

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 10/2024

N° TAD-2024-00011 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 13 février 2024 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

Silvia ALVES, juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

Suzette KALBUSCH, greffier assumé,

dans la cause

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant par **Maître Bernard FELTEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **PERSONNE1.)**, sans état connu, née le DATE1.) à ADRESSE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

2. **PERSONNE2.)**, sans état connu, né le DATE2.) à ADRESSE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses, comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

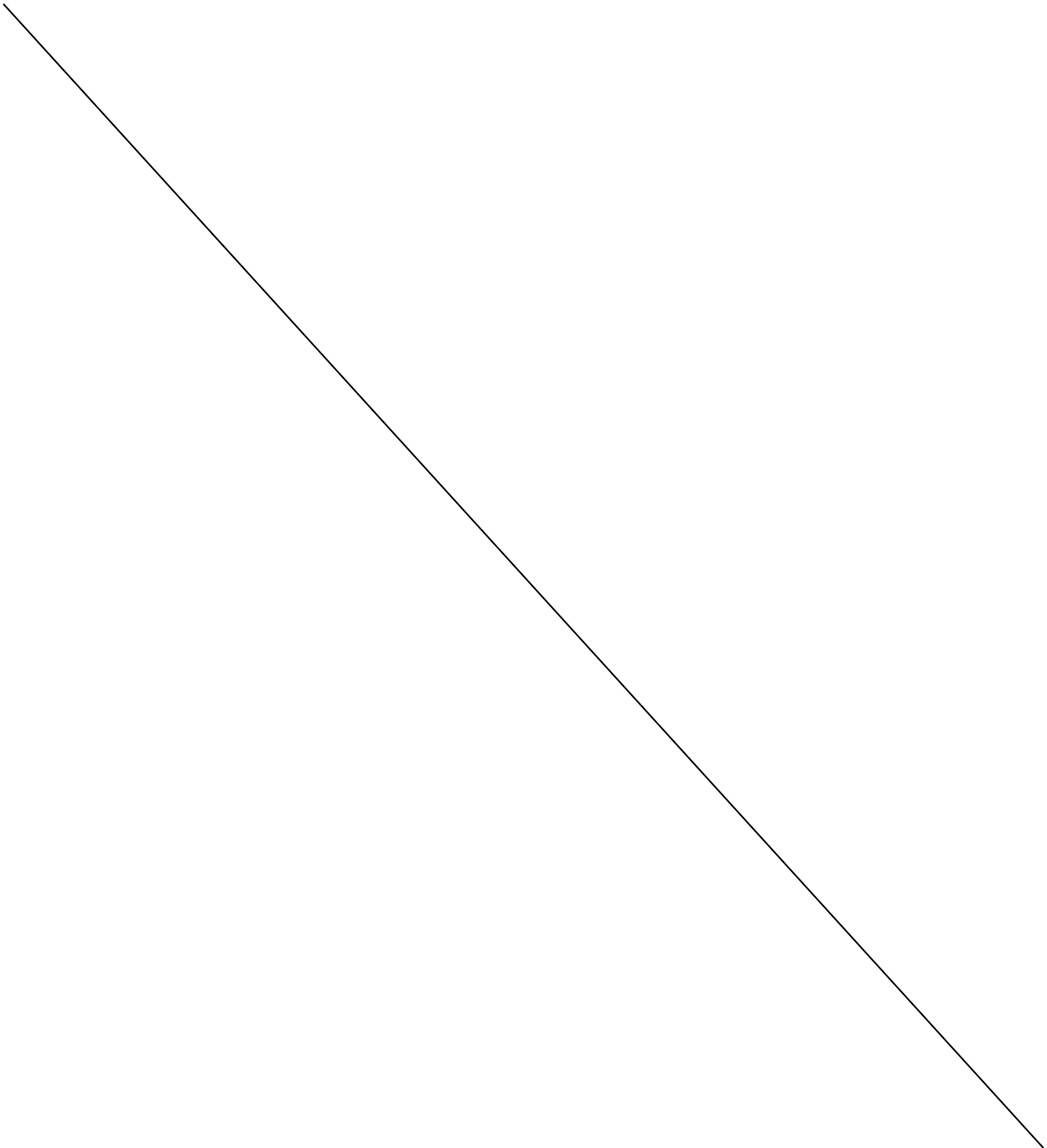
3. **PERSONNE3.)**, sans état connu, né le DATE3.) à ADRESSE5.) (Belgique), et son épouse

