Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 87/25 - CIV

Audience publique du vingt-deux octobre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00350 du rôle

Composition:
Danielle POLETTI, président de chambre,
Joëlle GEHLEN, premier conseiller,
Daniel LINDEN, conseiller,
Jil WEBER, greffier assumé.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette du 1 février 2023,

comparant par la société SOCIETE2.), représentée par Maître Fanny MAZEAUD, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

le **syndicat des copropriétaires de la Résidence SOCIETE3.)**, sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B

NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimée aux termes du prédit exploit PERSONNE1.),

comparant par la société SOCIETE5.), représentée par Maître Tom FELGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

L A C O U R D ' A P P E L :

Exposé du litige

En résumé, le litige a trait à l'action de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après SOCIETE1.)) en nullité de l'ensemble des résolutions prises lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires (SOCIETE6.)) de la Résidence SOCIETE7.), sise à L-ADRESSE4.), tenue en date du 23 novembre 2020 sur convocation de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. (ci-après SOCIETE8.)), sinon des seules résolutions n° 2 à 6 prises lors de ladite SOCIETE6.) et énoncées dans le procès-verbal du 25 novembre 2020.

Faisant valoir que lesdites résolutions auraient été adoptées en violation des règles relatives à la convocation, l'ordre du jour et le lieu de l'assemblée, ainsi qu'à l'exigence de fournir une feuille de présence, SOCIETE1.) assigna le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE3.) (ci-après le syndicat) par acte d'huissier de justice du 22 février 2021 devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, voir (i) annuler, à titre principal, l'assemblée générale du 23 novembre 2020 et plus précisément l'ensemble des résolutions adoptées et reprises dans le procès-verbal du 25 novembre 2020 ou, à titre subsidiaire, une partie de ces résolutions, à savoir la résolution n° 2, intitulée «Présentation et approbation des comptes 2019 (Art.15) », la résolution n° 3, intitulée « Décharge à donner aux membres du conseil syndical (Art.15) », la résolution n° 4, intitulée « Quitus à donner au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2019 (Art.15) », la résolution n° 5, intitulées «Présentation, discussion et vote du budget prévisionnel 2020 (Art.15) » et la résolution n° 6, intitulée « Discussion et vote concernant le complément de budget à payer pour financer les suppléments de travaux de fermetures pour un montant de 28.500.- HT, suivant note ci-joint (Art.15) », (ii) condamner le syndicat au paiement du montant de 5.000.- euros au titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, (iii) ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, elle fit valoir qu'elle serait propriétaire de 12 emplacements de parkings dénommés « box de garage », situés respectivement au premier (boxes n° 1 à 9) et au troisième (boxes n° 9 et 10)

étages de l'immeuble ; qu'elle aurait reçu une convocation datée du 6 novembre 2020 pour participer à l'assemblée générale de copropriété qui se serait tenue en date du 23 novembre 2020 sans que cela n'eût cependant été précisé dans la convocation ; qu'elle aurait fait part de son vote ayant trait aux différentes résolutions par courrier recommandé avec accusé de réception du 20 novembre 2020 ; qu'elle aurait également rendu attentif le syndicat sur le fait qu'aucune information n'aurait été transmise concernant les travaux entrepris et projetés et que le syndicat aurait fait appel à la société SOCIETE9.) qui aurait fait faillite, entrainant de ce fait une perte de 17.000.- euros pour la copropriété ; que le procès-verbal de l'assemblée générale daté du 25 novembre 2020 aurait été notifié le 28 décembre 2020, faisant état du fait qu'SOCIETE1.) a voté contre les résolutions n° 2 : « Présentation et approbation des comptes 2019 (Art.15) », n° 3 : « Décharge à donner aux membres du conseil syndical (Art.15) », n° 4 : «Quitus à donner au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2019 (Art.15) », n° 5 : « Présentation, discussion et vote du budget prévisionnel 2020 (Art.15) », n° 6 : « Discussion et vote concernant le complément de budget à payer pour financer les suppléments de travaux de fermetures pour un montant de 28.500.- euros HT, suivant note ci-joint (Art.15) ».

La demande fut basée sur la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après « la loi du 16 mai 1975 »), ainsi que sur le 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 »).

S'agissant de sa demande principale en annulation de l'assemblée générale et, plus précisément de l'ensemble des résolutions énoncées dans le procès-verbal du 25 novembre 2020, elle soutint que :

(i) le contenu de la convocation ne serait pas conforme aux exigences de l'article 3 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 qui serait de rigueur, alors que la convocation du 6 novembre 2020 ne révèlerait ni lieu, ni date, ni même l'heure de la réunion, y compris et à supposer que celle-ci fût intervenue de manière virtuelle. L'indication que « l'assemblée générale se tiendra par SOCIETE10.) » et qu'il fût demandé de transmettre les procurations « au plus tard pour le 23 novembre 2020-12h00 » ne serait pas suffisante ;

