Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2026TADCH01/00030

Numéro TAD-2024-01795 du rôle.

Audience publique du mardi, 17 février 2026.

Composition:

Malou THEIS,	Président,
Gilles PETRY,	Vice-Président,
Anne MOUSEL,	Premier Juge,
Cathérine ZEIMEN,	Greffière.

ENTRE

Le SOCIETE1.), établi à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonction, PERSONNE1.), agent immobilier, demeurant à L-ADRESSE2.) ;

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 11 décembre 2024 ;

comparant par **la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER, BILTGEN S.àr.l.**, établie à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B239498, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Christian BILTGEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

ET

L'association sans but lucratif **SOCIETE2.) A.S.B.L.** Service d'aide aux personnes placées sous tutelle ou curatelle, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonction, prise en sa qualité de tuteur de **PERSONNE2.)**, mise sous tutelle par jugement n°86/2022 du 13 juillet 2022 rendu par le juge des tutelles près le tribunal d'arrondissement de Diekirch, sans état actuel connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.) ;

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER ;

comparant par **Maître Michel BRAUSCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LE TRIBUNAL

Procédure

Vu l'ordonnance de la mise en état simplifiée du 13 mars 2025.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 30 septembre 2025.

Faits

PERSONNE2.) est propriétaire d'un appartement au sein de la ENSEIGNE1.) sise à ADRESSE1.).

L'agent immobilier PERSONNE1.) assure la fonction de syndic de cette copropriété.

PERSONNE2.) a été placée en 2022 sous tutelle, l'association sans but lucratif SOCIETE2.) A.S.B.L. Service d'aide aux personnes placées sous tutelle ou curatelle (ci-après « SOCIETE2.) ») a été désignée comme tuteur.

Le syndicat des copropriétaires de la ENSEIGNE1.) (ci-après : « le SOCIETE1.) ») fait état d'impayés dans le chef de PERSONNE2.) au titre de provisions pour travaux suivant décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 janvier 2024 et d'un report impayé pour l'exercice 2022/2023.

Prétentions et moyens des parties

Par exploit d'huissier du 11 décembre 2024, le SOCIETE1.), représenté par son syndic, a fait donner assignation à SOCIETE2.), *ès qualités*, « tuteur » de PERSONNE2.), à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de :

- la voir condamner à lui payer le montant de 21.798,54 euros dont 18.779 euros au titre de sa quote-part du financement de travaux et 3.354,06 euros au titre d'un report impayé de l'exercice 2022/2023, avec les intérêts de retard au taux conventionnel de deux pour cent supérieur au taux légal, sinon, subsidiairement au taux légal (le cas échéant ordonner une majoration de trois points à l'expiration du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir), à compter du 15 février 2024, sinon à compter du 5 décembre 2024, sinon à compter du 11 décembre 2024, jusqu'à solde,
- la voir condamner à lui payer une indemnité de procédure d'un montant de 2.000 euros,
- la voir condamner à lui payer le montant de 1.500 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés,
- la voir condamner aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

La partie défenderesse demande, principalement, à voir déclarer irrecevable l'assignation du 11 décembre 2024 pour défaut de capacité à agir dans le chef du syndic.

Subsidiairement, elle demande à voir débouter le SOCIETE1.) de sa prétention en paiement de la somme de 21.798,54 euros, dès lors que la résolution adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires du 4 janvier 2024 relative à la réalisation des travaux n'a pas recueilli la majorité absolue requise par la loi, ce qui doit entraîner son annulation et qu'il existe une incertitude quant au coût desdits travaux.

Plus subsidiairement, elle sollicite que la demande de majoration des intérêts de retard, tant conventionnels que légaux, soit déclarée non fondée et que l'article du règlement de copropriété fixant les intérêts conventionnels soit qualifié d'abusif.

En tout état de cause, elle conclut au débouté du SOCIETE1.) de ses demandes d'indemnité de procédure, de paiement des frais et honoraires d'avocat et à sa condamnation aux frais et dépens.

