Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 52/26 – VII – REF

Audience publique du vingt mai deux mille vingt-six

Numéro CAL-2024-00446 du rôle.

Composition :

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Myriam LOEWEN, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODE, en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg, du 22 avril 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée TREGO LEGAL S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1274 Howald, 44, rue des Bruyères, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 301895, représentée par son gérant actuellement en fonctions, 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 Renaud LE SQUEREN, avocat à la Cour, comparant à l'audience par Maître Ugné DAVAINYTE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Howald,

e t :

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonction,

partie intimée aux fins du susdit exploit GLODE du 22 avril 2024,

comparant par la société anonyme ELVINGER HOSS PRUSSEN, établie et ayant son siège social à L-1340 Luxembourg, 2, place Winston Churchill, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 209469, 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 Michel NICKELS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

La société SOCIETE2.) S.A. et la société SOCIETE1.) S.à r.l. sont copropriétaires de l'immeuble dénommé « ENSEIGNE1.) », sis à ADRESSE2.).

Le 11 mars 2022, quatre portes de secours (évacuation incendie) ont été réalisées à l'arrière du local par la société SOCIETE3.) S.A. à la demande de la société SOCIETE1.) S.à r.l..

Par exploit d'huissier de justice du 28 juillet 2023, la société SOCIETE2.) S.A. a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.à r.l. à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir, sur base des articles 933, alinéa 1er sinon 932, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, ordonner l'enlèvement des portes de secours installées et la fermeture selon les règles de l'art des ouvertures ainsi créées, partant la remise en pristin état de l'immeuble, dans un délai de trois mois à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'une astreinte de 1.000,- € par jour de retard.

Aux termes de son assignation, la société SOCIETE2.) S.A. a encore réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- €, augmentée à 4.000,- € en cours d'instance, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) S.à r.l. à tous les frais et dépens de l'instance.

Suivant ordonnance du 12 janvier 2024, un premier juge au Tribunal, siégeant comme juge des référés, statuant contradictoirement, a reçu la demande en la forme, s'est déclaré compétent pour en connaître, a déclaré la demande recevable et fondée sur base de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile et a

condamné la société SOCIETE1.) S.à r.l. à remettre en pristin état l'immeuble en copropriété dénommé « ENSEIGNE1.) », en procédant à l'enlèvement des portes de secours installées et la fermeture selon les règles de l'art des ouvertures créées dans la façade dudit immeuble, dans un délai de trois mois à compter de la signification de l'ordonnance et sous peine d'une astreinte de 1.000,- € par jour de retard, plafonnée à la somme de 30.000,- €.

Les parties ont été déboutées de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure, l'exécution provisoire de l'ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution a été prononcée et la société SOCIETE1.) S.à r.l. a été condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer dans ce sens, le juge de première instance s'est déclaré compétent pour connaître de la demande au motif que, contrairement à ce qui est avancé par la société SOCIETE1.) S.à r.l., l'action de la société SOCIETE2.) S.A. ne tend pas à l'annulation ou à la réformation d'un acte administratif, mais est constitutive d'une demande de remise en pristin état d'un immeuble détenu en copropriété par les parties suite à la réalisation de travaux à l'initiative d'un copropriétaire.

Le moyen du défaut de qualité a été rejeté en ce qu'une action *ut singuli* intentée par un copropriétaire en vertu de l'article 12, alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après la loi du 16 mai 1975) est recevable alors même que le litige s'étend aux parties communes et sans qu'un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat ne soit établi.

Après avoir rappelé les termes et les conditions d'application de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, le juge de première instance a relevé que les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) S.à r.l. auraient nécessité une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires et il a retenu que l'existence d'un éventuel accord informel par la société SOCIETE2.) S.A. ne dispensait pas la société SOCIETE1.) S.à r.l. de son obligation légale d'obtenir une autorisation en bonne et due forme de ladite assemblée générale.

A défaut d'une telle autorisation, le juge de première instance a considéré que les travaux litigieux constituent un trouble manifestement illicite justifiant l'intervention du juge des référés sur base de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile et la remise en pristin état des parties communes du bâtiment par l'enlèvement des portes de secours installées et la fermeture des ouvertures créees, sous peine d'astreinte.

