Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3319/25
L-CIREF-5/25

ORDONNANCE

rendue le vingt-trois octobre deux mille vingt-cinq en matière de référé civil par Anne-Marie WOLFF, juge de paix directeur à Luxembourg, assistée du greffier Sven WELTER

dans la cause

entre :

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse principale
partie défenderesse sur reconvention
comparaissant par la société à responsabilité limitée DF LAWYERS, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie à L-2668 Luxembourg, 14, rue Julien Vesque, RCS n° B 212.502, représentée aux fins des présentes par Maître François-Joseph DE LENTAIGNE DE LOGIVIERE, avocat, en remplacement de Maître Esbelta DE FREITAS, avocat à la Cour, les deux demeurant à la même adresse

et

la SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse principale
partie demanderesse par reconvention
comparaissant par Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

Par exploit d'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 31 juillet 2025, la SOCIETE1.) fit donner citation à la SOCIETE2.) à comparaître le 18 août 2025 à 9.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière de référé civil, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute de la présente ordonnance.

Après plusieurs remises à la demande des parties, l'affare fut utilement retenue à l'audience publique du 9 octobre 2025 à 15.00 heures, salle JP.1.19 et les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

l'ordonnance qui suit:

Par exploit d'huissier du 31 juillet 2025, la SOCIETE1.) a fait donner citation à la SOCIETE2.) de comparaître par devant le Tribunal de Paix de ce siège, siégeant en matière de référé civil, aux fins de la voir enjointe à délivrer à la société demanderesse les clefs d'accès, à savoir quatre badges et quatre clefs des deux portes d'entrée avant et arrière de l'immeuble, endéans la huitaine du prononcé du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, sinon à autoriser la demanderesse à procéder à la suppression du système de badges et à le remplacer par des serrures d'accès à l'immeuble, aux frais exclusifs de la partie citée et de la voir condamner à une indemnité de procédure de 2.500 euros outre aux frais et dépens de l'instance, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir étant sollicitée.

À l'appui de sa demande introductive d'instance, la SOCIETE1.) fait exposer être copropriétaire, ensemble avec la SOCIETE2.) et la SOCIETE3.) d'une résidence sise à L- ADRESSE2.), à raison de 26 lots d'un total de 565,780 millièmes. La SOCIETE3.) serait propriétaire de dix lots correspondant à 156,442 millièmes, les lots et millièmes restants relevant de la SOCIETE2.).

Il est reproché à la société citée d'avoir unilatéralement et au mépris des droits des autres copropriétaires procédé au changement des serrures par des badges dont elle refuserait la fourniture aux autres occupants de l'immeuble, occasionnant en ce faisant un préjudice certain.

Ainsi, la SOCIETE1.) ne pourrait conclure un contrat de location d'un espace de stockage pour lequel une locataire potentielle aurait montré un intérêt faute de disposer du badge d'accès, retenu irrégulièrement par la partie citée.

Il s'agirait d'une voie de fait avérée qui laisserait la partie demanderesse dans l'embarras par rapport à ses locataires et dans l'impossibilité de pouvoir jouir librement des lieux à l'instar de la société copropriétaire citée.

La demande serait basée sur l'article 15 du nouveau code de procédure civile alors que la situation serait urgente et ne se heurterait à aucune contestation sérieuse. Toutes les mesures conservatoires pourraient ainsi être ordonnées, le cas échéant avec condamnation à une astreinte telle que résultant de l'article 17 du prédit code.

Lors des débats à l'audience du 9 octobre 2025, le mandataire de la SOCIETE1.) expliqua que celle-ci, ainsi que la SOCIETE3.) seraient détenues par PERSONNE1.) qui aurait été l'associé de l'administrateur de la SOCIETE2.), PERSONNE2.), avec lequel il se serait entretemps brouillé.

Pour des raisons qui lui seraient propres, la SOCIETE2.) se serait elle-même investie comme syndic de l'immeuble, sans avoir été officiellement nommée ni reconnue.

Elle aurait pris l'initiative d'altérer le système d'accès à l'immeuble notamment en mettant en place un système à badges ainsi que des changements de serrures, l'ensemble étant inaccessible aux locataires notamment de la SOCIETE1.), ne disposant pas desdits badges voire des nouvelles clés.

La société demanderesse insisterait dès lors à se voir remettre dans l'urgence et sous astreinte quatre badges et quatre clés permettant l'accès à l'immeuble tant par l'entrée de devant que par celle de derrière et ce endéans la huitaine du prononcé de la présente ordonnance.

Le mandataire de la SOCIETE2.) confirma que la qualité de syndic aurait été refusée à sa cliente et qu'aucune assemblée générale des copropriétaires n'aurait été mise en place aux fins d'en nommer un.

Il contesta formellement que sa mandante soit à l'origine des dysfonctionnements de la résidence et notamment de l'altération du système d'accès. Aucune preuve ne serait fournie pour justifier de la responsabilité de la SOCIETE2.).

Il faudrait rappeler que SOCIETE4.) serait le syndic de fait et que la demanderesse se tromperait de cible en accusant la SOCIETE2.). Il serait par ailleurs troublant que la SOCIETE1.) soit en train de réaliser des travaux dans un local commercial pour lequel elle devrait nécessairement disposer des badges et clés d'accès, à défaut de quoi les travaux n'auraient pas été réalisables.

La demande serait à rejeter comme non-fondée alors que la partie actuellement citée ne serait pas responsable de la situation de fait.

À titre reconventionnel, la SOCIETE2.) conclut à se voir allouer une indemnité pour action abusive et vexatoire de 10.000 euros, subsidiairement une visite des lieux pour constater la véracité des déclarations faites et en tout état de cause, une indemnité de procédure de 3.000 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le mandataire de la SOCIETE1.) répliqua en concluant à l'irrecevabilité de l'indemnité de procédure adverse ainsi que de la demande pour action abusive et vexatoire qui ne serait pas donnée.

