

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 38/2024

N° TAD-2024-00378 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 11 juin 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

le **GROUPE1.)**, établi à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, à savoir par la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

partie demanderesse, comparant par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-9254 Diekirch, 18, route de Larochette, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B278122, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Steve ROSA**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

ET

1) l'association sans but lucratif **SOCIETE2.) a.s.b.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par qui de droit, prise en sa qualité de curateur d'PERSONNE1.),

2) **PERSONNE1.)**, né le DATE1.) à ADRESSE4.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties défenderesses, comparant par **Maître Olivier UNSEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, en date du 20 mars 2024, le GROUPE1.) a fait donner assignation à l'association sans but lucratif SOCIETE2.) a.s.b.l. et à PERSONNE1.), 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, 16 avril 2024, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après.

Après quatre remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 21 mai 2024.

Maître Steve ROSA, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, qui représente la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA S.à.r.l., mandataire du GROUPE1.), a exposé l'assignation et a été entendu en ses explications.

Maître Deborah SOARES SACRAS, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de l'association sans but lucratif SOCIETE2.) a.s.b.l. et d'PERSONNE1.), a été entendue en ses 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, 4 juin 2024, puis reporta le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 11 juin 2024, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 20 mars 2024, le GROUPE1.) (désigné ci-après « le Syndicat des Copropriétaires ») a fait donner assignation à l'association sans but lucratif SOCIETE2.) a.s.b.l. (désignée ci-après en abrégé « l'a.s.b.l. SOCIETE2.). ») et à PERSONNE1.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de :

- au principal, voir renvoyer les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision, au vu de l'urgence,
- se voir donner acte que pour les seuls besoins de la compétence *ratione valoris* et sous toutes réserves généralement quelconques, la valeur du litige est évaluée à la somme de 15.000.- euros, sous réserve de majoration et d'augmentation, selon qu'il appartiendra ;

Principalement :

- les parties assignées se voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à effectuer ou à faire effectuer, à leurs frais, les travaux de remise en état qui s'imposent en faveur de l'immeuble résidentiel en copropriété, consistant plus précisément à remplacer les vitrages éclaboussés, ainsi que les châssis et stores endommagés, dans un délai d'un mois à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir, le tout sous peine d'astreinte de 500.- euros par jour de retard à compter du délai imparti, et faute par les parties assignées de réaliser ou faire réaliser ces travaux dans le délai imparti, se voir autoriser d'ores et déjà à faire réaliser les travaux de remise en état en question par des entreprises de son choix, aux frais des parties assignées, ces frais étant récupérables sur simple présentation des factures des entreprises employées,

- les parties assignées se voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- les parties assignées se voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à tous les frais et dépens de l'instance,

Subsidiairement :

- voir condamner PERSONNE1.) à effectuer ou à faire effectuer, à ses frais, les travaux de remise en état qui s'imposent en faveur de l'immeuble résidentiel en copropriété, consistant plus précisément à remplacer les vitrages éclaboussés, ainsi que les châssis et stores endommagés, dans un délai d'un mois à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir, le tout sous peine d'astreinte de 500.- euros par jour de retard à compter du délai imparti, et faute par PERSONNE1.) de réaliser ou faire réaliser ces travaux dans le délai imparti, se voir autoriser d'ores et déjà à faire réaliser les travaux de remise en état en question par des entreprises de son choix, aux frais de la partie assignée, ces frais étant récupérables sur simple présentation des factures des entreprises employées,
- voir condamner PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance,
- voir déclarer l'ordonnance à intervenir commune à l'a.s.b.l. SOCIETE2.),

En toute occurrence :

- voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, nonobstant opposition ou appel, sur minute, sans caution et avant enregistrement.

