

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00198 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, deux octobre deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2022-07663 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ENSEIGNE1.) » sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, 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 demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch-sur-Alzette du 30 septembre 2022,

comparaissant par la société à responsabilité limitée Étude d'Avocats GROSS & ASSOCIÉS SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t

la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparaissant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, demeurant à Dudelange.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 29 mai 2024.

Les mandataires des parties ont été informés dans ladite ordonnance de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 18 septembre 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 18 septembre 2024.

Faits

La société civile immobilière SOCIETE2.) SCI (ci-après la société SOCIETE2.)) est propriétaire de plusieurs lots dans la résidence « ENSEIGNE1.) » sise à L-ADRESSE1.).

Procédure

Par exploit d'huissier du 30 septembre 2022, le SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ENSEIGNE1.) » (ci-après le SYNDICAT) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Par ordonnance du 7 novembre 2022, l'affaire a été soumise à la procédure de la mise en état simplifiée.

Par ordonnance du 10 février 2023, l'affaire a été soumise à la procédure de la mise en état ordinaire.

En application de l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile, « (...) Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnées et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées ».

Les conclusions récapitulatives doivent être autonomes et se suffire à elles-mêmes. Les parties sont tenues de reprendre dans leurs dernières conclusions les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures ; à défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le juge ne peut statuer que sur les dernières conclusions déposées, sans avoir à se préoccuper du contenu des écritures précédentes qui ne participent plus à la détermination des termes du litige. Ainsi, toutes les conclusions successives, en demande ou en défense doivent exposer l'ensemble des prétentions de la partie et la totalité des moyens qui les fondent, sans que les juges, tenus de ne répondre qu'aux conclusions dernières en date, aient à se reporter à des écritures antérieures sauf pour vérifier, s'il y a lieu, les effets de droit que le dépôt de ces écritures, au regard notamment de l'interruption de la prescription ou de la péremption, a pu entraîner (Jurisclasseur Procédure civile, Fasc. 1100-75 : Tribunal judiciaire, Procédure devant le tribunal judiciaire, 107 et suivants : Cour d'appel, 15 février 2023, n° CAL-2021-00157 du rôle).

Le tribunal ne prendra ainsi en considération, pour rendre le présent jugement, que les conclusions de Maître David GROSS du 30 janvier 2024 et les conclusions de Maître Maximilian DI BARTOLOMEO du 30 avril 2024.

Prétentions et moyens des parties

Aux termes de ses conclusions du 30 janvier 2024, **le SYNDICAT** sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la condamnation de la société SOCIETE2.) à lui payer le montant de 103.584,61 EUR avec les intérêts légaux à compter des échéances respectives, sinon à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde, avec majoration dudit taux de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir.

Il sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR ainsi que la condamnation de la partie adverse à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de son mandataire.

Il se réserve finalement le droit d'augmenter sa demande en cours d'instance pour les avances mensuelles dues à partir du mois de novembre 2023.

A l'appui de sa demande, le SYNDICAT expose qu'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale du 16 décembre 2020 que la société SOCIETE2.) devait un montant de 5.007,45 EUR au 31 décembre 2019 à la copropriété à titre d'arriérés de charges et qu'elle devait s'acquitter d'une avance mensuelle sur charges de 753,41 EUR à compter de janvier 2021.

Il résulterait encore du procès-verbal de l'assemblée générale du 31 décembre 2021 que la défenderesse devait un montant de 3.614,71 EUR au 31 décembre 2020.

Ces décomptes auraient été approuvés par la société SOCIETE2.).

Lors de l'assemblée générale du 16 décembre 2020, les copropriétaires auraient en outre voté pour la réalisation de travaux de façade et balcons avec garde-corps d'un montant de 2.371.955,51 EUR TTC et des honoraires pour le suivi du chantier de 81.315 EUR TTC, soit une dépense totale de 2.453.270,51 EUR. Les copropriétaires, y compris la défenderesse, auraient décidé de payer ces travaux par le biais de trois provisions de 800.000 EUR chacune, à régler au cours de l'année 2021. Ces provisions se retrouveraient dans le décompte du 30 mars 2022.

La société SOCIETE2.) n'aurait réglé ni les provisions ni les avances sur charges depuis janvier 2021 et serait malvenue d'émettre des doutes quant à la répartition des frais des travaux alors qu'elle a participé à l'assemblée générale et voté pour les décomptes.