Par exploit d'huissier du 22 avril 2024, la société SOCIETE1.) S.à r.l. a interjeté appel contre cette décision, signifiée en date du 9 avril 2024, pour voir, *in limine litis*, déclarer la demande de la société SOCIETE2.) S.A. irrecevable, sinon à titre principal, déclarer la demande irrecevable, sinon non fondée sur base de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile et voir décharger l'appelante de la condamnation de remise en état prononcée, sinon à titre subsidiaire, voir

réduire l'astreinte prononcée à de plus justes proportions, mais en tout état de cause, condamner la société SOCIETE2.) S.A. à une indemnité de procédure de 4.500,- € pour les deux instances et à l'entièreté des frais et dépens des deux instances.

A l'appui de son appel, la société SOCIETE1.) S.à r.l. réitère son moyen tiré du défaut de qualité dans le chef de l'intimée en raison de l'absence de mise en cause du syndicat de copropriété dans la procédure, ou d'information de cette dernière de son action individuelle, aux vœux des articles 11 et 12 de la loi du 16 mai 1975, sinon en raison de l'absence de préjudice personnel éprouvé par la société SOCIETE2.) S.A. dans la propriété ou la jouissance de son lot, préjudice devant être personnel et différent du préjudice collectif.

Il est contesté par la société SOCIETE1.) S.à r.l. que l'installation des portes de secours ou que l'installation des escaliers de secours causeraient un préjudice personnel à l'intimée, d'autant plus qu'elle aurait donné son accord à la réalisation des travaux.

La preuve de l'accord de la société SOCIETE2.) S.A. résulterait de l'attestation testimoniale versée.

Quant au fond, l'appelante reproche au juge de première instance d'avoir donné un résumé des faits qui ignorerait que la société SOCIETE2.) S.A. aurait été informée de l'intention de l'SOCIETE4.) de mettre en place d'urgence un nouveau centre d'hébergement dans le local appartenant aux deux parties et de la nécessité d'aménager ce dernier notamment par l'installation desdites portes de secours pour des raisons de sécurité.

Lors d'une réunion en date du 10 mars 2022, l'intimée aurait clairement donné son consentement pour que le local soit loué à l'Etat et que les travaux nécessaires soient effectués.

La partie appelante conteste que les conditions d'application de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile soient remplies en raison de l'absence d'un trouble manifestement illicite, étant donné que la société SOCIETE2.) S.A. aurait autorisé les travaux dont elle sollicite actuellement la suppression lors de la réunion des parties prémentionnée.

Suivant l'avis technique de l'association SOCIETE5.), les aménagements auraient été nécessaires pour respecter les règles de sécurité et d'incendie et l'autorisation de les effectuer aurait été donnée en urgence par la Bourgmestre en mars 2022. Les travaux effectués ne porteraient, par ailleurs, pas atteinte à la destination de l'immeuble ou à sa solidité et ne gêneraient pas l'intimée.

Compte tenu de l'autorisation accordée par l'intimée, les aménagements ne pourraient être considérés comme étant manifestement illicites au sens de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, même à supposer qu'ils n'aient pas été accordés par une résolution de l'assemblée des copropriétaires.

La société SOCIETE2.) S.A. conclut à la confirmation de l'ordonnance entreprise par adoption des motifs.

Elle donne à considérer qu'un copropriétaire peut, en application de l'article 12, alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 exercer seul des actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot et qu'une atteinte aux parties communes constitue pour le copropriétaire un préjudice personnel l'autorisant à agir en réparation de troubles à la fois collectifs et personnels. La preuve d'un préjudice personnel distinct d'un préjudice collectif ne serait pas nécessaire.

Il s'y ajouterait que les portes de secours, pour être fonctionnelles, nécessiteraient la mise en place d'escaliers de secours donnant accès à l'extérieur qui déboucheraient sur des emplacements de stationnement privatifs à la société SOCIETE2.) S.A..

Suivant l'intimée un copropriétaire peut agir seul, sans l'intervention du syndicat et sans l'autorisation des autres copropriétaires, même si l'atteinte ne concerne que les parties communes et aucune disposition légale n'exigerait l'autorisation ou la consultation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires. L'information du syndicat avant une action individuelle ne serait pas une formalité prescrite sous peine d'irrecevabilité, d'autant plus qu'en l'espèce, la copropriété ne serait constituée que par les parties actuellement en cause.

Selon la société SOCIETE2.) S.A., l'atteinte portée aux parties communes constituerait une voie de fait au sens de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

L'intimée avance que des travaux affectant les parties communes devraient être autorisés par une assemblée générale des copropriétaires, qui ferait défaut en l'espèce. Une réunion des parties ne vaudrait pas assemblée générale pendant laquelle une décision aurait été prise.

Même si les travaux avaient été imposés par une autorité administrative, ce qui est contesté par la société SOCIETE2.) S.A., une telle injonction, ou une mise en conformité pour des raisons de sécurité, ne dispenserait pas son bénéficiaire de solliciter l'accord de l'assemblée générale.

