

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil no 2022TALCH11/00024 ( X1e chambre )**

---

**Audience publique du vendredi, vingt-cinq février deux mille vingt-deux.**

Numéro TAL-2018-01848 du rôle

Composition :

MAGISTRAT1.), vice-président,  
MAGISTRAT2.), juge,  
MAGISTRAT3.), juge,  
GREFFIER1.), greffier.

---

**ENTRE**

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

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de Luxembourg du 8 mars 2018,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**la société à responsabilité limitée ORGANISATION1.) s.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie défenderesse** aux fins du prédit exploit d'assignation en validité HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par la société SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 22 octobre 2021.

Vu la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale (Journal officiel A1056 du 22 décembre 2020).

Vu l'avis de fixation du 27 octobre 2021 par lequel le mandataire de la partie demanderesse a été informé de la composition du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 14 janvier 2022 par Monsieur le juge MAGISTRAT2.), délégué à ces fins.

Vu les conclusions de Maître AVOCAT1.), avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître AVOCAT2.), avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 8 mars 2018, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la sàrl ORGANISATION1.) (ci-après le SYNDIC) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

Il fait exposer qu'il est propriétaire d'un appartement avec ses dépendances dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidence ADRESSE4.) » sis à ADRESSE1.) et que la société ORGANISATION1.) est le SYNDIC de la copropriété.

Il se plaint d'un manque de transparence dans les décomptes établis, d'un manque d'efficacité, d'une inexécution par le SYNDIC de sa mission ainsi que d'une série d'autres fautes qui lui causeraient préjudice ainsi qu'à sa propriété.

Il aurait adressé un courrier de mise en demeure au SYNDIC en date du 24 février 2017 qui aurait donné lieu à une réponse succincte en date du 16 mars 2017 dans laquelle le SYNDIC aurait omis d'aborder le fond des réclamations et fourni des informations erronées en fait et en droit.

Il aurait reçu une convocation en date du 25 avril 2017 pour participer à l'assemblée générale annuelle de la copropriété prévue pour le 17 mai 2017.

Il aurait fait usage de la faculté prévue par l'article 4 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 en demandant la modification de l'ordre du jour figurant dans la convocation de l'assemblée générale pour qu'il soit discuté à l'assemblée d'un certain nombre de points énoncés dans le courrier de mise en demeure du 24 février 2017.

L'assemblée du 17 mai 2017 aurait eu lieu, mais n'aurait pas permis de trouver des solutions aux problèmes qu'il a soulevés. Le procès-verbal ne reflèterait pas la réalité des discussions et le SYNDIC aurait refusé de procéder à des modifications du libellé du procès-verbal.

Le requérant fait état des problèmes suivants :

#### I. Problèmes en rapport avec la gestion des coûts du chantier de rénovation

Le requérant fait exposer

que lors de l'assemblée générale de l'année 2012, d'importants travaux de rénovation de l'immeuble ont été décidés,

que le SYNDIC a fait débiter les travaux en 2015, malgré le fait que plusieurs copropriétaires, à savoir Mesdames PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'avaient pas encore payé l'intégralité des appels de fonds, sans mettre au courant les autres copropriétaires pourtant solidaires en cas de non-paiement de l'un parmi eux, ce qui résulte d'un relevé de compte du 27 avril 2015 documentant que Mesdames PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) restaient redevoir les montants de 15.783,78 euros, de 8.633,51 euros et 22.792,21 euros respectivement,

qu'étant donné qu'une partie des coûts des travaux n'a pas pu être payé, le SYNDIC a essayé de récupérer ces fonds auprès des autres copropriétaires,

que le SYNDIC a d'abord fait procéder à une consultation écrite en date du 23 septembre 2015 qui portait officiellement sur le choix de l'entrepreneur,

que rien sur cette consultation n'a indiqué que le vote était fait pour faire les travaux, ni quelle était la date de réalisation des travaux, ni une préférence de date, ni la répartition effective des quotes-parts entre chacun des copropriétaires tenant compte du fait que deux propriétaires, à savoir l'agence immobilière Dan BECK et la dame PERSONNE4.) se revendiquent propriétaires chacun de deux des parkings extérieurs,

que dans le procès-verbal établi suite à cette consultation, le SYNDIC a présenté le résultat du vote comme un vote en faveur de la réalisation immédiate des travaux,

que le SYNDIC a ensuite fait un appel de fonds en date du 14 octobre 2015 pour des travaux au parking de la résidence en estimant que le choix de l'entreprise valait vote pour faire les travaux,

que le requérant a contesté cette manière de procéder alors que cet appel de fond était en fait prématuré dans la mesure où les parkings de la résidence ne devaient être refaits qu'une fois qu'une deuxième étape de travaux au sous-sol de l'immeuble était entamée pour éviter que les corps de métier qui travaillent dans le sous-sol n'endommagent avec les camions, matériaux de construction, etc les parkings nouvellement refaits,

que suite aux réclamations du requérant, le SYNDIC a envoyé une demande d'avance en date du 26 janvier 2016 dans laquelle il est indiqué clairement que cette avance était demandée pour combler le non-paiement par les propriétaires PERSONNE2.) et PERSONNE3.), sans mentionner la propriétaire PERSONNE4.) qui est aussi débitrice selon décompte du 27 avril 2015,

que les copropriétaires doivent donc payer par la faute du SYNDIC pour d'autres qui n'ont pas payé, ce qui aurait pu être évité si les travaux n'avaient débuté qu'une fois que tout le monde avait payé sa part,

qu'il faut reprocher au SYNDIC d'avoir fait commencer les travaux avant que les appels de fonds aient été réglés, d'avoir demandé une consultation écrite sur l'entreprise à choisir qu'elle a transformée par la suite insidieusement en un vote sur les travaux à effectuer sur les parkings extérieurs et d'avoir opéré des appels de fonds pour les parkings alors qu'en réalité, ils étaient destinés à couvrir les montants impayés par certains copropriétaires,

que suivant procès-verbal du 23 mars 2016, le SYNDIC a demandé un fonds de réserve pour les futurs travaux d'étanchéité du garage d'un montant de 54.000 euros,

que le requérant a versé sa quote-part de 3.000,40 euros en date du 19 avril 2016.