La véritable raison de son refus de payer consisterait dans le fait qu'elle s'est vu refuser le raccordement de ses débarras et caves à la canalisation alors qu'elle envisageait de transformer ces caves et débarras en unités d'habitation.

Le SYNDICAT s'oppose au moyen d'incompétence matérielle du tribunal d'arrondissement sur base de l'article 37 du règlement des copropriétaires. Lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 16 décembre 2020, à laquelle la partie adverse a assisté, il aurait été décidé à la majorité des copropriétaires que le système du recours à un arbitrage sera supprimé. La société SOCIETE2.) aurait par ailleurs voté en faveur de la suppression de la clause litigieuse.

Le SYNDICAT conteste que le règlement de copropriété n'ait pas été valablement modifié lors de la prédite assemblée générale.

Il résulterait encore du procès-verbal de l'assemblée générale du 30 décembre 2021 et plus particulièrement de la résolution n°8 que l'assemblée a voté pour la suppression de la clause d'arbitrage. La partie adverse se serait vue notifier le procès-verbal de l'assemblée générale en date du 22 avril 2022 et aucun recours en annulation n'aurait été introduit par elle endéans le délai de forclusion de deux mois. Actuellement, la résolution ne serait plus à remettre en cause.

Le SYNDICAT soutient subsidiairement que la clause d'arbitrage ne trouve pas application en l'espèce au motif que le présent litige n'a pas trait à une question d'interprétation ou d'exécution du règlement de copropriété.

Le SYNDICAT conteste encore le moyen du libellé obscur de l'assignation de la partie adverse, ainsi que le moyen relatif à l'irrecevabilité partielle de la demande de paiement en raison de clauses contenues dans des actes notariés signés entre la défenderesse et le précédent propriétaire.

Le SYNDICAT s'oppose à la demande adverse visant à recalculer la provision des travaux au motif qu'il s'agit d'acomptes qui ont été votés en assemblée générale du 16 décembre 2020 avec l'accord de la défenderesse. Dans la mesure où les travaux sur les parties privatives ne sont jamais votés en assemblée générale, les copropriétaires

auraient uniquement voté sur les parties communes. La répartition concrète du coût des travaux pourrait uniquement se faire après la réalisation des travaux.

Aux termes de ses conclusions de synthèse du 30 avril 2024, **la société SOCIETE2.)** soulève l'incompétence matérielle du tribunal saisi sur base de l'article 37 du règlement de copropriété, soumettant les litiges relatifs à l'exécution ou l'interprétation dudit règlement entre des copropriétaires ou entre des copropriétaires et le syndicat des copropriétaires à l'arbitrage. Elle soutient que cette clause n'a jamais été explicitement et valablement abolie alors que la majorité requise et le quorum n'ont pas été respectés lors du vote. Le fait qu'elle ait elle-même voté en faveur de l'abolition de la résolution n'y changerait rien. Le fait qu'aucun recours n'ait été introduit contre la résolution litigieuse ne la rendrait pas applicable en l'espèce au motif qu'elle ne prévoit pas de date de prise d'effet rétroactive.

Dans la mesure où le présent litige est relatif à des provisions impayées et contestées résultant d'une assemblée générale datée du 16 décembre 2020, donc antérieurement à l'abolition du système d'arbitrage, le système d'arbitrage resterait applicable.

La société SOCIETE2.) conclut encore à l'applicabilité de la clause d'arbitrage au motif que le litige a trait à l'exécution du règlement de copropriété.

Quant au fond, la société SOCIETE2.) soutient que les avances sur charges et les provisions extraordinaires de l'année 2022 n'ont pas pu être payées au motif qu'elle était dans l'impossibilité de vérifier le décompte des charges et des provisions.

Elle reproche au SYNDICAT un défaut de ventilation du devis de la société SOCIETE3.) entre les travaux concernant les parties privatives et les parties communes. Le revêtement des sols et les garde-corps des terrasses et des balcons constitueraient, d'après le règlement de copropriété, des parties privatives.

