

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2023TALCH08/00172**

Audience publique du mercredi, 25 octobre 2023.

**Numéro du rôle : TAL-2020-05760**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Fakrul PATWARY, premier juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

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

**partie demanderesse** 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 15 juillet 2020,

comparaissant par Maître Pierre EBERHARD, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

le syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit COGONI,

comparaissant par Maître Brahim SAHKI, avocat, demeurant à Luxembourg.



## LE TRIBUNAL

### **1. Objet du litige**

PERSONNE1.) a demandé l'annulation de plusieurs résolutions du syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), établi à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), (ci-après le « SYNDICAT ») prises lors des assemblées générales des copropriétaires du 28 juin 2018 et du 3 juin 2019.

### **2. Procédure**

Par acte de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de Véronique REYTER, huissier de justice d'Esch-sur-Alzette, du 15 juillet 2020, PERSONNE1.), comparaisant par Maître Pierre EBERHARD, a assigné le SYNDICAT devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Brahim SAKHI s'est constitué pour le SYNDICAT en date du 20 juillet 2020.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 21 octobre 2021 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 22 décembre 2021 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale.

Les mandataires des parties ont été informés par la même ordonnance de la composition du tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont, à nouveau, procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 22 décembre 2021 par le président de chambre.

Par jugement n° 2022TALCH08/00032 du 16 février 2022, le tribunal a déclaré recevable la demande de PERSONNE1.) en annulation des résolutions n° 3, n° 4 et n° 7 de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.), du 28 juin 2018, a dit cette demande non fondée, a condamné le syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.), à payer à PERSONNE1.) la somme de 525,89.- euros avec les intérêts légaux à partir du 15 juillet 2020, a dit que PERSONNE1.) n'a pas qualité pour agir en annulation des résolutions n° 2, n° 3 et n° 5 de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.), du 3 juin 2019, a dit que la demande de PERSONNE1.) relative au re-calcul de la provision relative au remplacement de la chaudière est irrecevable, a dit que la demande de PERSONNE1.) relative au re-calcul de la provision relative au à la réfection des balcons est recevable, avant tout autre progrès en cause, a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture, conformément à l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile, pour permettre aux parties de prendre position sur la question de savoir lesquels des postes repris dans le devis SOCIETE2.) S.A. du 23 février 2018 (pièce 4 de la farde de Maître EBERHARD) sont relatifs aux parties privatives et lesquels sont relatifs aux parties communes, a tenu

l'affaire en suspens et sursis à statuer pour le surplus, a réservé les demandes ainsi que les frais et dépens.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée une seconde fois par ordonnance du 14 mars 2023 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 27 septembre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 27 septembre 2023.

### **3. Préentions et moyens des parties**

Le tribunal ne reprend ici que les conclusions postérieures au jugement n° 2022TALCH08/00032 du 16 février 2022.

#### **3.1. PERSONNE1.)**

Pour rappel, au titre de la résolution n° 4 de l'assemblée générale du 28 juin 2018, PERSONNE1.) demande d'enjoindre au SYNDICAT de recalculer la provision relative à la réfection des balcons en respectant les dispositions du règlement de copropriété et les dispositions légales et ce endéans la quinzaine suivant signification de la décision et sous peine d'astreinte à hauteur de 15.- euros par jour de retard. Il demande en outre de dire que le coût des travaux de réfection concernant le gros œuvre et l'étanchéité des balcons est de 23.399,92.- euros, qu'il n'aurait dû participer à ces travaux qu'à concurrence de 44,4265 millièmes et de constater qu'il ne devrait payer que le montant de 1.039,57.- euros au titre de la réfection des balcons.

PERSONNE1.) considère que nombre de postes repris dans le devis SOCIETE2.) S.A. du 23 février 2018 (pièce 4 de la farde de Maître EBERHARD, ci-après le « Devis »). seraient relatifs à des parties privatives des seuls copropriétaires ayant un balcon, et ce à hauteur de 33.680,50.- euros.

