

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2025-04564**  
**No. 2025TALREFO/00417**  
**du 25 juillet 2025**

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 25 juillet 2025, tenue par Nous Patricia LOESCH, 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, assistée de la greffière assumée Carole STARCK.

---

**DANS LA CAUSE**

**ENTRE**

- 1) 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,
- 2) PERSONNE1.) et
- 3) PERSONNE2.), les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS – PUCURICA AVOCAT SARL, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 11, rue Large, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B241603, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée elle-même aux fins de la présente procédure par Maître Admir PUCURICA, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

***parties demanderesses comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS – PUCURICA AVOCAT, représentée par Maître Alexandre GRIGNON, avocat, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

**ET**

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Isabelle HOMO, avocat, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, 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, 21 juillet 2025, Maître Alexandre GRIGNON donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Isabelle HOMO fut entendue en ses moyens et explications.

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 exploit d'huissier de justice du 13 mai 2025, la société SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) pour :

- ordonner à la partie assignée de laisser libre accès à sa propriété afin de leur permettre de poser un échafaudage et d'y laisser travailler des ouvriers en vue de procéder aux travaux de façade durant le temps strictement nécessaire aux travaux, estimé à 30 jours ouvrables à partir du début des travaux, étant précisé que la durée des travaux sera suspendue par toute cause de force majeure, notamment pour cause d'intempéries, sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par infraction constatée ou par jour de retard,
- leur donner acte qu'ils procéderont à l'état des lieux avant et après travaux, aux frais de la société SOCIETE1.) SA,
- dire que tout dégât occasionné durant ces travaux ou causé par ces travaux à l'immeuble appartenant à l'assignée sera réparé aux frais de la société SOCIETE1.) SA,
- condamner l'assignée aux frais et dépens de l'instance,
- condamner l'assignée à leur payer une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Les demandeurs exposent que la société SOCIETE1.) SA, en sa qualité de maître d'œuvre, a réalisé la construction d'une maison bi-familiale jumelée à L-ADRESSE2.) sur une parcelle inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO2.), appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) conformément à l'offre de prix n°NUMERO3.) du 2 février 2024.

Ils expliquent que cette maison a été érigée en mitoyenneté avec la propriété de PERSONNE3.) sise au NUMERO4.) de la ADRESSE4.) et qu'une fois les travaux de la maison des demandeurs achevés, la société SOCIETE1.) SA a fait intervenir un géomètre pour la réalisation du métré de fin de chantier afin qu'un relevé quantitatif des travaux réellement réalisés puisse être établi et qu'il a constaté que la façade avant est, celle en bordure du terrain de PERSONNE3.) dépassait de 6 cm, soit un empiètement de 2,4 m<sup>2</sup>.

En outre, ils exposent que ce dépassement résulte d'un mauvais ajustement des mesures de l'architecte ainsi qu'un léger « hors plomb » ce qui signifie un mur légèrement penché et que la société SOCIETE1.) SA respectivement son sous-traitant assument l'entière responsabilité de ce dépassement de façade.

Par courrier du 21 mars 2025, la société SOCIETE1.) SA aurait expliqué la situation à PERSONNE3.) et lui aurait fait part de sa volonté de remédier à ses frais au désordre constaté.

Dans ce contexte, la société SOCIETE1.) SA aurait informé PERSONNE3.) de la nécessité d'installer un échafaudage empiétant sur sa propriété.

Des propositions d'arrangement de la situation faites de part et d'autre n'auraient pas été acceptées.

Ils soutiennent que pour être conformes avec l'alignement des parcelles du cadastre, la société SOCIETE1.) SA doit accéder à la propriété de PERSONNE3.) pour exécuter les travaux de remise en ordre.

Se basant sur les articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile, ils font valoir que face aux oppositions de PERSONNE3.) , la société SOCIETE1.) SA est contrainte d'obtenir la fixation judiciaire d'une servitude de tour d'échelle et qu'en l'absence de disposition législative réglementant la servitude de tour d'échelle et en l'absence de consensus entre parties quant à la mise en place d'une servitude conventionnelle, ils n'ont d'autre choix que de requérir la fixation judiciaire de leur droit.

Ils ajoutent que l'établissement de cette servitude de tour d'échelle doit être assortie d'une astreinte.

