Il estime que, dans ces circonstances, il ne serait pas en mesure de préparer utilement sa défense.

Le ALIAS1.) conclut par ailleurs à l'irrecevabilité des demandes en nullité des résolutions prises sous les points 1) et 2), en invoquant un défaut d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.) qui n'aurait subi aucun préjudice à la suite de l'approbation des comptes.

Quant au fond, pour conclure au rejet de la demande en nullité de la résolution prise sous le point 1), le ALIAS1.) donne, par ailleurs, à considérer que le demandeur n'apporterait ni élément concret ni preuve à l'appui de ses affirmations relatives à la prétendue inexactitude des décomptes de l'exercice DATE5.).

Selon le ALIAS1.), la convention du DATE1.) n'aurait aucun lien avec ces décomptes. Il estime en outre que l'établissement d'un décompte sur base de cette convention ne serait pas possible, compte tenu de l'imprécision de ses stipulations et de l'inexécution des travaux convenus. En tout état de cause, la convention serait entachée de nullité, dès lors que le vide sanitaire ne constituerait pas un lot susceptible d'appropriation privative. Sur le fondement de l'adage « nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude », le ALIAS1.) fait encore valoir que PERSONNE1.) ne saurait invoquer l'inexécution de la convention du DATE1.), étant donné que celle-ci lui serait, au moins partiellement, imputable.

Enfin, il précise qu'aucun abus de majorité n'aurait été commis, dès lors que PERSONNE1.) ne démontrerait ni l'existence d'un préjudice ni celle d'une intention de nuire.

Eu égard à l'absence de toute faute dans son chef, le ALIAS1.) conclut également au rejet de la demande de PERSONNE1.) tendant à voir prononcer la nullité de la résolution lui accordant la décharge pour sa gestion de DATE5.).

Enfin, pour s'opposer à la demande en nullité de la résolution prise sous le point 7), le défendeur affirme que l'ordre du jour de l'assemblée générale aurait été libellé de façon suffisamment précise dans la convocation, tout en soulignant que le juge disposerait d'un large pouvoir d'appréciation à cet égard.

Par ailleurs, il conclut à l'absence de violation de l'article 16 de la Loi du 16 mai 1975, expliquant que la résolution prise sous le point 7) aurait été adoptée à la majorité de tous les copropriétaires. Il précise qu'il n'existerait aucune règle qui prévoirait que des points soumis à des conditions de majorité différentes ne puissent pas faire l'objet d'un vote unique. En tout état de cause, il estime que la résolution prise sous le point 7) n'aurait qu'un seul objet, à savoir les travaux d'étanchéité de la terrasse du rez-de-chaussée.

En ce qui concerne la résolution prise lors de l'assemblée générale du DATE6.), le ALIAS1.) fait valoir qu'il ne serait pas démontré que celle-ci porterait sur les mêmes travaux que la résolution prise sous le point 7) de l'assemblée générale du DATE3.). En outre, il ne serait pas précisé dans le procès-verbal de l'assemblée générale du DATE6.) que PERSONNE2.) devrait supporter les frais liés à ces travaux. Enfin, le ALIAS1.) doute du caractère exécutoire de la résolution prise lors de l'assemblée générale DATE6.) étant donné que PERSONNE2.) ne ferait entretemps plus partie des copropriétaires de la résidence.

À l'appui de sa demande reconventionnelle tendant à voir constater la résiliation, sinon prononcer la résiliation judiciaire de la convention du DATE1.) aux torts exclusifs du demandeur, le ALIAS1.) soutient que celui-ci aurait manqué à ses obligations contractuelles en dépassant largement le délai convenu pour la réalisation des travaux qui seraient toujours inachevés à ce jour et, au surplus, affectés de vices et malfaçons. Par conséquent, le défendeur aurait résilié la convention par courrier du DATE7.).

Au soutien de sa demande reconventionnelle de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, le ALIAS1.) invoque, à titre principal l'article 6-1 et, à titre subsidiaire, les articles 1382 et 1383 du Code civil. Il indique que PERSONNE1.) aurait commis un abus dans l'exercice de son

droit d'agir en justice, puisque ses demandes seraient dénuées de tout fondement, la convention du DATE1.) n'ayant aucun lien avec les comptes de DATE5.).

