

Texte pseudonymisé

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

Arrêt référé

**Audience publique du 5 février deux mille quatorze**

Numéro 40086 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre ;  
Elisabeth WEYRICH, conseiller ;  
Marie MACKEL, conseiller ;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**1. PERSONNE1.)**, restaurateur, et son épouse  
**2. PERSONNE2.)**,  
demeurant à F-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg en date du 27 juin 2013,

comparant par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

**1. le syndicat des copropriétaires de la Résidence « RESIDENCE1.) », sis à L-ADRESSE2.)**, représenté par son syndic, la

société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration,

**2. la société civile immobilière SOCIETE2.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par ses associés les Dr PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE5.) et Dr PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE6.),

**3. PERSONNE5.),** et son épouse

**4. PERSONNE6.),**

demeurant à L-ADRESSE2.),

**5. PERSONNE7.),** employé privé, et son épouse

**6. Dr PERSONNE8.),** médecin,

demeurant à L-ADRESSE2.),

**7. PERSONNE9.),** fonctionnaire européen, demeurant à L-ADRESSE7.),

**8. Dr PERSONNE10.),** médecin dentiste, établie à L-ADRESSE2.),

**9. PERSONNE11.),** gérant de sociétés, demeurant à F-ADRESSE8.),

**10. PERSONNE12.),** retraité, et son épouse

**11. PERSONNE13.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE9.),

**12. PERSONNE14.),** commerçant, demeurant à L-ADRESSE10.),

**13. PERSONNE15.),** architecte, et son épouse

**14. PERSONNE16.),**

demeurant à L-ADRESSE11.),

**15. PERSONNE17.),** retraité, et son épouse

**16. PERSONNE18.),**

demeurant à L-ADRESSE12.),

**17. PERSONNE19.),** professeur, demeurant à L-ADRESSE2.),

**18. PERSONNE20.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 27 juin 2013,

comparant par Maître Monique WATGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

**19. la société anonyme SOCIETE3.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE13.), représentée par son conseil d'administration,

intimée aux fins du susdit exploit KURDYBAN du 27 juin 2013,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### **LA COUR DAPPEL :**

Se prévalant, entre autres, de ce que le syndicat de la Résidence RESIDENCE1.) est propriétaire des parties communes de la Résidence, de ce que PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), copropriétaires de la Résidence, ayant acquis au rez-de-chaussée à droite un local privatif, font depuis mars 2013, en l'absence de toute autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires prescrite par l'article 16 b) de la loi, apposer à la façade arrière de l'immeuble, partant, aux parties communes de la Résidence, un tuyau d'évacuation d'une dimension imposante, destiné au restaurant qu'ils entendent ouvrir dans leur local privatif, de ce qu'il s'agit d'une voie de fait préjudiciable pour le syndicat compte tenu des laideur et dimensions du tuyau d'évacuation, qui diminue par ailleurs la qualité de vie des résidents des appartements donnant sur l'arrière de la Résidence ainsi que la valeur vénale de leur lot, le syndicat de la Résidence RESIDENCE1.), érigée par SOCIETE3.) S.A., la société civile immobilière SOCIETE2.), PERSONNE5.) et son épouse PERSONNE6.), PERSONNE7.) et son épouse Dr PERSONNE8.), PERSONNE9.), Dr PERSONNE10.), PERSONNE11.), PERSONNE12.) et son épouse PERSONNE13.), PERSONNE14.), PERSONNE15.) et son épouse PERSONNE16.), PERSONNE17.) et son épouse PERSONNE18.) et PERSONNE19.), assignent régulièrement par exploit d'huissier du 6 mars 2013, le restaurateur PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à comparaître devant le juge des référés auprès du tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour, sur la base de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile, se voir ordonner de :

a) « cesser dans l'immédiat le trouble apporté par les travaux litigieux aux parties communes de la Résidence, propriété des copropriétaires »,

b) « remettre la façade arrière en son pristin état ».

Le copropriétaire PERSONNE20.) intervient volontairement en première instance, faisant siennes les demandes dirigées le 6 mars 2013 contre les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Par exploit d'huissier du 24 avril 2013, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) assignent régulièrement SOCIETE3.) S.A. en sa qualité de promoteur de la Résidence RESIDENCE1.) et pour avoir exécuté les travaux de l'installation du tuyau d'évacuation litigieux, afin de les tenir quittes et indemnes de toute condamnation pouvant intervenir à leur encontre, et se voir déclarer commune l'ordonnance à intervenir.

Par exploit d'huissier du 27 juin 2013, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) interjettent régulièrement appel contre l'ordonnance de référé du 17 mai 2013 donnant acte à PERSONNE20.) de son intervention volontaire, disant irrecevable la demande en intervention dirigée par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contre SOCIETE3.) S.A., disant irrecevable leur demande dirigée contre le syndicat des copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), disant recevables les actions des copropriétaires agissant ut singuli et condamnant les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à remettre la façade arrière de la Résidence RESIDENCE1.) en son pristin état dans le mois de la signification de l'ordonnance, sous peine d'une astreinte de 1.500.- euros par jour de retard, plafonnée au montant de 10.000.- euros.

Les appelants demandent que, par voie de réformation, les actions des copropriétaires agissant ut singuli soient déclarées irrecevables.