MOTIFS DE LA DECISION

1. Quant à la recevabilité

La partie défenderesse soulève, *in limine litis*, l'irrecevabilité de l'acte introductif d'instance, se prévalant de l'article 25 du règlement de copropriété, prévoyant des conditions plus restrictives quant aux actions en recouvrement de créance par rapport à la loi modifiée du 16 mai 1975 relative au statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après « la Loi de 1975 »), en ce que l'exercice d'une action en justice ne pourrait être intentée que quinze jours après une mise en demeure par acte d'huissier restée infructueuse. En l'occurrence, l'assignation du 11 décembre 2024 aurait été introduite après une mise en demeure du 5 décembre 2024 envoyée par lettre recommandée, de sorte que le non-respect du formalisme prévu à l'article 25 du règlement de copropriété serait à interpréter comme absence d'autorisation pour agir, équivalente à une absence de capacité à agir, rendant ainsi l'acte introductif d'instance irrecevable.

La partie défenderesse revient par après sur ses développements qui précèdent en soutenant que le règlement de copropriété ne subordonnerait pas l'action du syndic à un vote de l'assemblée générale pour obtenir l'autorisation d'agir en recouvrement d'une créance à l'encontre d'un des copropriétaires, mais qu'il s'agirait de conditions de forme supplémentaires dépendant de la seule initiative du syndic et visant à offrir aux copropriétaires en cause une sécurité juridique supplémentaire.

Le SOCIETE1.) soutient, en se basant sur l'article 14 de la Loi de 1975, que son syndic est habilité à intenter une action en justice en son nom, sans avoir besoin d'une autorisation de l'assemblée générale, étant donné qu'il s'agit en l'espèce d'une action en recouvrement de créance à l'égard d'un copropriétaire.

Il affirme que si l'article 25 du règlement de copropriété imposerait une mise en demeure préalable et un délai de quinze jours avant toute action judiciaire, aucune sanction ne serait prévue en cas de non-respect de ces formalités. A cela s'ajouterait que cette disposition serait contraire à l'article 40 de la Loi de 1975. Il fait référence à l'article 14 de la même loi, visé par

l'article 40, pour conclure qu'en subordonnant le droit d'action du syndic à des conditions non prévues par la loi, l'article 25 du règlement de copropriété serait réputé non écrit. Il expose encore que la mise en demeure constituerait une simple formalité destinée à alerter le copropriétaire défaillant et que l'assemblée générale du 30 octobre 2024 ayant averti les copropriétaires des actions judiciaires à entamer en cas de non-conformité jusqu'au 10 novembre 2024, devrait être tenue pour valoir accomplissement de cette formalité.
Aux termes de l'article 12 de la Loi de 1975, le syndicat a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant. L'article 14 prévoit, sub 4, que « *le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice* (…) » ainsi que, sub 5, 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* ».

L'objet de la demande constitue une action en recouvrement de créance pour laquelle le syndic peut intenter une action en justice au nom du SYNDICAT sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale de sorte que la demande est recevable à cet égard, et, partant, le syndic a qualité pour agir en recouvrement des charges restées impayées au titre du décompte de l'année 2022/2023.

S'agissant du recouvrement des provisions pour travaux, l'article 25 du règlement de copropriété dispose comme suit : « *Pour faire face aux charges communes, le syndic est autorisé à exiger de chaque propriétaire le versement : (…) 4) de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux articles 26 à 32 de la loi du 16 mai 1975, provisions dont les montants seront fixées par l'assemblée générale.* » (…) « *Au cas où un copropriétaire serait en défaut de faire les versements prévus par le présent article aux échéances ou dans les délais fixés par l'assemblée générale, le syndic a qualité, sans y être autorisé par l'assemblée générale et quinze jours après une mise en demeure par acte d'huissier restée infructueuse : (…) 2. d'assigner le copropriétaire défaillant en paiement de ce qu'il doit au syndicat* ».

Il s'ensuit que l'article 25 invoqué par la partie défenderesse requiert qu'un recouvrement judiciaire soit précédé d'une mise en demeure par acte d'huissier et qu'un délai de quinzaine soit accordé à la partie défenderesse en ce qui concerne les provisions spéciales.

Ces conditions ne sont pas remplies en l'espèce.

En effet, il résulte des pièces du dossier que suivant lettre recommandée du 5 décembre 2024, le syndic a mis la défenderesse en demeure de payer le montant de 21.798,54 euros et que l'assignation en justice a été introduite le 11 décembre 2024, de sorte que le formalisme prévu à l'article 25 du règlement de copropriété n'a pas été respecté en ce qui concerne le recouvrement judiciaire des provisions pour travaux restés impayées.