L'intimée estime qu'il ne résulterait pas des pièces ou de l'attestation versée qu'elle aurait marqué son accord aux travaux entrepris. Une éventuelle absence d'objection ou une autorisation implicite n'équivaudrait pas à un accord d'un copropriétaire.

La société SOCIETE2.) S.A. conteste toute nécessité de mise en conformité du local litigieux à la réglementation incendie.

Finalement l'intimée sollicite l'obtention d'une indemnité de procédure de 4.000,- €.

Appréciation de la Cour

L'appel de la société SOCIETE1.) S.à r.l. ayant été interjeté suivant les formes et délai de la loi est à déclarer recevable.

- *Quant à la qualité pour agir*

Il convient de relever que la copropriété se caractérisant par le fait de réunir sur la tête de chaque copropriétaire, des droits de propriété divise et indivise.

Ainsi, le lot de copropriété est impérativement et indissociablement composé de parties privatives et d'une quote-part des parties communes.

Aux termes de l'article 12, alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *tout copropriétaire peut … exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot* », son lot se composant de parties privatives et de parties communes.

Dès lors, l'action *ut singuli* intentée par un copropriétaire en vertu de l'article 12, alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 est recevable, alors même que le litige s'étend aux parties communes.

Par ailleurs, si le copropriétaire peut agir sur la base de l'article 12, alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975 pour la sauvegarde de ses intérêts légitimes, il ne doit pas justifier à ces fins d'un préjudice personnel, toute atteinte aux parties communes remplissant cette condition de l'intérêt légitime.

Ainsi, l'action individuelle est recevable sans que le demandeur ne soit astreint à établir qu'il subit un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat (cf Encyclopédie Dalloz, V° Copropriété des immeubles bâtis, nos 92, 794, 795 et 797, édition 1996 ; Cour 5 février 2014).

Dans le même sens, que le législateur, en accordant au syndicat la faculté d'agir pour la collectivité relativement aux parties communes, n'a en rien enlevé au copropriétaire la faculté d'agir individuellement pour la sauvegarde des droits relatifs à l'intégrité matérielle de sa propriété considérée dans son ensemble, toute atteinte à une partie commune étant nécessairement une atteinte à chacun des lots, le lot comprenant à la fois la partie privative et une quote-part des parties communes (M. Elter & F. Schockweiler, La copropriété des immeubles bâtis et la vente des immeubles à construire, n°104 et s.) (Cour 6 mars 2025, n° CAL-2020-00905).

Une éventuelle nécessité de mettre le syndicat en cause à l'instance intentée *ut singuli* par un copropriétaire n'est pas imposée par l'article 12 de la loi du 16 mai

1975 qui se résume à prévoir qu' « *il doit en informer le syndicat, lorsque le même fait donne également ouverture au droit d'action du syndicat »,* formalité qui n'est cependant pas prévue sous peine d'irrecevabilité de l'action individuelle.

Il s'y ajoute que la copropriété est composée de la société SOCIETE1.) S.à r.l. et de la société SOCIETE2.) S.A., parties actuellement en cause, qui, en application de l'article 11 de la loi du 16 mai 1975, sont obligatoirement et de plein droit groupées dans un syndicat et ne peuvent nier avoir connaissance de la présente action.

Les portes de secours ayant été installées en perçant les murs extérieurs des locaux, affectant de ce fait les parties communes de la copropriété et nécessitant pour être opérationnelles l'aménagement d'escaliers qui devraient être posés sur un lot privatif de l'intimée, leur mise en place cause un dommage à la société SOCIETE2.) S.A. en sa qualité de copropriétaire rendant recevable son action *ut singuli* en suppression sur base de l'article 12, alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975, sans qu'il y ait lieu de mettre en cause le syndicat de la copropriété ou de lui imposer, dans les circonstances spécifiques de l'affaire, une obligation d'information séparée du syndicat.

Le juge de première instance est dès lors à confirmer par adoption des motifs en ce qu'il a déclaré la demande de la société SOCIETE2.) S.A. recevable.

- Quant à l'action de remise en état sur base de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile

C'est à bon droit que le juge de première instance a rappelé que l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, dispose que « *[l]e président, ou le juge qui le remplace, peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite* » et qu'il y a deux cas d'ouverture distincts à cette action, à savoir s'il y a lieu de prévenir un dommage imminent et, ensuite, en cas de trouble manifestement illicite, le dommage imminent étant la voie de fait dont les circonstances font admettre qu'elle est sur le point de se produire et qu'il faut prévenir par des mesures appropriées et le trouble manifestement illicite étant la voie de fait qui s'est déjà produite et qu'il s'agit de faire cesser le plus souvent par une mesure de remise en état.