Le requérant demande à être déchargé des appels de fonds liés à l'absence de paiement de leur quote-part par d'autres copropriétaires.

Il fait valoir que le paiement tardif a entraîné une certaine démotivation des corps de métier prévus pour intervenir, ce qui aurait eu un impact sur la qualité des travaux, leur durée et leurs coûts. Les surcoûts y afférents seraient à prendre en charge par le SYNDIC, du moins la part correspondant à ses millièmes.

Le SYNDIC aurait en outre facturé des honoraires de 22.000 euros selon le décompte annuel de 2015 pour surveillance du chantier.

Le requérant conteste ces honoraires en se basant sur le contrat conclu entre la copropriété et le SYNDIC pour la gérance selon lequel les frais à toucher par le SYNDIC en rapport avec la surveillance de travaux est de 4 % sur des travaux supérieurs à 2.500 euros TTC avec un maximum de 3.000 euros.

En l'occurrence, le SYNDIC aurait encaissé, en se basant sur les décomptes des différentes années - pour l'exercice 2014 un montant de 3.616,14 euros, pour l'exercice 2015, un montant de 17.681,82 euros, pour l'exercice 2016 un montant

de 7.879,11 euros, soit au total 29.177,07 euros qui dépasse le forfait prévu au contrat.

De plus, un architecte aurait été engagé contre rémunération pour faire la surveillance du chantier de sorte que les frais du SYNDIC constituent un double emploi avec les frais d'architecte inadmissible.

En conclusion, le requérant demande en conséquence des prédicts griefs à l'encontre du SYNDIC

- à se voir décharger des paiements de l'appel de fonds pour les travaux de parking qui ne sont pas encore effectués, ni votés, ni fixés à une date précise,

- à voir condamner le SYNDIC à la régularisation de son décompte en supprimant les relances ainsi que les demandes de fonds pour combler le non-paiement des avances sur charges par les autres copropriétaires (PERSONNE3.) et PERSONNE2.)) et pour les parkings extérieurs pour lesquels les travaux ne sont pas encore en cours, sans date de début fixée non plus,

- à voir condamner le SYNDIC à la récupération, sinon la prise en charge par elle des impayés PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ou autres copropriétaires, pour le montant actuellement en suspens,

- à voir condamner le SYNDIC au remboursement au requérant en fonction de sa quote-part des millièmes, les montants abusivement prélevés par ses fautes sur le relevé de compte des frais de copropriété du requérant concernant les frais de relances pour recouvrer les montants dus par les copropriétaires n'ayant pas payé leur quote-part de la première partie des grands travaux,

- à voir enjoindre au SYNDIC d'établir un tableau de toutes les dépenses ainsi engendrées,

- à voir condamner le SYNDIC à tous les surcoûts qui se présenteront pour la location d'un échafaudage, d'une nacelle ou d'un autre moyen technique pour exécuter les travaux.

## II. Appel de fonds adressé au requérant

Le requérant demande

- à voir enjoindre au SYNDIC d'expliquer le débit de 3.775,80 euros apparaissant sur la relance à son adresse en date du 16 novembre 2016,
- à voir enjoindre au SYNDIC d'établir un décompte séparé pour les charges courantes et pour les frais relatifs aux grands travaux,
- à voir enjoindre au SYNDIC de fournir dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard les explications sur le relevé de compte datant du 16 novembre 2016 ainsi que la preuve de l'utilisation du montant de 3.000,40 euros pour le fond de réserve, soit un montant de 54.000 euros pour 1000 millièmes, le montant manquant dans la trésorerie ainsi que les deux appels de fonds illégaux ou contestables mis en compte et qui ont certainement été provisionnés par certains copropriétaires.

### III. Dégâts dans l'appartement du requérant

Le requérant fait valoir que dans le cadre des travaux au niveau de la façade et des balcons de la résidence, des dégâts ont été causés à son appartement.

S'agissant des caissons de volets, le requérant se plaint de ce que lors des travaux de rénovation de la façade, de la poussière et des saletés sont entrées dans les caissons à volets alors qu'ils n'avaient pas été protégés par les ouvriers chargés d'exécuter les travaux.

Les volets ne fonctionneraient plus depuis les travaux.

Malgré demandes auprès du SYNDIC pour faire intervenir un menuisier, rien ne serait entrepris.

Le SYNDIC aurait réglé les factures des corps de métier intervenus. Or, comme notifié par le SYNDIC dans une assemblée, une retenue de 10 % aurait dû être faite pour les dégâts causés aux parties privatives et communes par les ouvriers lors de l'exécution des travaux.

S'agissant des volets, le côté extérieur en aurait été sali, sans qu'un nettoyage après travaux n'ait eu lieu. Le SYNDIC aurait dû y veiller alors qu'un nettoyage à ce stade nécessiterait la mise en place d'un échafaudage.

S'agissant des fenêtres, elles seraient suite aux travaux encrassées par de l'enduit et du béton qui se sont incrustés à la suite du sablage et de l'application de l'enduit et de la peinture.

S'agissant de l'électricité, le requérant fait valoir qu'à deux reprises, lors des travaux sur les balcons, en avril et mai 2015, le câble d'électricité alimentant les prises électriques du balcon de son appartement a été sectionné par les ouvriers de sorte qu'il n'avait plus de courant dans son appartement. Un routeur aurait été endommagé. Le requérant aurait dû faire effectuer des réparations aux câbles électriques. D'autres interventions resteraient à faire, telle la repose des interrupteurs pour manipuler les volets et les lumières extérieures.

Les frais de réparation seraient à mettre à charge du SYNDIC qui aurait omis de répercuter ces frais sur les corps de métier étant intervenus avant de les payer.

S'agissant des travaux de nettoyage, le requérant fait valoir qu'après un déplacement à l'étranger, son appartement était plein de poussière et inhabitable à l'occasion des travaux de façade. Ceci aurait nécessité des travaux de nettoyage dont les frais devraient rester à charge du SYNDIC qui n'aurait pas veillé à les imputer aux corps de métier responsables.