Au soutien de sa demande, le Syndicat des Copropriétaires expose qu'en date du 14 août 2023, PERSONNE1.), qui est propriétaire d'un appartement avec terrasse situé au rez-de-chaussée de la ADRESSE1.), se serait trouvé dans un état de délire complet dû à une consommation excessive d'alcool et de stupéfiants lors duquel il aurait complètement saccagé les fenêtres extérieures ainsi que les stores de son appartement qui, jusqu'à ce jour, n'auraient toujours pas été réparés.

Le Syndicat des Copropriétaires fait valoir que les agissements d'PERSONNE1.) seraient hautement préjudiciables aux intérêts des autres copropriétaires et ce à divers titres.

Le fait que les fenêtres de l'appartement d'PERSONNE1.) n'aient pas encore été réparées porterait tout d'abord atteinte à l'enveloppe thermique de l'immeuble en copropriété et exposerait le gros-ouvrage à un péril sérieux et réel d'infiltrations, de condensation et de moisissures, tel que cela résulterait d'un courriel que le promoteur a adressé au syndic de la résidence.

L'immeuble ne serait en outre plus sécurisé puisque des tiers pourraient pénétrer dans l'immeuble par la terrasse d'PERSONNE1.). A plusieurs reprises, les autres copropriétaires auraient d'ailleurs constaté la présence d'intrus dans les parties communes de la résidence.

Aucune protection n'ayant été mise en place, il y aurait également un risque réel que quelqu'un se blesse avec les débris des fenêtres.

Le fait que les fenêtres et stores n'aient pas encore été réparés porterait finalement également atteinte à l'aspect extérieur de la résidence qui pourtant serait protégé par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Suite aux faits du 14 août 2023, le Syndicat des Copropriétaires aurait ainsi contacté la société SOCIETE3.) S.à.r.l. afin que celle-ci établisse un devis concernant les travaux de réparation nécessaires pour remettre en état les fenêtres et stores de l'appartement d'PERSONNE1.). Ledit devis aurait été continué au curateur d'PERSONNE1.), à savoir PERSONNE2.) qui serait le gestionnaire du dossier d'PERSONNE1.) au sein de l'a.s.b.l. SOCIETE2.). Rien n'aurait toutefois été entrepris par ledit curateur afin de résoudre la situation, ce malgré plusieurs courriers de rappel et mise en demeure.

Le Syndicat des Copropriétaires précise que ce ne serait pas la première fois qu'PERSONNE1.) se serait fait remarquer négativement au sein de la résidence par son comportement totalement inapproprié. En août 2022, il aurait déjà saccagé une première fois les fenêtres de son appartement sans qu'une réfection en bonne et due forme n'ait été entreprise.

PERSONNE1.) entreposerait en outre régulièrement des sacs pleins d'ordures sur sa terrasse, créant ainsi des nuisances visuelles et olfactives pour les habitants des autres appartements de la résidence. Son appartement serait en outre régulièrement occupé par d'autres personnes qui n'hésiteraient pas à squatter également les parties communes de la résidence.

Selon le Syndicat des Copropriétaires, il serait manifeste qu'PERSONNE1.) est atteint de troubles psychiques graves qui le rendent dangereux pour lui-même et/ou pour autrui, raison pour laquelle son mandataire se serait adressé au Procureur d'Etat afin qu'PERSONNE1.) soit admis dans un établissement psychiatrique spécialisé sur base de la loi du 10 décembre 2009 relative à l'hospitalisation sans leur consentement de personnes atteintes de troubles mentaux.

En se référant à la jurisprudence rendue en matière de référé-sauvegarde prévu par l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, le Syndicat des Copropriétaires fait valoir que les agissements d'PERSONNE1.), respectivement son inaction, seraient constitutifs d'une voie de fait au sens de l'article précité. Un trouble manifestement illicite serait en effet porté à l'enveloppe thermique de l'immeuble résidentiel en copropriété ainsi qu'à l'aspect extérieur et à la sécurisation de l'immeuble. Il y aurait également un risque de dommage imminent en ce que des problèmes d'humidité risqueraient de survenir si l'enveloppe thermique n'est pas rétablie rapidement. Il y aurait encore un risque de blessure pour les occupants de l'appartement d'PERSONNE3.).

