

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2437/24  
L-OPA1-12669/22

### **Audience publique du 10 juillet 2024**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile et de contredit à ordonnance conditionnelle de paiement, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

**SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.),** représenté par son syndic, la société SOCIETE1.) SA, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**

**partie demanderesse originaire**  
**partie défenderesse sur contredit**

comparant par Maître Enzo MARTINELLI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître François REINARD, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

**PERSONNE1.),** demeurant professionnellement à **L-ADRESSE3.)**

**partie défenderesse originaire**  
**partie demanderesse par contredit**

représentée par l'étude d'avocats BOONE SARL, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à L-2210 LUXEMBOURG, 66, boulevard Napoléon 1er, inscrite à la liste V du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B176115

comparant à l'audience par Maître Alexandre CAYPHAS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

## **Faits**

Suite au contredit formé le 3 février 2023 par PERSONNE1.) contre l'ordonnance conditionnelle de paiement délivrée le 2 janvier 2023 et notifiée à la partie défenderesse originaire en date du 9 janvier 2023, les parties furent convoquées à l'audience publique du 15 mars 2023.

À l'appel de la cause à la prédite audience publique, l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 14 juin 2023. Par la suite, l'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

Lors de l'audience du 5 juin 2024 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Enzo MARTINELLI, en remplacement de Maître François REINARD, et Maître Alexandre CAYPHAS, en représentation de la société BOONE SARL, furent entendus en leurs moyens et conclusions. Par la suite, l'affaire fut refixée pour la continuation des débats à l'audience du 19 juin 2024.

Lors de la dernière audience, Maître Enzo MARTINELLI et Maître Alexandre CAYPHAS furent entendus en leurs derniers moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

## **le jugement qui suit:**

### **1. Indications de procédure**

Par ordonnance conditionnelle de paiement n°L-OPA1-12669/22 délivrée le 2 janvier 2023, PERSONNE1.) a été sommé à payer la somme de 5.006,06.-EUR, avec les intérêts légaux à partir du jour de la notification de l'ordonnance conditionnelle de paiement, soit le 9 janvier 2023, au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.), représenté par son syndic, la société SOCIETE1.) SA.

Par courrier entré au greffe de la justice de paix le 3 février 2023, PERSONNE1.) a formé contredit contre ladite ordonnance de paiement.

### **2. Demandes, moyens et prétentions de la partie demanderesse**

Aux termes de sa requête en matière d'ordonnance conditionnelle de paiement du 10 novembre 2022, la partie demanderesse a demandé de condamner

PERSONNE1.) à lui payer les frais et charges restés impayés au 8 septembre 2022, pour un montant de 5.006,06.-EUR, lequel se composerait :

- des factures des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) ;
- du solde relatif aux frais et charges restés impayés ;
- des frais pour courriers recommandés pour les divers rappels et mises en demeure.

À l'audience des plaidoiries du 19 juin 2024, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.) a réduit sa demande en paiement au montant de 3.024,89.-EUR, au vu de plusieurs paiements intervenus entretemps, et a sollicité la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer ladite somme, sur base de la responsabilité contractuelle, sinon quasi-délictuelle (enrichissement sans cause), sinon délictuelle, avec les intérêts légaux tels que de droit à partir de la mise en demeure du 8 septembre 2022, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde.

La partie demanderesse a également demandé que PERSONNE1.) soit condamné à lui verser une indemnité de procédure de 1.500.-EUR ainsi qu'aux frais et dépens de la procédure.

Il convient de lui en donner acte.

