

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-03279

No. 2025TALREFO/00190

du 24 mars 2025

Audience publique extraordinaire des référés du lundi, 24 mars 2025, tenue par Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge 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

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions 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 ses gérants actuellement en fonctions,

comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins des présentes par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour,

partie demanderesse comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), représentée par Maître Florent JEANMOYE, avocat, en remplacement de Maître Tom FELGEN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T

- 1) PERSONNE1.), et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE4.),

3) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE5.),

parties défenderesses sub 1) et sub 2) comparant par Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocat, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 3) comparant par Maître Tom KRIEPS, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 13 mars 2025, l'affaire fut utilement retenue et Maître Florent JEANMOYE donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH et Maître Tom KRIEPS furent entendus en leurs 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:

Par exploit d'huissier du 2 avril 2024, le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins de :

- voir constater et dire que le refus opposé par les parties défenderesses de remettre en état les lieux en enlevant les grillages ainsi que les affaires stockées à l'intérieur de cette zone grillagée constitue une voie de fait à laquelle il y a lieu de mettre fin, sinon que ce refus entraîne un risque de dommage imminent ;
- partant, et par application de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, voir ordonner aux parties défenderesses la remise en état des lieux par l'enlèvement de la zone grillagée et des affaires y stockées ;
- voir ordonner la remise en état des lieux par l'enlèvement de la zone grillagée et des affaires y stockées au sous-sol et ce endéans un délai de deux jours à partir du prononcé de l'ordonnance à intervenir, sinon de sa signification, sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par jour de retard, ou tout autre montant à évaluer *ex aequo et bono* et voir dire que le montant de l'astreinte ne sera pas plafonné ;
- voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sans caution et condamner les parties défenderesses à payer à la partie requérante le montant de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;
- voir condamner les parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance sur base de l'article 238 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Au soutien de sa demande, le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) fait exposer que les parties PERSONNE4.) sont propriétaires d'un appartement au sein de la Résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE1.). Cette résidence disposerait d'un espace au sous-sol où se situeraient les emplacements de parkings intérieurs et les consorts PERSONNE4.) seraient également propriétaires d'un emplacement de parking. Dans cet espace parking, deux box grillagés fermés auraient été installés. Ces emplacements de stockage se situeraient dans une partie commune de la résidence et les parties PERSONNE4.) se seraient octroyés des droits en y stockant toutes sortes de biens meubles. En outre, le syndic de la résidence aurait chargé le bureau de contrôle SOCIETE3.) de vérifier si le parking intérieur était conforme aux normes ITM applicables. Dans son rapport, le bureau de contrôle SOCIETE3.) expliquerait de manière claire que tout stockage quel qu'il soit est strictement interdit et que la présence du box de stockage situé dans le parking est interdite. De même, selon ledit rapport, cette zone de stockage serait à enlever car elle modifierait l'amenée d'air pour la ventilation CO du parking et il existerait un risque d'incendie réel dans cette zone de stockage. Malgré lesdits risques que présenteraient ces deux box de stockage, utilisés de surcroît par les défenderesses sans droit, ces dernières refuseraient de remettre en état les lieux, en vidant cet espace : les parties défenderesses PERSONNE4.) soutiendraient en être propriétaires et donc que cet espace grillagé constituerait une partie privative qui leur appartiendrait. La partie assignée PERSONNE3.) serait le locataire de l'appartement des parties PERSONNE4.).

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) base sa demande sur les dispositions de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile. Le comportement des parties PERSONNE4.) serait un trouble manifestement illicite, étant donné qu'ils utiliseraient un espace situé entre deux emplacements de parking afin d'y stocker leurs affaires et ce en sachant pertinemment qu'elles ne sont pas propriétaires dudit espace. Elles utiliseraient cette partie commune à des fins privées et permettraient à leur locataire PERSONNE3.) de l'utiliser. Or, les parties PERSONNE4.) ne disposeraient d'aucun titre leur permettant d'utiliser légalement l'espace litigieux. L'acte matériel répété se matérialisant par le stockage d'affaires dans une partie commune de la résidence sans droit ni titre ni même autorisation constituerait une atteinte manifestement illicite et intolérable au droit de propriété du syndicat des copropriétaires. En outre, il résulterait clairement du rapport SOCIETE3.) que tout stockage quel qu'il soit est strictement interdit et que la présence des deux box de stockage situés dans le parking est interdite, étant contraire aux normes ITM applicables (ITM-SST 1506.3 article 6.4.4). Il y aurait pourtant lieu de faire cesser cette atteinte manifestement illicite en remettant les lieux dans leur pristin état en enlevant les grillages ainsi que les biens meubles s'y trouvant. Il résulterait encore du rapport SOCIETE3.) que le stockage est interdit, étant contraire aux normes ITM applicables, et que la zone de stockage litigieuse modifierait l'amenée d'air pour la ventilation CO du parking. Il existerait un réel risque d'incendie, ce qui constituerait un dommage imminent imputable aux défendeurs.