Ainsi, bien que les fenêtres endommagées constituent des parties privatives de l'appartement d'PERSONNE1.), les dégâts causés auxdites fenêtres auraient des répercussions négatives pour toute la copropriété et il y aurait partant lieu d'y remédier en ordonnant les mesures sollicitées sur base de l'article 933 alinéa 1^{er}.

A titre subsidiaire, le Syndicat des Copropriétaires base sa demande sur l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile en faisant valoir qu'il y aurait urgence à ce que les mesures sollicitées soient réalisées.

PERSONNE1.) et l'a.s.b.l. SOCIETE2.), contestent l'intégralité des demandes adverses tant dans leur principe que dans leur *quantum*.

En ce qui concerne la base principale de l'article 933 alinéa 1^{er}, les parties défenderesses font valoir que les conditions posées par ledit article ne seraient pas remplies en l'espèce, alors que le Syndicat des Copropriétaires resterait en défaut d'établir l'existence d'un quelconque trouble manifestement illicite ou d'un dommage imminent qui serait imputable à un agissement d'PERSONNE1.).

Les parties défenderesses font valoir que l'article 933 alinéa 1^{er} ne trouverait application qu'en présence d'un dommage certain et non-éventuel. Or, les prétendus dommages invoqués par le Syndicat des Copropriétaires seraient purement hypothétiques et ne se trouveraient établis par aucune pièce probante. Les parties défenderesses relèvent plus particulièrement que le Syndicat des Copropriétaires ne verserait aucune expertise permettant d'établir la réalité des dommages invoqués tenant à la prétendue atteinte portée à l'enveloppe thermique de l'immeuble.

Il n'y aurait pas non plus le moindre risque de blessures puisque seules les fenêtres de la terrasse d'PERSONNE1.) seraient concernées. PERSONNE1.) serait partant le seul à y avoir accès.

Le Syndicat des Copropriétaires ne rapporterait pas non plus la preuve d'un quelconque trouble manifestement illicite, puisque les fenêtres endommagées seraient la propriété exclusive d'PERSONNE1.).

Quant à l'article 932 alinéa 1^{er} invoqué à titre subsidiaire, les parties défenderesses font valoir qu'il n'y aurait aucune urgence à intervenir. Les prétendus préjudices invoqués, respectivement le risque d'aggravation desdits préjudices ne se trouveraient établis par aucune pièce versée en cause et seraient dès lors purement hypothétiques.

Les parties défenderesses soulignent en outre que les faits datent du 14 août 2023 déjà. Le Syndicat des Copropriétaires aurait ainsi attendu plus de 9 mois avant d'entreprendre une quelconque démarche. Les parties défenderesses relèvent qu'en application de l'article 21 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic aurait la possibilité, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Ainsi, si le Syndicat des Copropriétaires avait réellement estimé qu'il était urgent de réparer les fenêtres endommagées, il aurait pu faire réaliser les travaux et adresser les factures à PERSONNE1.), ce qu'il n'aurait toutefois pas jugé utile de faire. Le Syndicat des Copropriétaires lui-même ne verrait dès lors aucune urgence à intervenir.

Les parties défenderesses relèvent en outre que le prétendu risque d'apparition de moisissures dans les parties communes ne se trouverait établi par aucune pièce figurant au dossier et ce malgré le fait que les fenêtres étaient cassées pendant tout l'hiver dernier.

La demande ne pourrait dès lors pas non plus être accueillie sur base de l'article 932 alinéa 1^{er}, ce d'autant plus qu'il y aurait des contestations sérieuses.

L'a.s.b.l. SOCIETE2.) s'oppose formellement à la demande du Syndicat des Copropriétaires tendant à obtenir sa condamnation solidaire ensemble avec PERSONNE1.). Elle souligne qu'elle n'est que le curateur d'PERSONNE1.) et qu'elle n'est dès lors pas personnellement concernée par le présent litige, de sorte qu'aucune condamnation ne pourrait être prononcée à son encontre. Il ne lui appartiendrait en effet pas de supporter personnellement les dommages causés par PERSONNE1.).

