

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-04400
No. 2024TALREFO/00355
du 26 juillet 2024

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 26 juillet 2024, tenue par Nous Cheryl SCHREINER, 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, assistée du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., 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 sa gérante actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Cédric SCHIRRER, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Anne BODIN, avocat, en remplacement de Maître Cédric SCHIRRER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) Le syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) », situé à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE2.) S.A., SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.),
- 2) la société anonyme SOCIETE2.) S.A., SOCIETE3.), 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, prise en sa qualité de syndic de la partie défenderesse sub 1),

parties défenderesses comparant par Maître Quentin MARTIN, 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 de vacation des référés ordinaire du lundi matin, 22 juillet 2024, Maître Anne BODIN donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Quentin MARTIN fut entendu en ses conclusions.

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

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par acte d'huissier de justice du 24 mai 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après « la société SOCIETE1.) »), a donné assignation au syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) » (ci-après « le SYNDICAT »), ainsi qu'à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE2.) ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg « siégeant comme juge des référés », aux fins de voir désigner un administrateur provisoire avec la mission plus amplement spécifiée dans le dispositif de leur assignation.

La société SOCIETE1.) base sa demande en nomination d'un administrateur provisoire sur l'article 22 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait exposer que lors de travaux réalisés par elle sur sa pompe à chaleur, une fuite de gaz aurait été identifiée dans le système de chauffage. Afin de procéder aux travaux de réparation de cette fuite, il aurait été nécessaire d'ouvrir la membrane d'étanchéité qui est partie commune à la copropriété.

À la suite de ces travaux, un problème d'infiltration et d'humidité de la résidence « ALIAS1.) » serait apparu et un rapport d'expertise unilatéral aurait été rendu en date du 19 mars 2024 à la demande d'un autre copropriétaire par le Bureau d'expertise en bâtiment, SOCIETE4.), afin de déterminer l'origine des gênes occasionnées par ladite infiltration. Selon ce rapport d'expertise l'ouverture de la membrane d'étanchéité sur la terrasse aurait contribué à l'infiltration, mais ce défaut n'en serait pas la cause principale. De plus, les ouvertures et défauts exigeraient une réparation immédiate en raison de la gravité et du mauvais état de l'immeuble. Malgré courrier de mise en demeure adressé en date du 8 avril 2024 à la société SOCIETE2.) en tant que syndic de la Résidence « ALIAS1.) », afin que cette dernière se prononce sur les mesures à prendre pour remédier aux problèmes et de déterminer les personnes responsables du

défaut principal, cette dernière serait restée muette et n'en aurait donné aucune suite à cette demande.

La société SOCIETE2.) conclut à l'incompétence du juge des référés pour connaître de la demande de la société SOCIETE1.) et demande à titre reconventionnelle une indemnité de procédure de 1.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Quant à la compétence ratione materiae

La société SOCIETE2.) conclut à l'incompétence du juge des référés pour connaître de la demande du SYNDICAT au motif qu'il résulterait de l'acte introductif que le Président du Tribunal siège « comme juge des référés », alors que pourtant selon l'article 22 alinéa 3 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis « le président statue comme en matière de référés ».

Le Tribunal tient à relever que le Président du Tribunal dispose de deux catégories d'attributions.

Saisi sur requête ou sur assignation, il peut prendre des décisions provisoires qui ne touchent pas le fond du droit. Il peut cependant également prendre des décisions définitives concernant le fond, il statue alors « en la forme des référés » ou « comme en matière de référé », mais non comme juge des référés, puisqu'il ne statue pas au provisoire, mais au fond.

L'article 22 de la loi du 16 mai 1975 sur lequel se base la demande saisit le Président du Tribunal, statuant comme en matière de référé, c'est-à-dire en la forme des référés, mais tout en étant juge du fond.

Le président saisi en vertu de l'article 22 précité ne statue donc pas comme juge des référés, de sorte que les articles 932 ou 933 du nouveau code de procédure civile ne sauraient trouver application en l'espèce.

Il résulte des développements qui précèdent que la demande basée sur l'article 22 précité est à porter devant le Président du Tribunal d'arrondissement, qui revêt la compétence de juge du fond et qui statue en la forme des référés, le juge statuant en tant que juge des référés est partant incompétent ratione materiae pour en connaître.

Quant à l'indemnité de procédure

Au vu du sort de sa demande la requérante est à débouter de sa demande en octroi d'une indemnité de procédure.

La société SOCIETE2.) ne justifiant pas de l'iniquité requise par l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, il y a lieu de rejeter sa demande afférente sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous Cheryl SCHREINER, Premier Juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, en remplacement de Monsieur le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, statuant contradictoirement ;

recevons la demande en la pure forme ;

Nous déclarons incompetent pour connaître de la demande ;

déboutons les parties de leurs demandes en octroi d'une indemnité de procédure

condamnons la partie demanderesse aux frais de sa demande.