Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2026TALCH11/00051 ( XIe chambre )**

**Audience publique du vendredi, quinze mai deux mille vingt-six.**

Numéro TAL-2026-01449 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Frank KESSLER, juge,
Jade MADERT, juge déléguée,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

---

**ENTRE**

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

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 5 février 2026,

comparant par Maître Olivier WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**le ORGANISATION1.)** , située à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic de copropriété, la SOCIETE1.) établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

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

partie défaillante.

---

**LE TRIBUNAL**

Vu l'ordonnance de clôture du 24 avril 2026.

Vu les conclusions de Maître Olivier WIES, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 24 avril 2026.

**PROCÉDURE**

Par acte d'huissier du 5 février 2026, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation au ORGANISATION1.) située à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic de copropriété, la SOCIETE1.) (désigné ci-après le « Syndicat des copropriétaires ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir :

- annuler la résolution adoptée lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la ORGANISATION1.) du DATE1.), référencée sous le numéro 8 dans le procès-verbal du DATE2.)

(désignée ci-après la « résolution n° 8 »),

- condamner le Syndicat des copropriétaires à payer à PERSONNE1.) des dommages et intérêts pour un montant de 3.850 euros à titre de remboursement de frais et honoraires d'avocat exposés,

- condamner le Syndicat des copropriétaires à une indemnité de procédure de 3.850 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, et,

- condamner le Syndicat des copropriétaires aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Olivier WIES, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Bien qu'assigné à personne, le Syndicat des copropriétaires n'a toutefois pas constitué avocat à la Cour et n'a pas comparu. Il y a partant lieu de statuer par un jugement réputé contradictoire à son égard en application de l'article 79, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile.

**MOYENS DE LA PARTIE DEMANDERESSE**

À l'appui de sa demande en annulation, PERSONNE1.) expose être copropriétaire au sein de la ORGANISATION1.) , établie à L-ADRESSE1.) et avoir obtenu, par décision de l'assemblée générale extraordinaire du DATE3.), à la majorité légalement requise des copropriétaires présents et représentés, conformément aux dispositions de la loi modifiée du 16 mai 1975 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'autorisation de privatiser le palier du dernier étage à son profit exclusif, moyennant sa prise en charge de l'ensemble des frais liés aux modifications matérielles, à la mise à jour du cadastre vertical, ainsi qu'aux actes notariés afférents.

Il affirme que la régularité de cette assemblée générale extraordinaire ressort de la liste de présences annexée au procès-verbal et que la validité juridique de la décision prise a été confirmée par l'étude notariale Elisabeth REINARD, laquelle aurait indiqué par écrit que la majorité de 874,270 millièmes obtenue était suffisante pour privatiser le palier et procéder au dépôt d'un nouveau cadastre vertical.

PERSONNE1.) précise que la décision de l'assemblée générale extraordinaire du DATE3.) n'a fait l'objet d'aucun recours judiciaire dans le délai légal de deux mois et qu'elle est devenue définitive, exécutoire et pleinement opposable à l'ensemble des copropriétaires, ainsi qu'au syndic.

Il fait cependant valoir que lors d'une assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la ORGANISATION1.) qui s'est tenue le DATE1.), le Syndicat des copropriétaires a adopté une résolution n° 8 remettant en cause l'autorisation de privatisation accordée le DATE3.). Il indique que le procès-verbal de cette assemblée lui a été notifié le DATE4.) et qu'il l'a réceptionné le DATE5.).

Cette résolution n° 8 prévoirait qu'PERSONNE1.) doive remettre les lieux en leur état antérieur à ses frais exclusifs, ou, à défaut, verser à la copropriété une indemnité fixée unilatéralement à hauteur de 7.649,72 euros par mètre carré, sachant que cette indemnité serait exigible deux mois après la notification du procès-verbal.

PERSONNE1.) explique que la résolution n° 8 a été prise alors qu'il avait entrepris les démarches nécessaires à l'exécution de la décision de l'assemblée générale extraordinaire du DATE3.), notamment en transmettant le dossier à l'étude notariale compétente et en mandatant un architecte en vue de la mise à jour du cadastre vertical. Cet architecte aurait confirmé par courriel du DATE1.) que la modification du cadastre était en cours.