A titre principal, PERSONNE3.) conclut à la nullité sinon à l'irrecevabilité de l'assignation pour autant qu'elle est introduite par la société SOCIETE1.) SA au motif qu'elle n'est pas le propriétaire du terrain et qu'elle n'a pas les pouvoirs de maître de l'ouvrage et qu'elle n'a dès lors pas qualité pour solliciter la servitude de tour d'échelle.

Ensuite, PERSONNE3.) conclut à la nullité sinon à l'irrecevabilité de l'assignation introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) pour violation de l'article 153 du Nouveau Code de procédure civile au motif que l'adresse indiquée dans l'assignation est celle d'un bâtiment en cours de construction, qu'une adresse inexacte équivaut à une absence d'adresse et que cette violation de l'article 153 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle explique que dans un premier temps, elle avait accepté la présence d'un échafaudage sur son terrain conformément à une convention conclue entre parties mais qu'il s'est avéré que la société SOCIETE1.) SA a coupé la haie, n'a pas retiré les souches, que les ouvriers ont garé leur voiture devant la rampe d'accès à sa propriété, qu'ils n'ont jamais nettoyé les lieux, et qu'ils ont retiré les échafaudages sans corriger la façade, de sorte qu'il n'existe plus de relation de confiance.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.) soutient que les conditions ne sont pas remplies pour accorder une servitude de tour d'échelle étant donné qu'elle n'est accordée que dans des cas particuliers concernant des travaux conservatoires pour l'entretien d'un immeuble mais qu'en l'occurrence la société SOCIETE1.) SA veut exécuter des travaux de correction.

En plus, elle reproche aux demandeurs de ne pas établir que les travaux sont indispensables et qu'ils ne peuvent pas être exécutés d'une autre manière et elle conclut à l'absence d'urgence.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE3.) réplique que l'assiette de la servitude de tour d'échelle n'est pas précisée, voire ni la longueur, ni l'endroit, les demandeurs sollicitant un accès à sa propriété de manière générale.

En outre, PERSONNE3.) conclut que la durée de 30 jours n'est pas justifiée et que l'astreinte n'est pas non plus justifiée.

Elle indique que si la demande était déclarée fondée, elle est d'accord pour faire établir un état des lieux avant et un état des lieux après les travaux.

A titre reconventionnel, PERSONNE3.) demande pour le cas où la servitude de tour d'échelle était accordée :

- à voir dire que tous les dégâts occasionnés durant les travaux sont réparés aux frais de la société SOCIETE1.) SA, de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part,
- à voir ordonner à la société SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer une pénalité de 1.000 EUR par jour de retard si le délai n'était pas respecté,
- à voir condamner la société SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à remettre en état la propriété,
- voire dire que toute modification des lieux est à charge de la société SOCIETE1.) SA, de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),
- à se voir accorder une provision consistant dans une indemnité journalière pour perte de jouissance de 500 EUR en raison de l'atteinte à son droit de propriété.

En tout état de cause, PERSONNE3.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) SA, de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à la plantation d'une haie de 1,50 m de hauteur dans les deux mois de l'ordonnance à intervenir sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par jour de retard au motif que la convention entre parties prévoyant la plantation de cette haie n'a pas été exécutée, ce qui constitue une voie de fait et un trouble illicite.

PERSONNE3.) demande également la condamnation de la société SOCIETE1.) SA, de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) répliquent que la demande relative à la plantation de la haie ne relève pas de l'urgence et est à rejeter et que la demande relative à l'indemnité journalière est une demande ayant trait au fond de sorte qu'elle est également à rejeter.

### **Appréciation**

Pour des raisons de logique juridique, il convient d'analyser d'abord la demande à voir déclarer nulle sinon irrecevable l'assignation du 13 mai 2025 pour violation de l'article 153 du Nouveau Code de procédure civile par l'indication d'une adresse inexacte de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Aux termes de l'article 153 du Nouveau Code de procédure civile, tout acte d'huissier de justice indique à peine de nullité, indépendamment des mentions prescrites par ailleurs : 2) a) si le requérant est une personne physique : ses nom, prénoms, profession et domicile.

Dans l'assignation du 13 mai 2025, le domicile indiqué de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est l'adresse suivante : L-ADRESSE2.).

Il n'est pas établi que cette adresse ne correspond pas au domicile de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), de sorte que la demande en nullité sinon en irrecevabilité de l'assignation n'est pas fondée.