Or, le prédit devis ne distinguerait pas entre les travaux relevant des parties privatives et les travaux relatifs aux parties communes et le SYNDICAT, par ses appels de fonds, aurait indistinctement mis à charge l'intégralité des frais des travaux aux copropriétaires possédant un balcon/une terrasse et à ceux ne possédant pas de balcon/terrasse au prorata de leurs millièmes. Elle n'aurait elle-même pas de balcon/terrasse et soutient qu'elle se voit ainsi opposer une demande en paiement des frais pour des travaux privatifs des autres copropriétaires.

Contrairement aux affirmations de la partie adverse, lors de l'assemblée générale du 16 décembre 2020, aucun décompte relatif à la ventilation des trois provisions à hauteur de 800.000 EUR chacune n'aurait été présentée de sorte qu'elle n'a pas donné son accord quant aux montants qui lui ont été mis à charge. Il en aurait été de même lors de l'assemblée générale du 30 décembre 2021.

Ce n'aurait été que par le biais de l'assemblée générale du 14 septembre 2023 que les décomptes des années 2021 et 2022, comprenant les provisions, auraient été soumis au

vote. Elle n'aurait pas assisté à cette assemblée générale et n'aurait pas approuvé ces décomptes erronés.

Elle sollicite subsidiairement l'annulation de la résolution n°5 intitulée « *Discussion et vote, à la majorité simple, concernant le décompte 2021* » et de la résolution n°6 intitulée « *Discussion et vote, à la majorité simple, concernant le décompte 2022* », figurant au procès-verbal daté du 14 septembre 2023.

La société SOCIETE2.) conteste que la répartition du coût des travaux peut se faire seulement après la réalisation des travaux et que les provisions reprennent uniquement les frais pour les parties communes au motif que le devis de la société SOCIETE3.) contient incontestablement des postes détaillés relatifs à des parties privatives.

Plus subsidiairement, elle sollicite un recalcul des trois provisions à hauteur de 25.512,80 EUR chacune afin d'enlever les coûts de réfection des parties privatives tel que le revêtement du sol et les garde-corps des balcons endéans la quinzaine suivant la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 15 EUR par jour de retard. Elle propose encore la nomination d'un expert pour opérer cette ventilation.

Elle sollicite la condamnation du SYNDICAT à tous les frais et dépens de l'instance ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Elle s'oppose à la demande en exécution provisoire du jugement.

Motifs de la décision

Dans la mesure où la société SOCIETE2.) n'a, dans le cadre de ses conclusions de synthèse du 30 avril 2024, pas repris le moyen du libellé obscur de l'assignation ni le moyen relatif à l'irrecevabilité partielle de la demande de paiement en raison de clauses contenues dans des actes notariés signés entre elle et le précédent propriétaire des lots, elle est réputée les avoir abandonnés et il n'y a pas lieu de statuer sur ces moyens.

Quant à la compétence matérielle du tribunal d'arrondissement

Le règlement de copropriété de la résidence « ENSEIGNE1.) » prévoit en son article 37 intitulé „*Schiedsgericht* „ : „*Alle Streitigkeiten zwischen Miteigentümern oder zwischen Miteigentümern und dem Verwalter über die Auslegung oder die Ausführung dieses Miteigentumsreglements werden durch Schiedsgericht erledigt (...)*“.

Lors de l'assemblée générale du 16 décembre 2020, il a été décidé sous le point 8 intitulé « *Discussion et vote, à la majorité double, pour enlever le système coûteux d'arbitrage du règlement de copropriété* » ce qui suit : « *Avec une majorité de 649.214 millièmes des voix présentes et représentées, l'assemblée vote en faveur de la suppression de la clause d'arbitrage. Même si la majorité n'a pas été atteinte et comme personne a voté contre le point est approuvé si personne ne se manifeste endéans les deux mois qui suivent la réception de ce PV.* »

Lors de l'assemblée générale du 30 décembre 2021, il a encore été décidé sous le point 8 intitulé « *Discussion et vote, à la majorité double, pour enlever le système coûteux d'arbitrage du règlement de copropriété* » ce qui suit : « *Avec une majorité de 649.214 millièmes des voix présentes et représentées, l'assemblée vote en faveur de la suppression de la clause d'arbitrage. Même si la majorité n'a pas été atteinte et comme personne a voté contre le point est approuvé si personne ne se manifeste endéans les deux mois qui suivent la réception de ce PV.* »

En application de l'article 34, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, les 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 faite par le syndic.

Le procès-verbal, dressé en date du 28 décembre 2020, a été notifié le 31 mai 2021 à la société SOCIETE2.).