(ii) les comptes des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé joints à la convocation ne seraient pas complets, aucune pièce justificative ayant trait aux dépenses concrètement exécutées ne serait versée, le budget prévisionnel ne comporterait pas l'ensemble des postes relatifs aux dépenses futures et les documents permettant de justifier les dépenses à venir et de corroborer le budget prévisionnel n'auraient pas non plus été versés, alors que l'article 5 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 édicterait que doivent impérativement être annexés à l'ordre du jour : le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ; le budget prévisionnel accompagné des documents prévus ci-dessus lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ; les conditions

essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés à l'article 17 de la loi du 16 mai 1975 et aux articles 19 et 29 dudit règlement grand-ducal du 13 juin 1975. Spécifiquement, elle fit valoir qu'en ce qui concerne le budget de l'année 2020, l'assemblée intervenue le 23 novembre 2020 ne pouvait pas uniquement approuver l'année en cours, mais aurait dû faire état du budget pour l'exercice 2021. De ce fait, elle estima avoir été dans l'impossibilité de procéder aux vérifications utiles et opportunes qui s'imposent en ce qui concerne tant le décompte ayant trait à l'exercice écoulé que pour ce qui est du budget prévisionnel et de pouvoir émettre des remarques pertinentes ainsi que, le cas échéant, des contestations circonstanciées. Elle fit encore valoir que les devis soumis par diverses entreprises pour exécuter les travaux au sein de l'immeuble n'auraient pas non plus été joints, le seul document faisant état des travaux étant un compte-rendu établi de manière unilatérale par le syndicat et intitulé « COMPTE RENDU TRAVAUX EN COURS ». Dans ce document, qui ferait état des trois devis non soumis, il serait simplement évoqué que le syndicat a unilatéralement sélectionné trois entrepreneurs sans pour autant que les travaux en question aient fait l'objet d'un vote, ni même d'une quelconque information préalable quant à la teneur précise des travaux et des frais susceptibles d'être précisément exposés à ce titre.

(iii) aucune feuille de présence ou récapitulatif des procurations remises au syndic en vue de l'assemblée générale n'aurait été annexée au procès-verbal, mettant SOCIETE1.) dans l'impossibilité de vérifier quels furent les copropriétaires virtuellement présents et absents pour ainsi vérifier le quorum de présence et les règles de majorité applicable au vote des différentes résolutions, alors que l'article 7 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 exigerait une telle feuille de présence.

S'agissant de la demande subsidiaire en nullité partielle du procès-verbal, spécifiquement des résolutions n° 2, 3 et 4 SOCIETE1.) invoqua des problèmes de gestion, des défaillances du conseil syndical dans sa mission de contrôle, et reprit les arguments avancés au soutien de sa demande principale, notamment en ce que les comptes n'auraient pas été valablement soumis aux copropriétaires, empêchant ainsi toute approbation valable, et que des devis auraient été retenus sans que les copropriétaires n'eussent été mis à même d'en prendre préalablement connaissance et sans que ces travaux eussent fait l'objet d'un vote valable en assemblée générale. Elle ajouta qu'en raison de ces manquements elle n'aurait pas eu d'autre alternative que de s'opposer aux résolutions litigieuses. En outre, elle demanda l'annulation de la délibération concernant le renouvellement du mandat du syndic. S'agissant de la résolution n° 5 relative au budget prévisionnel, elle observa que ladite résolution aurait trait à la comptabilisation de certaines prestations, dont les travaux projetés au sein de la copropriété. Elle invoqua ensuite que la résolution n° 6 aurait été adoptée à la majorité simple alors qu'en application de l'article 17 de la loi du 16 mai 1975, les travaux relatifs à l'amélioration, l'addition et la transformation devraient être adoptés à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Elle soutint que le syndicat resterait en défaut de rapporter la preuve de ses prétentions, aucun élément de preuve concernant l'envoi effectif des documents et informations susvisés n'ayant été versé ; et qu'il utiliserait le contexte de la crise sanitaire pour donner de la consistance à ses allégations alors que les documents et informations susvisés n'auraient pas été communiqués.

Elle contesta le défaut d'intérêt à agir dans son chef en soutenant que le fait de formuler une demande d'annulation portant principalement sur l'assemblée générale ne saurait entraîner l'absence d'intérêt à agir, sa demande s'inscrivant dans un contexte particulier et prenant appui sur la violation des dispositions légales et réglementaires relatives à la convocation, à l'ordre du jour, au lieu de tenue de l'assemblée, ainsi qu'à l'absence de feuille de présence. Le non-respect de ces règles ne viserait pas une résolution spécifique, mais l'assemblée générale dans son ensemble, ainsi que les formalités nécessaires à l'établissement d'un procès-verbal conforme aux droits de l'ensemble des copropriétaires.

A l'appui de sa défense, le syndicat soutint le défaut d'intérêt à agir de l'appelante, en ce qu'il ne suffirait pas d'alléguer que les dispositions légales et réglementaires ayant trait aux règles relatives à la convocation, à l'ordre du jour et au lieu de l'assemblée furent violées mais qu'il faudrait encore le prouver. L'appelante resterait par ailleurs en défaut de démontrer en quoi la demande introduite serait de nature à améliorer sa condition juridique. Il souleva ensuite l'irrecevabilité de la demande principale, l'appelante s'étant abstenue du vote sur la première résolution, alors que seuls peuvent agir en nullité contre une décision de l'assemblée générale les copropriétaires qui n'ont pas assisté et qui n'ont pas été représentés à l'assemblée générale, ainsi que ceux qui ont voté contre la résolution soumise au vote.