4. **PERSONNE4.)**, sans état connu, née le DATE4.) à ADRESSE6.) (Belgique), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE7.),

parties défenderesses, les deux comparant en personne.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 20 décembre 2023, et par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER, immatriculée près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, du 27 décembre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait donner assignation à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de Justice à Diekirch, à l'audience publique des référés du mardi, 9 janvier 2024, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après :



Après une remise, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 23 janvier 2024.

Maître Tuce ISIK, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., a donné lecture de l'assignation et a été entendue en ses explications.

Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), a été entendu en ses moyens de défense et explications.

PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) ont été entendus en leurs moyens de défense et explications.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 6 février 2024, puis reporta le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 13 février 2024 à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Faits constants

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont, chacun, propriétaires d'un appartement situé dans la résidence sise à ADRESSE8.) (désignée ci-après « la Résidence n°ADRESSE8.) »). PERSONNE4.) est l'épouse de PERSONNE3.).

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. est propriétaire de plusieurs appartements situés dans la résidence adjacente, sise à ADRESSE9.) (désignée ci-après « la Résidence n°6 »).

Par courrier du 22 juillet 2022, le bourgmestre de la commune de ADRESSE10.) a rappelé à la société SOCIETE1.) S.A. que les appartements dont elle est propriétaire dans la Résidence n°6 ne peuvent pas être affectés à l'habitation tant que les places de stationnement, garages et carports imposés en vertu de l'article 3.18 du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites et actés dans l'autorisation de construire n°NUMERO2.) n'auront pas été réalisés.

Pour pouvoir créer lesdites places de stationnement, une partie du talus rocheux qui se trouve à l'arrière des résidences doit être terrassée.

La partie arrière des résidences n'est accessible que par un chemin longeant l'immeuble sis au n°ADRESSE11.) sur lequel se trouve un escalier en métal qui permet l'accès aux appartements de la Résidence n°ADRESSE11.).

Ce chemin est grevé d'une servitude de passage qui a été créée par un acte notarié du 20 août 2019 qui prévoit ce qui suit : « *Il est créé par les présentes au profit du prédit numéro NUMERO3.)/5369 (parcelle dominante) et à charge du numéro cadastral NUMERO4.) (parcelle*

servante) restant la propriété de la société SOCIETE1.) SA, une servitude de passage gratuite et perpétuelle pour permettre l'accès aux emplacements extérieurs (lots 013 à 020) et au garage extérieur (lot 012) du bloc C de la résidence sise sur le prédit numéro cadastral NUMERO5.). Cette servitude est matérialisée par un chemin existant entre les parcelles NUMERO4.) et NUMERO5.). Les bénéficiaires de cette servitude de passage s'engagent et engagent leurs héritiers et autres ayants-droit à participer aux frais d'entretien de ce chemin, de même ils s'engagent à ne pas entraver la libre circulation sur la voie d'assiette ». Les termes de cet acte de base sont rappelés, notamment, dans l'acte de vente notarié du 5 octobre 2020 par lequel PERSONNE1.) a acquis son appartement.

Le passage en question étant relativement étroit, notamment à l'endroit où se trouve l'escalier en métal, les véhicules de chantier nécessaires pour procéder aux travaux de terrassement de la paroi rocheuse ne pourront passer que si l'escalier en métal est démonté, ce qui empêchera alors tout accès aux appartements de la Résidence n°ADRESSE11.).