Le défaut de qualité à agir invoqué par la défenderesse n'est pas un moyen entraînant la nullité de l'assignation ni son irrecevabilité mais à le supposer établi, il entraîne le rejet de la demande.

La demande en nullité de l'assignation sinon de l'irrecevabilité de l'assignation pour défaut de qualité à agir de la société SOCIETE1.) SA est partant à rejeter.

Il est incontestable que dans le cadre de la réalisation des travaux de remise en état de la façade de l'immeuble sis à ADRESSE5.), la société SOCIETE1.) SA a un intérêt direct à voir mettre fin au refus d'accès sur sa propriété par PERSONNE3.) et à se voir autoriser l'accès à ladite propriété en vue de la réalisation des travaux de remise en état à la façade.

Il en suit que la société SOCIETE1.) SA justifie sa qualité à agir.

La demande est partant à déclarer recevable.

Les parties demanderesses agissent sur base de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que : « Dans les cas d'urgence, le président du tribunal d'arrondissement, ou le juge qui le remplace, peut ordonner en référé toutes les mesures

qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend  
».

Le référé urgence présuppose la réunion de deux conditions, l'une relative à l'urgence, l'autre relative à l'absence de contestation sérieuse.

Il est de jurisprudence que l'urgence ne consiste pas dans la célérité avec laquelle une mesure doit être sollicitée et prise, mais dans la nécessité dans laquelle une personne peut se trouver de voir prendre une mesure actuellement nécessaire pour éviter un préjudice certain. L'urgence est donc donnée toutes les fois qu'un retard apporté à une solution provisoire et ne préjudiciant en rien le fond risque de mettre en péril les intérêts des parties. Quant à la deuxième condition, il convient de rappeler que la contestation sérieuse est celle que le juge ne peut pas rejeter sans hésitations en quelques mots. Il appartient au juge des référés d'apprécier le caractère sérieux ou non de la contestation.

En l'espèce, les requérants demandent à voir ordonner à la partie assignée de laisser libre accès à sa propriété afin de leur permettre de poser un échafaudage et d'y laisser travailler des ouvriers en vue de procéder aux travaux de façade durant le temps strictement nécessaire aux travaux, estimé à 30 jours ouvrables à partir du début des travaux, étant précisé que la durée des travaux sera suspendue par toute cause de force majeure, notamment pour cause d'intempéries, sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par infraction constatée ou par jour de retard.

Ils entendent ainsi se voir accorder une servitude dite de « tour d'échelle ».

La servitude de tour d'échelle, consacrée par les coutumes de l'ancien droit, qui consistait dans le droit de passer sur la propriété voisine pour faire des réparations à une maison ou à un mur contigu à l'héritage voisin, a été abolie par le Code civil ; la jurisprudence, consciente du fait que l'abolition de la servitude de tour d'échelle par le Code civil peut avoir des conséquences graves dans la pratique et peut conduire à la dégradation et à la ruine de bon nombre de bâtiments en cas de refus du voisin d'autoriser le passage, n'a pas hésité à consacrer un droit original imposé par la nécessité: elle autorise en effet le voisin à passer sur le terrain d'autrui lorsqu'il s'agit d'effectuer à son immeuble jouxtant ledit terrain, des travaux qui ne peuvent se faire par un autre moyen ; si le propriétaire du fonds voisin s'oppose au passage, il peut être contraint à subir ce passage, ainsi que les inconvénients de ce qui est nécessaire aux travaux.

La jurisprudence a dégagé certains critères pour les modes d'établissement de ce droit de passage : les travaux doivent avoir un caractère indispensable et permettre le maintien en bon état de conservation d'une construction ; l'accès chez le voisin suppose que toute tentative pour effectuer les travaux de chez soi, même au prix d'une dépense supplémentaire, se révèle impossible (nécessité de passer sur fond voisin) ; les modalités de passage, la marge d'empiètement et le temps d'intervention doivent être aussi restreints que possible, le juge pouvant en définir les limites. Le propriétaire voisin est en droit d'obtenir des dédommagements au titre des détériorations éventuelles et des troubles de jouissance inhérents au chantier (Cour d'appel, 1er avril 2020, n° CAL-2020-00110 du rôle).

Il convient de rappeler que le principe de l'inviolabilité du droit de propriété peut être mis en brèche dans certaines hypothèses particulières, notamment lorsqu'il s'agit d'effectuer à son immeuble des travaux qui sont irréalisables sans passer par le terrain du voisin. Pareille entorse, appelée dans l'ancien droit « servitude de tour d'échelle », oblige le propriétaire d'un terrain à tolérer temporairement la gêne de travaux à entreprendre par un voisin.