Dans la mesure où l'article 25 du règlement de copropriété rajoute des conditions plus restrictives concernant le pouvoir du syndic d'agir en justice par rapport à l'article 14 de la Loi de 1975, les conditions de forme de l'article 25 précité sont réputées non écrites, par application de l'article 40 de la Loi de 1975 qui dispose que « *Toutes clauses contraires aux articles 2, 3 paragraphe 4, 5, 6, 7 alinéas 1er et 3, 8 à 31-1, 34 et 35 sont réputées non écrites* ».

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité tiré de l'article 25 du règlement de copropriété est à rejeter.

Partant, l'assignation est à déclarer recevable.

2. Quant au fond

La partie défenderesse relève qu'au dispositif de l'assignation il est demandé de condamner « *la partie assignée* » sans préciser si cette condamnation vise l'association représentant PERSONNE2.), placée sous tutelle, ou PERSONNE2.) elle-même. Elle n'en tire cependant pas de conséquences juridiques, mais insiste que toute responsabilité du fait d'autrui doit être exclue à l'égard du tuteur.

Le SOCIETE1.) soutient que la demande est dirigée contre SOCIETE2.) *ès qualités* et souligne qu'aucune faute ou manquement n'a été reproché au tuteur dans le corps de l'assignation.

Partant, il est sans équivoque que, dans l'hypothèse d'une condamnation éventuelle de la partie défenderesse, toute somme due incomberait financièrement à PERSONNE2.), et non à son tuteur.

2.1. Quant au montant principal réclamé

Le SOCIETE1.) expose que le montant de 21.798,54 euros réclamé à la partie défenderesse représente la quote-part de la partie défenderesse relative aux travaux d'assainissement de la résidence, échue et payable au plus tard le 15 février 2024, et un report impayé pour l'exercice 2022/2023.

Il ressort des éléments du dossier que le montant de 21.798,54 euros réclamé par le SOCIETE1.) se compose, d'une part, de 18.779 euros correspondant à la quote-part de la partie défenderesse pour les travaux votés et, d'autre part, d'un report impayé pour l'exercice 2022/2023, s'élevant à 3.354,06 euros. L'addition de ces deux montants n'atteint toutefois pas la somme revendiquée, ce qui s'explique par le décompte produit par le SOCIETE1.) : celui-ci inclut non seulement ces deux montants, mais également les avances sur charges pour la période d'octobre 2023 à décembre 2024, portant le total à 27.615,26 euros, duquel le SOCIETE1.) a déduit les montants crédités par la partie défenderesse pour parvenir à la somme finale de 21.798,54 euros.

- Quant au report impayé de l'exercice 2022/2023

Le report impayé pour l'exercice 2022/2023 n'est ni discuté ni contesté par la partie défenderesse, de sorte que la demande en paiement est d'ores et déjà à déclarer fondée pour le montant de 3.354,06 euros correspondant au report impayé au titre de l'année 2022/2023.

- Quant à la quote-part de la partie défenderesse relative aux travaux d'assainissement de la résidence

Le SOCIETE1.) soutient que le devis relatif aux travaux d'assainissement a été communiqué aux copropriétaires, lesquels auraient, en connaissance de cause, voté les travaux lors de l'assemblée générale ordinaire du 4 janvier 2024.

Le procès-verbal de cette assemblée, daté du 10 janvier 2024, aurait été notifié le 16 janvier 2024 par courrier recommandé avec accusé de réception au tuteur de PERSONNE2.), et réceptionné par ce dernier le 19 janvier 2024. A ce jour, les montants approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires resteraient impayés, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.
Pour s'opposer à la demande du SOCIETE1.), la partie défenderesse, se prévalant de l'article 16 de la Loi de 1975, soutient que les travaux d'assainissement n'auraient pas été valablement votés. D'après elle, le devis présenté aux copropriétaires ne se limiterait pas à des travaux d'entretien strictement nécessaires, mais comprendrait des travaux de remise aux normes, d'isolation de la façade, de protection contre le feu ainsi que l'installation de nouveaux équipements pour l'évacuation des eaux. Il s'agirait dès lors de travaux relevant de la catégorie des améliorations et transformations visées par l'article 16 précité. Ces travaux requerraient une majorité absolue des copropriétaires, tandis que la décision d'accepter le devis de l'architecte aurait été adoptée par des copropriétaires représentant moins de la moitié des millièmes (439 présents contre 569 absents et non représentés), en violation de la majorité légale requise, ce qui devrait entraîner l'annulation de la résolution litigieuse.