Il conclut encore que les demandes principale et subsidiaire seraient non fondées, les exigences légales et réglementaires relatives à la convocation, à l'ordre du jour et au lieu de l'assemblée, ainsi qu'à la feuille de présence ayant été observées ; sinon que la tenue de l'assemblée générale par procuration en raison des mesures sanitaires liées au SOCIETE11.) avait pour effet de dispenser le syndicat de l'observation de toutes les formalités normalement requises ; sinon que l'appelante resterait en défaut de prouver un grief dans son chef, celle-ci ayant disposé de suffisamment d'informations lui permettant de prendre utilement position sur les points à l'ordre du jour et aurait par ailleurs participé à l'SOCIETE6.) en votant contre certains points mis à l'ordre du jour, par courrier du 20 novembre 2020. En outre, SOCIETE1.) ne serait pas fondée de critiquer la décision de procéder à des travaux, celle-ci ayant été adoptée lors de l'SOCIETE6.) de 2019 et n'étant pas visée par le présent recours, qui se limiterait aux résolutions soumises lors de l'SOCIETE6.) de 2020 et de ce fait aux seuls suppléments de travaux de fermeture pour un montant de 28.500.- euros HT, dont 17.000.- euros se rattacheraient dans tous les cas au budget de 2019.

Spécifiquement, il fit valoir qu'il reviendrait à SOCIETE1.) de prouver, en l'absence de toute réclamation antérieure de sa part, que les documents

annexés étaient incomplets ou manquants, alors que la convocation aurait spécifié que la répartition 2019, le tableau des avances 2020, l'état détaillé des dépenses de 2019 et le budget prévisionnel de 2020 feraient partie des documents transmis ; qu'elle resterait en défaut d'apporter la preuve que les documents et informations susvisés ne lui auraient pas été communiqués ; que les copropriétaires furent informés que des devis furent sollicités auprès de plusieurs entreprises mais qu'ils ne furent pas communiqués au syndicat avant l'envoi des convocations, de sorte que leur transmission s'avéra impossible avant l'assemblée générale, lors de laquelle il aurait été discuté de l'enveloppe nécessaire pour compléter le budget en vue de financer les suppléments de ces travaux ; qu'elle resterait encore en défaut de prouver un quelconque problème de gestion de la part du conseil syndical, ainsi que du syndic mandaté par le syndicat des copropriétaires ; qu'elle n'aurait pas rapporté la preuve que la feuille de présence ne lui aurait pas été communiquée ; que le budget 2020 aurait bien été voté lors de l'assemblée générale de 2020, la loi ne prévoyant pas qu'un budget d'avance doive être voté ; que le budget de 2019 s'appliquerait tant que les nouvelles avances pour 2020 ne seraient pas votées ; que même si une feuille de présence n'aurait pas été annexée, le procès-verbal reprendrait les copropriétaires présents, ceux non présents et non représentés et que, dans tous les cas, SOCIETE1.) ne prouverait pas son préjudice alors qu'elle agirait en annulation des résolutions prises en assemblée générale.

Il demanda finalement une indemnité de 2.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Par jugement contradictoire n° 2022TALCH08/00165 du 12 octobre 2022, le tribunal, siégeant en matière civile, a déclaré les demandes principale, subsidiaire et reconventionnelle recevables, a dit les demandes principale et subsidiaire d'SOCIETE1.) non fondées, a débouté SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, a dit la demande reconventionnelle du syndicat en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence de 1.000.- euros, a condamné SOCIETE1.) à payer au syndicat une indemnité de procédure de 1.000.- euros, a dit la demande reconventionnelle non fondée pour le surplus et a condamné SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, le tribunal, après avoir déclaré la demande d'SOCIETE1.) recevable *ratione temporis*, a rejeté le moyen d'irrecevabilité tenant au défaut d'intérêt à agir, SOCIETE1.) pouvant éventuellement tirer profit du fait de l'annulation des résolutions litigieuses étant donné qu'elle ne devrait plus payer une partie des montants retenus ou ne payer par la suite qu'un montant moindre.

Le tribunal, rappelant ensuite le régime en matière d'annulation des décisions d'une assemblée de copropriétaires, notamment en ce que les irrégularités commises dans la convocation et la tenue des assemblées générales ne sont pas sanctionnées par une nullité absolue, a rejeté la demande principale tenant à l'annulation de l'assemblée générale du 23 novembre 2020 et plus

précisément de l'ensemble des résolutions adoptées lors de cette assemblée générale, pour être non fondée.

Les juges de première instance ont rejeté le moyen tenant au contenu de la convocation en relevant que le règlement grand-ducal du 20 mars 2020 portant introduction de mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales, était applicable à l'assemblée litigieuse, réglait la tenue des assemblées et portait une dérogation temporaire à l'article 14 de la loi du 16 mai 1975 motivée par l'état de crise déclaré en raison de la pandémie causée par le SOCIETE11.). Ils ont encore constaté que les copropriétaires ont été informés qu'en raison des mesures particulières liées au SOCIETE11.), la délibération des résolutions se ferait par correspondance et sur base d'une procuration et qu'il n'était pas contesté qu'SOCIETE1.) ait procédé au vote des différentes résolutions par correspondance. Le tribunal a partant estimé qu'il n'était pas nécessaire que la convocation datée du 6 novembre 2020 révèle le lieu, la date et l'heure de la réunion. A titre superfétatoire, le tribunal a ajouté qu'SOCIETE1.) n'expliquait pas en quoi le fait que le lieu, la date et l'heure de la réunion ne figurait pas sur la convocation, lui aurait porté préjudice et que celle-ci a admis que les délibérations ont eu lieu moyennant vote par correspondance.

Ces mêmes juges ont ensuite rejeté le moyen tenant en l'absence de feuille de présence en réitérant le régime dérogatoire instauré par le règlement du 20 mars 2020, le fait que l'assemblée litigieuse s'est déroulée par procuration, que le procès-verbal de l'assemblée mentionnait en page 1 le nombre de copropriétaires présents et absents ainsi que les tantièmes à prendre en compte ou non et qu'SOCIETE1.) ne prouvait pas avoir subi un quelconque préjudice de l'absence d'une feuille de présence.