L'astreinte sollicitée par le Syndicat des Copropriétaires est également contestée tant dans son principe que dans son *quantum*, de même que l'indemnité de procédure.

Appréciation de la demande

Le Syndicat des Copropriétaires base sa demande principalement sur l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel « *le 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* ».

Cet article prévoit deux cas d'ouverture du référé dit de « sauvegarde » ou de « voie de fait », à savoir le dommage imminent, qu'il y a lieu de prévenir, ou le trouble manifestement illicite, qu'il convient de faire cesser.

Le dommage imminent est la voie de fait dont les circonstances font admettre qu'elle est sur le point de se produire incessamment et qu'il faut prévenir par des mesures appropriées. Il consiste ainsi dans un dommage qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer. La mission du juge des référés consiste à éviter qu'une situation irréversible ne se crée, qui consacrerait un dommage pouvant être illégitime. Le risque de dommage doit être évident, à défaut de quoi ce dernier ne pourrait pas être imminent. Pour que le juge des référés puisse intervenir, il doit ainsi constater un dommage, un préjudice ou la méconnaissance d'un droit, qui soit imminent, donc sur le point de se réaliser et dont la survenance et la réalité sont certaines.

Le trouble manifestement illicite se définit, quant à lui, comme toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Il procède donc de la méconnaissance d'un droit, d'un titre, ou corrélativement, d'une interdiction les protégeant. 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. 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 (Jacques et Xavier VUITTON, Les référés, édition 2003, n°315, 322 et 327).

Il résulte de ces définitions que l'une des conditions pour qu'il y ait voie de fait au sens de l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile est l'existence d'une attaque, d'une entreprise délibérée par laquelle l'auteur porte atteinte aux droits d'autrui pour s'arroger un droit qu'il sait ne pas avoir ou pour se procurer un droit qu'il croit avoir et qu'en réalité il n'a pas. A partir du moment où la voie de fait imminente ou consommée est caractérisée, il importe peu qu'elle soit le résultat d'une action positive ou d'une abstention. Ce qui importe, c'est le constat d'une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui et qu'il y soit mis fin dans l'intérêt de la victime, sans égard au mode de réalisation de cette atteinte. C'est cette évidence de l'illicéité qui permet d'autoriser le juge des référés à prendre des mesures d'anticipation de ce que les juges du fond décideront certainement.

La charge de la preuve de l'existence du trouble manifestement illicite, respectivement du dommage imminent pèse sur la partie demanderesse.

En l'espèce, le Syndicat des Copropriétaires fait tout d'abord état de plusieurs dommages imminents qui risqueraient de se produire si les fenêtres de la terrasse d'PERSONNE1.) ne sont pas réparées dans les meilleurs délais, à savoir un risque d'apparition de moisissures en raison du fait que l'enveloppe thermique de l'immeuble serait affectée, un risque d'intrusion dans l'immeuble par des tiers et un risque de blessures pour les occupants de l'immeuble.

A l'instar des parties défenderesses, il convient de relever que la réalité de ces dommages imminents ne se trouve pas établie par les pièces versées en cause.

En effet, en ce qui concerne tout d'abord la prétendue atteinte portée à l'enveloppe thermique de l'immeuble, il convient de relever que le Syndicat des Copropriétaires se limite à verser un courriel qui lui a été adressé par un dénommé PERSONNE4.) en date du 28 juillet 2023, soit avant les faits du 14 août 2023, dont la teneur est la suivante :

« Je suis passé ce jour derrière la ADRESSE1.), voir ci-dessous la situation constatée. Sauf erreur de ma part, le vitrage du coulissant semble à nouveau cassé. Il faut noter que, pour que le bâtiment corresponde au CPE en terme d'isolation et de consommation d'énergie, son l'étanchéité de l'enveloppe doit être garantie. Outre la nuisance pour le voisinage, la situation actuelle cause des pertes calorifiques pour toutes les unités adjacentes et les parties communes, sans parler des risques condensations et moisissures dans le bâtiment à cause du choc thermique dans l'enceinte de la résidence. »