Le syndic conclut à l'irrecevabilité de l'appel dirigé contre lui.

Or, contrairement à l'argumentation afférente du syndic, les appelants ont intérêt à l'intimer.

En effet, d'une part, le syndic est en première instance un des adversaires des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en y agissant à leur encontre aux mêmes fins que les copropriétaires ut singuli, d'autre part, du fait qu'il est régulièrement intimé, la décision à intervenir en instance d'appel, lui sera opposable.

Subsidiairement le syndic conclut, à l'instar des intimés 2 à 18 inclusivement, à la confirmation de l'ordonnance dont appel, SOCIETE3.) S.A. sollicitant par réformation, le rejet de la demande dirigée contre les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

C'est à bon droit que le premier juge déclare l'action des copropriétaires ut singuli recevable, 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 modifiée 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 et contrairement à ce que font valoir les appelants, l'action ut singuli intentée par le copropriétaire en vertu de l'article 12 alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 est recevable, alors même lorsque 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 modifiée 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).

Finalement, la Cour fait siens les motifs par lesquels le premier juge rejette l'affirmation selon laquelle le juge des référés serait incompétent pour connaître du litige en raison de la clause d'arbitrage prévue à l'article 37 du règlement de copropriété.

L'intervention du juge des référés sur la base du référé sauvegarde exige la constatation d'une voie de fait, qui se définit comme étant constituée par une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui par l'accomplissement par son auteur d'actes, en principe matériels, aux fins d'usurper un droit qu'il n'a pas ou pour se faire justice soi-même.

En l'espèce, il résulte de l'acte notarié du 19 mai 2011 que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) acquièrent en état futur d'achèvement dans la Résidence RESIDENCE1.) en voie de construction, en propriété privative et exclusive un commerce au rez-de-chaussée, qu'ils déclarent expressément dans l'acte notarié destiner « à accueillir un restaurant <snack> », SOCIETE3.) S.A. s'y chargeant de l'obtention de l'autorisation du Ministère de la Santé « pour l'aménagement d'un restaurant dans le local de commerce » en question.

Il est, par ailleurs, constant en cause qu'au rez-de-chaussée, du côté gauche de la même Résidence, est installé un autre restaurant, ayant un tuyau d'évacuation des odeurs, identique à celui litigieux, également aménagé à la

façade arrière de la Résidence RESIDENCE1.), et que les deux tuyaux d'évacuation des odeurs se rejoignent au même endroit de la toiture.

Le 28 septembre 2012, SOCIETE3.) S.A. se voit délivrer l'autorisation de bâtir pour l'aménagement d'un tuyau d'évacuation des odeurs à la façade arrière de la Résidence RESIDENCE1.), et les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se voient accorder celle concernant l'aménagement d'un restaurant au rez-de-chaussée de la Résidence.

Au vu de ces éléments, on ne saurait retenir dans le chef des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) l'existence d'un acte manifestement illicite, portant préjudice certain à la copropriété ou à certains des copropriétaires de la résidence.

Les intimés ne se prévalant pas d'un droit certain et évident qui serait violé par les appelants, on ne se trouve pas en présence d'un trouble manifestement illicite, respectivement d'une voie de fait.

Au contraire, tel qu'il résulte des développements qui précèdent, c'est l'existence même du trouble invoqué qui se heurte à des contestations sérieuses relevant tant du fait que du droit.

Il résulte encore des développements qui précèdent, que l'existence d'un danger imminent laisse d'être prouvée.

La demande est, dès lors, par voie de réformation, à déclarer irrecevable, sauf à donner acte aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de ce que, sous la contrainte de l'exécution provisoire de l'ordonnance dont appel, ils ont payé le montant de 10.000.- euros du chef d'astreinte.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne justifiant pas de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leurs demandes en obtention d'indemnités de procédure pour les deux instances sont à rejeter.

#### **PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière d'appel de référé, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit partiellement fondé,

réformant l'ordonnance du 17 mai 2013,

dit irrecevables les demandes des copropriétaires repris sous 2) à 12) dans l'assignation du 6 mars 2013 et celle de l'intervenant volontaire PERSONNE20.) dirigées sur la base de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile contre les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), et visant à les voir condamner à remettre en pristin état la façade arrière de la Résidence RESIDENCE1.), sise à L-ADRESSE2.), sous peine de l'astreinte de 1.500.- euros plafonnée au montant de 10.000.- euros,

décharge PERSONNE1.) et PERSONNE2.) des condamnations afférentes prononcées à leur encontre suivant ordonnance du 17 mai 2013,

dit sans objet la demande en intervention dirigée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre SOCIETE3.) S.A.,

laisse les frais et dépens inhérents à cette mise en intervention à charge des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.),

condamne les demandeurs aux termes de l'assignation du 6 mars 2013 et l'intervenant PERSONNE20.) aux frais et dépens de première instance, hormis ceux inhérents à l'assignation en intervention du 24 avril 2013 restant à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

dit l'appel non fondé pour le surplus,

confirme l'ordonnance du 17 mai 2013 pour le surplus,

rejette les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne les intimés 1 à 18 inclusivement aux frais et dépens de l'instance d'appel.