Pour rejeter le moyen tenant à l'absence d'annexes jointes à la convocation, respectivement d'annexes incomplètes, le tribunal a rappelé que la charge de la preuve de l'envoi des annexes incombe au syndic et a estimé que cette preuve avait été apportée, aucune pièce n'indiquant qu'SOCIETE1.) ait à un quelconque moment fait état au syndic du fait que les annexes à la convocation du 6 novembre 2020 aient été incomplètes ou manquantes alors qu'une liste des annexes devant être jointes figurait à la page 2 de la convocation. De plus, le tribunal a constaté qu'SOCIETE1.) n'apportait pas la preuve d'un quelconque préjudice dans son chef.

Le tribunal, a ensuite rejeté le moyen tenant au compte-rendu relatif aux travaux en cours en retenant que, même si SOCIETE1.) estime que ce compte-rendu ferait état du fait que le syndicat ait unilatéralement sélectionné trois entrepreneurs sans pour autant que les travaux en question aient fait l'objet d'un vote, il ne figurait pas dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 23 novembre 2020 qui faisait l'objet du recours en nullité.

Pour trancher les demandes subsidiaires d'SOCIETE1.), les juges de première instance ont d'abord rejeté la demande en nullité des résolutions n° 2, 3 et 4 pour être non fondée. Renvoyant aux développements faits dans le cadre de la demande principale, ils ont rappelé que le syndic avait apporté la preuve de

la communication des annexes telles que prévues à l'article 5 du règlement grand-ducal du 13 juin 1975 et que le compte-rendu des travaux en cours ne figurait pas dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 23 novembre 2020. Par ailleurs, ils ont estimé qu'SOCIETE1.) ne rapportait pas la preuve d'un quelconque problème de gestion et de défaillance du conseil syndical dans sa mission de contrôle, et que cela ne constituait pas, en tout état de cause, un cas d'ouverture à une action en nullité.

Le tribunal a ensuite déclaré non fondée la demande en nullité de la résolution n° 5, relative au budget prévisionnel, jugeant qu'SOCIETE1.) n'a pas rapporté la preuve que le budget prévisionnel ait eu trait à la comptabilisation de certaines prestations, dont les travaux projetés au sein de la copropriété. Pour arriver à cette conclusion le tribunal a notamment constaté que la résolution n° 5 faisait état de ce qui suit :

« *Monsieur PERSONNE2.), représentant le syndic en fonction, donne quelques explications concernant la proposition de budget annexée à la convocation de l'assemblée.*
Le président de l'assemblée propose de soumettre au vote le budget d'un montant de 72000 Euro ainsi proposé.
Elle propose d'appliquer les nouvelles avances à partir du 1er Novembre 2020. Ces nouvelles avances mensuelles devront être payées chaque début de mois et ce sans rappel de la part du syndic ».

Les juges de première instance ont déclaré non fondée la demande en nullité de la résolution n° 6, portant sur la « discussion et vote concernant le complément de budget à payer pour financer les suppléments de travaux de fermetures pour un montant de 28500 HT (Art.15) », relevant qu'SOCIETE1.) reste en défaut de prouver en quoi cette résolution porterait sur des travaux d'amélioration, d'addition ou de transformation nécessitant l'acceptation d'au moins trois quarts des voix, alors que ladite résolution ferait état uniquement d'un complément de budget à payer pour financer les suppléments de travaux de fermeture sans aucune autre précision.

Au vu de l'issue du litige, le tribunal a rejeté la demande d'SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et a accordé, sur la base du même article, une indemnité de procédure pour un montant de 1000.- euros au syndicat, celui-ci ayant dû exposer des frais non compris dans les dépens dans le seul but de faire valoir ses droits en justice.

Les juges de première instance, ont déclaré sans objet la demande d'SOCIETE1.) de voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à défaut de condamnation principale.

Les mêmes juges ont ensuite condamné SOCIETE1.) à supporter les frais et dépens de l'instance.

Par exploit du 1er février 2023, SOCIETE1.) a relevé appel de ce jugement qui, selon les informations à disposition de la Cour, ne lui a pas été signifié.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 30 décembre 2024. Les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 1er octobre 2025. Ils n'ont pas sollicité à être entendus oralement en leurs plaidoiries et ont déposé leurs fardes de procédure au greffe de la Cour.

L'affaire a été prise en délibéré à la même date. Les parties ont été informées de la date du prononcé.

Discussion

SOCIETE1.) demande à la Cour, par reformation du jugement entrepris, de faire droit à sa demande, à titre principal, d'annuler l'assemblée générale du 23 novembre 2020 et plus précisément l'ensemble des résolutions adoptées et reprises dans le procès-verbal du 25 novembre 2020 pour violation des règles relatives à la convocation, à l'ordre du jour et au lieu de l'assemblée ainsi que pour absence d'une feuille de présence ; sinon, à titre subsidiaire, d'annuler les résolutions n° 2, 3, 4, 5 et 6 pour les mêmes motifs. Elle réclame encore de voir reformer sa condamnation à payer au syndicat une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; de voir condamner ce dernier à lui payer la somme de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile au titre de la première instance, la même somme au titre de l'instance d'appel, ainsi que de payer les frais et dépens.