Par courrier du 18 septembre 2022, la société SOCIETE1.) S.A. a informé les propriétaires de la Résidence n°ADRESSE11.) qu'elle projette de réaliser des travaux au niveau de la roche située à l'arrière de leur immeuble et leur a indiqué que de ce fait, l'escalier qui mène à leurs appartements devra être enlevé momentanément pendant la durée des travaux.

La société SOCIETE1.) S.A. a contacté la société SOCIETE2.) afin que celle-ci procède à l'enlèvement de l'escalier, tandis que la société SOCIETE3.) a été chargée des travaux de destruction de la paroi rocheuse.

Par courrier du 21 mars 2023, la société SOCIETE1.) S.A. a « signalé » aux parties assignées que les travaux litigieux « vont commencer demain et dureront environ une semaine » et qu'elles ne pourront « donc plus avoir accès à (leur) appartement ».

Les propriétaires de la Résidence n°ADRESSE11.) se sont opposés à ce que lesdits travaux soient entamés dans un délai aussi bref et les travaux n'ont dès lors pas été réalisés.

En date du 17 mai 2023, la société SOCIETE1.) S.A. a fait part aux parties assignées que les travaux auront lieu à la fin du mois de mai et qu'ils devraient en principe durer environ une semaine.

Par courrier de leur mandataire du 22 mai 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) se sont formellement opposés à ce que l'escalier menant à leurs appartements soit démonté aussi longtemps qu'aucun accord n'aura été trouvé entre les parties concernant les conditions de leur relogement ainsi que l'indemnisation à laquelle ils peuvent prétendre.

Plusieurs courriers ont été échangés entre les parties par la suite en vue d'une solution amiable de leur différend, mais aucun accord n'a pu être trouvé, de sorte que les travaux litigieux n'ont pas encore été réalisés.

Prétentions et moyens des parties

Par exploit d'huissiers de justice des 20 et 27 décembre 2023, la société SOCIETE1.) S.A. a fait donner assignation à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de :

- se voir autoriser à faire démonter par un entrepreneur l'escalier en métal pour accéder à la cour intérieure et se voir autoriser à procéder aux travaux de démolition de la roche,
- entendre dire que les parties assignées seront contraintes de tolérer le démontage (puis le montage après les travaux) de l'escalier en métal durant le temps nécessaire à la réalisation des travaux de démolition de la roche, aux fins de mettre en conformité les emplacements de parking tant avec les règles d'urbanisme que pour des raisons de sécurité, à savoir environ pendant 7 jours, sans préjudice quant à la date exacte,
- voir condamner les parties assignées à laisser démonter l'escalier en métal et à laisser pénétrer les corps de métiers chargés des travaux de démolition de la roche dans les 72 heures de la notification de l'ordonnance à intervenir sous peine d'astreinte de 1.000.- euros par jour de retard,
- voir condamner les parties assignées à lui payer une indemnité de procédure de 500.- euros chacune pour les frais qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge au vu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- se voir réserver le droit de demander le remboursement des frais d'avocat et d'experts,
- voir condamner les parties assignées à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Bernard FELTEN, avocat à la Cour, qui affirme en avoir fait l'avance,
- voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir sur minute et avant enregistrement, nonobstant appel et sans caution.

Au soutien de sa demande, la société SOCIETE1.) S.A. fait valoir qu'il y aurait urgence à ce que les travaux de démolition de la roche soient réalisés, alors que, d'une part, elle devrait se conformer au règlement sur les bâtisses de la SOCIETE4.) en créant des places de parking supplémentaires afin que chaque logement de la Résidence n°6 dispose de deux places de stationnement et que, d'autre part, l'état actuel de la paroi rocheuse constituerait un danger pour les personnes circulant à proximité, puisque de gros morceaux de pierre tomberaient régulièrement de ladite paroi.

La société SOCIETE1.) S.A. souligne que le fait que lesdits travaux n'aient pas encore pu être réalisés lui porterait préjudice, puisqu'elle aurait souscrit un emprunt auprès de la B.I.L. pour financer la construction de la Résidence n°6 qu'elle ne pourrait rembourser que si elle vend les appartements dont elle est encore propriétaire, ce qu'elle ne pourrait toutefois faire que si la situation au niveau des places de stationnement est régularisée. Quant au risque de chutes de pierre, la société SOCIETE1.) S.A. fait valoir qu'il serait également dans l'intérêt des parties

assignées que les travaux de sécurisation soient réalisés le plus rapidement possible étant donné qu'en cas d'accident, ces dernières pourraient également être tenues responsables.

La société SOCIETE1.) S.A. soutient que l'opposition de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) de laisser démonter l'escalier en métal serait injustifiée puisqu'elle aurait offert de les indemniser de manière équitable en leur proposant une indemnité de 250.- euros par jour pendant lequel ils ne pourront pas accéder à leur appartement. Ce serait partant de manière parfaitement abusive que les parties assignées, et plus particulièrement PERSONNE1.), s'opposeraient à la réalisation des travaux. La société SOCIETE1.) S.A. fait valoir que les prétentions indemnitaires formulées par PERSONNE1.) seraient parfaitement aberrantes et déraisonnables.

Les nombreux échanges intervenus entre les parties n'ayant pas permis d'aboutir à un accord, la société SOCIETE1.) S.A. n'aurait d'autre choix que d'agir judiciairement afin d'obtenir l'autorisation de pouvoir démonter l'escalier litigieux et procéder aux travaux de démolition de la paroi rocheuse.

A l'audience, la société SOCIETE1.) S.A. indique que sa demande est basée principalement sur la servitude de passage contractuelle qui est prévue par l'acte de vente du 5 octobre 2020 par lequel PERSONNE1.) a acquis son appartement. L'escalier en métal se situant justement sur cette servitude de passage, le refus opposé par PERSONNE1.) de laisser démonter l'escalier en métal serait fautif et partant de nature à engager sa responsabilité.

A titre subsidiaire, la demande est basée sur la servitude tour d'échelle que la société SOCIETE1.) S.A. définit comme étant « *un droit de passage momentané permettant au propriétaire d'un bâtiment ou d'un mur édifié en limite de propriété de passer sur le fonds contigu pour réparer le mur ou la façade de ce bâtiment parce qu'il ne peut y accéder de chez lui* ».

A titre plus subsidiaire, la société SOCIETE1.) S.A. indique baser sa demande sur l'article 932 du Nouveau Code de procédure civile et plus subsidiairement encore sur l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (désignés ci-après « les parties PERSONNE5.) – PERSONNE6.) ») soulèvent *in limine litis* l'irrecevabilité de l'assignation pour défaut de mise en cause du syndicat des copropriétaires de la Résidence n°NUMERO6.).

Les parties PERSONNE5.) – PERSONNE6.) relèvent que l'escalier en métal et le passage litigieux sont des parties communes de la résidence et elles estiment partant que le syndicat des copropriétaires, qui en vertu de l'article 11 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose d'une personnalité juridique propre, distincte de celle des copropriétaires, aurait également dû être assigné. Elles citent à cet égard une décision rendue par la Cour d'appel en date du 8 décembre 2011.

A titre subsidiaire et quant au fond, les parties PERSONNE5.) – PERSONNE6.) soulignent tout d'abord que la demande de la société SOCIETE1.) S.A. tend à se voir autoriser à pouvoir enlever l'escalier en métal ce qui aura pour conséquence que les appartements de la Résidence n°ADRESSE11.) ne seront plus accessibles pendant toute la durée des travaux.

Elles rappellent ensuite que la demande de la société SOCIETE1.) S.A., qui a été portée devant le juge des référés, ne pourra être accueillie favorablement que si les conditions des articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile, qui délimitent d'une manière générale les pouvoirs du juge des référés, sont remplies, ce qui, en l'espèce, ne serait toutefois manifestement pas le cas.

En ce qui concerne l'article 932 du Nouveau Code de procédure civile, les parties PERSONNE5.) – PERSONNE6.) relèvent que cet article subordonne l'intervention du juge des référés à deux conditions, à savoir l'urgence et l'absence de contestations sérieuses. Aucune de ces conditions ne seraient remplies en l'espèce.

Dans l'acte introductif d'instance, la société SOCIETE1.) S.A. justifierait en effet l'urgence par le fait qu'elle doit vendre les appartements dont elle est encore propriétaire afin de pouvoir rembourser le prêt qu'elle a contracté auprès de la SOCIETE5.). Or, pour pouvoir ce faire, elle devrait créer des places de stationnement supplémentaires. Cette motivation ne serait toutefois pas de nature à établir l'urgence requise aux termes de l'article 932 du Nouveau Code de procédure civile, telle que celle-ci est définie par la jurisprudence. Dans un arrêt du 21 juin 2023, la Cour d'appel, siégeant en matière de référés, aurait d'ailleurs retenu que l'obligation pour une partie de rembourser le prêt contracté pour financer un bien immobilier acquis n'est pas de nature à justifier l'urgence à faire intervenir le juge des référés.

A l'audience, la partie demanderesse aurait ensuite insisté sur le caractère prétendument dangereux de la paroi rocheuse qui menacerait de tomber. Ces affirmations resteraient toutefois à l'état de pures allégations puisqu'aucun élément figurant au dossier ne permettrait d'établir qu'il y aurait péril en la demeure. Force serait d'ailleurs de relever que les travaux que la société SOCIETE1.) S.A. souhaite entreprendre ne constituent nullement des travaux de sécurisation de la roche (qui pourraient le cas échéant se limiter à la mise en place d'un filet), mais des travaux de terrassement par lesquels une partie de la roche sera enlevée.

La société SOCIETE1.) S.A. resterait partant en défaut d'établir qu'il y a urgence à réaliser les travaux litigieux.

La demande de la société SOCIETE1.) S.A. se heurterait en outre à des contestations sérieuses tirées du droit de propriété des parties assignées, tel que celui-ci est protégé par l'article 544 du Code civil. La demande de la société SOCIETE1.) S.A. serait en effet de nature à porter atteinte au droit de propriété des parties assignées qui se trouveront privées de tout accès à leurs logements. La servitude de tour d'échelle, concept juridique invoqué par la société SOCIETE1.) S.A., permettrait certes, dans certaines conditions, de restreindre le droit de propriété d'un voisin en autorisant un passage temporaire sur sa propriété, mais la jurisprudence se montrerait très sévère et veillerait à ce que l'atteinte portée au droit de propriété ne soit pas trop grave. Or, en l'espèce, il ne s'agirait pas seulement d'accorder un droit de passage à la société SOCIETE1.) S.A., mais de priver les propriétaires de l'accès à leur propriété pendant au moins 7 jours.

L'atteinte qui serait portée au droit de propriété des parties assignées en cas d'admission de la demande de la société SOCIETE1.) S.A. dépasserait dès lors manifestement les inconvénients

normaux de voisinage pouvant être imposés à un voisin dans le cadre de la servitude de tour d'échelle. Le juge des référés ne serait d'ailleurs pas compétent *ratione materiae* pour mettre en balance les droits respectifs des parties, une telle demande relevant de la compétence des juges du fond.