L'exercice de ce droit de passage peut être sollicité par la voie judiciaire devant le juge des référés dès lors que les conditions d'application d'un des cas d'ouverture du référé sont remplies.

Il convient partant de vérifier, en premier lieu, si les conditions d'exercice du « tour d'échelle » sont remplies, pour dans l'affirmative, de vérifier si les conditions d'application d'un des cas d'ouverture du référé sont données.

Le « tour d'échelle » peut être accordé à un propriétaire adjacent :

- \* si les travaux qu'il envisage d'entreprendre sur sa propre propriété sont indispensables
- \* si l'accès sur la propriété du voisin est indispensable pour pouvoir exécuter ces travaux
- \* s'il est conservé un juste équilibre entre la gêne occasionnée par l'accès à la propriété du voisin et l'utilité des travaux à effectuer.

Il résulte des pièces versées que pour l'exécution des travaux à la gouttière mitoyenne de la maison de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), PERSONNE3.) avait selon convention transactionnelle autorisé la société SOCIETE1.) SA à travailler en posant un échafaudage sur son terrain.

Après l'exécution de l'entièreté des travaux, il s'est avéré selon les constats du bureau ALIAS1). que la façade réalisée est débordante d'un côté à 6 cm à l'avant pour arriver à 0 à l'arrière, de sorte que des travaux de façade s'imposent pour respecter la limite de propriété.

Selon le courrier du 13 mars 2025 adressé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le bourgmestre de la commune de ADRESSE6.) écrit ce qui suit :

*« Madame PERSONNE1.), Madame PERSONNE2.),*

*A la suite de la réclamation qui m'a été adressée, concernant l'implantation de la maison bi-familiale sise ADRESSE7.) à L-ADRESSE8.), la société SOCIETE2.) a été chargée de contrôler la conformité de la construction par rapport à l'autorisation de construire NUMERO4.)024/12, signée le 21 mars 2024.*

*Selon le rapport du bureau d'études (en annexe) il s'avère que vous ne respectez pas les limites retenues et que la façade latérale dépasse sur le terrain voisinant (parcelle NUMERO6.)) dont vous n'êtes pas le propriétaire.*

*De ce fait, je vous somme de régulariser la situation pour le 26 mars 2025 au plus tard. Le cas échéant, je me verrai contraint de recourir à des mesures juridiques.*

*Pour des plus amples informations, veuillez contacter le service technique.*

*Veuillez accepter, Madame PERSONNE1.), Madame PERSONNE2.), l'expression de mes sentiments distingués ».*

Au vu du non-respect par la société SOCIETE1.) SA de la limite de propriété lors des travaux de façade, et au vu du courrier du bourgmestre précité, il est établi que les travaux envisagés sur la façade sont indispensables.

PERSONNE3.) reproche aux demandeurs de ne pas établir que les travaux ne peuvent être exécutés d'une autre manière.

Or, au vu de la configuration des lieux résultant des photos versées en cause et du fait que les travaux précédents ont été réalisés par la pose d'un échafaudage sur le terrain de PERSONNE3.), il y a lieu de retenir que l'accès sur la propriété est indispensable pour pouvoir exécuter ces travaux.

En l'occurrence le juste équilibre entre la gêne occasionnée par l'accès à la propriété de PERSONNE3.) et l'utilité des travaux à effectuer est garanti par le fait que les travaux visent à faire respecter la limite de propriété de PERSONNE3.) et l'autorisation de construire délivrée à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par des travaux de recul de la façade.

Les conditions d'exercice du « tour d'échelle » sont dès lors remplies.

L'urgence est également établie par le fait que selon le courrier du 13 mars 2025, adressé à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), le bourgmestre de la commune de ADRESSE6.) les a informées qu'elles ne respectent pas les limites retenues et que la façade latérale dépasse sur le terrain voisinant (parcelle NUMERO6.) dont elles ne sont pas les propriétaires et que de ce fait, il les somme de régulariser la situation pour le 26 mars 2025 au plus tard et les informe que le cas échéant, il se verra contraint de recourir à des mesures juridiques.

Les arguments de PERSONNE3.) à l'appui de son refus ne constituent dès lors pas des contestations sérieuses.