Le SOCIETE1.) demande à voir rejeter la demande en annulation de la résolution litigieuse, motif pris que la partie défenderesse serait forclose à contester la décision pour ne pas avoir agi dans le délai légal de deux mois à compter de la notification du procès-verbal, conformément à l'article 34, alinéa 2, de la Loi de 1975.

A titre subsidiaire, il expose que les travaux votés concerneraient la réparation et la conservation de l'immeuble, notamment la suppression d'infiltrations, d'humidité et de moisissures, ainsi que la réfection de fissures, et non une simple amélioration, de sorte que ces travaux ne requerraient pas une majorité absolue. Le SOCIETE1.) expose encore que le contrôle du juge se limiterait à la vérification du quorum et des formalités substantielles, sans pouvoir apprécier l'opportunité des décisions. Enfin, il rappelle que l'obligation de paiement des charges serait une obligation de résultat, et non de moyen, ce qui exclurait toute justification fondée sur les difficultés financières du débiteur.

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « *Il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* » et conformément à l'article 1315 du Code civil, « *celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation* ».

En application des textes susvisés, il incombe au SOCIETE1.) de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions.

Il ressort du procès-verbal daté du 10 janvier 2024 portant sur l'assemblée générale ordinaire qui s'est déroulée le 4 janvier 2024 que « *Le projet établi par SOCIETE3.) concernant les travaux d'assainissement et le renouvellement de l'étanchéité et de l'isolation du mur enterré côté postérieur, de la terrasse faisant toiture, etc., voir détails sur projet annexé au montant de 211.000,-€ TTC, est approuvé* ».

Suivant les pièces versées en cause, le procès-verbal du 10 janvier 2024 a été notifié à la partie défenderesse en date du 19 janvier 2024.

Suivant l'article 34, alinéa 2, de la Loi de 1975 « *Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par las copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic* ».

La partie défenderesse n'ayant pas intenté une action en annulation dans les deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale litigieuse, et le délai de deux mois ayant déjà été expiré à la date de l'assignation en justice du 11 décembre 2024, la décision est devenue définitive et ne peut plus être attaquée, ni par voie d'action, ni par voie d'exception.

Il en découle que la partie défenderesse n'est pas fondée à refuser le paiement de sa quote-part en invoquant une prétendue violation des règles de majorité lors du vote des travaux d'assainissement.

La demande du SOCIETE1.) est dès lors fondée en son principe quant à ces travaux.

La partie défenderesse invoque une incertitude totale sur le montant final des travaux d'assainissement pour remettre en question sa contribution aux travaux. Elle ajoute que le devis soumis aux copropriétaires était particulièrement vague et ne comportait aucune offre concrète, de sorte qu'il ne saurait être considéré comme liant les copropriétaires quant au montant des travaux.

Il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 4 janvier 2024 qu'un projet a été approuvé pour un montant total de 211.000 euros TTC. La partie défenderesse est propriétaire de 89 millièmes au sein de la résidence, tel que l'extrait de l'Administration du cadastre et de la topographie versé en cause le renseigne, de sorte que sa quote-part s'élève effectivement à 18.779 euros (0,0890 * 211.000 euros = 18.779 euros).

Conformément aux dispositions du règlement de copropriété (articles 25 et 26), le SYNDICAT peut exiger des copropriétaires le versement de provisions pour exécuter les décisions de l'assemblée générale, notamment pour la réalisation des travaux prévus par la Loi de 1975. Les montants sont fixés par l'assemblée générale et répartis entre les copropriétaires au prorata de leurs quotes-parts. L'assemblée générale peut également constituer un ou plusieurs fonds de réserve pour financer des travaux importants, notamment lorsque l'envergure et le coût des travaux ne sont pas précisément déterminés avant leur réalisation.

Il s'ensuit que le coût définitif des travaux envisagés n'a pas à être déterminé de manière définitive, de sorte que le moyen invoqué par la partie défenderesse, tenant à l'incertitude des coûts, ne saurait prospérer.

La demande du SOCIETE1.) est dès lors à déclarer fondée pour le montant de 18.779 euros au titre de la quote-part de la partie défenderesse dans les travaux votés par l'assemblée générale ordinaire du 4 janvier 2024.

La demande est à déclarer fondée pour le montant principal total réclamé de 21.798,54 euros.