Le requérant demande en conséquence

- à voir condamner le SYNDIC à procéder au remboursement du montant de 980,49 euros du chef des frais qu'il a exposés pour les réparations dans son appartement suite aux grands travaux (électricité, nettoyage, réparation routeur) avec les intérêts à compter du 26 juin 2015, date de la réclamation et sans puiser dans les fonds de la copropriété,

- à voir condamner le SYNDIC à faire nettoyer les caissons à volets et de faire en sorte que les volets nettoyés et réparés le soient sans frais par le requérant,



- à voir condamner le SYNDIC à procéder au nettoyage de l'appartement après intervention sans puiser dans les fonds de la copropriété et à prendre à sa charge les frais pour le suivi du chantier par un homme de l'art,
- à voir condamner le SYNDIC à envoyer un huissier de justice sur les lieux pour constater l'état des fenêtres salies par les ouvriers avant et après, à engager une firme qui effectue le nettoyage conformément aux règles de l'art avant et après les travaux et à prendre en charge les frais pour le suivi du chantier par un homme de l'art à charge pour elle de le répercuter sur l'entreprise ayant initialement causé les dégâts,
- à voir condamner le SYNDIC à prendre à sa charge les frais de remplacement des fenêtres si le remplacement devait s'avérer nécessaire lors des constats d'huissier de l'état des fenêtres,
- à voir condamner le SYNDIC à prendre en charge les frais de protection des meubles (deux canapés en tissu et les intérieurs, du mobilier de salon et des meubles de la cuisine, des armoires de chaque chambre, la protection des lits) de l'appartement du requérant pendant la durée des travaux,
- à voir condamner le SYNDIC aux frais de relogement du requérant et de sa compagne pour toute la durée des réparations et interventions.

#### IV. Cadastre vertical et changement d'affectation par deux copropriétaires

Le requérant reproche au SYNDIC d'avoir fait déposer prématurément une demande de cadastre vertical, tout en étant au courant des problèmes qui se sont posés suite à l'affectation faite par certains copropriétaires de leur lot.

Il lui reproche encore d'avoir omis de régler adéquatement les problèmes qui se posaient en vue d'aboutir à une transformation d'un lot commun au rez-de-chaussée en un appartement pouvant être vendu par la copropriété pour financer une partie des grands travaux.

La situation de blocage existant actuellement au niveau de l'élaboration d'un cadastre vertical conforme avec la configuration sur les lieux est imputable aux

manquements du SYNDIC qui n'était pas à même de résoudre correctement les problèmes posés.

Le requérant demande

- à voir condamner le SYNDIC à faire en sorte que le projet de transformation de la cave au rez-de-chaussée appartenant aux copropriétaires en appartement pouvant être vendu (sur lequel le requérant bénéficierait d'une quote-part de 9.750 euros soit au plus vite réalisé et qu'un nouveau cadastre vertical soit effectué en fonction de sa transformation,

- à voir condamner le SYNDIC à faire en sorte que tout obstacle qui s'oppose à la réalisation de ce projet, notamment en raison des initiatives prises par certains copropriétaires pour les transformations de l'affectation de leurs lots, soit résolu sans frais pour le requérant en fonction de ses millièmes,

- à voir condamner le SYNDIC à trouver une solution au problème du changement d'affectation, à savoir soumettre au vote de l'assemblée générale les deux options suivantes :

°soit demander aux copropriétaires concernés de remettre en pristin état leurs biens pour les rendre à nouveau conforme aux plans initiaux,

°soit engager la procédure d'acceptation des changements d'affectation, mais alors prise en charge par les copropriétaires concernés de l'intégralité des frais d'installation de parkings supplémentaires sur les parties communes (qui resteront la propriété de la copropriété et pourront être utilisés comme parkings manquants pour tous les copropriétaires dont le requérant pour être conforme aux exigences du règlement des bâtisses),

- à voir enjoindre au SYNDIC de fournir une réponse sur la réalisation de la résolution no 8 du procès-verbal de copropriété du 23 mars 2016,

- à voir condamner le SYNDIC à prendre en charge les frais pour l'établissement du cadastre vertical déjà mis en compte par le sieur PERSONNE5.), seul coupable de l'erreur de l'établissement de ce cadastre ou du moins les millièmes du requérant.

V. Infiltrations d'eau dans le sous-sol

Le requérant fait état d'infiltrations au sous-sol. Il reproche au SYNDIC de ne pas avoir géré le chantier de manière à éviter ces problèmes.

Il demande

- à être déchargé de la participation à tous frais supplémentaires qui résulteront de l'enlèvement des isolants, soit pour faire des travaux électriques, soit pour réparer des infiltrations dans le futur et que le SYNDIC s'engage personnellement à prendre en charge les frais de la réfection totale,

- à voir condamner le SYNDIC de prendre en charge sa quote-part en fonction de ses millièmes des frais futurs de pose et de dépose des dalles d'isolation à chaque intervention qui obligera les ouvriers à défaire les isolations du plafond au sous-sol et à les remettre :

a) pour faire des travaux aux installations électriques

b) pour permettre l'établissement de devis

c) pour réparer les infiltrations d'eau dans le sous-sol

d) pour toute autre intervention nécessitant la dépose des dalles d'isolation,

- à voir condamner le SYNDIC à payer cette différence si une augmentation du coût des travaux à effectuer au sous-sol par rapport à l'estimation que l'architecte PERSONNE5.) a faite en 2013 devrait être nécessaire.

#### VI. Problèmes relatifs aux privilèges de certains propriétaires et locataires

A ce propos, le requérant demande

- à voir condamner le SYNDIC à demander aux dames PERSONNE3.) et PERSONNE2.) soit d'uniformiser l'aspect de leurs fenêtres et volets par rapport au reste de la copropriété dont le requérant en fonction de ses millièmes, soit de rembourser au requérant tous les frais exposés par lui pour assurer le respect de l'exigence d'uniformisation de l'extérieur de la résidence, soit de demander à tous les copropriétaires de participer au changement des volets et des fenêtres des dames PERSONNE3.) et PERSONNE2.),

- à ce que le SYNDIC fasse en sorte que le règlement de copropriété soit respecté par les copropriétaires auxquels appartient un commerce.