Pour voir statuer dans ce sens, SOCIETE1.) développe, en substance, les moyens tirés de son argumentation déjà exposée en première instance. Elle reproche ainsi au tribunal d'avoir rejeté à tort ses différentes demandes et sollicite à les voir réexaminées. S'agissant de sa demande principale, le tribunal aurait considéré à tort que le syndicat avait apporté la preuve de la communication des annexes requises par l'article 5 du le règlement grand-ducal du 13 juin 1975, en se fondant sur le simple fait qu'SOCIETE1.) n'aurait pas invoqué que les annexes à la convocation du 6 novembre 2020 étaient incomplètes ou manquantes. Or, il appartiendrait exclusivement au syndic de rapporter la preuve positive de l'envoi des annexes destinées à être jointes à l'ordre du jour, et le raisonnement suivi par le tribunal reviendrait à inverser la charge de la preuve, en exigeant des copropriétaires qu'ils demandent au syndic les pièces manquantes ou incomplètes, alors que c'est au syndic qu'il incomberait d'établir avoir annexé tous les documents exigés par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Elle reproche encore au tribunal de ne pas avoir retenu la réalité de son préjudice, alors qu'elle se serait trouvée dans l'incapacité de contrôler et de suivre la gestion de l'immeuble et de ses ressources financières par le syndic, subissant ainsi un préjudice certain et direct. L'appelante ajoute que ne pas reconnaître son préjudice reviendrait à vider de sa substance l'article 5 du le règlement grand-ducal du 13 juin 1975, visant à protéger les copropriétaires en leur permettant de vérifier les comptes de la copropriété, sans qu'ils aient à formuler une demande explicite au syndic, qui serait tenu de fournir tous les

documents nécessaires indépendamment de l'existence d'un préjudice distinct dans le chef d'un copropriétaire en cas de violation de cette obligation. Elle estime qu'en jugeant comme ils l'ont fait, les juges de première instance auraient ajouté une condition aux critères posés par la loi.

S'agissant de l'absence de la feuille de présence, l'appelante reproche au tribunal d'avoir déduit à tort que l'application du règlement grand-ducal du 20 mars 2020 dispensait d'annexer une telle feuille au procès-verbal de l'assemblée générale litigieuse, et que la seule mention du nombre de copropriétaires présents et absents suffisait à satisfaire aux exigences légales impératives en vigueur.

Au soutien de la demande subsidiaire, elle soutient que le tribunal aurait à tort rejeté ses demandes en nullité des résolutions n° 2, 3, 4, 5 et 6, en réitérant encore les développements avancés dans le cadre de sa demande principale. Elle ajoute que les juges de première instance n'auraient, à tort, pas annulé la résolution n° 6, adoptée à la majorité simple, alors que, selon elle, l'article 17 de la Loi du 16 mai 1975 exigerait une majorité des trois quarts non seulement pour l'adoption des budgets relatifs à des travaux de transformation, d'addition et d'amélioration, mais également pour l'adoption des suppléments de budget afférents à de tels travaux.

Le syndicat se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'appel en la pure forme.

Après avoir rappelé sa version des faits et des rétroactes (à savoir, notamment, le fait que le vote des copropriétaires sur le principe même de travaux d'envergure aurait eu lieu en 2019 à la majorité requise ; que la fermeture du parking pour l'exécution des travaux aurait eu lieu à la suite de cette décision et ne pourrait, dès lors, être soutenue qu'elle interviendrait à l'insu des copropriétaires ou qu'elle leur aurait été imposée ; que le montant de 28.500.- euros HT soumis au vote lors de l'assemblée générale de 2020 concernerait seulement un supplément des travaux résultant de la faillite de la société initialement désignée pour leur exécution ; que le syndic aurait sollicité différentes entreprises pour émettre des offres suite à la faillite de l'entreprise initialement désignée, que les devis sélectionnés ont été présentés aux copropriétaires par le biais du compte-rendu litigieux ; qu'aucune décision n'aurait été prise sans les copropriétaires ; que, lors de l'assemblée générale du 15 juillet 2022, il aurait été voté la suspension des travaux au vu du coût excessif de ceux-ci ; que les copropriétaires auraient décidé lors de cette assemblée générale et au vu d'une impossible rentabilisation par la location de vendre leurs emplacements dès qu'une offre concrète se présenterait ; que l'appelante aurait voté pour cette résolution en 2022), il conclut à la confirmation du jugement déféré en réitérant ses moyens développés devant les juges de première instance.

En droit, l'intimé conclut à l'irrecevabilité de la demande d'SOCIETE1.), au motif que cette dernière n'aurait pas qualité à agir, s'étant abstenue lors du vote sur la première résolution de l'assemblée générale litigieuse. Il soulève ensuite l'absence de toute irrégularité entachant la convocation à ladite

assemblée et soutient que, même à supposer de telles irrégularités établies, celles-ci ne sauraient justifier l'annulation de l'assemblée générale en l'absence de preuve d'un préjudice concret subi par SOCIETE1.).

Il réitère également son objection quant à l'absence de feuille de présence dans le procès-verbal, estimant que la seule mention du nombre de personnes présentes et absentes, ainsi que de leurs millièmes, serait suffisante. Il demande à voir confirmer le jugement déféré en ce qu'il a retenu que le règlement grand-ducal du 20 mars 2020 permettait, à titre exceptionnel, la tenue d'assemblées générales sans présence physique, dérogeant ainsi à l'exigence de joindre une feuille de présence au procès-verbal.