Il s'agirait des postes suivants :

1.4	Leihgebühr Schüttrutsche	650,00.- euros
1.5	Abriss der alten Beläge	6.431,18.- euros
1.6	Gebühr für das Entsorgen von Bauschutt	1.902,18.- euros
1.8	Gefälleestrich	7.789,88.- euros
1.14	Steinzeugplatte Frostsicher 300x300x10 mm Liefern	4.950,00.- euros
1.15	Bodenfliesen verlegen incl. Kleber und Verfugungsmaterial	6.431,18.- euros
1.16	Stufenfliesen verlegen incl. Kleber und Verfugungsmaterial	1.125,00.- euros
1.17	Trep E Schienen auf den Stufen liefern und einbauen	487,50.- euros
1.18	Sockelfliesen liefern und verlegen incl. Kleber und Verfugungsmaterial	2.089,58.- euros
1.19	Silikonfugen herstellen	1.824,00.- euros
	TOTAL	33.680,50.- euros

Tous ces postes seraient relatifs à des travaux concernant des parties privatives et concerneraient les revêtements des sols des balcons.

Il considère que cette liste est complète.

Il demande principalement de retenir qu'il ne doit payer que la somme de 1.039,57.- euros au titre de la réfection des balcons.

Subsidiairement, il demande la désignation d'un expert pour établir lesquels des travaux visés dans le Devis concernent les parties privatives et lesquels de ces travaux concernent les parties communes.

Sur cette base, l'expert devrait chiffrer le montant à supporter par PERSONNE1.).

En toute hypothèse, il fait valoir un préjudice moral qu'il chiffre à 2.500.- euros, et demande la condamnation du SYNDICAT à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Pierre EBERHARD qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Il demande enfin, l'exécution provisoire du présent jugement nonobstant appel ou opposition.

En réponse aux conclusions du SYNDICAT, PERSONNE1.) fait dans un premier temps valoir que le SYNDICAT reconnaît le bienfondé de la déduction des frais relatifs aux points 1.14 à 1.19. Dans les conclusions subséquentes, et au vu des contestations du SYNDICAT, PERSONNE1.) fait valoir que le SYNDICAT ne justifierait pas du tout ses contestations et n'apporterait pas la moindre explication. Il en déduit que le SYNDICAT concéderait qu'il s'agirait en réalité de parties privatives qui seraient à déduire.

Concernant les postes critiqués, PERSONNE1.) fait valoir ce qui suit :

Le poste 1.4 concernerait la location d'une goulotte à gravats à propos de laquelle il ne serait pas prouvé qu'elle n'allait recueillir que des gravats relevant des parties communes.

Le poste 1.5 concernerait l'enlèvement, respectivement la démolition des anciennes garnitures du balcon qui relèveraient du domaine privatif du balcon, ce qui serait aussi mentionné dans le cadre du règlement de copropriété. L'affirmation du SYNDICAT selon lequel il ne s'agirait pas uniquement de retirer le carrelage mais aussi l'étanchéité ne serait pas appuyée par la moindre pièce.

Le poste 1.6 concernerait une redevance d'élimination des déchets pour lesquels le SYNDICAT ne rapporterait pas la preuve de leur nature exacte, de telle manière que le montant devrait être déduit. Le SYNDICAT ne saurait imputer à PERSONNE1.) un montant forfaitaire sans faire la part entre les parties privatives et les parties communes. Il aurait appartenu au SYNDICAT de distinguer entre ces différents frais.

Le poste 1.8 concernerait la pose d'une chape inclinée qui ne serait nécessaire qu'en vue du carrelage qui aurait trait à la partie privative. La chape serait un revêtement du sol pour le rendre homogène en vue de la pose du carrelage qui relèverait des parties privatives. Seule l'isolation en-dessous du revêtement ferait partie du gros œuvre.