Les parties assignées PERSONNE4.) concluent au débouté des demandes adverses. Elles font plaider qu'elles sont propriétaires de l'emplacement privé sur lequel se trouve le box de stockage litigieux et qu'il s'agit donc d'une partie privative, sinon qu'elles en ont la jouissance exclusive depuis 2016. Elles expliquent qu'elles ont acheté l'appartement avec un emplacement parking ainsi qu'une cave. Le box de stockage au niveau du parking serait présent depuis 2016 et ce donc depuis le début de la copropriété. Ce box de stockage aurait été installé par le promoteur et non par les parties PERSONNE4.). Les conditions pour voir retenir une voie de fait ne seraient en l'espèce pas données. Il n'y aurait pas non plus de risque imminent d'incendie, vu que le plafond du box serait un grillage qui n'empêcherait pas la ventilation du local.

Les parties PERSONNE4.) demandent reconventionnellement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La partie assignée PERSONNE3.) donne à considérer qu'elle est locataire et que l'emplacement de stockage litigieux fait partie du contrat de bail. Le lien juridique serait uniquement existant entre les propriétaires de l'appartement et le syndicat de la résidence. Il y aurait partant tout plus lieu de déclarer l'ordonnance à intervenir commune à son égard.

Motifs de la décision

- Quant à la voie de fait invoquée par la partie demanderesse

L'article 933 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « *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 [...]* ». Il existe 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.

Le trouble manifestement illicite peut se définir 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. 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. Il s'agit, d'autre part, de préserver ou de rétablir un statu quo avant l'intervention du juge du fond (X. et J. VUITTON, précité, n° 282 et s.).

La jurisprudence considère généralement que la voie de fait peut se définir comme étant constituée par 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. Il résulte de cette définition que, pour qu'il y ait voie de fait, il faut qu'il y ait commission d'actes matériels commis au préjudice des droits d'autrui et par lesquels l'auteur du trouble usurpe un droit qu'il n'a pas ou se fait justice à soi-même. En d'autres termes, 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.

Même si le texte de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, contrairement aux articles 932 alinéa 1^{er} et 933 al. 2 du même code, n'énonce pas expressément comme condition de son intervention l'absence de contestation sérieuse, le juge des référés doit analyser néanmoins les moyens de défense développés devant lui (Cour d'appel 16 décembre 2015, Pas.37 p 328). Etant par essence le juge de l'évident et de l'incontestable, il ne pourra faire droit à la prétention du demandeur si les moyens invoqués par le défendeur pour s'opposer à la demande ne sont pas manifestement vains et dénués de tout fondement.

En l'espèce, les parties PERSONNE4.) soutiennent qu'elles sont propriétaires de l'emplacement de stockage et qu'il ne s'agit donc pas d'une partie commune. A l'appui de cette affirmation, elles versent notamment en cause un courriel de l'agence immobilière SOCIETE4.) S.A. duquel il ressort que le plan de l'appartement contient, entre autres, un emplacement parking ainsi qu'« *une zone de stockage grillagée en sous-sol (collée à l'emplacement de parking)* ». De même, il ressort du procès-verbal de réception des travaux concernant l'acte de vente d'une part de terrain et vente en état futur d'achèvement du 10 juin 2016 que dans le constat d'achèvement il est fait état que « *la clé pour la cave en deux exemplaires* » a été remise par le promoteur à l'acquéreur, à savoir aux parties PERSONNE4.). Dans un courriel qui a été adressé aux parties PERSONNE4.) par PERSONNE5.) de la société SOCIETE5.) en août 2016, il est précisé que « *vous pourrez jouir d'une zone de stockage grillagée avec porte d'accès à partir de votre parking* ».