III. Les motifs de la décision

A. L'exception de libellé obscur

Contrairement au ALIAS1.), PERSONNE1.) estime que l'assignation serait suffisamment claire quant aux moyens invoqués à l'appui de ses demandes. Il conclut ainsi à la recevabilité de l'assignation.

L'article 154, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile dispose que l'assignation doit contenir l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens.

Il s'ensuit que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est toutefois pas nécessaire de qualifier juridiquement les circonstances de fait (Cour d'appel, 13 décembre 2018, n°2018-00592 du rôle). En somme, le défendeur doit pouvoir savoir, avant de comparaître, quel est l'objet réclamé et à quel titre.

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (TAL, 15 juillet 2019, n°187522 et TAL-2018-00406 du rôle).

Concrètement, l'exigence de clarté implique que les faits qui se trouvent à la base du litige soient exposés de manière compréhensible et structurée de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque.

L'inobservation des dispositions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. Il s'agit cependant d'une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du même code.

Il s'ensuit que pour être recevable, l'exception de libellé obscur doit être soulevée au seuil de l'instance, avant toute défense au fond. Par ailleurs, pour qu'elle soit fondée et que la nullité de l'acte soit prononcée, il faut que le défendeur établisse que le défaut de clarté de l'acte a eu pour effet de porter atteinte à ses intérêts.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans l'impossibilité d'organiser convenablement sa défense (voir en ce sens Cass., 12 mai 2005, Pas. 33, p. 53).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit partant établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison

(Cour d'appel, 5 juillet 2007, n°30520 du rôle) de sorte qu'il n'a pas été en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

En l'espèce, il résulte sans équivoque de l'assignation du 5 mai 2023 que les moyens invoqués à l'appui des demandes en nullité des résolutions prises sous les points 1) et 2) concernent l'inexactitude des décomptes de DATE5.) en raison du défaut de prise en compte des paiements qui auraient été effectués par les différents copropriétaires en application de la convention du DATE1.) conclue entre PERSONNE1.) et le défendeur.

En ce qui concerne la demande en nullité de la résolution prise sous le point 7), l'assignation fait état du non-respect de certaines règles de forme sur le fondement des articles 6 du Règlement grand-ducal et 16 de la Loi du 16 mai 1975, ainsi que sur base de la jurisprudence et de la doctrine françaises. En outre, il ressort de l'assignation que PERSONNE1.) relève l'existence d'une contradiction entre cette résolution et une décision prise lors de l'assemblée générale du DATE6.).

Par conséquent, le demandeur a invoqué tant des moyens de fait que des moyens de droit à l'appui de ses demandes, mettant le défendeur parfaitement en mesure de comprendre ce qui est réclamé et à quel titre.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal retient que l'assignation du 5 mai 2023 est rédigée de manière suffisamment précise afin que le ALIAS1.) puisse utilement préparer sa défense.

Il y a dès lors lieu de rejeter la demande en nullité de l'assignation.

B. Les demandes en nullité des résolutions de l'assemblée générale du DATE3.)

Conformément à l'article 34, alinéa 2, de la Loi du 16 mai 1975, les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent agir en justice afin de contester les décisions prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires.

La nullité d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires peut être demandée en cas de dépassement des pouvoirs, de fraude ou d'abus de majorité, mais également en cas d'inobservation des formalités légales.

1. La résolution prise sous le point 1)

a. Quant à la recevabilité de la demande

Le ALIAS1.) soulève l'irrecevabilité de la demande tendant à l'annulation de la résolution prise sous le point 1) au motif que le demandeur n'aurait aucun intérêt à agir en annulation de cette résolution.

Il fait valoir que pour avoir un intérêt à agir en nullité d'une résolution prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires, la doctrine et la jurisprudence exigeraient l'existence d'un préjudice dans le chef du demandeur. Or, ce préjudice, sinon du moins la preuve de celui-ci, ferait défaut en l'espèce.

