

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2023-06226
No. 2024TALREFO/00015
du 12 janvier 2024

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 12 janvier 2024, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté du greffier Loïc PAVANT.

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,

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée MOLITOR AVOCATS À LA COUR S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2763 Luxembourg, 8, rue Sainte-Zithe, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B211810, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jacques WOLTER, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse ;

partie demanderesse comparant par la société à responsabilité limitée MOLITOR AVOCATS À LA COUR S.à r.l., représentée par Maître Jacques WOLTER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse comparant par Maître Ugné DAVAINYTE, avocat, en remplacement de Maître Renaud LE SQUEREN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 11 décembre 2023, Maître Jacques WOLTER donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Ugné DAVAINYTE fut entendue en ses moyens et explications.

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

Les faits pertinents, tels qu'ils résultent des pièces et renseignements fournis par les parties, peuvent être résumés comme suit :

La société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») sont copropriétaires de l'immeuble dénommé « ALIAS1.) », sis à ADRESSE3.).

Au mois de mars 2022, sans préjudice quant à la date exacte, la société SOCIETE2.) a été contacté par l'SOCIETE3.) (ci-après « **l'SOCIETE3.)** ») avec la demande de lui louer son local en vue d'y aménager un centre d'hébergement d'urgence pour demandeurs de protection internationale, ce que la société SOCIETE2.) a accepté.

Le local en question de la société SOCIETE2.) était un entrepôt vide, qui ne disposait ni de portes ou de fenêtres, ni d'installations sanitaires.

En vue de mettre celui-ci en conformité avec les prescriptions en matière de sécurité incendie, des travaux d'installation de quatre (4) portes de secours (évacuation incendie) ont été réalisés le 11 mars 2022 par la société anonyme SOCIETE4.) S.A. à la demande de la société SOCIETE2.).

Lesdites portes ont été posées dans des ouvertures sciées dans la façade arrière du bâtiment.

Les parties sont actuellement en désaccord quant à la régularité desdits travaux.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 28 juillet 2023, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir, au visa des articles 933, alinéa 1^{er} sinon 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, ordonner l'enlèvement des portes de secours installées et la fermeture selon les

règles de l'art des ouvertures ainsi créées, partant la remise en pristin état de l'immeuble, dans un délai de trois mois à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'une astreinte de 1.000,- euros par jour de retard.

Aux termes de son assignation, la société SOCIETE1.) réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que la condamnation de la société SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance. A l'audience du 11 décembre 2023, elle a augmenté sa prédite demande en obtention d'une indemnité de procédure au montant de 4.000,- euros.

Moyens des parties

La société SOCIETE1.) considère que les travaux d'installation des portes de secours effectués par la société SOCIETE2.) sont irréguliers pour avoir été réalisés sur une partie commune de la copropriété sans avoir été préalablement autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Elle soutient plus particulièrement qu'à défaut d'une autorisation donnée par une décision expresse de l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux litigieux ont été exécutés en violation des articles 2 et 14 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après « **la Loi du 16 mai 1975** »), ainsi que des articles 3, 5.1 et 8.2, point c) du règlement de copropriété, et constituent partant un trouble manifestement illicite qu'il y a lieu de faire cesser.

Ceci serait d'autant plus vrai que la société SOCIETE2.) devra encore installer des escaliers de secours desservant les sorties de secours créées et que ces escaliers seront nécessairement posés sur un lot lui appartenant à titre privatif, à savoir l'allée qui borde l'arrière du bâtiment.

Comme la société SOCIETE2.) refuserait à ce jour de remettre les lieux en leur pristin état, malgré d'itératives demandes et une mise en demeure, il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Elle conclut au rejet de l'ensemble des moyens adverses.

La société SOCIETE2.) soulève principalement l'incompétence matériel du magistrat saisi au motif que seules les juridictions de l'ordre administratif sont compétentes pour connaître de la demande de la société SOCIETE1.), dès lors que celle-ci a été introduite dans le seul but de s'opposer au projet gouvernemental visant à créer, pour les besoins de l'SOCIETE3.), un centre d'hébergement d'urgence dans la commune de ADRESSE4.).

A titre subsidiaire, elle plaide l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité sinon d'intérêt agir, estimant que ni la Loi du 16 mai 1975, ni le règlement de copropriété ne confère à la société SOCIETE1.) le pouvoir d'exercer seule une action concernant une partie commune de l'immeuble dont elle est copropriétaire.

En ordre plus subsidiaire, la société SOCIETE2.) conclut au rejet de la demande en faisant valoir que les conditions d'application des bases légales invoquées par la société SOCIETE1.) ne sont pas réunies.

Elle conteste d'abord l'existence d'un trouble manifestement illicite et explique que, contrairement à ce qui est soutenu par la société SOCIETE1.), les travaux litigieux ont été réalisés avec l'autorisation de cette dernière. Il résulterait notamment des correspondances et de l'attestation testimoniale versées que non seulement la société SOCIETE1.) aurait marqué son accord avec le projet de réaménagement et les travaux y afférents lors d'une réunion entre copropriétaires tenue le 10 mars 2022, mais en plus, elle n'aurait formulé aucune remarque à l'égard des issues de secours installées en mars 2022 jusqu'au mois d'avril 2023. La société SOCIETE2.) expose en outre que les travaux exécutés constituent des travaux d'amélioration conformes à la destination de l'immeuble et qui profitent à l'ensemble de la copropriété dans la mesure où ils renforcent la sécurité du bâtiment en cas d'incendie nécessitant une évacuation urgente. Elle donne enfin à considérer que les travaux litigieux ont été réalisés à l'initiative et pour les besoins de l'SOCIETE3.), en vue de l'ouverture d'un centre d'hébergement d'urgence pour demandeurs de protection internationale.

Elle conteste par ailleurs qu'il y ait urgence à ordonner les mesures sollicitées, rappelant que la demanderesse a laissé passer plus d'un an avant d'agir, et elle estime qu'il résulte de son argumentaire développé pour conclure à l'absence d'une voie de fait qu'il existe en l'occurrence des contestations sérieuses qui font échec à la demande sur la base de l'article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Elle sollicite enfin la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de 3.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

- Quant à la compétence

L'article 98 de la Constitution dispose que « *[l]es juridictions de l'ordre judiciaire ont compétence générale en toute matière, à l'exception des attributions conférées par la Constitution à d'autres juridictions à compétence particulière* ».

En vertu de l'article 99 de la Constitution « *[l]e contentieux administratif [...] est du ressort des juridictions de l'ordre administratif, dans les cas et sous les conditions déterminés par la loi* ».

La Constitution ne définit pas le contentieux administratif visé à l'article 99 précité. Les définitions y relatives résultent de la loi.

L'article 2, paragraphe 1^{er} de la loi modifiée du 7 novembre 1996 portant organisation des juridictions de l'ordre administratif dispose que « *[l]e tribunal administratif statue sur les recours dirigés pour incompétence, excès et détournement de pouvoir, violation*

de la loi ou des formes destinées à protéger les intérêts privés, contre toutes les décisions administratives à l'égard desquelles aucun autre recours n'est admissible d'après les lois et règlements ». L'article 7 de la même loi prévoit en des termes analogues la compétence du juge administratif pour connaître des recours dirigés contre « *les actes administratifs à caractère réglementaire* ».

En l'espèce, l'action de la société SOCIETE1.) tend, non pas à l'annulation ou à la reformulation d'un acte administratif, mais à la remise en pristin état d'un immeuble détenu en copropriété par les parties suite à la réalisation de travaux à l'initiative d'un des deux copropriétaires. Contrairement à ce qui est soutenu par la société SOCIETE2.), il ne s'agit donc pas d'un recours dirigé contre un acte administratif, qui relèverait de la compétence des juridictions administratives.

Le moyen d'incompétence est partant à écarter.

- Quant à la qualité et l'intérêt à agir

Concernant l'irrecevabilité de la demande tiré d'un défaut de qualité ou d'intérêt à agir dans le chef de la partie demanderesse, il convient de rappeler que la copropriété se caractérise 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 du 16 mai 1975, « *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 (*en ce sens voir Cour d'appel, 5 février 2014, n° 40086 du rôle*).

Il a été relevé que le législateur, en accordant au syndicat la faculté d'agir pour la collectivité relativement aux parties communes, n'a en rien enlevé au copropriétaire la faculté d'agir individuellement pour la sauvegarde des droits relatifs à l'intégrité matérielle de sa propriété considérée dans son ensemble, toute atteinte à une partie commune étant nécessairement une atteinte à chacun des lots, le lot comprenant à la fois la partie privative et une quote-part des parties communes (*M. SOCIETE5.), La copropriété des immeubles bâtis et la vente des immeubles à construire, n° NUMERO3.) et s.*).

Dès lors et contrairement à ce que fait valoir la société SOCIETE2.), l'action *ut singuli* intentée par un copropriétaire en vertu de l'article 12, alinéa 2 de la Loi du 16 mai 1975 est recevable, alors même que 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 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 (*Encyclopédie Dalloz, V° Copropriété des immeubles bâtis, nos. 92, 794, 795 et 797, édition 1996 ; Cour d'appel, 5 février 2014, n° 40086 du rôle ; Cour d'appel, 10 juillet 2019, n° CAL-2019-0014 du rôle*).

Le moyen d'irrecevabilité soulevé par la société SOCIETE2.) est partant à rejeter.

- Quant à la demande principale

La société SOCIETE1.) agit principalement sur la base de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que « [l]e 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 ».

Il y a deux cas d'ouverture distincts à cette action, à savoir s'il y a lieu de prévenir un dommage imminent et, ensuite, en cas de trouble manifestement illicite.

Le dommage imminent est la voie de fait dont les circonstances font admettre qu'elle est sur le point de se produire et qu'il faut prévenir par des mesures appropriées. Le trouble manifestement illicite est la voie de fait qui s'est déjà produite et qu'il s'agit de faire cesser le plus souvent par une mesure de remise en état.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) reproche à la société SOCIETE2.) de commettre un trouble manifestement illicite en ayant réalisé des travaux sur les parties communes de l'immeuble en copropriété sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires et en refusant actuellement de procéder à l'enlèvement desdits travaux.

Le trouble manifestement illicite est, au sens de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Il procède de la méconnaissance d'un droit, d'un titre ou, corrélativement d'une interdiction les protégeant. 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 grossière. Il s'agit, d'autre part, de préserver ou de rétablir un *statu quo* avant l'intervention du juge du fond (*Cour d'appel, 18 mars 2020, Pas. 39, p. 632 ; Cour d'appel, 16 décembre 2015, Pas. 37, p. 828 ; Cour d'appel, 2 décembre 2015, Pas. 37, p. 811*).

Les mesures réclamées sur base de l'alinéa 1^{er} de l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas subordonnées à la preuve de l'urgence, les conditions ayant trait à l'imminence du dommage et au caractère manifestement illicite du trouble se suffisant à elles-mêmes dans la mesure où il est toujours pressant de prévenir pareil dommage et de mettre un terme à l'illicéité manifeste (*Cour d'appel, 21 janvier 1997, Pas. 30, p. 247*).

L'exigence d'un trouble manifestement illicite implique qu'il doit sauter aux yeux que le comportement du défendeur est contraire à la morale, à la loi, au règlement, à la convention; si tel n'est pas le cas, le trouble sera peut-être illicite, mais il ne le sera pas manifestement et ne suffira dès lors pas à justifier le prononcé d'une mesure de remise en état (*Pierre ESTOUP : La pratique des procédures rapides, Editions Litec 1990, n° 88*).

Etant par essence le juge de l'évident et de l'incontestable, le juge des référés ne pourra faire droit à la prétention du demandeur que si les moyens invoqués par le défendeur pour s'opposer à la demande sont manifestement vains et dénués de tout fondement.

Dans cet ordre d'idées, il a également été considéré que l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau code de procédure civile permet au juge des référés de fonder sa décision sur une situation de fait ou de droit qui n'est ou ne peut être sérieusement contestée (*Cour d'appel, 26 juin 1985, Pas. 26, p. 354*).

Il y a dès lors lieu de vérifier si, conformément aux principes ci-avant énoncés, la société SOCIETE1.) peut se prévaloir d'un trouble manifestement illicite.

Il est constant en cause que la société SOCIETE2.) a fait scier quatre ouvertures et poser quatre portes de secours dans la façade arrière du bâtiment en copropriété.

La façade respectivement le mur extérieur de l'immeuble constituent des parties communes dans la mesure où ils font partie du gros-œuvre du bâtiment, conformément à l'article 3, alinéa 2 de la Loi du 16 mai 1975 et à l'article 5.1 du règlement général de copropriété versé en cause, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté.

Il résulte d'une lecture combinée des articles 16, point b), 26 et 27 de la Loi du 16 mai 1975 que pour pouvoir effectuer des travaux soit aux parties communes, soit aux parties privatives lorsqu'ils affectent l'aspect extérieur de l'immeuble, l'auteur des travaux, qu'il s'agisse d'un copropriétaire ou d'un locataire, nécessite l'accord préalable de l'assemblée générale.

Un copropriétaire ne peut donc effectuer ou faire effectuer des travaux sur les parties communes qu'à la condition d'y avoir été préalablement autorisé par une décision explicite de l'assemblée générale des copropriétaires ; il est indifférent à cet égard que les travaux consistent en un aménagement normal des parties communes, qu'ils ne portent pas atteinte à la solidité ou à la destination de l'immeuble et qu'ils ne retissent pas l'usage des parties communes. Ce n'est pas au propriétaire d'évaluer si les travaux qu'il entend réaliser doivent être autorisés ou non. S'agissant des parties communes ou des éléments d'équipement commun, le copropriétaire entend réaliser des travaux sur des éléments se trouvant en indivision entre tous les copropriétaires (*Georges KRIEGER, La copropriété, Editions Portalis, 2018, n° 401, p. 535*).

Cette règle légale est d'ailleurs reprise et confirmée en l'espèce par les stipulations du règlement général de copropriété, et plus précisément par les articles 7.4, 8.2, point c) et 21.2, point b) de celui-ci.

Au vu de ce qui précède, l'argument de la société SOCIETE2.) tiré du fait que les travaux litigieux constituent des travaux d'amélioration conformes à la destination de l'immeuble, est à écarter pour être non pertinent, de tels travaux devant également être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires conformément aux articles 17, 26 et 27 de la Loi du 16 mai 1975.

Les travaux réalisés par la société SOCIETE2.) nécessitaient donc une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

L'existence de cette autorisation fait l'objet de débats entre parties : la société SOCIETE1.) soutient qu'une telle autorisation fait défaut, tandis que la société SOCIETE2.) estime que celle-ci résulte d'un accord sinon exprès, du moins implicite donné par la demanderesse, respectivement le représentant de celle-ci.

L'article 14, alinéa 1^{er} de la Loi du 16 mai 1975 pose le principe que « *[l]es décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires* ». Cette disposition instaure l'assemblée générale des copropriétaires comme mode ordinaire de prise de décision du syndicat.

Le même article prévoit en son alinéa 2 des cas dans lesquels les copropriétaires sont exceptionnellement autorisés à prendre une décision par voie de consultation écrite. Le texte en question est libellé comme suit : « *Néanmoins, les décisions relatives à l'entretien et la réparation des parties communes, même s'il s'agit du remplacement d'un élément hors état de servir par une installation plus perfectionnée, peuvent être prises hors assemblée par voie de consultation écrite, à condition que le syndic ait soumis tous les éléments d'appréciation nécessaires et notamment le coût des travaux [...]* ».

Il faut en conclure que, sauf dans les cas d'exception expressément prévus à l'article 14, alinéa 2 précité, toute décision prise en dehors d'une assemblée générale par les copropriétaires est irrégulière.

En ce sens, il a d'ailleurs été jugé que « *[l]e pouvoir de l'assemblée générale [des copropriétaires] est exclusif. Une convention signée par chacun des copropriétaires ne saurait être substituée à une délibération majoritaire* » (Cass. fr. 3^e civ., 23 octobre 1979, JCP, éd. N, 1980. pratique 7715, p. 533 ; Cour d'appel, 11 juin 2008, n° 32327 du rôle ; TAL, 30 novembre 2016, n° 152684 du rôle).

Dans un arrêt récent, la Cour de cassation française a d'ailleurs précisé que même dans une copropriété de deux copropriétaires, tel qu'en l'espèce, l'autorisation donnée à l'un d'eux pour réaliser des travaux ne peut résulter que d'une assemblée générale, et non d'un simple accord écrit, ni *a fortiori* d'un accord verbal (Cass. fr., 3^e civ., 19 novembre 2020, n° 18-24.022).

En l'occurrence, l'exception de l'article 14, alinéa 2 n'a pas vocation à s'appliquer, eu égard à la nature des travaux réalisés par la société SOCIETE2.). Ceux-ci ne sauraient en effet être qualifiés de travaux d'entretien ou de réfection des parties communes.

La décision d'autorisation des travaux litigieux requérait donc un vote en assemblée générale. L'existence d'un éventuel accord informel donné par la société SOCIETE1.) ne dispensait pas la société SOCIETE2.) de son obligation légale d'obtenir une autorisation en bonne et due forme de l'assemblée générale des copropriétaires.

Or, d'après les pièces et renseignements fournis par les parties, une assemblée générale aux fins d'autorisation des travaux réalisés le 11 mars 2022 par la société SOCIETE2.) n'a jamais été tenue, ce dont témoigne notamment l'absence d'un procès-verbal. La société SOCIETE2.) ne fait état d'aucun vote d'une assemblée générale des copropriétaires autorisant les travaux d'installation des portes de secours.

A défaut d'une décision d'autorisation prise par un vote en assemblée générale, les travaux litigieux constituent un trouble manifestement illicite justifiant l'intervention du juge des référés sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) en ordonnant à l'auteur du trouble, la société SOCIETE2.), de remettre en pristin état les parties communes du bâtiment par l'enlèvement des portes de secours installées et la fermeture des ouvertures créées.

Quant au délai à impartir à la société SOCIETE2.) pour se conformer à la condamnation qui sera prononcée à son encontre, le tribunal, qui dispose en la matière d'un pouvoir discrétionnaire, décide, au vu de la nature et de l'ampleur des travaux de remise en état à réaliser, de lui accorder un délai de trois mois.

En ce qui concerne l'astreinte sollicitée par la société SOCIETE1.), il convient de rappeler qu'en vertu de l'article 940 du Nouveau Code de procédure civile, « *[l]e juge statuant en référé peut, à la demande d'une partie, prononcer des condamnations à des astreintes* ».

Eu égard au refus manifesté par la société SOCIETE2.), il y a lieu, par application de l'article 940 précité, d'assortir la condamnation d'une astreinte fixée à 1.000,- euros par jour de retard, le montant maximum de l'astreinte encourue étant fixé à 30.000,- euros.

- Quant aux demandes accessoires

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile 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).

Au vu de l'issue de la présente instance, la demande de la société SOCIETE2.) en obtention d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

La société SOCIETE1.) S.A. n'établissant pas l'iniquité requise sur base de l'article 240 précité, sa demande en paiement d'une indemnité de procédure est également à rejeter.

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

Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

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,

déclarons la demande recevable et fondée sur la base de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile ;

partant,

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) à remettre en pristin état l'immeuble en copropriété dénommé « ALIAS1.) », sis à L-ADRESSE1.), en procédant à l'enlèvement des portes de secours installées et la fermeture selon les règles de l'art des ouvertures créées dans la façade dudit immeuble ;

disons que lesdits travaux de remise en état devront être achevés dans un délai de trois (3) mois à compter de la signification de la présente ordonnance, sous peine d'une astreinte de 1.000,- euros par jour de retard ;

disons que cette astreinte sera plafonnée à la somme de 30.000,- euros ;

déboutons les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance.