Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-03773 + TAL-2024-05793

No. 2025TALREFO/00390

du 11 juillet 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 11 juillet 2025, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge 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, assisté du greffier Loïc PAVANT.

I.

DANS LA CAUSE

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), sise 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.), elle-même représentée par son gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie à la même adresse, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Yasmine POOS, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie demanderesse comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, représentée par Maître Liza CURTEANU, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat, les deux demeurant à Strassen,

ET

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de

Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 3) la société de droit autrichien SOCIETE5.) GmbH, établie et ayant son siège social à A-ADRESSE6.) (Autriche), ADRESSE7.), inscrite auprès du *Commercial Court* (...) sous le numéro NUMERO6.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

prises en leur qualité d'associées de l'association momentanée SOCIETE6.), ayant son siège à L-ADRESSE8.),

parties défenderesses comparant par Maître Maureen NASTASI, avocat, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

II.

DANS LA CAUSE

ENTRE

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 3) la société de droit autrichien SOCIETE5.) GmbH, établie et ayant son siège social à A-ADRESSE6.) (Autriche), ADRESSE7.), inscrite auprès du *Commercial Court* (...) sous le numéro NUMERO6.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

agissant en leur qualité d'associées de l'association momentanée SOCIETE6.), ayant son siège à L-ADRESSE8.),

élisant domicile en l'étude de Maître Pierre BRASSEUR, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses en intervention comparant par Maître Maureen NASTASI, avocat, en remplacement de Maître Pierre BRASSEUR, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T

la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention comparant par Maître Michaël MIGNON, avocat, en remplacement de Maître Denis CANTELE, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités et considérants de l'ordonnance de référé **n° 2024TALREFO/00380 du 23 août 2024** et dont le dispositif est conçu comme suit:

« *Nous Anne-Laure SEDRANI, 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,*

ordonnons la jonction des affaires introduites sous les numéros TAL-2024-03773 et TAL-2024-05793 du rôle,

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

déclarons la demande recevable,

au principal, renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision, vu l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile,

ordonnons une expertise et commençons pour y procéder l'expert PERSONNE1.), établi professionnellement à L-ADRESSE10.),

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

- *relever et décrire les inachèvements, vices, malfaçons, non-conformités contractuelles et / ou violations des règles de l'art affectant les parties*

communes de la Résidence ALIAS1.) située à L-ADRESSE11.) et ADRESSE12.),

- se prononcer sur les causes et origines de ceux-ci,*
- déterminer pour les parties communes les moyens pour redresser ces vices, malfaçons, non-conformités contractuelles et / ou violations des règles de l'art et en chiffrer le coût,*
- chiffrer, le cas échéant, de façon distincte, pour les parties communes, les éventuelles moins-values dont elles seraient affectées,*
- chiffrer l'éventuelle perte de jouissance subi par la partie demanderesse en raison des défauts énoncés et / ou des travaux que la copropriété devra subir lors du redressement de ceux-ci,*

disons que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de la mission lui confiée et entendre même des tierces personnes,

disons qu'en cas de difficultés d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport,

ordonnons au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) de payer à l'expert le montant de 1.500.- euros, au plus tard le 20 septembre 2024 à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert ou à un établissement de crédit à convenir entre parties au litige, et d'en justifier au greffe du Tribunal,

disons que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra Nous en avertir,

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance prise en Notre cabinet,

disons que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le 7 mars 2025 au plus tard,

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution,

réserveons les droits des parties ainsi que les frais et dépens. »

Suite au courrier de Maître Pierre BRASSEUR du 3 juin 2025, l'affaire fut réappelée à l'audience publique ordinaire des référés du lundi matin, 30 juin 2025.

A cette audience, Maître Maureen NASTASI, Maître Michaël MIGNON et Maître Liza CURTEANU furent entendues en leurs moyens et explications.

Sur ce le juge des référés 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:

Vu les assignations des 25 avril et 12 juillet 2024.

Vu l'ordonnance de référé n° 2024TALREFO/00380 du 23 août 2024 ayant ordonné une expertise et commis pour y procéder l'expert PERSONNE1.).

Vu l'ordonnance de prolongation de délai n° 60/2025 du 11 mars 2025, prorogeant jusqu'au 11 septembre 2025 le délai accordé à l'expert PERSONNE1.) pour déposer son rapport.

Vu le courrier de Maître Pierre BRASSEUR du 3 juin 2025.

A l'audience publique du 30 juin 2025, les parties demandresses en intervention, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE3.)** »), la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE4.)** ») et la société de droit autrichien SOCIETE5.) GmbH (ci-après « **la société SOCIETE5.)** »), ont réitéré leur demande formulée dans leur assignation du 12 juillet 2024 et tendant à la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE7.)** ») à procéder, dans un délai de huit (8) semaines à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'une astreinte de 400,- euros par jour de retard, aux travaux d'achèvement et de réfection énoncés en page 4 de leur assignation, à savoir :

« Résidence ADRESSE13.) :

1. *Absence de couvre-murs sur les voiles de la rampe, commandés en mai 2022, qui n'ont pas encore posé. Présence de traces d'eau et d'humidité sur ces murs (photos 84, 85, 86, 88, 91, 92 - pages 49-53),*
2. *Stagnation de l'eau sur la tablette extérieure de la fenêtre donnant sur les jardins. Les stores ne se ferment pas correctement (photos 95 / 96 - page 54)*
3. *Les tablettes de la position n°3 ont été fixées par des vis sur les châssis de fenêtres (photo 97 - page 55)*

Résidence ADRESSE14.) :

Garage :

- *L'absence de couvre-murs ne permet pas de mettre en peinture les voiles de la rampe de garage (photo 1 - page 2)*
- *Les tablettes des fenêtres au rez-de-chaussée ont été fixées par des vis sur les châssis de fenêtres (photo 52 - page 30) ».*

Elles ont en outre sollicité la condamnation de la société SOCIETE7.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.500,- euros.