À cet égard, le Tribunal constate que tant la doctrine que les décisions de justice auxquelles le défendeur fait référence concernent soit, des demandes en nullité en raison d'un abus de majorité soit, des demandes en nullité pour inobservation des formalités légales, dès lors qu'il ne saurait, en effet, être admis que l'inobservation de n'importe quelle formalité légale entraîne nécessairement et automatiquement la nullité de la décision prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires (M. PERSONNE3.) et F. PERSONNE4.), Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, 1978, p. 403).

Or, en l'espèce, PERSONNE1.) ne demande pas la nullité de la résolution prise sous le point 1) pour cause d'inobservation d'une formalité légale. Il n'invoque pas non plus l'existence d'un abus de majorité dès lors qu'il ne fait état d'aucune intention de nuire.

Au contraire, il résulte des explications fournies par le demandeur qu'il conclut à l'annulation de cette résolution dans la mesure où les décomptes qu'elle approuve seraient inexacts.

Dans ce contexte et conformément à l'article 34 de la Loi du 16 mai 1975, il suffit ainsi que le demandeur ait été copropriétaire au moment de l'assemblée générale du DATE3.) et qu'il se soit opposé à la résolution prise sous le point 1) pour avoir un intérêt à agir en nullité de cette résolution.

Ces conditions étant réunies, il y a lieu de retenir que la demande de PERSONNE1.) est recevable.

b. Quant au bien-fondé de la demande

A l'appui de sa demande en nullité de la résolution prise sous le point 1), le demandeur verse la convention du DATE1.) qu'il a conclue avec le ALIAS1.).

Pour invoquer la nullité de cette convention, le ALIAS1.) fait valoir que le vide sanitaire constituerait une « *sous-construction ayant une utilité technique précise* », de sorte qu'il ne serait pas susceptible d'être vendu.

Le Tribunal constate en premier lieu que le ALIAS1.) n'invoque aucune base légale à l'appui de son affirmation suivant laquelle le local litigieux n'aurait pas été susceptible d'appropriation privative. En tout état de cause, force est de constater que face aux contestations du demandeur, il n'est pas établi que le vide sanitaire aurait effectivement une utilité technique précise en l'espèce.

Par ailleurs, pour autant que le ALIAS1.) entende se référer à l'article 18 de la Loi du 16 mai 1975, il y a lieu de préciser que l'alinéa 2 de cet article dispose que l'assemblée générale « *ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble* ». Il en résulte que l'aliénation d'une partie commune dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble est possible à condition que cette aliénation soit votée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

En l'espèce, il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du DATE1.) annexé à la convention du DATE1.) et, plus précisément, de la résolution prise sous le point 3 et intitulée

« *Signature Convention* » que les copropriétaires ont décidé de signer la « *convention* », ainsi que la « *lettre d'aliénation des lots* » à l'unanimité des voix, conformément à l'article 18 de la Loi du 16 mai 1975.

Par conséquent, le moyen tiré de la nullité de la convention du DATE1.) n'est pas fondé.

Le Tribunal constate, par ailleurs, qu'il résulte effectivement de cette convention, ainsi que de ses annexes dont l'annexe « C3 » à laquelle il est expressément fait référence dans la convention sous la dénomination « *Offre de prix réf. NUMERO3.) et appel de fond* » et laquelle a été paraphée par tous les copropriétaires que la réalisation de travaux pour un montant total de 56.539,75 euros a été convenue entre le demandeur et le ALIAS1.). Suivant cette même annexe, les frais liés à ces travaux ont été répartis entre les copropriétaires de la manière suivante :

- « *Quote-Part PERSONNE1.)* » : 19.603,19 euros
- « *Quote-Part PERSONNE5.)* » : 16.606,68 euros
- « *Quote-Part PERSONNE2.)* » : 20.329,89 euros

Il ressort, en outre, du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du DATE1.) qui est également joint à la convention précitée en annexe « C6 » que les copropriétaires ont accepté la résolution suivante à l'unanimité des voix :

« 1. *Approbation du devis des travaux toiture - façade - peinture*

L'intégralité des travaux repris sur l'offre de la société SOCIETE4.) s.a. (annexe 1) portant la réf. NUMERO3.) d'un montant ttc de 56 539.75 € sont approuvés par la copropriété.