Le trouble manifestement illicite est, au sens de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Il procède de la méconnaissance d'un droit, d'un titre ou, corrélativement, d'une interdiction les protégeant. Le trouble consiste dans un acte ou une abstention s'inscrivant en méconnaissance de l'ordre juridique établi, qu'il faut, d'une part, faire cesser pour être inadmissible en tant que constituant une illicéité grossière. Il s'agit, d'autre part, de préserver ou de rétablir un *statu quo* avant l'intervention du juge du fond (*Cour d'appel, 18 mars 2020, Pas. 39, p. 632 ;*

Cour d'appel, 16 décembre 2015, Pas. 37, p. 828 ; Cour d'appel, 2 décembre 2015, Pas. 37, p. 811).

Les mesures réclamées sur base de l'alinéa 1er de l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas subordonnées à la preuve de l'urgence, les conditions ayant trait à l'imminence du dommage et au caractère manifestement illicite du trouble se suffisant à elles-mêmes dans la mesure où il est toujours pressant de prévenir pareil dommage et de mettre un terme à l'illicéité manifeste (*Cour d'appel, 21 janvier 1997, Pas. 30, p. 247*).

L'exigence d'un trouble manifestement illicite implique qu'il doit sauter aux yeux que le comportement du défendeur est contraire à la morale, à la loi, au règlement, à la convention ; si tel n'est pas le cas, le trouble sera peut-être illicite, mais il ne le sera pas manifestement et ne suffira dès lors pas à justifier le prononcé d'une mesure de remise en état (*Pierre ESTOUP : La pratique des procédures rapides, Editions Litec 1990, n° 88*).

Etant par essence le juge de l'évident et de l'incontestable, le juge des référés ne pourra faire droit à la prétention du demandeur que si les moyens invoqués par le défendeur pour s'opposer à la demande sont manifestement vains et dénués de tout fondement.

Dans cet ordre d'idées, il a également été considéré que l'article 933, alinéa 1er du Nouveau code de procédure civile permet au juge des référés de fonder sa décision sur une situation de fait ou de droit qui n'est ou ne peut être sérieusement contestée (*Cour d'appel, 26 juin 1985, Pas. 26, p. 354*).

La société SOCIETE1.) S.à r.l. ne conteste pas les principes retenus par le juge de première instance suivant lequel il résulte d'une lecture combinée des articles 16, point b), 26 et 27 de la Loi du 16 mai 1975 que pour pouvoir effectuer des travaux soit aux parties communes, soit aux parties privatives lorsqu'ils affectent l'aspect extérieur de l'immeuble, l'auteur des travaux, qu'il s'agisse d'un copropriétaire ou d'un locataire, nécessite l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Un copropriétaire ne peut donc effectuer ou faire effectuer des travaux sur les parties communes qu'à la condition d'y avoir été préalablement autorisé par une décision explicite de l'assemblée générale des copropriétaires ; il est indifférent à cet égard que les travaux consistent en un aménagement normal des parties communes, qu'ils ne portent pas atteinte à la solidité ou à la destination de l'immeuble et qu'ils ne retissent pas l'usage des parties communes. Ce n'est pas au propriétaire d'évaluer si les travaux qu'il entend réaliser doivent être autorisés ou non. S'agissant des parties communes ou des éléments d'équipement commun, le copropriétaire entend réaliser des travaux sur des éléments se trouvant en indivision entre tous les copropriétaires (*Georges KRIEGER, La copropriété, Editions Portalis, 2018, n° 401, p. 535*).

Cette règle légale est d'ailleurs reprise et confirmée en l'espèce par les stipulations du règlement général de copropriété, et plus précisément par les articles 7.4, 8.2, point c) et 21.2, point b) de celui-ci.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. entend suppléer à l'obligation légale d'obtention d'une décision de l'assemblée générale en cas de travaux mettant en cause les parties communes, qui fait défaut en l'espèce, par un prétendu accord donné préalablement par la société SOCIETE2.) S.A. au projet d'installation d'un centre d'hébergement avec réaménagement des locaux, sinon par son information, son absence d'opposition, la nécessité de réalisation des travaux, l'absence de préjudice ou l'autorisation administrative d'effectuer les travaux obtenue.