## VII. Sécurité

Le requérant fait état d'un problème de sécurité en cas d'incendie au niveau du sous-sol et des garages en raison de l'exigence du SYNDIC à voir garder fermées à clé les portes entre le garage et le bâtiment. Il n'y aurait dans ce cas aucune issue de secours aisément ouvrable vers l'extérieur.

Il demande

- à voir enjoindre au SYNDIC de trouver une solution rapide quant au problème du respect des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie en cas d'incident dans les garages suite à la fermeture des portes à clés,

- à voir dire que la responsabilité du SYNDIC sera engagée en cas de demande d'indemnité suite à un sinistre provoqué ou aggravé par cette fermeture de portes.

## VIII. Modifications demandées au procès-verbal de copropriété

Le requérant fait valoir que le procès-verbal d'assemblée du 17 mai 2017 contient un certain nombre de formulations incorrectes à propos de la teneur des discussions et dont il aurait demandé le redressement suivant courrier du 12 octobre 2017.

Il conclut qu'il y a lieu de voir enjoindre au SYNDIC de rectifier le procès-verbal d'assemblée de copropriété concernant les points 2, 7, 9, 10, 11, 11.1, 12, 13, 14, 16 et 18 conformément au courrier du 12 octobre 2017 et conformément aux explications contenues dans l'assignation.

## IX. Préjudice moral et moins-value pour impossibilité de vendre son bien

Le requérant fait valoir qu'il subit un préjudice supplémentaire du fait que tous les manquements du SYNDIC, à savoir une impossibilité de vendre dans l'immédiat son bien à cause des problèmes non résolus, principalement celui du cadastre vertical, mais aussi celui du sous-sol, des infiltrations dans l'appartement du

requérant, des problèmes des frais des grands travaux mal gérés et des frais à venir, dont le requérant en tant que vendeur consciencieux devra informer tout acquéreur potentiel sous peine de se voir accuser de ne pas avoir révélé à l'acquéreur l'existence d'un vice caché.

Il demande

- à voir condamner le SYNDIC à lui payer un montant de 20.000 euros au titre de dommages et intérêts pour la moins-value de l'appartement résultant du fait que par l'immobilisme du SYNDIC un grand nombre de problèmes ne seraient pas résolus,

- à voir condamner le SYNDIC à payer au requérant des dommages et intérêts pour préjudice moral évalués à (7.000 euros + 2.000 euros =) 9.000 euros pour tous les soucis et tracas qu'il subit du fait des fautes professionnelles du SYNDIC et du fait que par son attitude et notamment la formulation du procès-verbal de l'assemblée générale du 17 mai 2017, le SYNDIC a décrédibilisé le requérant auprès des autres copropriétaires.

De manière générale, le requérant demande à voir dire que toutes les injonctions au SYNDIC de produire les décomptes, de fournir des explications, de faire respecter le règlement de copropriété, soient exécutées dans un délai d'un mois à compter de la date du jugement à intervenir à chaque fois sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard.

En droit, le requérant fonde sa demande sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon sur base de l'article 6-1 du Code civil.

Le SYNDIC demande d'abord acte qu'il soulève l'irrecevabilité de la demande adverse à plusieurs titres.

Ainsi, il soulève en premier lieu la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation pour cause de libellé obscur. L'assignation ne serait pas suffisamment précise pour lui permettre de savoir ce que le requérant lui demande et en quelle qualité puisque tant le SYNDIC que des copropriétaires seraient individuellement visés. Le

requérant invoquerait la responsabilité de l'assigné sans cependant formuler de demande concrète. Il formulerait des demandes qui devraient s'adresser au SYNDIC. D'autres demandes concerneraient d'autres copropriétaires.

Ensuite, la demande serait irrecevable pour défaut d'intérêt à agir, sinon pour défaut de qualité à agir dans le chef du requérant. Le SYNDIC fait valoir qu'un copropriétaire n'est pas habilité à former de quelconques demandes concernant la jouissance des parties privatives d'autres copropriétaires ou sur des parties communes.

Au regard du dispositif de l'assignation les demandes seraient davantage des demandes à l'encontre du SYNDIC ou d'autres copropriétaires et ne sauraient viser le SYNDIC personnellement.

La partie adverse attaquerait des décisions définitives prises en assemblée générale contre lesquelles elle n'a introduit aucun recours en annulation. Elle n'aurait donc plus aucun intérêt à agir.

La partie adverse n'aurait pas non plus qualité à agir pour la demande en restitution des montants prélevés, en rectification de décomptes de charges définitifs, en rectification de décomptes de charges définitifs, en rectification d'un procès-verbal d'assemblée générale, en établissement d'un décompte séparé de charges, en remboursement de frais, en condamnation à établir un cadastre et en convocation d'une assemblée générale.

Il serait admis que dans le cadre du contentieux de la copropriété, le SYNDIC a le monopole de l'action si le trouble concerne la jouissance de l'immeuble tout entier. Le préjudice ne serait censé avoir un caractère personnel que pour autant qu'un copropriétaire le subit dans les parties privatives de son lot.

Les documents relatifs à l'immeuble tout comme les fonds versés sur le compte bancaire de la copropriété appartiendraient exclusivement au SYNDIC des copropriétaires de la résidence et non à la partie adverse. Cette dernière ne saurait ainsi exiger un remboursement de fonds, une décharge de régler des charges ou exiger des rectifications de procès-verbaux définitifs et non contestés dans le délai légal.

Concernant les travaux et les appels de fonds, le requérant aurait voté pour les résolutions litigieuses lors des assemblées des 12 juin 2013, 10 octobre 2013, 4 juin 2015, 23 septembre 2015 et 17 mai 2017. Il aurait accepté les décomptes des charges de l'année 2014 lors de l'assemblée du 4 juin 2015.