Un montant de 15 000€ sera alimenté par le fond de réserve existant. Le restant du montant fera l'objet de trois appels de fonds (annexe 2). Le paiement sur le compte de la copropriété prime au début des travaux. »

A cet égard, il convient toutefois de noter que le Tribunal ne dispose pas des annexes 1 et 2 auxquelles fait référence cette résolution. Par ailleurs, même s'il n'est pas contesté que des paiements sont intervenus pour financer ces travaux, aucune preuve de ces paiements n'est versée au Tribunal. Il est dès lors impossible de déterminer à quelles dates ces paiements seraient intervenus. Au surplus, il est constant en cause que les travaux sont à l'arrêt depuis la faillite de la société SOCIETE4.) SA DATE8.) sans qu'ils aient été achevés.

Dans ces circonstances, le Tribunal ne dispose d'aucun élément lui permettant de savoir si les paiements en lien avec la convention du DATE1.) sont effectivement intervenus au cours DATE5.), de sorte qu'ils devraient être repris dans les décomptes relatifs à cet exercice. En admettant que PERSONNE1.) entende soutenir que le défaut de prise en compte des paiements remonterait à plusieurs années de sorte qu'il se serait « répercuté » d'exercice en exercice au fil du temps, le Tribunal constate qu'il n'est pas établi que les copropriétaires se seraient opposés à l'approbation des décomptes concernant les exercices des années précédentes.

Dans ces circonstances et au vu des contestations émises par le ALIAS1.) quant à l'existence d'un lien entre la convention du DATE1.) et les décomptes de DATE5.), il y a lieu de constater que PERSONNE1.) reste en défaut d'établir que les décomptes de DATE5.) sont inexacts, de sorte que sa demande en nullité de la résolution prise sous le point 1) est à déclarer non fondée.

2. La résolution prise sous le point 2)

a. Quant à la recevabilité de la demande

Conformément aux développements qui précèdent, il y a lieu de constater que la doctrine et les décisions de justice invoquées par le défendeur pour soutenir que PERSONNE1.) n'aurait pas d'intérêt à agir en annulation de la résolution prise sous le point 2) ne sont pas applicables en l'espèce. En effet, le demandeur n'a fondé sa demande en nullité de la résolution prise sous le point 2) ni sur l'inobservation d'une formalité légale ni sur l'existence d'un abus de majorité, mais sur l'inexactitude des décomptes de l'exercice DATE5.).

Au regard de ces éléments et conformément à l'article 34 de la Loi du 16 mai 1975, la preuve d'un préjudice n'est pas requise pour que le demandeur ait un intérêt à agir en nullité de cette résolution.

Par conséquent, il convient de déclarer la demande de PERSONNE1.) recevable.

b. Quant au bien-fondé de la demande

Il résulte des développements qui précèdent que l'inexactitude des décomptes de l'exercice DATE5.) n'est pas démontrée.

Le demandeur ne développant aucun autre moyen à l'appui de sa demande en nullité de la résolution visant à donner quitus au syndic, il y a lieu de déclarer sa demande de ce chef non fondée.

3. La résolution prise sous le point 7)

Aux termes de l'article 6 du Règlement grand-ducal, « *l'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour [...]* ».

Selon l'article 3, alinéa 1, du même règlement grand-ducal, « *la convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée [...]* ».

Un point qui ne figure pas avec une précision suffisante à l'ordre du jour de la convocation peut ainsi entraîner la nullité de la résolution prise. En effet, les points soumis au vote lors de l'assemblée générale ne doivent pas entraîner un effet de surprise pour les copropriétaires. Le juge dispose, toutefois, d'un large pouvoir d'appréciation pour déterminer si l'ordre du jour est rédigé de manière suffisamment précise.