### **3.2. Le SYNDICAT**

Le SYNDICAT considère que les postes

1.4	Leihgebühr Schüttrutsche	650,00.- euros
1.5	Abriss der alten Beläge	6.431,18.- euros
1.6	Gebühr für das Entsorgen von Bauschutt	1.902,18.- euros
1.8	Gefälleestrich	7.789,88.- euros

concerneraient les parties communes.

Pour les postes 1.14 à 1.19, le SYNDICAT se rapporte à prudence de justice et précise que, contrairement aux affirmations de PERSONNE1.), l'intégralité de sa demande resterait contestée.

Il y aurait donc lieu de rejeter la demande de PERSONNE1.) à retenir uniquement la somme de 1.039,57.- euros à titre de charges extraordinaires concernant la réfection des balcons de la copropriété.

Il y aurait lieu de rejeter les demandes de PERSONNE1.) en recalcul de la provision extraordinaire portant sur la réfection des balcons respectivement la demande en condamnation sous astreinte, et subsidiairement, si une condamnation sous astreinte devait intervenir, il y aurait lieu de la plafonner l'astreinte à 300.- euros.

Le SYNDICAT demande le rejet de la demande d'institution d'une mesure d'expertise. Le tribunal n'aurait pas à suppléer la carence de PERSONNE1.) dans l'établissement de la preuve pour justifier ses demandes.

La demande en paiement de dommages-intérêts pour préjudice moral serait également à rejeter.

Le SYNDICAT demande enfin la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer la somme de 2.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens avec distraction au profit de Maître Brahim SAHKI qui la demande affirmant en avoir fait l'avance. Il demande enfin le rejet de la demande en exécution provisoire du jugement.

Pour ce qui est des postes 1.4 à 1.5, il ne serait pas possible de déterminer avec précision quelle couche du balcon serait retirée et si cette dernière devrait être considérée comme partie privative ou non.

Le poste 1.4 concernerait la location d'une goulotte à gravats devant recueillir l'ensemble des déchets lors du retrait des balcons. La quasi-totalité de ces déchets proviendrait du gros-œuvre respectivement de l'isolation. Peu importerait que la

goulotte transporterait également des débris provenant des parties privatives si elle est utilisée dans le cadre de travaux portant sur les communs.

Le poste 1.5 concernerait l'enlèvement respectivement la démolition des anciennes garnitures du balcon qui relèveraient également du domaine commun du balcon, dans la mesure où il y aurait lieu de retirer le carrelage et l'étanchéité qui relèverait des parties communes.

Le poste 1.6 concernerait une redevance d'élimination des déchets qui relèveraient pour la plupart des postes du gros œuvre ou de l'étanchéité des balcons.

Le poste 1.8 concernerait la pose d'une chape inclinée qui ne serait pas uniquement nécessaire en vue du carrelage, mais qui aurait trait à la partie commune parce qu'elle aurait pour finalité d'éviter la stagnation des eaux de pluie et de permettre de préserver l'étanchéité du balcon. La chape inclinée participerait à l'étanchéité et serait également un élément de la structure du balcon.

#### **4. Motifs de la décision**

##### **4.1. Quant à l'appel de fonds relatif à la réfection des balcons**

Il y a lieu de rappeler « *qu'à défaut de stipulation contraire du règlement ou du caractère artistique reconnu, les balcons, accessibles à travers un seul lot, sont réputés constituer des parties privatives, à l'exception de leur revêtement extérieur, qui fait partie de la façade, ainsi que de leur gros œuvre, lorsqu'il fait partie de l'ossature du bâtiment. Aussi a-t-il été décidé que le copropriétaire d'une terrasse privative n'est propriétaire que de la partie superficielle de son carrelage et non pas de sa structure. Dans cette conception, l'étanchéité qui est située sous le revêtement est présumée constituer une partie commune* » (M. ELTER et F. SCHOCKWEILER, *Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg*, éd. 1978, n° 290). « Sauf stipulations contraires du règlement, l'ossature et l'étanchéité des balcons sont des charges générales de la copropriété » (G. VIGNERON et Ch. COUTANT-LAPALUS, *J.-Cl. Copropriété*, fasc. 70, « CHARGES COMMUNES - Classification », 2019, n° 32)