Pour voir confirmer le jugement entrepris, l'intimé fait encore valoir que, selon une jurisprudence constante, l'annulation d'une assemblée générale ne peut être prononcée qu'en cas de violation d'une formalité substantielle ayant causé un préjudice au copropriétaire qui l'invoque. Or, tel ne serait pas le cas en l'espèce, le droit d'information des copropriétaires ayant été respecté. Il soutient à cet égard que la mention, en page 2 de la convocation litigieuse, des documents annexés suffirait à démontrer que ceux-ci ont bien été communiqués et effectivement reçus par la partie appelante, celle-ci les ayant d'ailleurs versés au dossier. Il relève en outre que l'appelante n'aurait jamais signalé au syndic, à aucun moment, que les annexes à la convocation du 6 novembre 2020 auraient été incomplètes ou manquantes. L'intimé fait encore plaider que l'appelante ne préciserait pas sur quelle base reposerait une obligation pour le syndic de joindre des pièces justificatives aux annexes d'une convocation à une assemblée générale. Elle ne démontrerait pas non plus que les annexes litigieuses auraient été incomplètes. Il ajoute que le contrôle des comptes relèverait du conseil syndical, et que seuls ses membres seraient appelés à vérifier l'authenticité des factures. Enfin, il soutient que le tribunal n'a pas ajouté une condition nouvelle aux critères prévus par la loi en jugeant que l'appelante ne rapportait pas la preuve d'un préjudice de nature à entraîner la nullité de l'assemblée litigieuse ou des résolutions qui y ont été votées.

Le jugement déféré serait encore à confirmer, en ce qu'il a retenu qu'SOCIETE1.) n'avait pas rapporté la preuve d'un quelconque problème de gestion ni d'une défaillance du conseil syndical dans sa mission de contrôle, le syndicat fait plaider qu'il ne suffit pas d'alléguer de tels problèmes pour qu'ils soient établis et fondés. Il objecte, au contraire, que le conseil syndical aurait procédé à des vérifications ayant permis de confirmer l'exactitude des comptes généraux, de la balance générale et du bilan, leur conformité avec l'ensemble des pièces soumises ainsi que la légitimité des dépenses engagées. Ce serait à la suite de ces vérifications que les membres du conseil syndical ont proposé à l'assemblée de donner quitus au syndic pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2020.

Pour voir déclarer sans objet la demande d'annulation de la résolution n° 6, relative aux travaux de remise en conformité, l'intimé fait plaider que l'assemblée générale de 2022 aurait voté la suspension desdits travaux et que les appels de fonds déjà réalisés auraient été restitués aux copropriétaires. Il sollicite ensuite la confirmation du jugement déféré et fait valoir qu'SOCIETE1.)

ne démontrerait pas que la résolution litigieuse portait sur des travaux d'amélioration, d'addition ou de transformation nécessitant l'approbation d'au moins trois quarts des voix.

L'intimé demande de voir confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamnée l'appelante à lui payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance ; de voir débouter l'appelante de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base du même article pour l'instance d'appel, les conditions légales, telles que précisées par la Cour de cassation, n'étant pas remplies dans son chef ; et de voir condamner l'appelante à lui payer une indemnité de 5.000.- euros pour l'instance d'appel.

La Cour renvoie pour le surplus à l'exposé exhaustif des moyens présentés par les parties tel que repris par le tribunal dans le jugement déféré et qui n'a pas véritablement changé en appel.

Appréciation de la Cour

- *Recevabilité de l'appel*

L'intimé s'est rapporté à prudence de justice quant à la recevabilité de l'acte d'appel en la pure forme.

Dans la mesure où l'appel n'est pas autrement contesté et qu'un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par la Cour n'est pas donné, il y a lieu de retenir que celui-ci est recevable pour avoir été introduit dans les formes et délais de la loi.

- *Défaut de qualité et d'intérêt à agir*

Le syndicat soulève un moyen d'irrecevabilité de la demande principale d'SOCIETE1.), au motif que cette dernière n'aurait pas qualité pour agir, s'étant abstenue du vote de la première résolution.

C'est à bon droit et pour des motifs que la Cour fait siens que le tribunal a rejeté ce moyen en retenant que comme SOCIETE1.) affirme être titulaire du droit d'agir en annulation de l'SOCIETE6.) tenue en date du 23 novembre 2020, sinon des résolutions prises lors de cette SOCIETE6.), elle a qualité à agir. La question de savoir si SOCIETE1.) est réellement titulaire du droit invoqué relève en effet du fond.

Il en va de même de l'éventuelle forclusion à agir d'SOCIETE1.) quant à la résolution n° 1.

Le moyen d'irrecevabilité est dès lors à rejeter.

- *Nullité des décisions de l'SOCIETE6.)*

Comme en première instance, les parties défendent des positions diamétralement opposées en ce qui concerne les formalités de convocation et de tenue de l'assemblée, de même que l'envoi des annexes à la convocation du 6 novembre 2020 et en ce qui concerne la charge de la preuve.

La Cour renvoie pour le détail de la procédure de tenue de l'SOCIETE6.) litigieuse (convocation, date, procès-verbal, etc…) aux indications avérées contenues dans le jugement déféré.

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 (PERSONNE3.) et PERSONNE4.), La copropriété des immeubles bâtis, édition 1978, nos 534 et suivants).

Il appartient à la partie, en l'occurrence SOCIETE1.), qui se prévaut de la nullité d'une résolution votée par l'assemblée générale des copropriétaires d'établir à quel titre celle-ci encourt la nullité. Il en va de même pour les demandes en nullité de l'ensemble des résolutions d'une assemblée générale.