Les demandeurs sollicitent à voir ordonner à la partie assignée de laisser libre accès à sa propriété afin de leur permettre de poser un échafaudage et d'y laisser travailler des ouvriers en vue de procéder aux travaux de façade durant le temps strictement nécessaire aux travaux, estimé à 30 jours ouvrables à partir du début des travaux, étant précisé que la durée des travaux sera suspendue par toute cause de force majeure, notamment pour cause d'intempéries, sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par infraction constatée ou par jour de retard.

Il s'ensuit que l'accès à la propriété de PERSONNE3.) n'est pas demandé de manière générale mais il est requis uniquement pour la pose d'un échafaudage afin de faire

effectuer les travaux de façade durant 30 jours ouvrables à partir du début des travaux, temps estimé nécessaire pour ces travaux.

L'assiette de la servitude de tour d'échelle est dès lors indiquée avec les précisions requises et le moyen relatif à l'absence de précision de la longueur ni de l'endroit est à rejeter.

Il résulte des échanges entre parties que la durée des travaux nécessaires a été estimée à 30 jours et PERSONNE3.) ne fournit aucun élément permettant de retenir qu'un délai plus court est suffisant.

La demande tendant à l'obtention d'une autorisation de passer sur le terrain de la partie assignée telle que demandée est partant justifiée et il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

Il y a partant lieu d'ordonner à PERSONNE3.) de laisser libre accès à sa propriété afin de permettre aux demandeurs de poser un échafaudage et d'y laisser travailler des ouvriers en vue de procéder aux travaux de façade de l'immeuble sis à ADRESSE5.), L-ADRESSE8.), durant le temps strictement nécessaire aux travaux, de 30 jours ouvrables à partir du début des travaux, étant précisé que la durée des travaux sera suspendue par toute cause de force majeure, notamment pour cause d'intempéries, et durant la période des congés collectifs.

Les parties requérantes demandent à voir assortir l'autorisation d'une astreinte de 1.000 euros par infraction constaté ou par jour de retard.

Compte tenu de l'attitude de la partie défenderesse, qui s'est opposée à l'exécution desdits travaux, il y a lieu de prononcer une mesure coercitive de nature à l'inciter à autoriser les parties requérantes à passer sur sa propriété pour exécuter lesdits travaux.

Eu égard à l'enjeu de l'affaire, il y a lieu de fixer l'astreinte journalière à payer en cas d'inexécution de l'ordonnance à la somme de 250 euros, le montant total de l'astreinte encourue étant fixé à la somme maximale de 20.000 euros.

Il y a partant lieu de dire qu'en cas de refus du droit de passage constaté, PERSONNE3.) est redevable envers la société anonyme SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'une astreinte de 250 euros par jour de retard, le montant total de l'astreinte encourue étant limité à un maximum de 20.000 euros.

Il y a lieu de donner acte à la société SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) qu'ils feront établir un état des lieux avant travaux et un état des lieux après travaux aux frais de la société SOCIETE1.) SA.

Il y a lieu de retenir que tout dégât occasionné durant ces travaux ou causé par ces travaux à l'immeuble de PERSONNE3.) sera réparé aux frais de la société SOCIETE1.) SA.

La demande de PERSONNE3.) à voir dire que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) doivent supporter ces frais n'est pas fondée à défaut de justifications présentées à l'appui de cette demande.

Conformément à la demande de PERSONNE3.), il y a lieu de dire que toute modification des lieux par les travaux est à charge de la société SOCIETE1.) SA, de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Conformément à la demande de PERSONNE3.), il y a lieu de prononcer une mesure coercitive de nature à inciter la société SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à respecter le délai de 30 jours ouvrables prévus pour les travaux et l'accès à la propriété de PERSONNE3.).

Eu égard à l'enjeu de l'affaire, il y a lieu de fixer l'astreinte journalière à payer en cas de dépassement ce délai à la somme de 250 euros, le montant total de l'astreinte encourue étant fixé à la somme maximale de 20.000 euros.

Il y a partant lieu de dire qu'en cas de dépassement du délai de 30 jours après le début des travaux hors les cas de suspension de ce délai, la société SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont redevables envers PERSONNE3.) d'une astreinte de 250 euros par jour de retard, le montant total de l'astreinte encourue étant limité à un maximum de 20.000 euros.