La demande de la société SOCIETE1.) S.A. serait partant à rejeter sur base de l'article 932 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile, les parties PERSONNE5.) – PERSONNE6.) font valoir que l'application dudit article serait toujours soumise à la preuve d'une voie de fait, c'est-à-dire « *une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui par des actes matériels posés par leur auteur en vue d'usurper un droit qu'il n'a pas ou pour se rendre justice à soi-même* ». Pour que la demande de la société SOCIETE1.) S.A. puisse être accueillie sur cette base, il faudrait donc que cette dernière rapporte la preuve d'une violation flagrante d'un droit commise par les parties assignées.

Or, en l'espèce, les parties PERSONNE5.) – PERSONNE6.) ne violeraient aucunement les droits d'autrui.

Ce serait à tort que la société SOCIETE1.) S.A. ferait valoir que PERSONNE1.) ne respecterait pas la servitude de passage qui grève le chemin donnant accès à l'arrière des résidences. Tel que cela résulterait des termes de l'acte constitutif de la servitude, celle-ci n'aurait en effet été créée qu'afin de permettre l'accès aux emplacements extérieurs et au garage se trouvant à l'arrière des résidences. Or, cet accès serait garanti et ne serait nullement entravé par PERSONNE1.). L'existence de cette servitude de passage ne serait, par contre, pas de nature à justifier la demande de la société SOCIETE1.) S.A. tendant à voir enlever l'escalier en métal.

La demande de la société SOCIETE1.) S.A. serait partant à déclarer irrecevable sur toutes les bases légales invoquées.

En dernier ordre de subsidiarité, au cas où il serait fait droit à la demande de la société SOCIETE1.) S.A., les parties PERSONNE5.) – PERSONNE6.) demandent à voir rejeter la demande adverse tendant à voir condamner les parties assignées au paiement d'une astreinte.

Elles demandent en outre à entendre dire que la société SOCIETE1.) S.A. est tenue d'informer les propriétaires par courrier recommandé au moins 6 semaines avant le début des travaux de la date de ces derniers (et plus précisément de la date de l'enlèvement de l'escalier) et qu'elle est tenue d'indemniser les propriétaires préalablement au début des travaux.

Suivant le dernier état de ses plaidoiries, PERSONNE2.) demande à se voir allouer une indemnisation forfaitaire de 250.- euros par journée sur la période pendant laquelle il n'aura pas accès à son logement. Il demande partant que la société SOCIETE1.) S.A. soit condamnée à lui payer la somme de (7 x 250 =) 1.750.- euros avant le début des travaux, ainsi que la somme de 250.- euros à partir du 8^{ème} jour de travaux.

PERSONNE1.) sollicite, quant à elle, la condamnation de la société SOCIETE1.) S.A. au paiement des montants suivants avant le début des travaux :

- nuitées hôtel pour elle et sa mère : 107,69 € par nuit x 2 x 7 =	1.507,66 €
- non accès à sa place de stationnement : forfait de 30.- € par jour x 7 =	210,00 €
- pension animaux domestiques :	
1 chien (29 € par jour) + 3 chats (19 € par jour) = 86 € par jour x 7 =	602,00 €
- vaccination des animaux domestiques :	387,73 €
- frais de repas : forfait de 35.- € par jour x 7 =	245,00 €
- indemnisation pour préjudice d'agrément : forfait de 100.- € par jour x 7 =	700,00 €

Total :	3.625,39 €

Elle demande en outre que la société SOCIETE1.) S.A. soit condamnée à lui payer la somme de (215,38 + 30 + 86 + 35 + 100 =) 466,38 euros par jour à partir du 8^{ème} jour de travaux.

PERSONNE3.) précise tout d'abord qu'il est marié sous le régime de la séparation des biens et qu'il est seul propriétaire de l'appartement situé dans la Résidence n°ADRESSE11.) qu'il donne en location à des tierces personnes. Il demande partant que son épouse soit mise hors cause étant donné qu'elle n'est pas concernée par le présent litige.

Quant au fond de la demande, il indique que ses locataires ne s'opposent pas à quitter l'appartement pendant la durée des travaux à condition d'être indemnisés. Il demande partant à se voir allouer les mêmes indemnités que celles sollicitées par PERSONNE2.).

Il soutient en outre que la société SOCIETE1.) S.A. aurait déjà fait procéder à des travaux au niveau de la paroi rocheuse il y a environ deux ou trois ans et qu'à cette occasion, l'escalier aurait été simplement déplacé afin que les engins puissent passer. Il s'étonne dès lors que cette solution ne soit actuellement plus envisagée. Ce ne serait d'ailleurs que suite à ces travaux que des morceaux de pierre auraient commencé à tomber. La motivation première de la société SOCIETE1.) S.A. ne serait cependant pas de sécuriser les lieux mais de pouvoir aménager les places de parking dont elle a besoin afin de pouvoir vendre ses appartements.

Au vu de l'ampleur des travaux que la société SOCIETE1.) S.A. souhaite réaliser, PERSONNE3.) demande à ce qu'un état des lieux de la Résidence n°NUMERO6.) soit réalisé avant le début des travaux.

PERSONNE4.) confirme qu'elle est mariée sous un régime de séparation de biens et qu'elle ne détient aucun droit dans l'appartement dont son époux est propriétaire dans la Résidence n°ADRESSE11.). Elle demande partant à être mise hors cause.

Quant à la recevabilité de la demande

En réponse au moyen d'irrecevabilité soulevé par les parties PERSONNE5.) – PERSONNE6.) tiré du défaut de mise en cause du syndicat des copropriétaires de la Résidence n°NUMERO6.),

la société SOCIETE1.) S.A. soutient que le syndicat des copropriétaires n'aurait pas pu être assigné car le dernier syndic en fonctions aurait démissionné.

Cette affirmation est contestée par les parties assignées qui indiquent que le syndicat des copropriétaires de la Résidence n°NUMERO6.) est représenté par la société SOCIETE6.) qui assume les fonctions de syndic depuis plus d'un an.

Après avoir relevé qu'elle ne disposait pas de cette information, la société SOCIETE1.) S.A. fait valoir que la mise en cause du syndicat des copropriétaires ne serait pas nécessaire puisque les seuls propriétaires qui poseraient problèmes seraient les parties PERSONNE5.) et PERSONNE6.), de sorte qu'ils seraient les seuls à devoir être assignés.

En l'espèce, il n'a pas été contesté que le chemin longeant la Résidence n°ADRESSE11.) ainsi que l'escalier en métal qui se trouve sur ledit chemin sont des parties communes, conformément à l'article 3. alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis qui dispose que « *sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux* ».

L'article 4 de la loi du 16 mai 1975 stipule que « *les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi* » et plus particulièrement conformément aux dispositions de l'article 11 qui dispose que « *l'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique. Ce syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes* ».

Le syndicat des copropriétaires, et lui seul, a pouvoir d'assurer la protection des intérêts de la collectivité et spécialement de ceux qui sont relatifs à la propriété indivise des parties communes. Il lui appartient ainsi d'exercer les actions destinées à prévenir ou à réparer les atteintes à l'intégrité de l'immeuble considéré dans son ensemble, que ces atteintes proviennent d'un copropriétaire, d'un locataire de lot ou d'un tiers proprement dit.

Le syndicat des copropriétaires est le représentant légal de la collectivité de tous les copropriétaires de l'immeuble. Il prend naissance de plein droit et en même temps que la copropriété et il dispose d'une personnalité juridique propre, distincte de chaque copropriétaire qui en fait partie.

En vertu de l'article 12 de la loi du 16 mai 1975, le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

L'article 14. alinéa 4 de cette même loi précise que le syndic représente le syndicat en justice et que les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés au syndic.

C'est donc le syndicat des copropriétaires qui représente la collectivité des copropriétaires et qui est, quant à lui, représenté en justice par le syndic.