C'est d'abord à bon droit que les juges de première instance ont décidé que la demande d'SOCIETE1.) relève d'un des cas d'ouverture de la demande en annulation d'une assemblée générale des copropriétaires, motif pris qu'elle invoque la violation des règles relatives à la convocation, à l'ordre du jour et au lieu de l'assemblée, ainsi qu'à la feuille de présence.

C'est ensuite à juste titre, et pour des motifs que la Cour fait siens que le tribunal, après un examen des dispositions pertinentes du règlement grand-ducal du 20 mars 2020 portant introduction de mesures concernant la tenue de réunions dans les sociétés et dans les autres personnes morales en raison de la pandémie causée par le SOCIETE11.), a rejeté les moyens tenant au contenu de la convocation et à l'absence de feuille de présence. En effet, applicable à l'SOCIETE6.) litigieuse, ce règlement a porté une dérogation temporaire à la loi du 16 mai 1975, permettant notamment la tenue de l'SOCIETE6.) par procuration, sans que la convocation datée du 6 novembre 2020 ne doive révéler le lieu, la date et l'heure de la réunion, ni qu'une feuille de présence ne doive être annexée au procès-verbal alors que celui-ci mentionnait en page 1 le nombre de copropriétaires présents et absents ainsi que les tantièmes à prendre en compte.

C'est encore à raison que le tribunal, après avoir rappelé que la charge de la preuve de l'envoi des annexes incombe au syndic et que ladite preuve a été apportée du fait, premièrement, qu'à la page 2 de la convocation du 6 novembre 2020 il était fait mention d'un certain nombre d'annexes et, deuxièmement, qu'il ne ressort d'aucune pièce versée que l'appelante ait à un quelconque moment fait état que les annexes mentionnées à la convocation litigieuse auraient été incomplètes ou manquantes, a rejeté les moyens tenant

à l'absence d'annexes jointes à la convocation ainsi qu'au caractère incomplet de certaines annexes.

La Cour constate qu'en jugeant comme il l'a fait, après avoir rappelé le régime probatoire applicable aux assemblées générales, le tribunal n'a pas renversé la charge de la preuve mais a procédé à une analyse correcte des éléments versés au dossier, avant de rejeter le motif de nullité invoqué par SOCIETE1.).

Le tribunal est enfin à confirmer en ce qu'il a rejeté le moyen tenant au compte-rendu des travaux en cours, celui-ci ne figurant effectivement pas dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 23 novembre 2020, de sorte qu'il ne peut entrainer la nullité des résolutions litigieuses.

A titre superfétatoire, la Cour entend rappeler, par rapport à la question débattue de la force impérative ou obligatoire des dispositions du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, que s'il est certes vrai que la législation de base, à savoir la loi du 16 mai 1975, contient des dispositions d'ordre public, l'article 40 de la loi décrétant comme non écrites des clauses qui sont contraires à certains articles et ce caractère impératif constituant le trait spécifique de la loi, il n'en est pas de même du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, dont il convient d'admettre que le législateur, en omettant de déclarer expressément impératives toutes les dispositions du règlement, n'a pas voulu préjuger des conséquences juridiques de l'inobservation de l'une ou l'autre de ces fort nombreuses prescriptions en détail. La solution contraire aurait, en effet, risqué d'entraîner que, quelles que soient les circonstances, tout acte accompli en violation d'une disposition quelconque du règlement serait automatiquement atteint de nullité. Ainsi, le règlement d'exécution impose 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. Le silence de la loi ne saurait donc mettre en doute le caractère obligatoire des dispositions du règlement. En outre, celles de ses dispositions qui tendent à l'exécution des dispositions légales impératives sont elles-mêmes impératives. Quant aux conséquences de l'inobservation des autres prescriptions, seul un examen au cas par cas permet de décider de la sanction, suivant qu'il y a eu ou non lésion des intérêts d'un copropriétaire, sans qu'il soit nécessaire de recourir de manière générale à la distinction entre formalités substantielles et non substantielles (M. PERSONNE3.) et F. PERSONNE4.), La Copropriété des Immeubles Bâtis, édit. 1978, pages 18-19).

Par rapport à la question de la sanction à prononcer en cas de violation du règlement grand-ducal du 13 juin 1975, la doctrine retient depuis longtemps que sous peine de verser dans un formalisme juridique stérile et d'encourager l'esprit chicane des plaideurs, on ne saurait admettre, que, quelles que soient les circonstances, l'inobservation de n'importe quelle formalité entraîne nécessairement et automatiquement la nullité de la décision. Les formalités sont imposées dans le but de protéger les copropriétaires contre les effets de surprise, des manipulations ainsi que contre une direction partiale des débats. Aussi cette finalité doit-elle rester la mesure de la sanction (M. PERSONNE3.) et SOCIETE12.), op cit, p. 403). Dès lors, le copropriétaire qui se prévaut d'une

irrégularité relative aux dispositions du règlement grand-ducal à l'appui d'une demande en annulation de décisions prises lors de l'assemblé générale doit établir un préjudice qui lui en serait accru.

Dès lors, même à supposer la violation de l'article 5 du règlement grand-ducal établie, il appartient à SOCIETE1.), invoquant des irrégularités dans la convocation et la tenue de l'SOCIETE6.) litigieuse, d'établir le préjudice qui lui en serait accru.