À l'appui de sa demande en condamnation et en réplique à l'argumentation de la partie défenderesse, la partie demanderesse a plaidé ce qui suit :

#### 1/ Sur les factures des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.)

Selon la requérante, PERSONNE1.) lui serait redevable de la somme de 3.494,43.-EUR (2.722,81+771,62 TTC), en vertu d'un accord entre la défenderesse et PERSONNE2.) de partager le coût des travaux exécutés par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) à raison de 50 % chacun. Dans ce contexte, la demanderesse a exposé :

- que par acte modificatif n°18.077 du 29 mai 2017, les seuls copropriétaires à l'époque de la résidence sise à L-ADRESSE3.), PERSONNE2.) et PERSONNE1.), avaient, par devant le notaire Camille MINES, décidé de diviser la prédite résidence en 5 appartements, 3 pour PERSONNE2.) et 2 pour PERSONNE1.) ;
- qu'au courant du mois de juillet 2017, PERSONNE2.) ainsi que PERSONNE1.) ont communément décidé de mandater l'entreprise SOCIETE2.), afin que cette dernière procède au remplacement de l'ancien tableau électrique par un nouveau, au vu de la nouvelle configuration des lieux, dont les frais devaient être supportés par chacun à raison de 50 % (1 nouveau tableau avec 2 nouveaux compteurs supplémentaires, 1 pour chacun), ce qui résulterait notamment expressément d'un courriel adressé par PERSONNE1.) à PERSONNE2.) le 22 juillet 2017 ;
- que dans le cadre de ce même accord, ils avaient également décidé de mandater la société SOCIETE3.) pour que cette dernière réalise les travaux de maçonnerie

- nécessaires pour mettre en place le nouveau tableau électrique, dont les frais devaient également être supportés par chacun à raison de 50 % ;
- que les travaux effectués par la société SOCIETE2.) ont été facturés au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.) pour un montant total de 5.445,62.-EUR TTC, soit 2.722,81.-EUR TTC (50%) à charge de PERSONNE1.), et les travaux SOCIETE3.) pour un montant total de 1.543,23.-EUR TTC, soit 771,62.-EUR TTC à charge de PERSONNE1.) ;
  - que ces montants ont été repris dans les répartitions des frais pour les exercices allant des années 2017/2018 aux années 2021-2022 ;
  - que pour les travaux SOCIETE3.), un acompte a été payé par le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.) à raison de 50 % du montant total des travaux, tva non comprise, soit 659,50.-EUR le 14 mars 2018 sur le montant de 1.319.-EUR HTVA ;
  - que le montant dû par PERSONNE1.) au titre des travaux SOCIETE3.), à savoir la somme de 771,62.-EUR TTC, a été reparti, à moitié (385,81.-EUR) dans l'exercice 2017-2018, et à moitié (385,81.-EUR), dans l'exercice 2019-2020, de sorte que contrairement aux allégations de PERSONNE1.), il n'y a pas eu double facturation à son préjudice ;
  - que PERSONNE1.) a fait réaliser des travaux en catimini par la société SOCIETE4.) pour son seul compteur, en dehors de l'accord initialement trouvé avec PERSONNE2.), au motif fallacieux que cette dernière aurait laissé « *trainer* » les choses et sans informer celle-ci, ni le syndicat, des travaux qu'il envisageait;
  - qu'en tout état de cause, les travaux entrepris par PERSONNE1.) avec la société SOCIETE4.), à son initiative personnelle et en secret, en dehors des termes convenus avec PERSONNE2.), ne pourraient en aucun cas annuler les engagements qu'il avait pris aux termes de l'accord trouvé avec cette dernière, laquelle a payé sa part des frais ;
  - qu'il appartient dès lors, dans tous les cas, à PERSONNE1.) de respecter ses engagements et de payer sa part des frais pour les travaux réalisés par les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.) qui lui ont indéniablement profités.