Il se dégage des développements qui précèdent que les moyens des parties PERSONNE4.) tendant à voir constater qu'elles sont propriétaires de la zone de stockage litigieuse et qu'elles en ont la jouissance exclusive depuis 2016 constituent des contestations sérieuses. Il n'est pas établi que les parties PERSONNE4.) sont auteurs d'un trouble et qu'elles usurpent d'un droit qu'elles n'ont pas ou qu'elles se font justice à soi-même. Il convient encore à ce titre de préciser que selon les explications fournies par les parties assignées PERSONNE4.), elles n'ont pas procédé à l'installation du box de stockage, mais c'est le promoteur qui a installé la zone de grillage litigieuse et que cette zone existe depuis le début de la copropriété. Il n'est ainsi pas non plus établi que les parties PERSONNE4.) ont

commis des actes matériels au préjudice des droits d'autrui. La question de savoir qui est le propriétaire de la zone de stockage litigieuse consiste à demander au juge des référés de dire et juger le droit, ce qui relève cependant de la seule compétence du juge du fond. Cette question nécessite un examen approfondi, examen qui relève de la seule compétence des juges du fond et qui échappe aux pouvoirs d'appréciation sommaire du juge des référés.

Les arguments invoqués par les assignées PERSONNE4.) pour contester l'existence d'un trouble manifestement illicite ne sauraient être écartés comme manifestement vains et dénués de tout fondement.

Le juge des référés peut encore intervenir en cas de dommage imminent qu'il s'agit de prévenir. Le dommage imminent est celui qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer. La survenance du dommage doit être certaine, il ne suffit pas qu'il soit seulement éventuel (Droit et pratique de la procédure civile, Dalloz Action 2021/2022, n° 236.231 ; Cour d'appel 15 février 2012, Pas. 36, page 83). Il y a lieu de tenir compte de tout dommage potentiel qui puisse être mis en relation causale avec le comportement dénoncé à travers l'action en référé.

Si le texte ne fait aucune référence au caractère licite ou non du fait critiqué, il est toutefois certain qu'un dommage n'est subi que par la méconnaissance d'un droit. Un dommage n'est, en effet, pas susceptible d'être prévenu en référé s'il est légitime. Et en l'absence d'une possible illicéité, les conséquences, seraient-elles dommageables, n'en sont pas moins légitimes et donc inévitables. Le dommage imminent suppose une illicéité, ou tout au moins, du fait de l'urgence inhérente à l'imminence, qu'il apparaisse comme potentiellement illicite. Mais l'illicéité doit s'entendre dans un sens très large. Il doit au moins s'agir d'une anomalie, tout au plus qualifiable d'abus de droit. À la différence d'un litige placé sur le fondement du trouble manifestement illicite, le centre du débat en matière de dommage imminent se trouve déplacé de l'existence d'une illicéité qui, si elle est nécessairement présente, n'est que secondaire, vers l'existence de ses conséquences, un dommage imminent imputable à un acte du défendeur (JurisClasseur, Fasc. 1200-95 : RÉFÉRÉS.—Conditions générales des pouvoirs du juge des référés.—Fonctions du juge des référés, n° 66)

En l'espèce, le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) fait plaider que selon le bureau de contrôle SOCIETE3.) et le contrôle périodique de sécurité générale du parking réalisé par la société SOCIETE6.) en novembre 2024, tout stockage quel qu'il soit est strictement interdit et que la présence du box de stockage situé dans le parking est interdite. Cette zone de stockage serait à enlever car elle modifierait l'amenée d'air pour la ventilation CO du parking et il existerait un risque d'incendie réel dans cette zone de stockage.

Le tribunal relève que les rapports du bureau de contrôle SOCIETE3.) datent du 30 octobre 2018 ainsi que du 4 novembre 2021. Le fait que « *cette zone modifie l'amenée d'air pour*

la ventilation CO du parking, stockage et grille box partiellement obstrué » est donc connu depuis plus de six ans. De même, le fait que la zone de stockage est à enlever « car de la charge de feu est présente et cette zone modifie l'amenée d'air pour la ventilation CO du parking » est mentionné dans le rapport SOCIETE3.) qui date du 4 novembre 2021. Le risque d'incendie est donc connu depuis des années. Il ne s'agit donc pas d'un dommage imminent certain qui est sur le point de se produire et qu'il convient de prévenir par des mesures appropriées immédiates. Aucun dommage imminent n'est partant établi en l'espèce.

La demande du Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) est partant à déclarer irrecevable sur base de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

- Quant aux mesures accessoires

Au vu de l'issue de l'instance, la demande du Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Les parties PERSONNE4.) ayant été contraintes d'assurer la défense de leurs intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer. Leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe. Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, cette demande est fondée pour le montant de 1.000 euros.

PAR CES MOTIFS

Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente 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 irrecevables et rejetons toutes les demandes formulées par le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) ;

condamnons le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) à payer aux parties PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 1.000 euros ;

rejetons la demande du Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) en allocation d'une indemnité de procédure ;

laissons les frais et dépens de l'instance à charge du Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans caution.