En l'espèce, dans la convocation à l'assemblée générale du DATE3.) qui est datée du DATE2.), le point litigieux de l'ordre du jour est formulé de la manière suivante :

*« 7 - Présentation, discussion et vote de l'offre de la société SOCIETE3.) N° NUMERO2.)-NUMERO2.) pour un montant de 15.736,67€ TTC concernant les travaux d'étanchéité de la terrasse du rez-de-chaussée et son financement.
Devis joint à la convocation. »*

Il n'est pas contesté que l'offre n°NUMERO2.)-NUMERO2.) de la société SOCIETE3.) datée du DATE9.) était jointe à la convocation précitée.

Il ressort du procès-verbal de l'assemblée générale du DATE3.) que la résolution prise sous le point 7) est la suivante :

« Après discussion, la majorité des copropriétaires présents a validé l'offre de SOCIETE3.) n° NUMERO2.)-NUMERO2.) du 0DATE9.) pour un montant de 15736.63€ TTC. Monsieur et Madame PERSONNE6.)/PERSONNE7.) et PERSONNE8.) feront la fourniture et pose des dalles sur plots repris dans le devis à la ligne 1.13 par leurs propres moyens. Le syndic rayera ce poste de l'offre lors de la commande et avertira SOCIETE3.) de ce fait. Ces derniers devront faire réaliser ces travaux dans les règles de l'art et seront responsables de toute dégradation sur les travaux d'étanchéité. Le financement de ces travaux se fera par un appel de fonds d'un montant de 10.736,63€ avec date d'échéance au DATE10.) (DATE10.)) et date d'exigibilité au jour de l'appel de fonds en cas de vente. 5000.00€ seront financés par la trésorerie de la résidence. Les travaux seront à réaliser après les congés collectifs si la firme SOCIETE3.) le peut. »

Dans ce contexte, il convient de noter que l'offre de la société SOCIETE3.) détaille l'ensemble des postes, ainsi que les prix y afférant. Le poste 1.13 porte la description « Fourniture et pose de dalles sur plots type ALIAS2.) (achat : 35€. HT/m2) ».

Les copropriétaires pouvaient dès lors prendre connaissance de l'ensemble des postes de l'offre, y compris du poste litigieux, en amont de l'assemblée générale du DATE3.). Au vu du libellé de la convocation, ils savaient aussi que lors de cette assemblée générale, la question de la réalisation de ces travaux et de leur financement allait être discutée et qu'une décision à ce sujet allait être prise. La décision suivant laquelle « Monsieur et Madame PERSONNE6.)/PERSONNE7.) et PERSONNE8.) » exécuteront les travaux prévus au point 1.13 du devis par leurs propres moyens porte effectivement à la fois sur la réalisation et sur le financement des travaux prévus à ce poste de l'offre de la société SOCIETE3.), de sorte qu'il n'y a pas lieu d'admettre que ce vote ait engendré un effet de surprise dans le chef des copropriétaires. Force est d'ailleurs de relever, à titre superfétatoire, que PERSONNE1.), qui était présent à l'assemblée générale du DATE3.), n'invoque aucunement avoir été pris au dépourvu par ce vote.

Au regard de ces éléments, il y a lieu de retenir que l'ordre du jour contenu dans la convocation du DATE2.) était libellé de manière suffisamment précise afin de permettre à l'assemblée générale de prendre la résolution adoptée sous le point 7) du procès-verbal.

En ce qui concerne les règles de vote, l'article 15 de la Loi du 16 mai 1975 dispose que « *les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés par un mandataire régulier, tous les copropriétaires dûment convoqués, s'il n'en est autrement ordonné par la loi* ».

En revanche, en vertu de l'article 16 de cette même loi, « *ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires, les décisions concernant: [...] b) l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci; en cas de refus, le juge peut autoriser ce ou ces copropriétaires à exécuter ces travaux s'ils ne sont pas de nature à nuire à la solidité ou à l'esthétique de l'immeuble, ou à gêner les autres copropriétaires* ».