### 2/ Sur la communication régulière des factures et décomptes :

- que contrairement aux allégations de la partie défenderesse, toutes les factures et décomptes ont été communiqués à PERSONNE1.), ainsi qu'il ressort clairement des pièces versées ; en réalité, ce dernier n'aurait tout simplement pas jugé utile d'aller récupérer les courriers recommandés à la poste ;
- que PERSONNE1.) ne saurait valablement prétendre n'avoir rien su, alors qu'il a été toujours mis en copie des échanges de courriels entre le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.) et PERSONNE2.) ;
- que preuve en serait qu'il aurait tout payé pour son deuxième appartement, dont le décompte final présentait un solde créditeur le 30 mai 2023;
- que, par ailleurs, les exercices 2019-2020, 2020-2021 et 2021-2022 avaient tous été approuvés par l'assemblée générale dont les procès-verbaux lui avaient été communiqués et à propos desquels il n'avait jamais émis la moindre objection.

### 3/ Sur les paiements tardifs et sporadiques de PERSONNE1.) pris en compte dans les décomptes établis

La partie demanderesse a encore fait valoir que les décomptes seraient parfaitement exacts et que tous les paiements effectués par PERSONNE1.) avaient été comptabilisés, à savoir les suivants :

- un paiement de 1.200.-EUR du 13 février 2022 ;
- un paiement de 224,27.-EUR du 20 février 2022 ;
- un paiement de 2.302,77.-EUR (contrairement aux affirmations de PERSONNE1.), il n'aurait pas payé la somme de 2.303,37.-EUR, alors qu'il faudrait en déduire les frais de transaction de 0,60.-EUR) en date du 13 juin 2022, lequel a été comptabilisé correctement dans le décompte relatif au deuxième appartement de PERSONNE1.). (À l'audience des plaidoiries du 14 juin 2023, la partie défenderesse a admis avoir mal interprété les décomptes et a donc reconnu que le montant de 2.302,77.-EUR serait encore dû, à la suite de quoi, elle a procédé au paiement du montant de 2.300.-EUR en date du 9 juin 2024, de sorte qu'à ce jour seul le montant de 2,77.-EUR serait encore dû) ;
- un paiement de 1.000.-EUR le 14 novembre 2022 (contrairement aux allégations de PERSONNE1.), il n'a pas payé la somme de 1.000,60.-EUR alors qu'il y a lieu d'en déduire les frais de 0,60.-EUR liés à la transaction).
- un paiement de 1500.-EUR le 6 mars 2023 ;
- un paiement de 2.000.-EUR le 14 janvier 2024 ;
- un paiement tardif de 1.583,08.-EUR le 27 mai 2024.

#### 4/ Sur l'indemnité de procédure

La partie demanderesse a encore sollicité la condamnation de PERSONNE1.) à lui verser une indemnité de procédure de 1.500.-EUR au motif que son comportement consistant à contester systématiquement les sommes réclamées avant de finalement les verser en grande partie lui aurait causé une perte de temps considérable et des frais élevés et inutiles.

### **3. Demande, moyens et prétentions de la partie défenderesse**

À l'audience des plaidoiries, la défenderesse a soulevé, à titre principal, l'irrecevabilité de la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.), arguant que les travaux réalisés par SOCIETE2.) et SOCIETE3.) ne relevaient pas de la copropriété, mais étaient spécifiques aux appartements appartenant à PERSONNE2.), et n'avaient jamais fait l'objet d'un vote à l'assemblée générale des copropriétaires.

À titre subsidiaire et sur le fond, elle a conclu au débouté de la demande de la partie demanderesse, sinon, à titre plus subsidiairement encore, à condamner PERSONNE1.) au seul paiement de la somme de 1.390,28.-EUR (3.022,12.-EUR-1.631,85.EUR), calculée sur la base des millièmes de copropriété, soit au prorata de ses droits immobiliers qu'il détenait au jour de l'affectation du montant de la facture SOCIETE2.).