Le SYNDIC conclut encore à l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité dans le chef du SYNDIC. Le requérant aurait dû formuler ses demandes à l'encontre du SYNDIC des copropriétaires et non pas du SYNDIC. Ainsi, seul le SYNDIC aurait qualité à être assigné du chef des demandes du requérant.

Les demandes adverses seraient encore irrecevables pour cause de forclusion, les actions en contestation d'un procès-verbal d'assemblée générale se prescrivant dans un délai de deux mois.

Quant au fond, le SYNDIC conteste les reproches qui lui sont faits par le requérant. Il fait valoir que toutes les actions menées par le SYNDIC l'ont été en conformité avec les missions prévues au contrat de SYNDIC. Ces actions auraient encore été entreprises conformément aux décisions prises lors des assemblées générales des copropriétaires contenant des résolutions définitives puisque ni la partie adverse, ni aucun autre copropriétaire n'auraient introduit de recours en annulation contre ces décisions.

A défaut de faute de sa part, le SYNDIC conclut au débouté de la demande adverse.

Le SYNDIC formule une demande en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive d'un montant de 4.000 euros sur base de l'article 6-1 du Code civil. Il sollicite encore reconventionnellement l'allocation de dommages et intérêts à hauteur du montant de 2.340 euros au titre d'honoraires d'avocat exposés. Enfin il sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 NCPC.

Par conclusions du 21 juin 2019, la sàrl ORGANISATION1.) fait valoir que depuis l'assemblée générale du 18 septembre 2018, elle n'est plus le SYNDIC de la résidence « ADRESSE4.) ». Elle ne pourrait donc plus agir en tant que SYNDIC

Les demandes du requérant telles que reprises comme suit sub 1-29 par le SYNDIC à la page 3 desdites conclusions :

1. Décharger la partie adverse du paiement d'appels de fonds,
2. Régulariser des décomptes,
3. Effectuer des recouvrements de charges à l'encontre d'autres copropriétaires,
  
4. Rembourser des charges qui selon la partie adverse, seraient trop payées,
5. Établir un tableau des dépenses de la copropriété,
6. Le paiement des surcoûts pour des travaux à venir,
7. Verser un décompte séparé pour les charges,
8. Fournir des explications sur la comptabilité,
9. Rembourser la partie adverse de certains frais à hauteur de 980,49 euros,
10. Faire nettoyer les caissons à volets,
11. Faire nettoyer l'appartement de la partie adverse,
12. Envoyer un huissier de justice sur les lieux pour effectuer un constat de la résidence,
13. Engager une firme pour nettoyer la résidence,
14. Payer des frais liés au remplacement des fenêtres,
15. Payer les frais de protection des meubles de l'appartement de la partie adverse et les frais de relogement,
16. Établir un cadastre vertical de la résidence,
17. Agir contre les copropriétaires qui auraient transgressé le règlement de copropriété,
18. Soumettre à l'assemblée générale des points à voter,
19. Fournir une réponse sur la réalisation de la résolution numéro 8 de l'assemblée du 23 mars 2016,
20. Payer les frais pour établir un cadastre vertical de la résidence,
21. Payer les charges liées à des travaux hypothétiques et futurs qui seraient dus à des infiltrations d'eau au sous-sol,
22. Faire respecter le règlement de la copropriété et agir contre les copropriétés qui ont violé le règlement de copropriété,
23. Payer des frais pour l'uniformisation de la résidence,
24. Faire respecter les résolutions numéro 7 et 10 de l'assemblée du 23 mars 2016,



25. Trouver une solution quant au problème de respect des règles de sécurité et de lutte contre l'incendie en cas d'incident dans les garages suite à la fermeture des portes à clés,

26. Voir engager sa responsabilité en cas d'un éventuel futur sinistre provoqué ou aggravé par la fermeture des portes,

27. Rectifier le procès-verbal de l'assemblée du 17 mai 2017,

28. Payer une moins-value pour l'appartement,

29. Effectuer ses démarches sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard,

seraient par conséquent encore irrecevables alors qu'il serait matériellement et juridiquement impossible pour la sàrl ORGANISATION1.) d'exécuter d'éventuelles condamnations de ces chefs.

Le SYNDIC maintient par ailleurs son moyen d'irrecevabilité de la demande adverse pour libellé obscur.

Les demandes formulées viseraient le syndicat et ne seraient pas du champ de compétence du SYNDIC.

Au vu de ces demandes, dont l'objet concerne le syndicat, alors que le requérant met en cause le SYNDIC, l'assignation adverse serait entachée de libellé obscur.

La sàrl ORGANISATION1.) soulève le moyen tiré du défaut d'intérêt, sinon de qualité dans le chef du requérant à agir à son encontre, étant donné, d'une part, qu'elle n'est plus SYNDIC et, d'autre part, que ces demandes qu'il formule visent manifestement le syndicat, sinon d'autres copropriétaires et non pas le SYNDIC, ces demandes concernant l'immeuble, la comptabilité de la copropriété, le respect du règlement, l'usage des lieux ou les documents administratifs de l'immeuble, tel que le cadastre ou les procès-verbaux.

De plus, les demandes seraient en tout état de cause irrecevables à l'encontre du syndicat. Un copropriétaire n'aurait pas qualité pour passer outre aux décisions du syndicat ou pour intenter des actions contre des copropriétaires.

Par conclusions du 4 octobre 2019, le requérant fait état de la résiliation par la sàrl ORGANISATION1.) de son contrat avec la copropriété. Il demande à voir faire droit à ses demandes telles que formulées dans l'assignation introductive d'instance avec les modifications occasionnées par la démission de la sàrl ORGANISATION1.) en tant que SYNDIC de la résidence ADRESSE4.).

Le dispositif de ces conclusions est conçu comme suit :

FICHIER1.)

La sàrl ORGANISATION1.) soulève l'irrecevabilité des demandes nouvellement formulées dans les conclusions du 4 octobre 2019 pour violation du contrat judiciaire qui s'est formé entre parties sur base de l'exploit introductif d'instance.