Le Tribunal relève, à l'instar du demandeur, que la décision de réaliser des travaux peut être prise à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, tandis que l'autorisation à donner à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes nécessite un vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Cependant, conformément aux conclusions du défendeur, le Tribunal constate qu'en l'espèce ces règles de vote ont été respectées. En effet, d'après le procès-verbal de l'assemblée générale du DATE3.), l'ensemble des copropriétaires étaient présents lors de cette assemblée générale et aucun d'eux ne s'est abstenu lors du vote de la résolution prise sous le point 7), de sorte que celle-ci a été adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 16 précité.

Enfin, il y a encore lieu de retenir que la question de la réalisation de travaux et celle de leur financement sont étroitement liées, de sorte qu'elles peuvent faire l'objet d'une seule et même résolution.

Au vu de ce qui précède, il n'était dès lors pas nécessaire de procéder à des votes séparés en l'espèce.

À titre superfétatoire, le Tribunal note également que le demandeur ne déclare pas avoir subi un préjudice en raison des prétendus manquements aux formalités légales qu'il invoque.

En ce qui concerne la résolution prise lors de l'assemblée générale du DATE6.), celle-ci est formulée de la façon suivante dans le procès-verbal :

« Les travaux d'entretien et de remise en état de la copropriété vont être réalisés suivant le planning suivant :

[...]

5. Remise en état de l'étanchéité sur la terrasse de Mme PERSONNE2.). (Mme PERSONNE2.) se chargera de la bonne mise en œuvre de l'étanchéité jusqu'à DATE6.)) ».

Dans la mesure où ces travaux d'étanchéité devaient être exécutés DATE6.) d'après le procès-verbal précité, il n'est pas démontré que les travaux dont la réalisation a été décidée au titre de la

résolution prise sous le point 7) du procès-verbal de l'assemblée générale du DATE3.), à savoir presque dix-sept ans plus tard, concernent les mêmes problèmes d'étanchéité qu'DATE6.).

Au surplus, il y a lieu de noter que les travaux prévus dans le procès-verbal de l'assemblée générale du DATE6.) portent sur « *la terrasse de Mme PERSONNE2.)* ». Toutefois, il est constant en cause que les travaux prévus dans le procès-verbal de l'assemblée générale du DATE3.) portent sur une partie commune.

Au regard de ces éléments, c'est à bon droit que le défendeur fait valoir qu'il n'est pas établi que le procès-verbal du DATE6.) porte sur les mêmes travaux que celui du DATE3.).

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de déclarer la demande en nullité de la résolution prise sous le point 7) non fondée.

C. Les demandes reconventionnelles du ALIAS1.)

1. La demande tendant à voir constater la résiliation, sinon prononcer la résiliation judiciaire de la convention du DATE1.) aux torts exclusifs du demandeur

Pour s'opposer à la demande reconventionnelle du ALIAS1.) tendant à voir constater la résiliation de la convention du DATE1.), PERSONNE1.) fait valoir qu'en raison du choix des mots employés dans le courrier du DATE7.) qui lui a été adressé par le syndic, ce dernier n'aurait pas procédé à la résiliation de cette convention, mais il se serait simplement contenté de l'avertir que les manquements du demandeur seraient « *de nature à justifier la résiliation* » de la convention.

Par ailleurs, PERSONNE1.) soutient qu'en tout état de cause, le syndic ne pourrait pas résilier la convention du DATE1.), sans y avoir été habilité par une décision de l'assemblée générale.

Pour conclure ensuite, à titre principal, à l'irrecevabilité de la demande subsidiaire du ALIAS1.) tendant à voir prononcer la résiliation judiciaire de la convention précitée, le demandeur affirme qu'au regard du fait que la convention aurait été personnellement signée par tous les copropriétaires, il y aurait lieu de constater que « *toutes les parties à la convention ne sont pas appelées au présent litige* ».

Enfin, à titre subsidiaire, PERSONNE1.) donne à considérer qu'il n'aurait commis aucune faute justifiant la résiliation de la convention du DATE1.).

Aux termes de l'article 14, paragraphe 4, de la Loi du 16 mai 1975, « *le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice [...]* ».

Selon l'article 20, alinéa 1^{er}, de cette même loi, « *le syndic exécute les décisions de l'assemblée générale* ».

L'article 21 de cette loi dispose encore qu'« *indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété*

et des délibérations de l'assemblée générale;[ainsi que] d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ».