Il est ainsi de principe que les tiers qui entendent faire valoir des droits à l'encontre de la copropriété doivent, en principe, actionner exclusivement le syndicat (M. Elter et F. Schockweiler, *Copropriété des immeubles bâtis et ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg*, Edition 1978, page364, n°485).

En l'espèce, il ne saurait être contesté que le syndicat des copropriétaires de la Résidence n°NUMERO6.) est directement concerné par l'action introduite par la société SOCIETE1.) S.A. en ce que l'escalier litigieux que la société SOCIETE1.) S.A. souhaite voir démonter constitue une partie commune de la résidence. L'action introduite par la société SOCIETE1.) S.A. ne concerne donc pas seulement les propriétaires des appartements de la Résidence n°NUMERO6.), pris individuellement, en ce qu'ils n'auront plus accès aux parties privatives du lot dont ils sont propriétaires, mais également la collectivité des copropriétaires.

Certains litiges présentent la particularité d'inclure plusieurs personnes de telle sorte que la réponse à apporter au différend porté devant la juridiction les concerne directement à tel point qu'il n'est pas seulement utile, mais absolument indispensable de les réunir toutes au sein de la même procédure. Le différend est dit indivisible entre toutes ces parties.

Un litige est caractérisé par l'indivisibilité lorsque les circonstances sont telles que des procédures parallèles ou consécutives pourraient aboutir à des décisions qui seraient à tel point incompatibles entre elles qu'elles ne pourraient pas être toutes exécutées. L'indivisibilité avérée produit un certain nombre de conséquences, dont l'une concerne la recevabilité d'une demande ou d'une voie de recours introduite contre seulement certaines des parties indivisiblement liées : lorsque le demandeur omet d'inclure dans son action une ou plusieurs parties qui sont indivisiblement liées à celles qui figurent dans la procédure, son action ou son recours est déclaré irrecevable.

(voir : Thierry Hoscheit, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, Editions Paul Bauler, 1^{ère} édition, page 500).

Tel est manifestement le cas en l'espèce. En effet, étant donné que l'action introduite par la société SOCIETE1.) S.A. est de nature à porter atteinte non seulement aux droits individuels des propriétaires des appartements, mais également à ceux de la collectivité, le syndicat des copropriétaires aurait dû être assigné afin de pouvoir défendre les intérêts de la copropriété.

Les affirmations de la société SOCIETE1.) S.A. selon lesquelles elle aurait été dans l'impossibilité d'assigner le syndicat des copropriétaires à défaut pour celui-ci d'être valablement représenté par un syndic ont été formellement contestées par les parties assignées. Force est en outre de relever que la loi du 16 mai 1975 prévoit des dispositions particulières lorsque le syndicat se trouve dépourvu de syndic, de sorte qu'il n'est pas admis qu'une partie demanderesse puisse agir individuellement à l'encontre des copropriétaires au lieu d'assigner le syndicat des copropriétaires (voir en ce sens : Cour d'appel, arrêt civil du 8 décembre 2011, n°35467 du rôle).

Quant à l'argumentaire de la société SOCIETE1.) S.A. consistant à dire qu'elle n'était tenue que d'assigner les propriétaires qui se sont opposés au démontage de l'escalier, celui-ci n'est manifestement pas fondé, alors qu'il est évident que toutes les parties qui sont concernées par sa demande doivent être mises en cause afin de pouvoir faire valoir leurs droits. Force est d'ailleurs de relever que la société SOCIETE1.) S.A. a assigné PERSONNE3.), alors que pourtant ce dernier ne s'était pas opposé au démontage de l'escalier.

Il résulte ainsi de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande de la société SOCIETE1.) S.A. est à déclarer irrecevable.

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) S.A. tendant à se voir allouer une indemnité de procédure est à rejeter.

PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia ALVES, juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement,

déclarons la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. irrecevable,

rejetons la demande de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

laissons les frais et dépens de l'instance à charge de la société anonyme SOCIETE1.) S.A.