Alors que la demande originale aurait uniquement visé des obligations de faire, le requérant formulerait à présent des demandes nouvelles tendant entre autres à la condamnation de la partie adverse à lui payer des dommages et intérêts.

Le requérant réplique en faisant valoir qu'il a été contraint de modifier ses demandes pour s'adapter à la nouvelle situation créée par le fait que la sàrl ORGANISATION1.) a démissionné en tant que SYNDIC de la copropriété de la résidence ADRESSE4.).

Les demandes reformulées suite à cette nouvelle situation de fait ne seraient pas des demandes nouvelles, mais des demandes se rattachant aux demandes initiales. Leur but, serait à l'instar de ces dernières, de réparer les préjudices qu'il aurait subis.

Par conclusions du 14 octobre 2020, le requérant fait exposer que tout en maintenant ses arguments quant au fait que la sàrl ORGANISATION1.) peut être

rendue responsable des fautes commises pendant l'exercice de son mandat, il a néanmoins adressé un courrier à la SA ORGANISATION3.) pour demander une prise de position sur certains points faisant l'objet de la présente procédure.

Suite à ce courrier, ORGANISATION3.) aurait mis une discussion concernant le courrier du litismandataire du requérant à l'ordre du jour de l'assemblée du 3 mai 2021.

Il aurait été décidé que le syndic procéderait au chiffrage du travail demandé par le requérant au nouveau syndic.

A ce jour, aucune réponse de la part du nouveau syndic ne lui serait parvenue.

Le requérant demande principalement qu'il soit fait droit à l'ensemble de ses demandes en leur dernier état.

Subsidiairement, il demande au Tribunal d'enjoindre sur base des articles 284 et suivants NCPC à ORGANISATION3.) de fournir une réponse aux questions soulevées par le requérant à travers son litismandataire dans le courrier du 30 mars 2021.

Plus subsidiairement, il demande un sursis à statuer concernant toutes demandes formulées par le requérant pour lesquelles une prise de position de l'actuel syndic de la copropriété serait nécessaire en attendant que ladite réponse lui soit fournie comme suite à sa demande.

## **MOTIFS DE LA DECISION**

Le Tribunal se doit de constater que suivant conclusions du 9 octobre 2020, le requérant a demandé acte de ses demandes telles que formulées dans leur dernier état.

Le SYNDIC s'est opposé aux modifications ainsi apportées au dispositif de l'exploit introductif d'instance au motif que les demandes modificatives constitueraient des demandes nouvelles formulées en violation du contrat judiciaire entre parties conformément à cet exploit.

En comparant le dispositif de l'exploit introductif d'instance avec celui modificatif contenu dans les conclusions du requérant du 9 octobre 2020, force est de constater que la majorité des dispositions ont été changées, la plupart par conversion de demandes en condamnation de faire en demandes indemnitaires. Il est à noter que le requérant a renoncé à sa demande telle que reprise à l'exploit introductif d'instance sub VII. Sécurité.

Seules les dispositions suivantes sont restées communes à l'exploit et aux conclusions :

sub I Gestion du coût du chantier de rénovation

- enjoindre à ORGANISATION1.) d'établir un tableau de toutes les dépenses ainsi engendrées

sub II Appel de fonds adressé à Monsieur PERSONNE1.)

- enjoindre à ORGANISATION1.) de fournir dans un délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard les explications sur le relevé de compte datant du 16 novembre 2016 ainsi que la preuve de l'utilisation du montant de 3.000,40 euros pour le fonds de réserve, soit un montant de 54.000 euros pour 1.000 millièmes, le montant manquant dans la trésorerie ainsi que les deux appels de fonds illégaux ou contestables mis en compte et qui ont certainement été provisionnés par certains copropriétaires,

sub III Dégâts dans l'appartement de Monsieur PERSONNE1.)

- condamner ORGANISATION1.) à payer à titre de dommages et intérêts le montant de 980,49 euros du chef des frais exposés par PERSONNE1.) pour les réparations effectuées dans son appartement suite aux grands travaux (électricité, nettoyage, réparation routeur) avec les intérêts légaux à compter du 26 juin 2015, date de la réclamation et sans puiser dans les fonds de la copropriété,

sub V. Infiltrations d'eau au sous-sol

- condamner ORGANISATION1.) à payer à titre de dommages et intérêts la quote-part de PERSONNE1.) en fonction de ses millièmes des frais futurs de pose et de dépose des dalles d'isolation à chaque intervention qui obligera les ouvriers à défaire les isolations du plafond au sous-sol et à les remettre, que ce soit :

a) pour faire des travaux aux installations électriques

b) pour permettre l'établissement de devis) pour réparer les infiltrations d'eau dans le sous-sol

d) pour toute autre intervention nécessitant la dépose des dalles d'isolation

sub VIII Rectification du procès-verbal

- voir enjoindre à ORGANISATION1.) de rectifier le procès-verbal de l'assemblée de copropriété sur les points 2,7,9,10, 11, 11.1, 12, 13, 14, 16 et 18 conformément au courrier adressé par PERSONNE1.) à ORGANISATION1.) le 12 octobre 2017 versé à titre de pièce 40 et conformément aux explications contenues dans la motivation de l'assignation

sub IX. Préjudice moral et moins-value pour impossibilité de vendre le bien de PERSONNE1.)

- condamner ORGANISATION1.) à payer à PERSONNE1.) un montant de 20.000 euros au titre de dommages et intérêts pour la moins-value de l'appartement résultant du fait que par l'immobilisme et la faute de ORGANISATION1.) un grand nombre de problèmes ne sont pas résolus,

- condamner ORGANISATION1.) à payer à PERSONNE1.) des dommages et intérêts pour préjudice moral évalués à (15.000 euros + 2.000 euros=) 17.000 euros pour tous les soucis et tracas qu'il subit du fait des fautes professionnelles de ORGANISATION1.) et du fait que par son attitude et notamment la formulation du procès-verbal de l'AG du 17 mai 2017 ORGANISATION1.) a décrédibilisé PERSONNE1.) auprès des autres copropriétaires. Il est à noter que la demande pour tracas a été augmentée de 7.000 euros à 15.000 euros.

Le surplus des demandes telles que reprises au dispositif des conclusions du 9 octobre 2020 sont à considérer comme nouvelles par leur objet alors qu'elles contiennent nouvellement des prétentions indemnitaires, celles contenues dans l'exploit introductif tendant à la condamnation du SYNDIC de faire un certain

nombre de choses, respectivement de prendre en charge des frais non autrement chiffrés.

Ces demandes sont par conséquent à déclarer irrecevables, comme le soutient à juste titre le SYNDIC.

Quant aux demandes figurant dans l'exploit introductif d'instance et reprises dans les conclusions du 9 octobre 2020, il convient en premier lieu de les examiner au vu du moyen du libellé obscur soulevé par le SYNDIC.

S'agissant du moyen tiré du libellé obscur, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 154 alinéa 1er du Nouveau Code de Procédure Civile, l'exploit d'ajournement contiendra, « ...l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, ...», le tout à peine de nullité.

En vertu de cet article, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises.

La description de fait doit être suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de Procédure Civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à PERSONNE6.) : L'exception *obscuri libelli*, p. 290).

Il est de jurisprudence que « *L'exploit d'ajournement doit contenir l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens. Aucune disposition légale n'exige que le demandeur énonce en outre les textes de loi sur lesquels il entend baser sa demande ou qu'il qualifie spécialement l'action qu'il intente. Il suffit que le défendeur ne puisse se méprendre sur la portée de l'action dirigée contre lui.* (Cour 20 avril 1977, 23, 517) »

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (cf. R.P.D.B. v° Exploit, n° 298 et s.).

Cette prescription du Nouveau Code de Procédure Civile doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (Lux. 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

Les demandes concernées telles que reprises ci-avant, combinées aux développements contenus à leur propos dans l'exploit introductif d'instance, répondent à suffisance aux exigences de l'article 154 NCPC de sorte que le moyen du libellé obscur est à rejeter en ce qui les concerne.

Avant de passer à l'examen des moyens d'irrecevabilité soulevés par le SYNDIC pour défaut de qualité, respectivement d'intérêt dans le chef des parties litigantes, le Tribunal entend rappeler quelques définitions et principes régissant la matière de la copropriété immobilière.

Le syndicat des copropriétaires groupe de plein droit l'ensemble des copropriétaires d'un immeuble bâti divisé par lots. Le syndicat est doté de la personnalité juridique et lui confère de très larges pouvoirs de gestion dans l'intérêt de la collectivité. Sans avoir la qualité de propriétaire des parties communes, le syndicat exerce les droits et supporte les obligations propres à l'ensemble des copropriétaires.

Le syndicat a qualité pour agir chaque fois que l'intérêt collectif est en jeu, qu'il s'agisse de l'administration ou de la jouissance de l'immeuble en tant qu'ensemble

ou des seules parties communes ainsi que de la sauvegarde de tous les droits y relatifs, tant vis-à-vis des copropriétaires individuels que vis-à-vis de tous tiers.

Le syndic, quant à lui, représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

Le copropriétaire peut actionner individuellement le syndicat des copropriétaires par exemple lorsqu'un défaut affectant l'immeuble cause des dégâts à ses parties privatives.

Le copropriétaire peut agir en annulation d'une décision d'assemblée générale qui lui fait grief.

Le copropriétaire peut, en cas d'inaction du syndic, agir en justice contre le syndicat à l'effet de faire préciser la portée des dispositions du règlement qu'il prétend méconnues et enjoindre au syndic de les faire respecter. Il peut également agir contre le syndicat pour obtenir qu'il fasse respecter le règlement de copropriété par les autres copropriétaires et demander, soit des dommages et intérêts, soit une condamnation sous astreinte.

Enfin il peut actionner directement un copropriétaire qui a violé les dispositions du règlement de copropriété, si cette violation lui a causé un préjudice personnel ainsi que tout tiers, auteur d'un dommage à la copropriété, à condition que l'atteinte aux droits de la copropriété ait pour conséquence un trouble dans la propriété ou la jouissance de son lot.

Le syndicat est responsable sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, des dommages causés par son fait, c'est-à-dire par celui de ses organes institutionnels qui sont l'assemblée générale, le syndic ainsi que, le cas échéant, le conseil syndical.

Le syndicat est encore responsable des actes accomplis par le SYNDIC et qui ont causé un préjudice, soit à des tiers, soit à certains copropriétaires. Cette responsabilité n'est pas basée sur l'article 1384 du Code civil, le SYNDIC n'étant pas le préposé du syndicat, mais son organe exécutif., à l'instar du gérant d'une société commerciale. En conséquence le syndicat n'est responsable que des actes posés par le SYNDIC agissant ès-qualité, pour compte du syndicat et dans le cadre de sa mission.



Le préjudice subi par certains copropriétaires ou tiers peut être la conséquence, soit d'actes dommageables posés par le syndic en exécution d'une décision de l'assemblée générale, soit de manquements par le syndic aux obligations de sa fonction. Ainsi, le syndic peut négliger de veiller à l'entretien de l'immeuble, de faire respecter les dispositions du règlement de copropriété ou d'assurer un prompt encaissement des avances ou charges dues par les copropriétaires. Aussi le syndic est-il responsable du préjudice causé à un tiers ou à un copropriétaire par suite du mauvais entretien de l'ascenseur, de l'absence d'éclairage de l'escalier ou du défaut d'étanchéité d'une terrasse commune. D'autre part, le syndic dispose d'un recours contre le SYNDIC du moment que ce dernier a commis une faute personnelle.

(Copropriété des immeubles bâtis, PERSONNE7.) et PERSONNE8.), no 490, page 368 et suivantes)

Le syndic encourt une responsabilité à l'égard du syndic sur base des fautes qu'il commet dans l'exécution de sa mission dans le contexte de son mandat. Il peut s'agir de faute intentionnelle, de négligence, d'imprudence fautive ou d'omission fautive.

Afin de permettre au syndic d'apprécier la gestion du syndic, ce dernier est obligé de rendre compte à l'assemblée de l'accomplissement de sa mission. Celle-ci, en accordant le quitus, lui donne décharge en ce qui concerne l'ensemble de sa gestion.

En principe, tout dommage causé par le syndic agissant ès-qualité à des tiers engage la responsabilité du syndic qui supporte les conséquences des fautes de son organe exécutif.

La doctrine française admet cependant que les tiers, victimes d'une faute ou d'une négligence du syndic, peuvent actionner personnellement ce dernier, lors même qu'il a agi dans le cadre de ses fonctions, sa responsabilité délictuelle ou quasi-délictuelle étant engagée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Ainsi, toute distinction s'efface entre la responsabilité du syndic à l'égard du syndicat et sa responsabilité à l'égard des tiers, « la mauvaise gestion, faute contractuelle à l'égard du syndicat, devenant simplement une faute délictuelle à l'égard des tiers ». Il n'en reste pas moins qu'il incombe aux tiers lésés de rapporter la preuve de la faute ou de la négligence du syndic. Sont à considérer comme des tiers les copropriétaires individuels, faisant état d'un préjudice personnel.  
(op.cit no 571)

S'agissant des infiltrations d'eau au sous-sol, il convient de rappeler que la demande maintenue sub « V. Infiltrations d'eau au sous-sol » tend à voir condamner ORGANISATION1.) à payer à titre de dommages et intérêts la quote-part de PERSONNE1.) en fonction de ses millièmes des frais futurs de pose et de dépose des dalles d'isolation à chaque intervention qui obligera les ouvriers à défaire les isolations du plafond au sous-sol et à les remettre, que ce soit :

- a) pour faire des travaux aux installations électriques
- b) pour permettre l'établissement de devis pour réparer les infiltrations d'eau dans le sous-sol
- d) pour toute autre intervention nécessitant la dépose des dalles d'isolation.

Cette demande est à déclarer irrecevable pour tendre à l'allocation de dommages et intérêts non chiffrés à propos de frais qui ne sont pas encore accrus du chef d'infiltrations qui concernent la collectivité des copropriétaires pour affecter le sous-sol en tant que partie commune.

S'agissant des rectifications de procès-verbal, la demande est à déclarer irrecevable pour défaut de qualité à être assigné dans le chef du SYNDIC.

Une action en rectification de procès-verbal d'assemblée doit en effet être dirigée à l'encontre du syndicat des copropriétaires et non pas à son organe représentatif que constitue le syndic.

S'agissant des dégâts dans l'appartement du requérant, cette demande est à déclarer recevable dans son chef, le requérant faisant état d'un préjudice accru à son appartement.

Pour autant que dirigée à l'encontre du SYNDIC, elle est également recevable, mais non fondée.

Le requérant se plaint de dégâts et souillures au niveau de son appartement à l'occasion de la réalisation de travaux de façade par le manque de mise en place de protections adéquates et par endommagement de câbles électriques.

Les dégâts, à les supposer établis, ont dû être causés par les corps de métier occupés aux travaux de réfection de la résidence.

Il n'est ainsi pas établi en quoi le SYNDIC devrait encourir une responsabilité personnelle dans ce contexte, une faute de sa part en relation directe avec les prétendus dégâts laissant d'être établie.

S'agissant du préjudice moral et de la moins-value pour impossibilité de vendre son bien, les demandes afférentes du requérant sont pareillement à abjurer par manque de preuve.

Une faute du SYNDIC dans la manière de rédiger le procès-verbal de l'assemblée générale du 17 mai 2017 prétendument décrédibilisante à l'égard du requérant ne saurait en effet être décelée à la lecture de ce procès-verbal.

Concernant la moins-value de l'appartement du requérant en relation avec les problèmes de copropriété non résolus, ce préjudice laisse également d'être établi tant dans son principe que dans son *quantum*.

S'agissant des demandes en injonction dans le contexte de la gestion du coût du chantier de rénovation et de l'appel de fonds, elles ne sauraient faire de sens prises isolément de sorte qu'il n'y a pas lieu d'y faire droit.

S'agissant de la demande subsidiaire en surséance, le Tribunal ne conçoit pas la pertinence d'une telle mesure en attendant une prise de position du nouveau syndic, qui n'est nullement concerné par la présente affaire.

Eu égard à l'issue du litige, le requérant est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Les demandes du SYNDIC en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive sur base de l'article 6-1 du Code civil et en remboursement de frais

d'avocat sont à abjurer, l'action du requérant ne dépassant pas son droit légitime à agir en justice et n'étant par conséquent encore pas à considérer comme fautive.

Par contre, la demande du SYNDIC en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 NCPC est à déclarer fondée à hauteur du montant de 1.000 euros. Il y a par conséquent lieu de condamner PERSONNE1.) à payer au SYNDIC une indemnité de procédure de 1.000 euros.

### **PAR CES MOTIFS**

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déclare irrecevables les demandes modificatives de celles contenues dans l'exploit introductif d'instance et nouvellement formulées suivant conclusions du 9 octobre 2020,

rejetant le moyen du libellé obscur,  
reçoit en la forme les demandes contenues dans l'exploit introductif et maintenues par le requérant dans ses conclusions du 9 octobre 2020,

déclare irrecevable la demande du chef d'infiltrations au sous-sol,

déclare irrecevable la demande en rectification de procès-verbal,

déclare recevables, mais non fondées les demandes du requérant du chef de dégâts à son appartement, de préjudice moral et de moins-value immobilière,

rejette les demandes d'injonction,

dit qu'il n'y a pas lieu à sursis à statuer,

déboute le requérant de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

déboute le SYNDIC de ses demandes en allocation d'une indemnité pour procédure vexatoire et abusive et en paiement du chef de frais d'avocats

condamne PERSONNE1.) à payer au SYNDIC une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 NCPC,

condamne le requérant à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître AVOCAT2.) qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.