Il convient ainsi de distinguer entre le pouvoir de représentation et le pouvoir de décision du syndic. Ce dernier représente le syndicat des copropriétaires dans le cadre des actes civils. Toutefois, il ne bénéficie d'un pouvoir de décision que pour les actes de gestion courante, ainsi que pour les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble en cas d'urgence. Pour tous les autres actes, le syndic nécessite l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires qui dispose seule du pouvoir de décision.

En l'espèce, il convient de constater qu'en vertu de la résolution prise sous le point 3) du procès-verbal de l'assemblée générale du DATE1.), la conclusion de la convention du DATE1.) a fait l'objet d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans ces circonstances et au vu de l'objet de la convention qui prévoit, d'une part, la cession de parties communes et, d'autre part, l'exécution de travaux importants, sa résiliation ne constitue pas un acte de gestion courante pouvant être décidé seul par le syndic. Par ailleurs, la décision de résilier la convention précitée ne constitue pas non plus une décision urgente et nécessaire pour la sauvegarde de l'immeuble. En effet, cette convention a été conclue DATE11.) et il est constant en cause que les travaux sont à l'arrêt DATE12.). Il s'ensuit que pour pouvoir résilier la convention du DATE1.), le syndic nécessite l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Or, il n'est pas établi que le syndic ait obtenu cette autorisation pour procéder à la résiliation de la convention par lettre du DATE7.). Il ne ressort pas non plus du dossier que cette résiliation aurait été ratifiée *a posteriori* par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il s'ensuit que la convention du DATE1.) n'a pas été valablement résiliée par courrier du DATE7.), de sorte qu'il convient de rejeter la demande reconventionnelle formulée à titre principal par le défendeur.

En ce qui concerne la demande subsidiaire tendant à voir prononcer la résiliation judiciaire de la convention du DATE1.), force est, tout, d'abord, de constater que la convention précitée a été conclue entre PERSONNE1.) et le ALIAS1.). Même si les copropriétaires ont personnellement signé cette convention, ils ne sont pas des parties à celle-ci.

Cependant, il y a également lieu de relever que l'article 14, paragraphe 5, de la Loi du 16 mai 1975 dispose que « *le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété* ».

Le syndic nécessite dès lors en principe l'autorisation de l'assemblée générale afin de pouvoir agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires. Toutefois, il y a lieu de préciser qu'une telle autorisation n'est pas requise afin de défendre le syndicat des copropriétaires en justice contre une

action intentée à son encontre. Dans le cadre de sa défense, le syndic peut ainsi formuler des demandes reconventionnelles qui ont pour but exclusif de répondre à l'action principale sans avoir besoin d'une quelconque autorisation. En revanche, lorsqu'en raison de leur objet, les demandes n'auraient pas pu être introduites par voie principale sans l'autorisation de l'assemblée générale, celle-ci est également exigée pour les demandes formulées à titre reconventionnel (PERSONNE3.) et PERSONNE4.), Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg, 1978, p. 437).

En l'espèce, le défendeur est représenté dans le cadre de la présente procédure par son syndic actuellement en fonction, la société anonyme SOCIETE2.) SA.

Dans ce contexte, il convient de constater que la demande tendant à voir prononcer la résiliation judiciaire de la convention du DATE1.) ne constitue pas une demande reconventionnelle fondée exclusivement sur l'action principale. En effet, et à la lecture des conclusions du ALIAS1.), le Tribunal constate que cette demande est formulée dans une partie distincte des moyens invoqués en défense à l'action principale et sans que ceux-ci fassent une quelconque référence à cette demande. Par ailleurs, il ressort des développements qui précèdent que le syndic ne peut pas valablement procéder à la résiliation de la convention du DATE1.) sans l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En l'absence de preuve d'une autorisation de l'assemblée générale à cet égard et au vu des contestations de PERSONNE1.), il y a dès lors lieu de déclarer la demande tendant à voir prononcer la résiliation judiciaire de la convention du DATE1.) irrecevable.