D'après l'article 5 du règlement de copropriété du 22 novembre 1991 (pièce 15 de la farde de Maître EBERHARD), les parties privatives « *comprennent notamment, sans que cette énumération soit limitative* :

*I.- Les éléments constitutifs des lots qui se trouvent à l'intérieur de ceux-ci, tels que, le cas échéant :*

*Les carrelages, dallages, planchers ou parquets et, en général, tous revêtements de sol, à l'exception des dalles portantes et des isolations en connexion avec les dalles, lesquelles constituent des parties communes ; de même les revêtements de sol des balcons et terrasses à usage privatif, mais non le dispositifs d'étanchéité ni le gros œuvre de ceux-ci ; [...] les garde-corps des balcons et terrasses à usage privatif ; [...] ».*

PERSONNE1.) considère que nombre de postes repris dans le devis SOCIETE2.) S.A. du 23 février 2018 (pièce 4 de la farde de Maître EBERHARD, ci-après le « Devis »).

seraient relatifs à des parties privatives des seuls copropriétaires ayant un balcon, et ce à hauteur de 33.680,50.- euros.

Il s'agirait des postes suivants :

1.4	Leihgebühr Schüttrutsche	650,00.- euros
1.5	Abriss der alten Beläge	6.431,18.- euros
1.6	Gebühr für das Entsorgen von Bauschutt	1.902,18.- euros
1.8	Gefälleestrich	7.789,88.- euros
1.14	Steinzeugplatte Frostsicher 300x300x10 mm Liefern	4.950,00.- euros
1.15	Bodenfliesen verlegen incl. Kleber und Verfugungsmaterial	6.431,18.- euros
1.16	Stufenfliesen verlegen incl. Kleber und Verfugungsmaterial	1.125,00.- euros
1.17	Trep E Schienen auf den Stufen liefern und einbauen	487,50.- euros
1.18	Sockelfliesen liefern und verlegen incl. Kleber und Verfugungsmaterial	2.089,58.- euros
1.19	Silikonfugen herstellen	1.824,00.- euros
	TOTAL	33.680,50.- euros

Il y a lieu de souligner que « *seul le coût [des travaux] se rapportant aux parties communes constitue une charge incombant à l'ensemble des copropriétaires ; la part des dépenses imputable aux parties privatives doit être supportée personnellement par chaque copropriétaire concerné* » (G. VIGNERON et Ch. COUTANT-LAPALUS, *J.-Cl. Copropriété*, fasc. 70, « CHARGES COMMUNES - Classification », 2019, n° 28).

Pour ce qui est des postes 1.14 à 1.19, il y a lieu de retenir que tous ces postes sont relatifs aux carrelages et à leur pose sur les balcons, à tel point qu'il y a lieu de retenir que les montants y relatifs concernent les parties privatives et que PERSONNE1.) est exonéré du paiement des frais y relatifs, dans la mesure où il n'est pas propriétaire d'un balcon.

« *Le coût des travaux de dépose et repose des revêtements ou des aménagements créés sur la terrasse pour permettre l'accès à l'étanchéité incombe au copropriétaire qui bénéficie d'un droit de jouissance privative sur celle-ci* » (H. CHARLIAC et G. GIL, *J.-Cl. Notarial*, v° « Copropriété », fasc. 20, « COPROPRIÉTÉ. – Statut de la copropriété. – Structure », 2020, n° 68)

Pour ce qui est du poste 1.5, il s'agit de l'enlèvement du revêtement du sol des balcons en vue d'avoir accès à l'étanchéité et à la structure des balcons. Il s'agit donc de coûts relatifs aux parties privatives qui n'incombent pas à PERSONNE1.).