À l'appui de ses moyens et prétentions, PERSONNE1.) a exposé ce qui suit :

- que la copropriété est composée d'un rez-de-chaussée comprenant les caves et les garages, d'un premier étage comprenant deux appartements, et d'un second étage comprenant trois appartements ;
- qu'il a fait l'acquisition auprès de PERSONNE2.) du premier étage, tandis que cette dernière est restée propriétaire du deuxième étage;
- qu'en juin 2017, il a vendu un de ses appartements pour lequel l'acquéreur a demandé l'installation d'un compteur électrique séparé;
- qu'en même temps, PERSONNE2.), qui entendait également régulariser les compteurs électriques du deuxième étage, serait entrée en discussion avec lui au sujet de l'installation de deux compteurs électriques supplémentaires pour chaque appartement du 1er et du 2e étage ;
- que par courriel du 21 juillet 2017, PERSONNE2.) l'a informé des discussions qu'elle menait avec SOCIETE5.) et la société SOCIETE2.) au sujet de la pose de compteurs séparés et notamment du fait que SOCIETE5.) imposerait que ces travaux passent par la copropriété, ce à quoi PERSONNE1.) a répondu par courriel le 22 juillet 2017 que ces travaux ne devaient pas faire intervenir la copropriété, mais leur incomberaient à eux seuls;
- qu'à ce stade, aucun devis de travaux n'avait été soumis à PERSONNE1.) et aucun accord n'avait été formalisé entre les deux concernant ni le montant des travaux ni un partage 50/50 entre eux, sachant qu'à l'époque PERSONNE2.) détenait 639,334 millièmes de la copropriété alors que lui n'en détenait que 360,666 millièmes ;
- que le devis de la société SOCIETE2.) du 20 septembre 2017 n'avait jamais été porté à sa connaissance avant de lui être communiqué dans le cadre de la présente procédure ni, *a fortiori*, signé par lui, contrairement à ce qui est allégué par la partie demanderesse ;
- que n'ayant plus entendu de nouvelles de la part de PERSONNE2.), il avait considéré leur accord comme caduc, de sorte que sous la pression par le nouvel acquéreur d'installer un compteur séparé, il aurait, fin 2017, décidé de réaliser seul les travaux d'électricité au premier étage, travaux pour lesquels SOCIETE6.) n'avait d'ailleurs nullement exigé qu'ils passent par la copropriété ;
- que PERSONNE2.) n'avait informé le syndic que le 24 janvier 2019 qu'elle avait entrepris des démarches auprès de SOCIETE5.) et de la société SOCIETE2.) et que ce ne serait pas avant l'automne 2019, soit plus de deux ans après les discussions de juillet 2017, qu'elle aurait finalement fait réaliser des travaux d'électricité à son étage via la copropriété, soit à un moment où PERSONNE1.) n'était plus propriétaire de l'appartement vendu en 2017 ;
- que ces travaux n'ont jamais été votés par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- que PERSONNE1.) n'aurait jamais été mis au courant de ces travaux et de leur exécution et que ce ne serait que lors de la communication d'un extrait de compte daté du 7 octobre 2020, qu'il aurait constaté que le syndic lui avait imputé la moitié des frais en relation avec les travaux opérés à la demande de PERSONNE2.) ;
- que par lettre du 10 octobre 2020, il aurait contesté devoir supporter la moitié du coût des travaux de l'entreprise SOCIETE2.), tout en acceptant de supporter la moitié des travaux de maçonnerie, dont il avait supposé que le

montant total s'élevait à 771,62.-EUR et que la moitié lui aurait été imputée à tort à deux reprises, sachant qu'il n'avait pris connaissance du détail des travaux de maçonnerie que lors de sa communication dans le cadre de cette procédure ;

- que le Syndic aurait commis de nombreuses erreurs dans l'exécution de ses obligations (absence de mise à l'agenda de l'assemblée générale des travaux sollicités par PERSONNE2.) ; retard accusé dans l'approbation des comptes et l'établissement des répartitions de frais entre les copropriétaires ; erreurs contenues dans les extraits de comptes et manque de clarté ; absence de communication aux demandes des copropriétaires). Dans ces conditions, il serait plus que compréhensible que PERSONNE1.), dont la bonne foi ne saurait être mise en cause, ait pu douter de l'exactitude des comptes qui lui étaient présentés, et qu'il ait hésité à continuer à avancer des sommes dont il ne connaissait pas l'affectation, à défaut de recevoir les redditions de comptes auxquels il avait pourtant droit.

PERSONNE1.) a encore conclu au débouté de la demande en indemnité formulée par la partie demanderesse, au motif qu'il avait toujours agi de bonne foi face à un Syndic incapable d'émettre des comptes et des répartitions de frais cohérents et dans des délais raisonnables, et qui passait des marchés de travaux au nom de la copropriété sans les soumettre préalablement aux copropriétaires, refusant toute discussion et préférant la voie contentieuse.

Pour ces mêmes motifs, il y aurait lieu de condamner le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.-EUR.

#### **4. Appréciation**

##### **1. Quant à la recevabilité de la demande principale**

La défenderesse a plaidé l'irrecevabilité de la demande principale en faisant valoir que les coûts des travaux effectués par SOCIETE7.)-SOCIETE8.) et SOCIETE3.) ne devaient pas être supportés par la copropriété, car étant propres aux appartements appartenant à PERSONNE2.), et n'ayant jamais fait l'objet d'un vote à l'assemblée générale.

Un tel moyen, qui laisse entendre que la demanderesse ne cherche pas à obtenir réparation de son propre préjudice, mais de celui de PERSONNE2.), vise en réalité à remettre en cause l'intérêt, sinon la qualité à agir du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.) à l'encontre de PERSONNE1.).

L'intérêt à agir peut se définir comme le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action est susceptible de procurer au plaideur. Dire d'une personne qu'elle a intérêt à agir, c'est dire que la demande formée est susceptible de modifier, en l'améliorant, sa condition juridique.

À qualité pour agir toute personne qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention.

Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame a un intérêt à agir en justice et donc qualité pour le faire (cf. Juris-Classeur de procédure civile, fascicule 126-3, n°14 et ss.).

La qualité pour agir constitue ainsi pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation donnée (cf. Enc. Dalloz, Procédure civile et commerciale, v° Action, n° 61).

La qualité n'est donc pas une condition particulière de recevabilité lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, car, en principe le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir la sanction. (cf. Cour 23 octobre 1990, P.28, p.70).

En l'occurrence, le tribunal constate que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.) demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 3.024,89.-EUR à titre d'arriérés de charges et de frais impayés.

Indépendamment de la question de savoir si les travaux effectués par SOCIETE2.) et SOCIETE3.) concernent en fait des dépenses relatives aux seuls appartements de PERSONNE2.), qui ne devraient pas être supportées par la copropriété, - interrogation relevant davantage du bien-fondé de la demande que de sa recevabilité - le tribunal constate que le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.) exerce en l'occurrence une action en recouvrement de créance contre un copropriétaire défaillant.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité est à écarter et que la demande du SYNDICAT tendant au paiement des arriérés de frais et de charges est à déclarer recevable.

## 2. Quant au bien-fondé de la demande principale

En l'espèce, les parties ont convenu que le litige porte en fait :

- sur les travaux d'installation d'un nouveau tableau électrique principal complet pour 6 compteurs, facturés par la société SOCIETE2.) pour un montant total de 5.445,62.-EUR suivant facture du 24 janvier 2020,
- et sur les travaux de maçonnerie, enduit-et peinture, facturés par la société SOCIETE3.) pour un montant total de 1.543,23.-EUR suivant facture du 13 février 2020,

dont la demanderesse prétend que la moitié, soit respectivement les sommes de 2.722,81.-EUR et 771,62.-EUR, devrait être supportée PERSONNE1.) (sachant que celui-ci a déjà payé la moitié de ce dernier montant, soit 385,81.-EUR, c'est-à-dire un quart du total).

En l'occurrence, la partie demanderesse a fait valoir que les exercices 2019-2020, 2020-2021 et 2021-2022 avaient tous été approuvés par l'assemblée générale dont les procès-verbaux ont été communiqués à PERSONNE1.) lequel n'a jamais émis la moindre objection à leur propos.



Il y a lieu de préciser que l'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale n'interdit pas aux copropriétaires de contester leur décompte individuel.

En effet, l'obligation pour chaque copropriétaire d'acquitter sa quote-part dans les charges communes, telles qu'elles sont avalidées par l'assemblée générale, ne saurait tenir en échec le droit, pour un copropriétaire, de réclamer la correction de son compte individuel tenu par le Syndic, si le montant des sommes, imputées sur son compte, se révèle inexact, en raison d'erreurs constatées dans la répartition entre les membres du syndicat du montant des dépenses approuvées par l'assemblée (Cour d'appel Paris, 22 février 2001, jurisdata n° 2001-138869).

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que le copropriétaire peut, même après l'écoulement du délai de deux mois pour attaquer une décision de l'assemblée générale, faire valoir la mauvaise répartition des charges entre les différents copropriétaires tels qu'elle résulte de son décompte individuel, sauf s'il devait s'avérer que l'approbation des comptes lors de l'assemblée générale avait également porté sur les décomptes individuels des copropriétaires.

En l'espèce, les décomptes individuels de PERSONNE1.) pour les exercices 2017/2018 et 2019/2020 ont fait apparaître à sa charge des sommes de 2x 385,81.-EUR et 2.722,81.-EUR pour des travaux réalisés par les entreprises SOCIETE2.) et SOCIETE3.).

Il faut en conclure que PERSONNE1.) n'est pas forclos pour contester la répartition des charges parmi les copropriétaires à titre individuel, et plus particulièrement la répartition des factures des prédites sociétés.

S'agissant des travaux litigieux, le tribunal constate, ce que la défenderesse n'a pas manqué d'évoquer, qu'ils n'ont pas été approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires, encore moins selon une clé de répartition de 50% aux frais de PERSONNE1.), ni fait l'objet d'une approbation *a posteriori*, ou, à tout le moins, aucune preuve en ce sens n'a été versée au dossier.

Or, seuls les travaux et les devis soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires, ayant fait l'objet d'une résolution, constituent des charges devant être acquittées par les copropriétaires et au recouvrement desquelles le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.) peut prétendre.

Si la partie demanderesse se prévaut d'un accord entre PERSONNE1.) et PERSONNE2.), lesquels auraient convenu en juillet 2017 que compte tenu de la nouvelle configuration des lieux et de la création d'appartements supplémentaires, l'ancien tableau électrique devait être remplacé par un nouveau, dont les frais devaient être supportés par les deux parties à raison de 50 % chacune, force est toutefois de constater qu'il ressort expressément des mails échangés entre les deux que les frais afférents à ces travaux ne devaient pas être supportés par la copropriété, mais par eux seuls.

Au vu de ce qui précède, la demande formulée à l'encontre de PERSONNE1.) en ce qu'elle émane du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.) est à déclarer non fondée.

### 3. Sur les demandes accessoires

S'agissant « des demandes réciproques en obtention d'une indemnité procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., 2<sup>ème</sup> civ., 10 octobre 2002, Bull. 2002, II, n° 219, p. 172, Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Aucune des parties n'ayant justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à charge de chacune d'elles l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer, elles sont à débouter toutes les deux de leurs requêtes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la partie qui succombe, en l'occurrence LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.).

### Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en instance de contredit, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**donne acte** au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE THIONVILLE de la réduction de sa demande à la somme de 3.024,89.-EUR ;

dit recevable mais non fondée la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.) ;

partant en **déboute** ;

**déboute** PERSONNE1.) et le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.) de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure ;

**condamne** le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE ADRESSE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Lynn STELMES, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Lynn STELMES  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière