Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2026-00205
No. 2026TALREFO/00045
du 6 février 2026

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 6 février 2026, tenue par Nous Katia FABECK, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, comme juge saisi sur base de l'article 22 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et comme en matière des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

E N T R E

la société anonyme SOCIETE1.) SA, 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,

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée JBV & PARTNERS, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée au fins de présentes par Maître Bob BIVER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse ***comparant par la société à responsabilité limitée JBV & PARTNERS, représentée par Maître Shannon MCKEE, avocat, en remplacement de Maître Bob BIVER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

1) la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2) la société anonyme SOCIETE3.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous

le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

3) la société anonyme SOCIETE4.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties défenderesses sub 1) et sub 2) ***comparant par la société à responsabilité limitée DF Lawyers SARL, représentée par Maître François-Joseph DE LENTAIGNE DE LOGIVIERE, avocat, en remplacement de Maître Esbelta DE FREITAS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

partie défenderesse sub 3) ***ne comparant pas à l'audience.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi après-midi, 2 février 2026, Maître Shannon MCKEE donna lecture de la requête ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître François-Joseph DE LENTAIGNE DE LOGIVIERE fut entendu en ses moyens et explications.

La société anonyme SOCIETE4.) SA et PERSONNE1.) ne comparurent pas à l'audience.

Sur ce le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Faits et antécédents procéduraux

Par requête déposée en date du 29 octobre 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») a saisi la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin d'obtenir la désignation d'un administrateur provisoire, en considération du fait que l'immeuble en copropriété dénommé « *ENSEIGNE1.)* », sis à (…) ADRESSE5.), (…) ADRESSE6.), inscrit au cadastre comme suit: Commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE5.), numéro NUMERO6.), lieu-dit « ADRESSE6.)», place occupée d'un bâtiment à habitation, contenant 21 ares 72 centiares (ci-après « **l'Immeuble** »), se trouvait dépourvu de syndic et de conseil syndical.

Par ordonnance rendue en date du 29 octobre 2025 sur le fondement de l'article 22 alinéa 3 dernière phrase de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, une Vice-Présidente du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant en remplacement de la Présidente, a déclaré la requête partiellement fondée et a nommé PERSONNE1.), administrateur provisoire de 1'Immeuble, avec la mission de convoquer, dans un délai d'un mois, une assemblée générale des copropriétaires avec pour ordre du jour la désignation d'un syndic.

Par courrier du 18 novembre 2025, PERSONNE1.) a été informée par courrier officiel de sa désignation par Maître Bob BIVER.

La prédite ordonnance du 29 octobre 2025 a été signifiée par exploit d'huissier de justice Geoffrey GALLE en date du 18 novembre 2025 aux autres copropriétaires de la résidence, soit à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « **la société**

SOCIETE2.) »), à la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après « **la société SOCIETE3.)** ») et à la société anonyme SOCIETE4.) SA (ci-après « **la société SOCIETE4.)** »).

La même ordonnance a été signifiée par exploit d'huissier de justice Georges WEBER en date du 21 novembre 2025 à PERSONNE1.), qui a désormais élu domicile à ADRESSE7.).

Procédure

Au vu du défaut de réaction de PERSONNE1.), et ce malgré courrier lui adressé le 18 novembre 2025, signification de l'ordonnance du 29 octobre 2025 par huissier de justice et courriel de Maître Bob BIBER du 18 décembre 2025, la société SOCIETE1.) demande, par requête datée du 7 janvier 2026 et déposée le 8 janvier 2026 au guichet du greffe, à voir nommer la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL avec la mission de convoquer, dans un délai d'un mois, une assemblée générale des copropriétaires avec pour ordre du jour la désignation d'un syndic.

Appréciation

A l'audience du 2 février 2026, la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) se sont accordées à voir nommer PERSONNE2.) avec la mission de convoquer, dans un délai d'un mois, une assemblée générale des copropriétaires avec pour ordre du jour la désignation d'un syndic.

PERSONNE1.) n'ayant pas réagi à sa nomination d'administrateur provisoire, il y a lieu de procéder à son remplacement.

Au vu des éléments du dossier et des positions respectives exprimées par les parties à l'audience du 2 février 2026, le tribunal décide de nommer PERSONNE2.) en remplacement de PERSONNE1.).

La société SOCIETE4.) n'ayant pas comparu après avoir été régulièrement reconvoquée, il y a lieu, en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, de statuer par une ordonnance réputée contradictoire à son égard.

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

Nous Katia FABECK, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge saisi sur base de l'article 22 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et comme en matière

des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant par une ordonnance réputée contradictoire à l'égard de la société anonyme SOCIETE4.) SA et contradictoirement à l'égard des autres parties en cause ;

déclarons la requête recevable recevable et partiellement fondée ;

en remplacement de PERSONNE1.), nommons **PERSONNE2.)**, demeurant professionnellement à L-ADRESSE8.), **administrateur provisoire** de l'immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE1.), avec la mission de **convoquer, dans un délai d'un mois, une assemblée générale des copropriétaires avec pour ordre du jour la désignation d'un syndic** ;

disons que les honoraires et frais promérités par l'administrateur provisoire sont à charge du Syndicat des Copropriétaires ;

disons que les frais de la présente requête sont avancés par le copropriétaire requérant, sans préjudice de leur éventuel remboursement par le syndicat des copropriétaires si l'assemblée générale en décide ainsi.

laissons les frais de la requête à charge de la partie requérante.