Le procès-verbal, dressé en date du 31 décembre 2021, a été notifié le 22 avril 2022 à la société SOCIETE2.).

La date de réception du procès-verbal de l'assemblée générale est à prendre en considération (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 13 juillet 2017, n° 185180 du rôle).

Il ne résulte d'aucun élément du dossier et il n'est pas soutenu par la société SOCIETE2.) qu'elle ait attaqué la résolution n°8, adoptée lors de l'assemblée générale du 16 décembre 2020, respectivement lors de l'assemblée générale du 30 décembre 2021 endéans un délai de deux mois à partir de la notification des procès-verbaux desdites assemblées générales.

Il s'ensuit que la clause d'arbitrage prévue dans l'article 37 du règlement de copropriété a été abolie lors de l'assemblée générale qui s'est tenue en date du 16 décembre 2020.

Le litige dont est actuellement saisi le tribunal est né postérieurement à l'abolition du prédit article, de sorte qu'il est compétent pour en connaître.

Quant au fond

- Décomptes des années 2019 et 2020 et avances sur charges

En vertu de l'article 7 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots.

Chaque copropriétaire est tenu de verser, dans la caisse commune, les sommes correspondant à la part des provisions, avances ou charges échues lui incombant en vertu des dispositions du règlement général et des décisions régulièrement prises par l'assemblée. Si un copropriétaire ne s'exécute pas, le syndic est en droit de poursuivre le recouvrement de sa quote-part. Le syndic est amené à demander aux copropriétaires, le paiement d'avances et de provisions, soit sur base des dispositions du règlement de copropriété, soit sur celle du budget prévisionnel approuvé par l'assemblée générale. Le syndic est en droit d'exiger, en outre, le versement de provisions sur les dépenses courantes de l'exercice, décidés par l'assemblée générale (cf. M. Elter et F. Schockweiler, La copropriété des immeubles bâtis, 1978, n° 443).

Il est admis que tant que la décision de l'assemblée générale approuvant les comptes de la copropriété n'a pas été annulée à la suite d'un recours formé par un copropriétaire opposant ou défaillant, les charges communes couvertes par cette approbation restent toujours exigibles d'autant que ce recours n'a pas d'effet suspensif. Un copropriétaire ne peut refuser le paiement de ses charges, tant que la décision de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice n'a pas été annulée.

Une décision d'assemblée générale s'impose donc aux copropriétaires tant qu'elle n'a pas été annulée. Ainsi, lorsqu'une décision a approuvé les comptes, les copropriétaires opposants ne peuvent refuser de régler leur quote-part de charges pour cet exercice : ils doivent la payer, quitte à en obtenir ensuite le remboursement si la décision de l'assemblée est ultérieurement annulée sur leur demande par le Tribunal.

Suivant procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 16 décembre 2020, le décompte de l'année 2019, représentant pour la société SOCIETE2.) un solde débiteur de 5.007,45 EUR, a été approuvé et les avances mensuelles sur charges ordinaires à sa charge à partir du 1^{er} janvier 2021 ont été fixées au montant de 753,41 EUR par mois.

Suivant procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 30 décembre 2021, le décompte de l'année 2020, représentant pour la société SOCIETE2.) un solde débiteur de 3.614,71 EUR, a été approuvé et les avances mensuelles sur charges ordinaires à sa charge à partir du 1^{er} janvier 2021 (s'agissant probablement d'une erreur matérielle et il y a lieu de lire à partir du 1^{er} janvier 2022) ont été fixées au montant de 753,41 EUR par mois.

Les décisions d'approbation des comptes des années 2019 et 2020 et la décision de fixation des avances sur charges à partir du 1^{er} janvier 2021, respectivement du 1^{er} janvier 2022, prises par l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires sont immédiatement exécutoires et peuvent servir de base pour une condamnation.

La société SOCIETE2.) ne démontre pas avoir procédé à un quelconque paiement, de sorte que la demande du SYNDICAT est à déclarer, en ce qui concerne les comptes des années 2019 et 2020 ainsi que les avances sur charges à partir du 1^{er} janvier 2021 fondée pour le montant de 27.046,21 EUR se composant comme suit :

- 87.104,45 EUR représentant au 1^{er} janvier 2022 le solde de l'année précédente,

- à augmenter des avances sur charges pour la période du 1^{er} janvier 2022 au 31 octobre 2023 (soit 22 mois) de 16.480,16 EUR,
 - dont à déduire les acomptes relatifs aux travaux de façade et de balcon de 76.538,40 EUR.
- Avances relatives aux travaux de façade et de balcon

Le syndic est en droit d'exiger le versement de provisions spéciales en vue du financement de travaux extraordinaires, décidés par l'assemblée générale. (cf. Schockweiler et Elter, La copropriété, n° 443 page 329)

Lors de l'assemblée générale qui s'est tenue en date du 16 décembre 2020, les copropriétaires ont, sous le point n°5 intitulé « *Discussion et vote, à la majorité simple, concernant les travaux de façade et de balcons avec garde-corps* » décidé ce qui suit : « *Avec une majorité de 496.191 millièmes des voix présentes et représentées, l'Assemblée choisit la société SOCIETE3.) pour la réalisation des travaux pour un montant suivant l'offre de 2.371.955,51 € TTC. A ce montant il faut ajouter le suivi des travaux par RW consult de 81.15 €TTC convenu déjà avant.* »

Sous le point 7 intitulé « *Discussion et vote, à la majorité simple, concernant la demande de trois provisions trimestrielles de 800.000 (janvier 2021, mai 2021 et septembre 2021)* », il a été décidé « *Avec une majorité de 626.459 millièmes des voix présentes et représentées, l'Assemblée décide de procéder à trois provision de 800.000€ pour les travaux* ».

Ces résolutions n'ont pas été attaquées par voie de recours et s'imposent dès lors aux copropriétaires.

Les travaux de réfection de la façade et des balcons et le mode de financement de ceux-ci ayant été décidés par l'assemblée générale des copropriétaires, la demande formulée par le SYNDICAT sur ce point est à déclarer fondée en son principe.

La répartition des trois avances de 800.000 EUR chacune s'est faite entre les différents copropriétaires au prorata des millièmes dont ils disposent dans la copropriété. Dans la mesure où les trois appels de fonds de 25.512,80 EUR chacun ne constituent que des provisions et ne représentent pas nécessairement le coût final des travaux pour la société SOCIETE2.), coût qui sera déterminé à la fin des travaux, ses développements relatifs à la ventilation entre parties communes et parties privatives sont sans pertinence et la demande du SYNDICAT est à déclarer fondée pour le montant de 76.538,40 EUR (3 X 25.512,80).

Les demandes de la société SOCIETE2.) en recalcul de la provision, respectivement en institution d'une expertise sont partant à rejeter pour être non pertinentes. Il en est de même de la demande en annulation des résolutions n°5 et n°6 du procès-verbal datant du 14 septembre 2023, dans la mesure où l'appel de fonds pour les travaux litigieux trouve son fondement dans les résolutions prises lors de l'assemblée générale du 16 décembre 2020.

L'assignation en justice valant mise en demeure de payer, il y a lieu d'assortir la condamnation au montant total de 103.584,61 EUR des intérêts légaux à partir du 30 septembre 2022 jusqu'à solde.

Conformément à l'article 15 de la loi du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, telle que modifiée, il y a lieu d'ordonner la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à partir de l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

Demandes accessoires

- Indemnité de procédure

Conformément à l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une parties les frais exposés par elle et non compris 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 Cass. Française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47).

Eu égard à l'issue du litige, le tribunal estime qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la partie demanderesse l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à cette demande pour le montant de 1.500 EUR.

La société SOCIETE2.) est à débouter de sa demande alors que la condition de l'iniquité n'est pas remplie en l'espèce.

- Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avoués pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE2.) est à condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit du mandataire du SYNDICAT.

- Exécution provisoire

Les conditions de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes en la forme,

se déclare compétent pour en connaître,

dit la demande du SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ENSEIGNE1.) » fondée,

condamne la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ENSEIGNE1.) » le montant de 103.584,61 EUR avec les intérêts légaux à partir du 30 septembre 2022, date de la demande en justice jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du présent jugement,

rejette les demandes de la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI,

condamne la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI à payer au SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « ENSEIGNE1.) » une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

déboute la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

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

condamne la société civile immobilière SOCIETE2.) SCI aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée Étude d'Avocats GROSS & ASSOCIÉS SARL, représentée par Maître David GROSS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.