La société SOCIETE7.) conclut au rejet de la demande au motif que les conditions d'application de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données en l'espèce. Plus particulièrement, elle conteste l'existence d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite qui justifierait l'intervention du juge des référés sur ce fondement. Elle relève que les opérations d'expertise ordonnées en août 2024 sont actuellement toujours en cours, l'expert nommé s'étant vu accorder un délai supplémentaire jusqu'au 11 septembre 2025 pour déposer son rapport. Elle conteste par ailleurs l'existence de tout désordre de nature à engager sa responsabilité, soulignant qu'elle n'est pas la seule entreprise qui est intervenue sur le chantier litigieux. Elle ajoute que les désordres évoqués par les parties demanderesses intervention dans leur assignation ont entretemps été redressés. Elle donne encore à considérer que les parties demanderesses en intervention ne fournissent aucune précision quant à la nature des travaux de remise en état qu'elles demandent à voir exécuter. Elle sollicite la condamnation reconventionnelle des parties demanderesses en intervention à lui payer une indemnité de procédure de 1.000,- euros.

La société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE5.) agissent sur le fondement de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose 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 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'occurrence, les parties demanderesses en intervention reprochent à la société SOCIETE7.) de commettre un trouble manifestement illicite en refusant de remédier aux inachèvements, vices et malfaçons affectant la résidence ALIAS1.), précisant que cette dernière avait été chargée par elles, sur la base d'une offre émise le 29 mars 2021, de la fourniture et de l'installation de tablettes de fenêtres, de couvertines et de couvre-murs.

Il faut donc se placer dans le deuxième cas de figure, à savoir celui où la voie de fait, à la supposer établie, s'est déjà produite, de sorte qu'il y aurait lieu de la faire cesser.

Le trouble manifestement illicite se définit comme toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Le trouble manifestement illicite procède de la méconnaissance d'un droit, d'un titre, ou corrélativement, d'une interdiction les protégeant. Il consiste dans un acte ou une abstention s'inscrivant en méconnaissance de l'ordre juridique établi qu'il faut faire cesser pour être inadmissible en tant que constituant une illicéité.

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. Quel que soit le droit auquel il est porté atteinte, l'action peut tendre à s'opposer à un procédé auquel une partie aurait recours pour régler le différend, obtenir le bénéfice de ce droit ou éviter d'assumer une obligation. Peu importe, dans ce cas, que l'auteur du trouble ait ou non raison sur le fond du droit. L'illicéité tient en ce qu'il s'est fait justice à lui-même et a recouru à une voie de fait pour clore le différend qui l'oppose à la partie adverse.

Le caractère manifeste du trouble illicite renvoie à la raison d'être initiale du juge des référés, juge de l'immédiat, de l'évident. 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. Il suit de la nécessité du caractère manifeste du trouble que le juge des référés n'est plus compétent s'il existe une contestation sérieuse au fond par rapport au trouble illicite (*Cour d'appel, 6 mai 2020, Pas. 41, p. 478*).

En l'espèce, les manquements contractuels reprochés à la société SOCIETE7.) ne sont pas prouvés avec l'évidence requise en référé.

Les contestations émises par la société SOCIETE7.) porte non seulement sur l'existence des désordres invoqués, mais également sur l'imputabilité de ceux-ci au regard de la nature des travaux réalisés par la société SOCIETE7.).

Face à ces contestations, les parties demanderesses en intervention renvoient à des courriels lui adressés par la société SOCIETE7.) et dont il ressortirait que cette dernière a accepté de remédier aux problèmes dénoncés.

Tant la question de l'existence que celle de l'imputabilité des désordres invoqués requièrent un examen plus approfondi des éléments de droit et de fait gisant à la base du litige opposant les parties, examen qui relève toutefois de la seule compétence des juges du fond.

L'existence d'un trouble manifestement illicite, consistant en des désordres affectant les travaux réalisés par la société SOCIETE7.) et engageant la responsabilité (contractuelle) de cette dernière, laisse partant d'être établie.

Faute de preuve de la voie de fait invoquée, la demande des parties demanderesse en intervention est à rejeter.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « *[l]orsqu'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 société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE5.) sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La société SOCIETE7.) ayant été contrainte d'assurer la défense de ses intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée dans son principe. Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, sa demande est fondée pour le montant réclamé de 1.000,- euros.

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 de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

en continuation de l'ordonnance n° 2024TALREFO/00380 du 23 août 2024,

recevons la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l. et la société de droit autrichien SOCIETE5.) GmbH en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

la rejetons ;

déboutons la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l. et la société de droit autrichien SOCIETE5.) GmbH de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l. et la société de droit autrichien SOCIETE5.)

GmbH à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l. une indemnité de procédure de 1.000,- euros ;

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

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l. et la société de droit autrichien SOCIETE5.) GmbH aux frais et dépens de l'instance.