2.2.Quant aux intérêts de retard

Le SOCIETE1.) réclame principalement l'intérêt de retard conventionnel résultant de l'article 25 du règlement de copropriété, qui est de deux pour cent supérieur au taux légal,

sinon, subsidiairement, il sollicite l'intérêt de retard tel que prévu par les articles 14, 15 et 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, avec la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir. Il en demande l'application à partir du 15 février 2024 (date de l'appel de fonds), sinon à compter du 5 décembre 2024 (date de la mise en demeure), sinon à compter du 11 décembre 2024 (demande en justice), chaque fois jusqu'à solde.

La partie défenderesse fait valoir que le SOCIETE1.) resterait en défaut d'établir les dépenses réellement engagées pour les travaux et ne justifierait donc pas la demande d'intérêts de retard sur des sommes réclamées.

À titre subsidiaire, elle soutient que l'article 25 du règlement de copropriété fixant un taux d'intérêt supérieur au taux légal serait abusive, au regard de l'article L-211-2 du Code de la consommation.

Elle donne à considérer que tout acquéreur d'un lot en copropriété serait contraint d'accepter le règlement de copropriété sans possibilité de négociation, ce qui le placerait en position de faiblesse. Se prévalant du principe de bonne foi, tel qu'il découle de l'article 1134 du Code civil, il appartiendrait au juge d'apprécier si le taux d'intérêt fixé conventionnellement est justifié. En l'occurrence, appliquer la clause conventionnelle litigieuse, sans offrir de sécurité quant aux délais de paiement et décider un délai bref en assemblée générale, reviendrait à favoriser un enrichissement par les intérêts de retard pour le SOCIETE1.). Enfin, la partie défenderesse insiste ne jamais avoir été mise en demeure conformément à l'article 25 du règlement de copropriété.

Pour s'opposer aux moyens de la partie défenderesse, le SOCIETE1.) répond qu'il n'est pas un « *professionnel* » au sens du Code de la consommation, mais une entité juridique créée par la loi. Par conséquent, la notion de clause abusive prévue par l'article L-211-2 du Code de la consommation ne s'appliquerait pas au présent litige.

Il se base sur l'article 26 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975 prescrivant les mesures d'exécution de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles sur base duquel le règlement de copropriété peut prévoir une stipulation dérogatoire concernant les intérêts dus sur une créance, pouvant dépasser le taux légal. Il ne serait donc pas requis, ni par la loi ni par le règlement de copropriété, que le syndicat ait préalablement réglé l'intégralité des travaux pour pouvoir solliciter des intérêts.

Il échet de constater que l'article 26 du Règlement grand-ducal du 13 juin 1975, tel qu'invoqué par le SOCIETE1.), prévoit que « *Sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, les sommes dues au titre du précédent article* [réglant le paiement des charges et provisions] *portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant* ».

L'article 25 du règlement de copropriété prévoit à l'égard d'un copropriétaire défaillant que « *Toute provision due et tout solde de compte à charge d'un copropriétaire est immédiatement exigible. Ils produiront de plein droit intérêt au profit du syndicat à un taux de deux pour cent supérieur au taux de l'intérêt légal en matière civile, à partir du huitième jour suivant la date de l'envoi du décompte accompagné de l'invitation de payer jusqu'au jour du paiement* », de

sorte que la demande en allocation d'intérêts est, contrairement à la position de la partie défenderesse, fondée en son principe.

Cette disposition n'est pas à écarter alors que le Code de la consommation n'est pas applicable au présent litige puisque le SOCIETE1.) n'est pas à qualifier de professionnel au sens de l'article L. 010-1, point 2), du Code de la consommation et aucun élément ne permet de conclure à un caractère injustifié du taux d'intérêt fixé conventionnellement par dérogation au taux résultant du prédit Règlement grand-ducal du 13 juin 1975.

Au contraire, il ressort de l'acte de vente du 30 août 2013, versé en cause, que la partie défenderesse doit assumer toutes les clauses et conditions du règlement général de copropriété régissant les charges communes, conformément aux principes y énoncées (p. 4, clause n° 6, al. 3). La partie défenderesse était libre de ne pas accepter ces clauses et conditions en renonçant à l'acquisition de l'appartement en cause. S'il reste vrai que la partie défenderesse n'a pas participé à l'élaboration du règlement de copropriété, ce dernier lui est donc opposable suite à l'acquisition de la qualité de copropriétaire.

Si la partie défenderesse admet avoir reçu simplement une "*mise en demeure informelle*" datée du 5 décembre 2024, celle-ci est conforme aux exigences du règlement. Il y a donc lieu d'appliquer un intérêt majoré de deux points au taux légal à compter du huitième jour suivant la réception, fixée au 6 décembre 2024 (date du courriel d'SOCIETE2.)), soit à partir du 14 décembre 2024.