PERSONNE1.) estime que la résolution n° 8 porte une atteinte grave à son droit de propriété et qu'elle fait peser un risque immédiat de mesures de recouvrement et d'inscriptions comptables indues. Il souligne qu'il a immédiatement et formellement contesté la légalité de la résolution n° 8, par le biais

d'une mise en demeure envoyé par l'intermédiaire de son conseil, en demandant au syndic de renoncer à cette résolution, mais qu'il n'a obtenu aucune réponse.

Selon PERSONNE1.), l'assemblée générale des copropriétaires serait incompétente pour fixer une indemnité à sa charge à hauteur de 7.649,72 euros sachant qu'aucune disposition légale ou réglementaire n'autoriserait l'assemblée générale à créer *ex nihilo* une obligation indemnitaire à charge d'un copropriétaire déterminé, ni à transformer une appréciation subjective en créance certaine, liquide et exigible. L'assemblée générale aurait manifestement excédé ses compétences légales puisqu'elle ne disposerait d'aucun pouvoir juridictionnel lui permettant de constater une faute, apprécier un préjudice et en fixer le *quantum*.

En outre, l'assemblée générale des copropriétaires serait également incompétente pour révoquer une décision régulièrement adoptée par une assemblée générale extraordinaire, devenue définitive faute de recours dans les délais légaux, au motif qu'une telle révocation méconnaitrait le principe de sécurité juridique et excèderait manifestement les compétences de l'assemblée générale.

Aucune disposition du règlement de copropriété, aucun acte notarié, ni aucun engagement contractuel ne prévoirait la possibilité pour le syndicat des copropriétaires d'imposer une indemnité financière en cas de désaccord sur l'exécution d'une décision d'assemblée générale. Une telle obligation pécuniaire imposée unilatéralement à un copropriétaire en l'absence de toute base contractuelle ou légale serait interdite en application du principe du consensualisme. À défaut de résulter d'un accord des parties, d'un mécanisme prévu par le règlement de copropriété ou d'une décision judiciaire, l'indemnité fixée résulterait de la volonté unilatérale de l'assemblée générale, ce qui la priverait de toute valeur juridique.

Par ailleurs, l'indemnité fixée à hauteur de 7.649,72 euros par mètre carré ne reposerait sur aucune expertise contradictoire, ni rapport technique, évaluation objective ou critère transparent soumis à la discussion des copropriétaires, de sorte qu'en application de la jurisprudence luxembourgeoise exigeant que les décisions d'assemblées générales reposent sur des éléments objectifs et vérifiables, elle s'analyserait comme une sanction privée arbitraire et non contradictoire, étrangère aux mécanismes légaux de la copropriété et incompatible avec les principes de sécurité juridique et de proportionnalité.

PERSONNE1.) s'oppose également à la stipulation selon laquelle l'indemnité deviendrait automatiquement exigible deux mois après la notification du procès-verbal en avançant que cela conférerait à la résolution n° 8 des effets assimilables à ceux d'un titre exécutoire, ce qui ne serait ni prévu par la loi du 16 mai 1975, ni par le règlement grand-ducal du 13 juin 1975. Cela reviendrait à contourner le contrôle du juge et serait contraire au droit à un procès découlant des principes généraux du droit et de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme.

Finalement, PERSONNE1.) expose ne pas avoir commis de faute puisque la privatisation du palier aurait été expressément autorisée par la décision d'assemblée générale extraordinaire du DATE3.), devenue définitive et pleinement opposable. Il soutient qu'aucun préjudice certain n'a été subi par le Syndicat des copropriétaires et qu'il n'existe aucun lien de causalité entre une faute et un préjudice.

Il ajoute que le syndic a adopté une attitude partiale visant à favoriser certains copropriétaires à son détriment.

PERSONNE1.) demande ainsi de rejeter toute prétention indemnitaire et de sanctionner le syndic en prononçant la nullité de la résolution n° 8 au motif qu'elle serait entachée d'illégalité.

## MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'article 34, alinéa 2, de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (désignée ci-après la « loi de 1975 », « [l]*es actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les 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* ».

L'action intentée par un copropriétaire qui a pour objet de contester les décisions des assemblées générales trouve dès lors sa base dans l'article 34, alinéa 2, de la loi de 1975. Elle constitue un recours en annulation et en cette matière, les tribunaux n'ont compétence que pour statuer sur la régularité ou la légalité des décisions des assemblées générales. Ils ne peuvent que constater la validité ou la nullité de ces décisions, sans pouvoir se substituer à un syndicat de copropriété pour imposer en ses lieu et place une autre décision, sous peine de s'immiscer indûment dans la gestion de l'immeuble, laquelle relève des seules attributions de l'assemblée générale. Ils ne peuvent contrôler la pertinence ou l'opportunité des décisions prises par le syndicat (JCL Copropriété, Fasc. 87-20, n° 129 et 131).

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 (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire, 1978, n° 534 et suivants ; Cour d'appel, 1er mars 2007, n° 27250 et 29226 du rôle).

Le Tribunal relève qu'PERSONNE1.) ne fait ni valoir une inobservation des formalités légales dans la convocation, la tenue, la composition des assemblées, dans la computation des voix ou une inobservation des conditions de majorité, ni une fraude ou un abus de majorité.

Il soutient en revanche que l'assemblée générale a excédé ses compétences légales en fixant une indemnité à hauteur de 7.649.72 euros et en révoquant une décision adoptée antérieurement par une assemblée générale extraordinaire et devenue définitive.

Il y a lieu d'admettre qu'PERSONNE1.) demande la nullité de la résolution n° 8 en raison du dépassement de pouvoir de l'assemblée générale. Il s'agit d'un cas d'ouverture de l'action en nullité recevable qu'il appartient au Tribunal de contrôler.

Toute décision empiétant sur les droits des copropriétaires relatifs à la propriété ou à la jouissance de leurs parties privatives et qui résultent, soit du règlement de copropriété, soit de la destination des lots encoure la nullité pour dépassement de pouvoir (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, op. cit., n° 531 et 540).

Cette limite découle de l'article 18, alinéa 1er, de la loi de 1975 selon lequel « [l]*'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété* ».

En l'espèce, PERSONNE1.) demande l'annulation de la résolution n° 8 qui est rédigée de la manière suivante :

> « *8. Discussion et vote, à la majorité simple, concernant la révocation de l'autorisation de la privatisation du palier au dernier étage à M. PERSONNE1.) et la mise en état comme avant au frais de ce dernier.*
>
> *Avec une majorité de 695.060 millièmes des voix présentes et représentées, l'Assemblée exige que M. PERSONNE1.) remette en état les parties communes qu'il a usurpées. En effet, il a démoli des éléments de parties privatives, n'a pas procédé à la mise à jour du cadastre vertical et n'a pas sollicité l'autorisation préalable de la commune.*
>
> *À défaut, l'indemnité proposée par le syndicat deviendra exigible deux mois après la notification du procès-verbal.*
>
> *Par ailleurs, l'agrandissement de ses parties privatives sans ajustement des millièmes porte préjudice à l'ensemble de la copropriété. L'Assemblée propose donc à M. PERSONNE1.) de choisir entre :*

*La remise en état des lieux ; ou*

*Le versement d'une indemnité à la copropriété, fixée à 7.649,72 € par m²*.

*M. PERSONNE1.) déclare qu'il transmettra les nouveaux plans au syndic le lendemain, mais refuse de payer pour les mètres carrés obtenus.*

*M. PERSONNE2.) et M. PERSONNE1.) votent contre avec 193.330 millièmes* » (pièce n° 4 de Maître Olivier WIES).

Cette résolution n° 8 a pour objet de révoquer l'autorisation de privatisation du palier par PERSONNE1.) qui lui avait été accordée lors de l'assemblée générale du DATE3.) dans les termes suivants : « *avec une majorité de 874.27000 millièmes des voix présentes et représentées, l'Assemblée accepte la privatisation du palier au dernier étage au profit de M. PERSONNE1.) qui en supportera seul les frais pour la modification des murs, le cadastre et les actes notariés. Comme la conservation du palier au dernier étage n'est pas nécessaire au respect de la destination de l'immeuble le vote passe à la majorité double (art. 17 sur la loi de la copropriété)* » (pièce n° 1 de Maître Olivier WIES).

Il y a tout d'abord lieu de retenir, au vu des procès-verbaux d'assemblées générales soumis au Tribunal, mais à défaut de règlement de copropriété ou de cadastre vertical versé au dossier, que le palier du dernier étage qui fait l'objet du litige constituait, au moins jusqu'à la décision du DATE3.), une partie commune à la copropriété.

Pour opérer son contrôle du dépassement de pouvoir de l'assemblée générale ayant adopté cette résolution n°8, le Tribunal doit cependant déterminer si, à partir de cette assemblée générale du DATE3.), le palier du dernier étage appartenait désormais à PERSONNE1.) ou s'il est toujours à considérer comme une partie commune.

Aux termes de l'article 1583 du Code civil, la vente « *est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé* ».

En l'espèce, la résolution prise lors de l'assemblée générale du DATE3.) prévoit que l'assemblée générale « *accepte la privatisation* » du palier du dernier étage par PERSONNE1.), lequel a voté en faveur de cette résolution (pièce n° 1 de Maître Olivier WIES).

En dehors des frais pour la modification des murs, pour le cadastre et les actes notariés, aucun autre prix n'a été fixé par les parties, de sorte qu'il y a lieu d'admettre que le Syndicat des copropriétaires a été d'accord pour que la transformation de cette partie commune en partie privative n'implique que le paiement par PERSONNE1.) des frais liés aux travaux, au cadastre et aux actes notariés y afférents, et que la copropriété s'est contentée de ne plus devoir assumer les charges relatives au palier.

Il y a dès lors eu accord de volonté sur la chose et le prix, et donc sur le transfert de propriété du palier au bénéfice d'PERSONNE1.) qui, à la lecture des procès-verbaux d'assemblée générale de 2024 et de 2025 versés au dossier, s'est immédiatement comporté comme nouvel acquéreur.

Il y a en effet lieu de constater qu'PERSONNE1.) a non seulement effectué des travaux de modification des murs rapidement après la décision prise le DATE3.), mais a aussi entrepris des démarches auprès d'une étude notariale et auprès d'un architecte pour procéder à la signature d'un acte notarié et à l'adaptation du cadastre vertical (pièces n° 3 et 5 de Maître Olivier WIES).

À défaut d'autres éléments versés au dossier, le fait que les démarches liées à l'adaptation du cadastre et à la signature de l'acte notarié n'aient pas encore été finalisées ne remettent pas en cause le transfert de propriété du palier du dernier étage, ces démarches pouvant être réalisées à l'initiative de la partie la plus diligente, PERSONNE1.) s'étant en tout état de cause engagé à en supporter en définitive les frais.

PERSONNE1.) estime, par ailleurs, que l'assemblée générale des copropriétaires ne pouvait pas revenir sur sa décision initiale du DATE3.) en lui demandant de payer une indemnité de 7.649.72 euros, sachant que cette décision n'a pas fait l'objet d'un recours et qu'elle était dès lors définitive.

À ce sujet, le Tribunal relève d'ores et déjà que le caractère définitif d'une résolution adoptée en assemblée générale de copropriétaires n'a pas pour corollaire son irrévocabilité et que l'assemblée générale des copropriétaires, organe souverain de la copropriété, peut revenir sur une décision devenue définitive à défaut d'avoir été contestée dans le délai de deux mois, dès lors que cette décision n'a pas été exécutée et que son annulation ne porte pas atteinte aux droits acquis des copropriétaires ni à l'intérêt collectif de la copropriété. (Cour d'appel de Lyon, 5 mars 2024, n° 21/09019 ; voir également Cour d'appel de Paris, 20 juin 2012, n° 10/10372).

Il en découle que, contrairement à ce que soutient PERSONNE1.), une assemblée générale peut, en principe, revenir sur une précédente décision si les conditions précitées sont réunies.

Toutefois, en l'espèce, au vu des développements ci-dessus, la décision initiale du
DATE3.) a sans nul doute reçu un commencement d'exécution, de sorte que la première condition n'est en tout état de cause pas remplie.

Le Tribunal retient partant que l'assemblée générale ne pouvait pas revenir sur sa décision définitive rendue le DATE3.) compte tenu du fait qu'elle a d'ores et déjà été partiellement exécutée.

Il y a lieu d'en conclure qu'PERSONNE1.) est à considérer comme propriétaire du palier situé au dernier étage de l'immeuble depuis le transfert de propriété opéré par la décision de l'assemblée générale du DATE3.).

Dans ce contexte, le Tribunal en déduit que la résolution n° 8, prise le DATE1.), visant à révoquer l'autorisation de privatisation du palier du dernier étage, a trait à une modification d'une partie privative de la copropriété.

En application de l'article 18 précité de la loi de 1975, l'assemblée générale ne peut pas imposer à un copropriétaire une modification de ses parties privatives sous peine de dépasser son pouvoir.

Au vu de ce qui précède, le Tribunal retient dès lors qu'en révoquant l'autorisation de privatisation du palier accordée à PERSONNE1.), l'assemblée générale des copropriétaires a pris une décision violant l'article 18 précité de la loi de 1975.

Il y a partant lieu d'annuler la résolution n° 8, prise le DATE1.), par l'assemblée générale des copropriétaires, pour dépassement de pouvoir.

À titre superfétatoire, le Tribunal souligne par ailleurs que les dispositions législatives déclarées impératives par l'article 40 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis sont d'ordre public, les objectifs poursuivis par ce caractère impératif du statut légal de la copropriété étant, entre autres, la sauvegarde des droits individuels des copropriétaires (Cour d'appel, 22 mars 2000, Pas. T. 31, p. 314 ; Tribunal d'arrondissement de Diekirch, 23 février 2016, n°19653).

Étant déclarées impératives par l'article 40 de la loi de 1975, les règles de majorité, sont dès lors d'ordre public et leur violation constitue une cause de nullité des décisions des assemblées générales (voir en ce sens, Tribunal d'arrondissement,
13 octobre 2023, n°TAL-2021-07385).

L'article 13 de la loi de 1975 prévoit que :

« *Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions de l'article 17 sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef* ».

Quant à l'article 17 de la loi de 1975, il dispose que : « *sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant ;*

*a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition ;*
*b) la modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;*
c) *les travaux comportant transformation, addition et amélioration à l'exception de ceux visés à l'article 16 lettres d), e), f) et g) et de ceux relatifs à l'installation d'infrastructures d'accueil au sens de la loi du 22 mars 2017 relative à des mesures visant à réduire le coût du déploiement de réseaux de communication électroniques à haut débit et modifiant la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis* ».

En l'espèce, la résolution n° 8 concerne la révocation de l'autorisation de privatisation d'une partie commune par le syndicat des copropriétaires.

Au vu de ce qui précède, le palier du dernier étage constituait cependant déjà une partie privative appartenant à PERSONNE1.).

Il a déjà été discuté dans le sens inverse que si on admet que la transformation de parties communes en parties privatives doit être assimilée à un acte de disposition portant sur des parties communes, la décision afférente peut être prise à la majorité prévue à l'article 17 de la loi. Or, comme l'opération requiert la création de tantièmes de copropriété nouveaux et, par conséquent, la diminution du nombre de quotes-parts de copropriété affectées aux anciens lots, on peut être d'avis qu'elle comporte nécessairement des cessions de tantièmes par chaque copropriétaire, de sorte qu'elle ne saurait être réalisée sans accord unanime. En toute hypothèse, les cessions de tantièmes de copropriété doivent être documentées par acte notarié à transcrire sur les registres du conservateur des hypothèques. (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, op. cit., n° 335 et 336).

Une telle révocation de l'autorisation de privatisation implique donc en l'espèce une acquisition immobilière de la part du Syndicat des copropriétaires et dès lors une adaptation du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division et de répartition des charges.

La résolution n° 8 tombe partant sous le champ d'application de l'article 17 précité.

La majorité prévue par l'article 17 de la loi de 1975 ne saurait se calculer en fonction des seuls copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée et des voix qu'ils représentent mais bien en fonction de l'ensemble des copropriétaires et du total des voix dont ils disposent (Marc ELTER et Fernand SCHOCKWEILER, op. cit., n° 527).

En l'occurrence, le procès-verbal du DATE2.) indique que PERSONNE3.), propriétaire pour 111.610 millièmes, n'était pas présent lors de l'assemblée générale du DATE1.). Étant donné que « *M. PERSONNE2.) et M. PERSONNE1.) votent contre avec 193.330 millièmes* », la résolution n°8 a ainsi été prise avec une majorité de 695.060 millièmes sur 1.000.000 millièmes. (pièce n° 4 de Maître Olivier WIES).

La résolution n° 8 n'a donc pas obtenu les trois quarts des voix requises par l'article 17 de la loi de 1975, de sorte qu'il y a lieu de l'annuler pour violation des règles de majorité.

**<u>Quant aux demandes accessoires</u>**

<u>Quant au remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés</u>

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'un montant de 3.850 euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés.

Le Tribunal relève qu'il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9 février 2012, n° 5/12, JTL 2012, p. 54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, page 1127).

S'il est admis en jurisprudence que les honoraires d'avocat peuvent constituer un poste indemnitaire, il n'en reste pas moins que la partie sollicitant le remboursement des honoraires d'avocat doit établir une faute dans le chef respectif de l'autre partie, d'un préjudice dans son propre chef et d'un lien de causalité entre les deux.

En l'espèce, la décision de l'assemblée générale des copropriétaires de révoquer l'autorisation préalablement donnée de privatiser le palier doit être considérée comme un comportement fautif ayant nécessité l'introduction d'une instance en justice, dans laquelle la comparution par avocat est obligatoire. La demande d'PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés est partant à déclarer fondée en principe.

Cependant, à défaut pour PERSONNE1.) de fournir le détail des prestations, le Tribunal n'est pas en mesure de porter une appréciation sur la réparation sollicitée du chef de frais d'avocat.

Il convient dès lors de débouter PERSONNE1.) de sa demande en indemnisation du chef des frais et honoraires d'avocat exposés.

Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 3.850 euros.

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 (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172 et arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, n° 60/15, JTL 2015, n° 42, p. 166).

Ayant été contraint d'agir en justice, il serait inéquitable de laisser à charge d'PERSONNE1.) l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer. Sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe.

Compte tenu des éléments de la cause, il convient de condamner le Syndicat des copropriétaires à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à l'exécution provisoire

Quant à la demande en exécution provisoire formulée par PERSONNE1.), il convient de rappeler qu'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 (CSJ, 8 octobre 1974, Pas. T. 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 d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Quant aux frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du NCPC, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Eu égard à l'issue réservée à la demande d'PERSONNE1.), il y a lieu de condamner le Syndicat des copropriétaires aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Olivier WIES, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

**PAR CES MOTIFS**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant par jugement réputé contradictoire,

déclare fondée la demande d'PERSONNE1.) en annulation de la résolution adoptée lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la ORGANISATION1.) du DATE1.), référencée sous le numéro 8 dans le procès-verbal du DATE2.),

partant, annule la résolution adoptée lors de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de la ORGANISATION1.) du DATE1.), référencée sous le numéro 8 dans le procès-verbal du DATE2.),

déclare non fondée la demande d'PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés,

partant, en déboute,

déclare fondée à concurrence de 1.000 euros la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne le ORGANISATION1.) , située à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic de copropriété, la SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déclare qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne le ORGANISATION1.) , située à
L-ADRESSE1.), représenté par son syndic de copropriété, la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Olivier WIES, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.