L'ossature et l'étanchéité des balcons font partie des charges générales de la copropriété.

Pour ce qui est du poste 1.8, il est clair que la chape inclinée évite la stagnation des eaux et assure la protection de la structure du balcon. Ce poste relève donc de l'étanchéité du balcon et constitue une charge commune.

Pour ce qui est des postes 1.4 et 1.6, il y a lieu de retenir ce qui suit :

Au vu des pièces soumises au tribunal, il apparaît que la réfection des balcons a pour finalité la réparation de la dalle et d'assurer l'étanchéité (en particulier pièces 4 et 6 de la farde de Maître EBERHARD). Dans la mesure où il a été précisé que « *les carrelages actuels seront réutilisés* » (pièce 6 de la farde de Maître EBERHARD), il s'avère aussi qu'il ne s'agit pas de travaux ayant une visée esthétique mais qu'ils visent à assurer la permanence de l'immeuble. Étant donné que les postes 1.4 à 1.6 sont indispensables dans le cadre d'une réfection de l'étanchéité de la structure à tel point qu'ils sont en lien étroit avec ces travaux, il y a lieu de retenir que les frais y relatifs sont communs à tous les copropriétaires.

L'avance de fonds demandée à PERSONNE1.) a été calculée sur la base d'un montant de 66.800.- euros (pièce 3 de la farde de Maître EBERHARD). Le devis SOCIETE2.) S.A. du 23 février 2018 fait cependant état d'un montant de 57.080,42.- euros hors TVA, soit 66.784,09.- euros TVA comprise au taux de 17% (pièce 4 de la farde de Maître EBERHARD). Le montant repris correspond ainsi au montant de 66.784,09.- euros résultant de la résolution 4 « *Décision pour la réfection des balcons* » de l'assemblée générale des copropriétaires du 20 juillet 2018 arrondi à 66.800.- euros.

Dans les calculs qui suivent, il y a lieu donc de retenir ce montant de 66.784,09.- euros résultant de la décision prise par l'assemblée des copropriétaires et non le prétendu montant de 57.080,42.- euros qui ne tient pas compte de la TVA au taux de 17%.

Pour ce qui est des postes critiqués par PERSONNE1.), ce dernier n'est pas tenu de participer au paiement pour les postes suivants, dans la mesure où il s'agit de travaux relatifs à des parties privatives :

1.5	Abriss der alten Beläge	6.431,18.- euros
1.14	Steinzeugplatte Frostsicher 300x300x10 mm Liefern	4.950,00.- euros
1.15	Bodenfliesen verlegen incl. Kleber und Verfugungsmaterial	6.431,18.- euros
1.16	Stufenfliesen verlegen incl. Kleber und Verfugungsmaterial	1.125,00.- euros
1.17	Trep E Schienen auf den Stufen liefern und einbauen	487,50.- euros
1.18	Sockelfliesen liefern und verlegen incl. Kleber und Verfugungsmaterial	2.089,58.- euros
1.19	Silikonfugen herstellen	1.824,00.- euros
	<b>TOTAL</b>	<b>23.338,44.- euros</b>

Ce montant de 23.338,44.- euros hors TVA correspond au montant de 27.305,97.- euros TVA au taux de 17% comprise.

En vue du calcul de la contribution financière de PERSONNE1.) aux travaux de réfection des balcons, il y a donc lieu de déduire le montant de 27.305,97.- euros TTC du montant de 66.784,09.- euros pris comme base de calcul de l'appel de fonds. Le montant à prendre comme base de calcul de l'appel de fonds pour PERSONNE1.) est ainsi de 39.478,12.- euros.