2. La demande de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire

Aux termes de l'article 6-1 du Code civil, « *tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus* ».

Il est de principe que l'exercice d'une action en justice dégénère en faute uniquement quand elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

En l'espèce, le ALIAS1.) n'apporte aucune preuve permettant de retenir que PERSONNE1.) aurait agi en justice avec une volonté de nuire ou une légèreté blâmable, celle-ci n'étant pas démontrée par le seul échec de son action.

En conséquence, il y a lieu de débouter le ALIAS1.) de sa demande reconventionnelle de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

D. Les demandes accessoires

1. L'indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, « *lorsqu'il paraît 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* ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de débouter PERSONNE1.) de sa demande en paiement d'une indemnité de procédure, la condition d'iniquité n'étant pas établie dans son chef.

En revanche, le ALIAS1.) ayant été contraint à se défendre dans le cadre de la présente affaire en justice qui aboutit au rejet des demandes de PERSONNE1.), il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes exposées par lui et non comprises dans les dépens.

En conséquence, et eu égard aux éléments de la cause, il convient de condamner le demandeur à payer au ALIAS1.) un montant fixé *ex aequo et bono* à 2.000 euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

2. Les frais et dépens

Selon l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « *toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à la charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée* ».

Aux termes de l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile, « *les avoués pourront demander la distraction des dépens à leur profit, en affirmant, lors de la prononciation du jugement, qu'ils ont fait la plus grande partie des avances. La distraction des dépens ne pourra être prononcée que par le jugement qui en portera la condamnation; dans ce cas, la taxe sera poursuivie et l'exécutoire délivré au nom de l'avoué, sans préjudice de l'action contre sa partie* ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit du mandataire du ALIAS1.) qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

3. L'exécution provisoire

L'article 244 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, son opportunité est appréciée en fonction des circonstances de l'espèce. Il y a notamment lieu de prendre en considération les intérêts respectifs des parties, le degré d'urgence, le péril en la demeure et les avantages ou inconvénients que l'exécution provisoire peut entraîner pour les parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5).

Au regard des circonstances de l'espèce et dès lors que le ALIAS1.) ne justifie pas pour quelle raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il y a lieu de rejeter sa demande de ce chef.

PAR CES MOTIFS

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

rejette le moyen de nullité de l'assignation du 5 mai 2023 ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en nullité de la résolution prise sous le point 1) du procès-verbal de l'assemblée générale du DATE3.) et intitulée « *présentation, acceptation et décharge des décomptes de l'exercice DATE5.)* » et en déboute ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en nullité de la résolution prise sous le point 2) du procès-verbal de l'assemblée générale du DATE3.) et intitulée « *quitus* » et en déboute ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en nullité de la résolution prise sous le point 7) du procès-verbal de l'assemblée générale du DATE3.) et intitulée « *présentation, discussion et vote de l'offre de la société SOCIETE3.) N° NUMERO2.)-NUMERO2.) pour un montant de 15.736,67€ TTC concernant les travaux d'étanchéité de la terrasse du rez-de-chaussée et son financement* » et en déboute ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle du syndicat des copropriétaires de l'immeuble SOCIETE1.) tendant à voir constater la résiliation de la convention du DATE1.) conclue entre PERSONNE1.) et le syndicat des copropriétaires préqualifié et en déboute ;

déclare irrecevable la demande reconventionnelle du syndicat des copropriétaires de l'immeuble SOCIETE1.) tendant à prononcer la résiliation judiciaire de la convention du DATE1.) conclue entre PERSONNE1.) et le syndicat des copropriétaires préqualifié ;

déclare non fondée la demande reconventionnelle du syndicat des copropriétaires de l'immeuble SOCIETE1.) en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et en déboute ;

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) en paiement d'une indemnité de procédure et en déboute ;

déclare fondée la demande du syndicat des copropriétaires de l'immeuble SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure à concurrence d'un montant de 2.000 euros ;

condamne PERSONNE1.) à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble SOCIETE1.) le montant de 2.000 euros au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de la société en commandite simple KLEYR GRASSO, représentée aux fins de la présente procédure par Maître François COLLOT, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.