Il y a dès lors lieu de condamner la partie défenderesse au paiement du montant de 21.798,54 euros avec l'intérêt de retard conventionnel à partir du 14 décembre 2024 jusqu'à solde.

3. Quant aux demandes accessoires

3.1. Indemnité de procédure

Le SOCIETE1.) sollicite la condamnation de la partie défenderesse au paiement de la somme de 2.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La partie défenderesse conclut au rejet de cette demande, invoquant sa bonne foi ainsi que les démarches entreprises en vue de trouver un arrangement avec le syndic.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, n° 3508 du registre). Au regard de l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge du SOCIETE1.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer.

Eu égard à l'import de l'affaire, aux difficultés qu'elle comporte et aux soins qu'elle requiert, il y a lieu de lui allouer à ce titre le montant de 800 euros et de condamner la partie défenderesse à verser au SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 800 euros.

3.2. Frais et honoraires

Le SOCIETE1.) sollicite la condamnation de la partie défenderesse au paiement des frais et honoraires de son litismandataire à hauteur de 1.500 euros, augmentés de la taxe sur la valeur

ajoutée, sur le fondement de l'arrêt de la Cour de cassation luxembourgeoise du 9 février 2012 (affaire X c. Etat du Grand-Duché de Luxembourg, rôle n°5/12).

La partie défenderesse soutient que l'action judiciaire intentée par le SOCIETE1.) serait prématurée, au motif qu'elle aurait cherché le dialogue en vue de parvenir à une solution amiable. Elle en déduit que les frais et honoraires d'avocat auraient été engagés de manière injustifiée, de sorte que la demande du SOCIETE1.) devrait être rejetée. A cela s'ajouterait que les frais et honoraires ne seraient pas établis.

En principe, les frais et honoraires d'avocat engagés pour le recouvrement d'une créance à l'encontre d'un copropriétaire sont supportés par le SOCIETE1.). Toutefois, la plupart des règlements de copropriété comportent une clause d'aggravation des charges prévoyant que le copropriétaire qui, par sa faute, augmente les charges communes générales ou particulières, doit en assumer seul les frais et dépens occasionnés.

En l'espèce, l'article 24, paragraphe 2, du règlement de copropriété dispose : « *Le copropriétaire qui augmenterait les charges communes par son fait ou par celui de personnes ou de choses dont il est légalement responsable, supportera seul les frais et dépenses ainsi occasionnés* ».

Il en résulte que le SOCIETE1.) est, en principe, en droit de mettre à charge de la partie défenderesse les frais et honoraires d'avocat exposés pour le recouvrement des créances litigieuses.

Néanmoins, conformément au principe général de la charge de la preuve en matière civile, il appartient au SOCIETE1.) d'établir qu'il a effectivement exposé la somme de 1.500 euros au profit de son mandataire dans le cadre de la présente procédure. Or, en l'occurrence, le SOCIETE1.) est resté en défaut de rapporter cette preuve, n'ayant produit aucune pièce justifiant des frais et honoraires allégués.

La demande du SOCIETE1.) tendant au paiement de la somme de 1.500 euros HTVA à titre de frais et honoraires d'avocat doit, dès lors, être déclarée non fondée.

3.3.Exécution provisoire

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, 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 a 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 s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant notamment compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (Cour 8 octobre 1974, Pas., 23, p. 5).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'étant remplie, et le SOCIETE1.) ne justifiant ni d'une urgence, ni d'un péril en la demeure, ni d'aucune autre raison imposant l'exécution provisoire du présent jugement, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

3.4.Frais et dépens de l'instance

Aux termes de 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* ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en première instance, statuant contradictoirement,

déclare la demande recevable,

la **dit** partiellement fondée ;

condamne PERSONNE2.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE DU GENÊT le montant de 21.798,54 euros, avec les intérêts conventionnels prévus par l'article 25 du règlement de copropriété, qui est de deux pour cent supérieur au taux légal, à partir du 14 décembre 2024 jusqu'à solde ;

condamne PERSONNE2.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE DU GENÊT une indemnité de procédure de 800 euros ;

déboute le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RESIDENCE DU GENÊT de sa demande au titre du remboursement des frais et honoraires d'avocat ;

dit qu'il n'y pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.