Il insista que la situation serait urgente vu l'impossibilité de pouvoir louer des lots, faute de pouvoir y accéder.

L'article 15 du nouveau code de procédure civile donne compétence au juge de Paix de pouvoir « *ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. […] Il 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* ».

En l'espèce, le juge de Paix, siégeant en matière de référé civil, se trouve saisi d'une voie de fait dont est accusée la partie citée par la demanderesse relative à un changement de système de serrures et le refus de remettre des badges ou clés, circonstance à laquelle il est demande au Tribunal de remédier dans l'urgence.

L'intervention du juge sur base du référé-sauvegarde exige la constatation par celui-ci 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 matériels aux fins d'usurper un droit qu'il n'a pas ou pour se rendre justice à soi-même.

Le trouble manifestement illicite se définit comme « *toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit* ». Le trouble manifestement illicite procède donc de la méconnaissance d'un droit, d'un titre, ou corrélativement, d'une interdiction les protégeant (Jacques et Xavier VUITTON, Les référés, 3° édition, n° 282).

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. Il s'agit d'autre part, de préserver ou rétablir un statu quo avant l'intervention du juge du fond (eodem loco, n° 285).

L'illicéité se comprend comme la méconnaissance d'une norme juridique obligatoire, que son origine soit délictuelle ou contractuelle, législative ou réglementaire, de nature civile ou pénale. Quel que soit le droit auquel il est porté atteinte, l'action peut également tendre à s'opposer à un procédé auquel une partie aurait recours pour régler le différend, obtenir le bénéfice de ce droit ou éviter d'assumer une obligation. Peu importe dans ce cas, que l'auteur du trouble ait ou non raison sur le fond du droit. L'illicéité tient en ce qu'il s'est fait justice à lui-même et a recouru à une voie de fait pour clore le différend qui l'oppose à la partie adverse, ce qui consacre l'existence d'un trouble manifestement illicite (eodem loco, n° 288 et 291).

Le caractère manifeste du trouble illicite renvoie à la raison d'être initiale du juge des référés, juge de l'immédiat, de l'évident, ce qui paraît impliquer une intervention dans un litige exempt de doute. Le juge des référés ne disposant pas de temps et son intervention ne supportant pas de retard, le trouble dont il est saisi doit être incontestable. L'intervention du juge des référés reste nécessairement marquée par une évidence, même s'il est autorisé à procéder à des recherches plus approfondies qu'autrefois pour la mettre en évidence (eodem loco, n° 293).

Quoique la nature de la demande justifie d'une urgence certaine par les difficultés d'accès à l'immeuble causées par suite d'un changement du système des serrures et la défaillance de mise à disposition des badges sinon clés indispensables pour y remédier, toujours est-il que l'auteur du trouble fait l'objet d'une discussion.

La société demanderesse estime que la société citée s'est arrogé le droit de syndic sans y avoir été nommée officiellement et d'avoir dans cette fonction causé la voie de fait pour remédier à laquelle l'action a été introduite.

Or, la SOCIETE2.) conteste avec véhémence être à l'origine de la voie de fait.

Il n'appartient pas au juge des référés, juge de l'évident et de l'incontesté, de départager les parties, ce qui nécessiterait une analyse du fond du dossier qui dépasserait ses compétences.

La demande principale en délivrance des clés et badge d'accès est dès lors à déclarer irrecevable pour se heurter à des contestations sérieuses.

À titre reconventionnel, la SOCIETE2.) se prévaut d'une action abusive et vexatoire exercée à son encontre et injustement par la société adverse avec pour seule finalité de lui causer préjudice et conclut à se voir allouer une indemnité de 10.000 euros.

Là encore, le juge des référés doit déclarer la demande irrecevable alors qu'une analyse de la demande reconventionnelle empiéterait sur les prérogatives du juge du fond et se heurte encore à des contestations sérieuses.

Les deux parties concluent, la SOCIETE1.) à titre principal, la SOCIETE2.) à titre reconventionnel, à se voir allouer une indemnité de procédure de respectivement 2.500 euros et 3.000 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Eu égard à l'issue de l'instance, il y a lieu de débouter chacune des parties de sa demande respective.

Les frais et dépens de l'instance sont laissées à charge de la SOCIETE1.).

P A R C E S M O T I F S :

Le juge de paix directeur à Luxembourg, Anne-Marie WOLFF, siégeant en matière de référé civil, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort,

reçoit la demande en la pure forme,

se déclare compétent pour connaître de la demande au vu de l'article 15 du nouveau code de procédure civile,

au principal, **renvoie** les parties à se pouvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

déclare irrecevable la demande en injonction à fournir des badges respectivement clés d'accès à l'immeuble formulée par la SOCIETE1.) à l'encontre de la SOCIETE2.) pour se heurter à des contestations sérieuses,

donne acte à la SOCIETE2.) de sa demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité pour action abusive et vexatoire,

la **dit** recevable en la pure forme,

déclare irrecevable la demande pour se heurter à des contestations sérieuses,

dit non fondée la demande principale en allocation d'une indemnité de procédure,

donne acte à la SOCIETE2.) de sa demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure,

la **dit** recevable mais non-fondée,

partant en **déboute**,

dit qu’il n’y a pas lieu à ordonner l’exécution provisoire de la présente ordonnance,

condamne la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l’instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Anne-Marie WOLFF, juge de paix directeur, assistée du greffier Sven WELTER, avec lequel la présente ordonnance a été signée, date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF **Sven WELTER**