Elle verse à l'appui de son allégation l'attestation testimoniale de PERSONNE1.) qui dit avoir été présente à la réunion du 10 mars 2022 lors de laquelle le représentant de la société SOCIETE2.) S.A. aurait donné son accord au projet.

Or, si la témoin relatait que « *lors de cette réunion, Monsieur PERSONNE2.) a expliqué à Monsieur PERSONNE3.) que l'SOCIETE4.) avait exprimé sa volonté d'utiliser le bâtiment sis à ADRESSE2.) afin d'en faire un centre d'accueil et que Monsieur PERSONNE3.) a exprimé ses inquiétudes- mais a marqué son accord »*, PERSONNE1.) précise ensuite que cet accord a seulement été donné sous certaines conditions détaillées dans l'attestation, comme notamment la mise en place d'une nouvelle porte de garage.

Comme il n'est pas rapporté à suffisance de droit que ces conditions aient été remplies, un éventuel accord dans le chef de la société SOCIETE2.) S.A. quant au projet n'est pas rapporté.

Un éventuel accord implicite par omission de contestation après information par la société SOCIETE1.) S.à r.l., sinon une éventuelle nécessité de mis en place de ces portes de secours pour des raisons de sécurité, sinon une éventuelle autorisation administrative d'effectuer les travaux ne sauraient dispenser un copropriétaire de requérir l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires légalement imposé.

Il s'y ajoute, qu'il a été retenu à bon droit par le juge de première instance, que « *[l]e pouvoir de l'assemblée générale [des copropriétaires] est exclusif. Une convention signée par chacun des copropriétaires ne saurait être substituée à une délibération majoritaire* » (*Cass. fr. 3e civ., 23 octobre 1979, JCP, éd. N, 1980. pratique 7715, p. 533 ; Cour d'appel, 11 juin 2008, n° 32327 du rôle ; TAL, 30 novembre 2016, n° 152684 du rôle*) et que dans un arrêt récent, la Cour de cassation française a précisé que même dans une copropriété de deux copropriétaires, tel qu'en l'espèce, l'autorisation donnée à l'un d'eux pour réaliser des travaux ne peut résulter que d'une assemblée générale, et non d'un simple accord écrit, ni *a fortiori* d'un accord verbal (*Cass. fr., 3e civ., 19 novembre 2020, n° 18-24.022*).

L'appelante ne justifiant ni d'une exception à l'obligation de solliciter un accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, le cas échant au sens de l'article 14, alinéa 2 de la loi du 16 mai 1975, ni d'un vote d'une assemblée générale des copropriétaires autorisant les travaux d'installation des portes de secours, les travaux exécutés par l'appelante sont à considérer comme étant un trouble manifestement illicite au sens de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, entrepris en violation de la loi du 16 mai 1975, instituant un régime impératif de protection des parties communes, et du règlement de copropriété, indépendamment de toute démonstration d'un dommage concret, la caractérisation d'un trouble manifestement illicite étant, en elle-même, suffisante.

C'est partant à juste titre, par adoption des motifs, que le juge de première instance a retenu que les travaux litigieux constituent un trouble manifestement illicite justifiant l'intervention du juge des référés sur base de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile et qu'il a ordonné à l'auteur du trouble, la société SOCIETE1.), de remettre en pristin état les parties communes du bâtiment par l'enlèvement des portes de secours installées et la fermeture des ouvertures créées.

- *Quant à l'astreinte prononcée*

L'astreinte prononcée en application de l'article 940 du Nouveau Code de procédure civile, qui prévoit que « *[l]e juge statuant en référé peut, à la demande d'une partie, prononcer des condamnations à des astreintes* » étant, compte tenu des éléments de cause et du refus de l'appelante de remettre les locaux dans leur pristin état, proportionnée pour assurer l'exécution des travaux de suppression ordonnée, il y n'y a pas lieu de la réduire, comme demandé par la société SOCIETE1.) S.à r.l..

- *Quant aux demandes accessoires*

Compte tenu de l'issue de la présente affaire, c'est à bon droit que la société SOCIETE1.) S.à r.l. a été déboutée de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter pour les mêmes raisons pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE2.) S.A. n'établissant pas l'iniquité requise sur base de l'article 240 précité, sa demande en paiement d'une indemnité de procédure a été à juste titre rejetée en première instance et est à déclarer non fondée pour la même justification en instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d’appel, septième chambre, siégeant en matière de référé, statuant contradictoirement,

déclare l’appel de la société SOCIETE1.) S.à r.l. recevable,
le dit non fondé,

confirme l’ordonnance du 12 janvier 2024,

déboute les parties de leur demande sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la société SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens de l’instance d’appel.