Dans son jugement n° 2022TALCH08/00032 du 16 février 2022, le tribunal a retenu qu'en application du règlement de copropriété, dans la mesure où PERSONNE1.) est propriétaire d'un garage se situant en dehors de la bâtisse, il est exonéré, en ce qui concerne les quotités de parties communes attribuées à ce garage, de toute participation

aux dépenses concernant les frais d'entretien, de réparation et de réfection de l'immeuble principal et de ses éléments d'équipement commun.

Dans le cadre du calcul de la contribution en vue de l'appel de fonds, il y a donc lieu de tenir compte des millièmes suivants :  $2,2102 + 42,2163 = 44,4265$ .

Sur la base du montant de 39.478,12.- euros, le montant dû par PERSONNE1.) dans le cadre de l'appel de fonds est ainsi  $39.478,12.- \text{ euros} \times 0,0444265 = 1.753,87.- \text{ euros}$ .

Le tribunal constate ainsi que PERSONNE1.) est tenu de payer 1.753,87.- euros au titre de l'appel de fonds en vue de la réfection des balcons.

Dans la mesure où le montant dû par PERSONNE1.) est ainsi déterminé avec précision, la demande d'enjoindre au SYNDICAT de recalculer la provision relative à la réfection des balcons endéans la quinzaine suivant signification de la décision et sous peine d'astreinte devient sans objet.

#### **4.2. Quant à la demande en réparation d'un dommage moral**

PERSONNE1.) demande la condamnation du SYNDICAT à des dommages intérêts de 2.500.- euros au titre du dommage moral subi.

Quant au préjudice, il fait valoir que l'attitude fautive et non professionnelle du SYNDICAT lui aurait causé des inconvénients et incommodités, notamment la rédaction de divers courriers, appels téléphoniques avec son avocat, réunions avec son avocat, et insécurité financière.

Au vu des tracas occasionnés par le traitement inadéquat de l'appel de fonds par le SYNDICAT qui a obligé PERSONNE1.) à introduire par la suite une action devant le tribunal, il y a lieu d'évaluer *ex aequo et bono* le préjudice moral subi par le requérant au montant de 250.- euros.

Il y a partant lieu de condamner le SYNDICAT à payer à PERSONNE1.) le montant de 250.- euros.

#### **4.3. Quant aux demandes accessoires**

##### **4.3.1. Quant à l'indemnité de procédure**

PERSONNE1.) demande à ce que le SYNDICAT soit condamné à lui payer le montant de 2.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le SYNDICAT demande à ce que PERSONNE1.) soit condamné à lui payer le montant de 2.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Ni PERSONNE1.) ni le SYNDICAT ne démontrant l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives introduite sur cette base ne sont pas fondées.

#### 4.3.2. L'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'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la demande d'exécution provisoire formée par PERSONNE1.).

#### 4.3.3. Quant aux 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 charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée » et d'après l'article 242 du Nouveau Code de procédure civile, « les avoués pourront demander la distraction des dépens à leur profit, en affirmant, lors de la prononciation du jugement, qu'ils ont fait la plus grande partie des avances ».

Au vu de l'issue du litige, Il y a lieu de condamner le SYNDICAT aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Pierre EBERHARD qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

### **PAR CES MOTIFS**

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

statuant en continuation du jugement n° 2022TALCH08/00032 du 16 février 2022 ;

dit que PERSONNE1.) est tenu de payer 1.753,87.- euros au titre de l'appel de fonds du 6 mars 2019 en vue des travaux de réfection des balcons votés par la résolution 4

« Décision pour la réfection des balcons » prise lors de l'assemblée générale des copropriétaires de la RÉSIDENCE ALIAS1.), L-ADRESSE1.), tenue le 28 juin 2018 ;

condamne le syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.), à payer 250.- euros à PERSONNE1.) au titre de son préjudice moral ;

dit non fondées les demandes respectives de PERSONNE1.) et du syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.), en vue du paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

condamne le syndicat des copropriétaires de la RÉSIDENCE ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.), aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Pierre EBERHARD qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.