Outre le fait que l'identité du rédacteur de ce courriel n'a pas été précisée, de sorte que le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier si cette personne dispose des compétences requises pour se prononcer utilement sur la question, il convient encore de relever que ledit courriel ne contient que des observations d'ordre général qui ne reposent sur aucune mesure d'investigation concrète qui

aurait été entreprise afin de vérifier si ces considérations trouvent effectivement à s'appliquer en l'espèce. Ni la réalité de l'atteinte portée prétendument à l'enveloppe thermique de l'immeuble, ni l'ampleur exacte de cette prétendue atteinte ne se trouvent ainsi établies en cause. Force est en outre de constater que bien que les fenêtres de la terrasse d'PERSONNE1.) ne semblent jamais avoir été réparées convenablement depuis le premier incident du mois d'août 2022, aucune pièce versée en cause ne permet de confirmer le prétendu risque d'apparition de moisissures. Les prétendues pertes calorifiques pour les unités adjacentes et les parties communes ne se trouvent pas non plus établies, ni quantifiées.

Quant aux prétendus risque d'intrusion et de blessure, il convient de rappeler qu'il est constant en cause que seules les fenêtres de la terrasse d'PERSONNE1.) ont été cassées par ce dernier. Il n'a en outre pas été contesté qu'PERSONNE1.) est en principe le seul à avoir accès à cette terrasse. Les autres occupants de l'immeuble ne sont dès lors pas exposés à un risque de blessures et il n'est pas non plus établi que des personnes tierces seraient parvenues à s'introduire dans l'immeuble par la terrasse d'PERSONNE1.), sans l'accord de ce dernier.

C'est partant à juste titre que les parties défenderesses font valoir que le Syndicat des Copropriétaires resterait en défaut de rapporter la preuve d'un dommage imminent dont la survenance et la réalité seraient certaines.

Le Syndicat des Copropriétaires se prévaut finalement encore d'un trouble manifestement illicite tenant au fait que l'aspect extérieur de la résidence serait affecté par l'état abîmé dans lequel se trouvent les fenêtres et les stores de l'appartement d'PERSONNE1.).

Il résulte de l'article 6.7. du règlement de copropriété de la Résidence « DELPHINE » que « *les fenêtres avec leurs châssis et vitres, les volets roulants et leurs accessoires* » constituent des parties privatives.

En principe, le propriétaire d'un lot a le droit de modifier matériellement les parties privatives lui attribuées comme bon lui semble. (...) Le droit du propriétaire va jusqu'à pouvoir détruire les choses privées. Ainsi, il n'est nullement tenu, sauf disposition contraire du règlement de copropriété, de maintenir son lot en bon état d'entretien, quitte à ce que sa responsabilité personnelle puisse être mise en cause si, par suite de défaut d'entretien (p.ex. des installations sanitaires), des dégâts sont causés, soit à la copropriété, soit aux parties privatives d'un autre copropriétaire. Cette liberté dont jouit, en principe, le propriétaire à l'égard de sa chose, entraîne, dans certains cas, des inconvénients sérieux pour ses consorts. Il en est ainsi, par exemple, lorsque des parties privatives sont visibles de l'extérieur du lot (garde-corps des balcons, volets roulants ou stores, fenêtres, rideaux, portes palières, portes de garages) ou lorsque des éléments privatifs (radiateurs, écouteurs-parlophones, prises d'antenne) font partie d'une installation qui forme un tout sur le plan technique. Aussi la loi limite-t-elle le droit du propriétaire de disposer matériellement des parties privatives, lorsque son action sur ces parties risque de détériorer des parties communes ou de porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble. (cf. Elter et Schockweiler, *Copropriété des immeubles bâtis et Ventes d'immeubles à construire au Grand-Duché de Luxembourg*, édition 1978, p.254, n°366 et 367).