PERSONNE3.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) SA, de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à la plantation d'une haie de 1,50 m de hauteur dans les deux mois de l'ordonnance à intervenir sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par jour de retard au motif que la convention entre parties prévoyant la plantation de cette haie n'a pas été exécutée, ce qui constitue une voie de fait et un trouble illicite.

Aux termes de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, 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.

Si la convention transactionnelle entre parties a prévu la remise en état des lieux par la plantation d'une haie de 1,50 m de hauteur en lieu et place de celle enlevée, il s'est avéré ensuite que des travaux de façade sont encore nécessaires de même qu'un nouveau accès au terrain de PERSONNE3.) est indispensable pour faire enlever la façade débordante et faire respecter les limites de propriété.

Face à la contestation de l'urgence par la société SOCIETE1.) SA, et à défaut de preuve de l'urgence eu égard aux travaux de façade préalables nécessaires, la demande est à rejeter.

Conformément à la demande de PERSONNE3.), il y a lieu d'ordonner à la société SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à remettre en état sa propriété telle qu'elle était avant les travaux, ce qui inclut la plantation d'une haie de 1,50 m de hauteur tel que prévu par la convention entre parties.

En ce qui concerne la demande de PERSONNE3.) à se voir indemniser à hauteur de 500 euros par jour pour perte de jouissance par l'atteinte à son propriété, il y a lieu de retenir que cette demande est à rejeter, étant donné que le juge des référés, qui ne statue qu'au provisoire et par des mesures conservatoires, ne saurait préjuger en fixant d'ores et déjà, en l'absence d'élément objectif pour apprécier l'éventuelle perte de jouissance causée à PERSONNE3.), une éventuelle indemnisation forfaitaire devant lui être allouée.

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 du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) à payer à la société SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500 euros.

PERSONNE3.) n'établissant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

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

Nous Patricia LOESCH, 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,

disons les demandes en nullité sinon en irrecevabilité de l'assignation du 13 mai 2025 non fondées ;

recevons les demande principale et reconventionnelles en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

déclarons la demande recevable et fondée sur base de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonnons à PERSONNE3.) de laisser libre accès à sa propriété afin de permettre à la société anonyme SOCIETE1.) SA, à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de poser un échafaudage et d'y laisser travailler des ouvriers en vue de procéder aux travaux de façade de l'immeuble sis à ADRESSE5.), L-ADRESSE8.), durant le temps strictement nécessaire aux travaux, de 30 jours ouvrables à partir du début des travaux, étant précisé que la durée des travaux sera suspendue par toute cause de force majeure, notamment pour cause d'intempéries, et durant la période des congés collectifs ;

disons qu'en cas de refus du droit de passage constaté, PERSONNE3.) est redevable envers la société anonyme SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'une astreinte de 250 euros par jour de retard, le montant total de l'astreinte encourue étant limité à un maximum de 20.000 euros ;

donnons acte à la société anonyme SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) qu'ils feront établir un état des lieux avant travaux et un état des lieux après travaux aux frais de la société anonyme SOCIETE1.) SA ;

disons que tout dégât occasionné durant ces travaux ou causé par ces travaux à l'immeuble de PERSONNE3.) sera réparé aux frais de la société anonyme SOCIETE1.) SA ;

disons la demande à voir dire que ces frais sont à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) non fondée ;

disons que toute modification des lieux par les travaux est à charge de la société anonyme SOCIETE1.) SA, de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

disons qu'en cas de dépassement du délai de 30 jours après le début des travaux hors les cas de suspension, la société anonyme SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont redevables envers PERSONNE3.) d'une astreinte de 250 euros par jour de retard, le montant total de l'astreinte encourue étant limité à un maximum de 20.000 euros ;

disons la demande en condamnation de la société anonyme SOCIETE1.) SA, de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à la plantation d'une haie de 1,50 m de hauteur dans les deux mois de l'ordonnance à intervenir sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par jour de retard non fondée ;

ordonnons à la société anonyme SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à remettre en état la propriété de PERSONNE3.) telle qu'elle était avant les travaux, y inclus par la plantation d'une haie de 1,50 m de hauteur ;

rejetons la demande de PERSONNE3.) à se voir accorder une provision consistant dans une indemnité journalière pour perte de jouissance de 500 euros en raison de l'atteinte à son droit de propriété ;

condamnons PERSONNE3.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) SA, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

disons la demande de PERSONNE3.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée ;

condamnons PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance ;

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