Il est à noter que si l'omission de la notification des documents annexes exigés par ledit article entraîne en principe la nullité des décisions y relatives, les copropriétaires étant censés ne pas avoir disposé des informations nécessaires pour prendre une décision en connaissance de cause, il en va autrement dès lors qu'il résulte des éléments de la cause que les copropriétaires avaient, en fait, connaissance des éléments soumis à leur appréciation, étant observé que les copropriétaires doivent être considérés comme ayant une connaissance suffisante de la nature et des implications d'une décision à prendre lorsqu'ils ont participé activement à la discussion sans invoquer l'irrégularité commise (M. PERSONNE3.) et F. PERSONNE4.), op cit., pages 404-405).

En l'espèce, force est de constater qu'SOCIETE1.), qui a participé à l'assemblée générale litigieuse par procuration, a voté contre toutes les résolutions, exceptée celle se rapportant à la désignation du bureau ; n'a émis aucune réserve quant à l'absence de transmission des documents en question, ensemble avec la convocation à l'assemblée générale, alors qu'elle aurait le cas échéant pu faire les diligences nécessaires afin de discuter de ce point lors du vote de la résolution concernée et n'a pas non plus réagi lors de la réception de la convocation en sollicitant auprès du syndic l'envoi des documents manquants.

Dès lors, le tribunal est à confirmer en ce qu'il a jugé qu'SOCIETE1.) n'a pas démontré l'existence d'un préjudice dans son chef, celle-ci n'apportant aucun élément nouveau en appel permettant d'énerver les conclusions du tribunal et retenir l'existence d'un préjudice découlant de l'absence de transmission de documents préalablement à la tenue de l'assemblée générale.

Au regard des considérations qui précèdent, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande principale en annulation de l'assemblée générale du 23 novembre 2020 et plus précisément de l'ensemble des résolutions adoptées et reprises dans le procès-verbal du 25 novembre 2020 pour violation des règles relatives à la convocation, à l'ordre du jour et au lieu de l'assemblée, ainsi qu'à la feuille de présence.

- *Nullité des résolutions n° 2, 3, 4, 5 et 6*

Pour rappel, la demande subsidiaire d'SOCIETE1.) en annulation des résolutions n° 2, 3, 4, 5 et 6 repose, comme en première instance, sur les mêmes motifs que la demande principale.

Concernant la demande relative aux résolutions n° 2, 3 et 4, c'est à juste titre que le tribunal, après avoir renvoyé aux développements faits dans le cadre de la demande principale, l'a déclarée non fondée. La Cour fait siennes les conclusions du tribunal à cet égard. Le tribunal est encore à approuver en ce qu'il a retenu que les problèmes de gestion et de défaillance du conseil syndical dans sa mission de contrôle, même à les supposer établis, ne constituent pas un cas d'ouverture à une action en nullité.

Concernant la demande relative à la résolution n° 5, c'est après avoir correctement analysé le contenu de cette résolution, que le tribunal a déclaré la demande irrecevable, SOCIETE1.) n'apportant pas la preuve que le budget prévisionnel ait eu trait à la comptabilisation de certaines prestations, dont les travaux projetés au sein de la copropriété. En l'absence de nouveaux éléments probants, susceptibles de corroborer cette demande en appel, la Cour approuve la conclusion du tribunal.

Pour ce qui est de la demande relative à la résolution n° 6, l'intimé soutient, dans ses conclusions en appel, que cette demande de l'appelante, relative au « complément de budget à payer pour financer les suppléments de travaux de fermetures », est devenue sans objet, l'assemblée générale de 2022 ayant voté la suspension des travaux concernés ainsi que la restitution des appels de fonds perçus au titre de leur financement.

La Cour constate que l'intimé a produit des pièces corroborant ses affirmations et que l'appelante n'a pas contesté ce point, alors qu'elle était en mesure de le faire. Il y a dès lors lieu de déclarer la demande d'annulation de la résolution n° 6 sinon non fondée, du moins dépourvue d'objet.

C'est partant à juste titre, quoique partiellement pour d'autres motifs, que le tribunal a rejeté la demande subsidiaire d'SOCIETE1.) tendant à l'annulation des résolutions n° 2, 3, 4, 5 et 6.

- *Demandes accessoires*

SOCIETE1.) ayant succombé tant en première instance qu'en instance d'appel, il y a lieu de confirmer le tribunal en ce qu'il l'a débouté de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure. Elle est également à débouter de cette demande en instance d'appel.

L'appelante n'invoquant, ni a fortiori ne démontrant de raison impliquant l'inexactitude de la décision de première instance ayant accordé une indemnité de procédure à l'intimé, il convient en conséquence de confirmer le jugement entrepris sur ce point.

La demande de l'intimé en allocation d'une indemnité de procédure en appel est néanmoins à rejeter, l'iniquité requise par ce texte n'étant pas établie.

Les juges de première instance ayant procédé à une saine répartition des frais et dépens de la première instance, le jugement est encore à confirmer sur ce point.

C’est encore pour les mêmes raisons qu’il y a lieu de mettre à charge de l’appelante l’entièreté des frais et dépens de l’instance d’appel.

P A R C E S M O T I F S

la Cour d’appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l’appel en la forme ;

dit l’appel non fondé ;

confirme le jugement entrepris, quoique partiellement pour d’autres motifs ;

dit les demandes respectives des parties en allocation d’une indemnité de procédure non fondées ;

condamne la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.àr.l.** aux frais et dépens de l’instance, avec distraction au profit de la société SOCIETE5.), représentée par Maître Tom FELGEN, avocat concluant qui la demande, affirmant en avoir fait l’avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle POLETTI, président de chambre, en présence du greffier assumé Jil WEBER.