En l'espèce, l'article 10 du règlement de copropriété prévoit expressément que « *chacun des propriétaires a, en ce qui concerne les locaux qui sont sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires par le bruit, l'odeur, les radiations ou autrement et de ne rien faire qui puisse soit compromettre la solidité, la sécurité et l'harmonie de l'immeuble, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves formulées ci-après* »¹.

L'article 12.1. précise, quant à lui, que « *les propriétaires sont tenus de faire effectuer les travaux d'entretien et de remise en état de peinture à tous les éléments privatifs visibles de l'extérieur des lots, tels portes-palières, volets roulants, fenêtres, garde-corps des balcons et terrasses et aux portes des garages, en tout temps et de manière que l'immeuble conserve son aspect soigné. (...)* »¹.

En application de l'article 12.2., les propriétaires sont en outre tenus de « *faire effectuer tous travaux de réparation nécessaires à leur propriété et dont l'inexécution risquerait d'exposer les autres lots ou les parties commune de l'immeuble à des dégâts ou inconvénients quelconques* »¹.

Conformément aux dispositions du règlement de copropriété, tout copropriétaire doit partant veiller à ce que l'aspect soigné de la résidence ne soit pas compromis par l'état dans lequel se trouvent les éléments privatifs de son lot qui sont visibles de l'extérieur.

Il a été jugé que la violation d'un règlement de copropriété, à la supposer établie, constitue une voie de fait, dont la cessation doit être ordonnée (cf. Cour d'appel, 21 janvier 1997, Pas.30, p.247 ; Cour d'appel, 14 juillet 2021, arrêt n°127/21-VII, n°CAL-2020-01018 du rôle).

Ainsi, étant donné qu'il ne saurait être valablement contesté que l'aspect extérieur de la résidence se trouve dégradé par l'état dans lequel se trouvent les fenêtres et stores de l'appartement d'PERSONNE1.), tel que celui-ci résulte des photographies versées en cause, c'est à juste titre que le Syndicat des Copropriétaires fait valoir que les agissements, respectivement l'inaction d'PERSONNE1.) sont de nature à causer un trouble manifestement illicite qu'il y a lieu de faire cesser.

Afin que l'aspect harmonieux de la résidence puisse être rétabli, il y a lieu d'ordonner l'exécution des travaux de remise en état qui s'avèrent nécessaires afin de rétablir l'aspect extérieur de l'immeuble résidentiel sis à L-ADRESSE1.) et qui consistent plus précisément en un remplacement des vitres, châssis et stores endommagés.

A titre principal, le Syndicat des Copropriétaires demande qu'une condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, soit prononcée à l'encontre d'PERSONNE1.) et de l'a.s.b.l. SOCIETE2.).

Il résulte de l'assignation du 20 mars 2024 que l'a.s.b.l. SOCIETE2.) a été assignée en sa qualité de curatrice d'PERSONNE1.).

¹ mise en évidence ajoutée par le tribunal

Le curateur d'un majeur protégé remplit un devoir de conseil et d'assistance mais ne saurait en aucun cas agir au nom et comme mandataire de son protégé. Cette assistance se manifeste, lors de la conclusion d'un acte juridique, par l'apposition de sa signature à côté de celle de la personne protégée, sans que cette signature ne puisse toutefois engager personnellement le curateur. En effet, la responsabilité personnelle du curateur ne se trouve en principe pas engagée du fait des actes accomplis par son protégé, que ce soit avec ou sans son assistance.

En l'espèce, le Syndicat des Copropriétaires ne précise aucunement à quel titre l'a.s.b.l. SOCIETE2.) serait personnellement tenue de réaliser, à ses frais, les travaux de remise en état des dégâts causés par PERSONNE1.).

La demande principale qui vise à obtenir une condamnation personnelle de l'a.s.b.l. SOCIETE2.) n'est dès lors pas fondée.

La demande subsidiaire tendant à obtenir la condamnation d'PERSONNE1.) est, par contre, fondée, tel que cela résulte des développements qui précèdent.

Il y a partant lieu de condamner PERSONNE1.) à effectuer ou faire effectuer, à ses frais, les travaux de remise en état qui s'avèrent nécessaires afin de rétablir l'aspect extérieur de l'immeuble résidentiel sis à L-ADRESSE1.) et qui consistent plus précisément en un remplacement des vitres, châssis et stores endommagés, et ce dans un délai de deux mois à partir de la signification de la présente ordonnance, tout en précisant que faute pour PERSONNE1.) de s'exécuter dans le délai imparti, le Syndicat des Copropriétaires est autorisé à faire réaliser les travaux de remise en état précités par des entreprises de son choix, aux frais d'PERSONNE1.), ces frais étant récupérables sur simple présentation des factures des entreprises à ce employées.

Quant à l'astreinte sollicitée, il convient de rappeler que l'astreinte est une condamnation pécuniaire accessoire et éventuelle qui s'ajoute à la condamnation principale pour le cas où celle-ci ne serait pas exécutée dans le délai prescrit par le juge et qui tend à obtenir du débiteur par la menace d'une augmentation progressive de sa dette d'argent l'exécution en nature d'une obligation supposant son fait personnel.

Au vu de l'autorisation accordée au Syndicat des Copropriétaires de faire réaliser lui-même les travaux litigieux en cas d'inexécution de la part d'PERSONNE1.), une condamnation à une astreinte ne s'avère pas nécessaire et il n'y a partant pas lieu de faire droit à cette demande.

Le Syndicat des Copropriétaires demande encore à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que : « *Lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises 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 (Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15 du registre, JTL 2015, p. 166).

En l'espèce, au vu des circonstances de l'espèce et plus particulièrement du fait qu'PERSONNE1.) semble être atteint de troubles psychiques, le tribunal estime que la condition d'iniquité requise par l'article 240 précité n'est pas remplie en l'espèce.

Aux termes de son assignation, le Syndicat des Copropriétaires demande finalement à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant opposition ou appel, sur minute, sans caution et avant enregistrement.

La partie demanderesse n'ayant cependant pas établi la nécessité de l'exécution de la présente ordonnance au seul vu de la minute, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, de sorte que conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire sans caution, étant précisé qu'en vertu du même article ladite ordonnance est signée sans retard et expédiée sans délai, même avant l'enregistrement.

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,

recevons la demande en la pure forme et Nous **déclarons** compétent pour en connaître,

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

disons non fondées les demandes formulées à titre principal par le Syndicat des Copropriétaires de la résidence « DELPHINE »,

disons partiellement fondées les demandes formulées à titre subsidiaire par le Syndicat des Copropriétaires de la résidence « DELPHINE »,

partant, **condamnons** PERSONNE1.) à effectuer ou faire effectuer, à ses frais, les travaux de remise en état qui s'avèrent nécessaires afin de rétablir l'aspect extérieur de l'immeuble résidentiel sis à L-ADRESSE1.) et qui consistent plus précisément en un remplacement des vitres, châssis et stores endommagés, ce dans un délai de deux mois à partir de la signification de la présente ordonnance,

disons qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte,

disons que faute pour PERSONNE1.) de s'exécuter dans le délai imparti, le Syndicat des Copropriétaires de la résidence « DELPHINE » est autorisé à faire réaliser les travaux de remise en état précités par des entreprises de son choix, aux frais d'PERSONNE1.), ces frais étant récupérables sur simple présentation des factures des entreprises à ce employées.

disons non fondée la demande du Syndicat des Copropriétaires de la résidence « DELPHINE » en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et partant l'en **déboutons**,

déclarons la présente ordonnance commune à l'association sans but lucratif SOCIETE4.) a.s.b.l.,

condamnons PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance,

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant toute voie de recours et sans caution.