

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-11075
No. 2026TALREFO/00076
du 23 février 2026

Audience publique extraordinaire des référés du lundi, 23 février 2026, tenue par Nous Katia FABECK, 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 de la greffière assumée Stéphanie RIBEIRO.

DANS LA CAUSE

ENTRE

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, Madame PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

élisant domicile en l'étude de Maître Alexandra CORRE, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Alexandra CORRE, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société de droit belge SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à B-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Belgique sous le numéroNUMERO1.), représentée par Monsieur PERSONNE2.), administrateur, sinon ses gérants actuellement en fonctions, sinon par tout organe légalement habilité à la représenter,

partie défenderesse comparant par Maître Johanna MOZER, avocat, en remplacement de Maître Ralph HELLINCKX, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 16 février 2026, Maître Alexandra CORRE donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Johanna MOZER 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:

Par exploit de l'huissier de justice du 18 décembre 2025, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ALIAS1.) sise à L-ADRESSE1.) (ci-après « **le SYNDICAT** ») a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir :

(1) ordonner à la société SOCIETE1.) de donner au SYNDICAT, à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) et à la société anonyme SOCIETE3.), accès à sa partie privative et notamment à sa cave afin de permettre la mise en place d'un nouveau compteur de gaz dans ladite cave et les raccordements utiles à la mise en service et au fonctionnement de la nouvelle chaudière, et ce, dans les 8 jours à compter de l'ordonnance à intervenir sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard; et

(2) dire que les coûts des travaux et tous les frais exposés par le SYNDICAT seront récupérables auprès de la société SOCIETE1.) sur simple présentation de factures.

Aux termes de son assignation, le SYNDICAT réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir sur minute, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Faits

La société SOCIETE1.) est propriétaire, dans un immeuble en copropriété dénommée la « ALIAS1.) », sis ADRESSE1.), (ci-après la « **Résidence** »), de plusieurs lots, dont notamment un lot dénommé « cave » et un lot dénommé « dépôt », se trouvant tous deux au sous-sol de la Résidence.

Le SYNDICAT a entamé un projet de modification de l'installation de production de chauffage située au sous-sol de la Résidence afin de remplacer l'installation vieille de plus de 60 ans. Pour ce faire, le bureau d'études chargé de la direction des travaux, la

société à responsabilité limitée SOCIETE4.), a établi un cahier des charges en date du 23 mai 2025.

Ce projet visait diverses prestations et les travaux nécessitaient l'intervention de plusieurs prestataires, à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), en qualité de fournisseur, ainsi que l'exploitant du réseau, la société anonyme SOCIETE3.).

Suite à l'offre du 20 juin 2025, la Résidence a passé commande le 21 août 2025 pour un montant total de 59.104,52 euros HTVA comprenant les travaux suivants : retrait de la chaudière existante, remplacement de la chaudière, mise en service de la chaudière, entretien de la chaudière, isolation thermique en laine de roche et réception auprès de la Chambre des métiers.

Le démontage du compteur de gaz le 23 septembre 2025 par la société anonyme SOCIETE3.) a entraîné la coupure de la chaudière existante et ce jusqu'à la fin des travaux initialement prévue au 9 octobre 2025.

A cette même date, le 23 septembre 2025, la société anonyme SOCIETE3.) a imposé, conformément à la législation en vigueur (notamment le Règlement ILR/G18/10 du 23 mars 2018 portant acceptation des conditions techniques de raccordement aux réseaux de gaz naturel basse pression gérés par SOCIETE3.), SOCIETE5.) et la SOCIETE6.)), les conditions suivantes lors du démontage, à savoir : le remplacement complet de la conduite de gaz reliant l'entrée de la Résidence à la chaudière sur base du tracé existant et la mise en place d'un nouveau compteur de gaz devant être installé le plus près possible de l'arrivée du gaz de la Résidence, laquelle se situe depuis la construction de la Résidence dans des parties privatives, à savoir des caves.

Historiquement, la conduite de gaz de la Résidence traversait plusieurs locaux privatifs, en ce qu'elle pénétrait initialement dans la cave privative appartenant actuellement à la société SOCIETE1.) où se trouve également la vanne de coupure du réseau de gaz. La conduite de gaz passait ensuite par le garage de la Résidence où était installé le compteur de gaz, avant de rejoindre la chaufferie en traversant d'autres espaces privatifs.

A la suite du débranchement du gaz le 23 septembre 2025, le SYNDICAT a pris en location une chaudière à mazout sur remorque installée depuis le 20 octobre 2025 sur le trottoir afin d'assurer le chauffage de la Résidence sur base d'un estimatif initial de 10 semaines pour un coût de 8.266.- euros HT hors le coût de consommation du mazout.

Prétentions et moyens des parties

Les parties litigantes sont contraires en ce qui concerne le lot dans lequel se trouve la vanne d'arrivée de gaz laquelle est actuellement hors service à la suite de l'enlèvement du compteur de gaz par la société anonyme SOCIETE3.) en date du 23 septembre 2025 : le SYNDICAT estime qu'il s'agit de la « cave » (lot 001), tandis que la société SOCIETE1.) fait valoir qu'il s'agit du « dépôt » (lot 013).

Au dernier état de ses plaidoiries, le **SYNDICAT** demande à voir modifier le point (1) du dispositif de son assignation ci-avant repris comme suit :

- ordonner à la société SOCIETE1.) de donner au SYNDICAT, à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) et à la société anonyme SOCIETE3.), accès à sa partie privative dans laquelle se trouve actuellement la vanne d'arrivée de gaz mise hors service afin d'y permettre provisoirement la mise en place d'un nouveau compteur de gaz et les raccordements utiles à la mise en service et au fonctionnement de la nouvelle chaudière, et ce, dans les 8 jours à compter de l'ordonnance à intervenir sous peine d'une astreinte de 1.000.- euros par jour de retard.

Le SYNDICAT explique que sa demande visait que la mise en place provisoire et non définitive tant du compteur de gaz que des nouvelles conduites de gaz dans un lot privatif de la société SOCIETE1.).

Les autres chefs de demandes du SYNDICAT contenus dans l'assignation sont maintenus.

Le SYNDICAT explique que les exigences actuelles de la société anonyme SOCIETE3.) ont pour conséquence que le nouveau compteur de gaz soit installé dans le local privatif situé à proximité immédiate de la vanne de coupure de gaz, à savoir dans la cave de la société SOCIETE1.).

La demande est basée principalement sur l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile et subsidiairement sur l'article 932 alinéa 1^{er} du même code.

La **société SOCIETE1.)** conclut à l'irrecevabilité de cette demande pour s'agir d'une demande nouvelle non contenue dans l'assignation introductive dans laquelle seul l'accès à sa partie privative est sollicité pour y installer durablement un nouveau compteur de gaz et de nouvelles conduites de gaz, sinon à son rejet.

La partie défenderesse conclut au rejet de l'ensemble des demandes adverses pour être irrecevables, sinon non fondées, en ce que les conditions légales des fondements juridiques des demandes ne sont pas remplies et sollicite, à son tour, une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

- **Quant au moyen d'irrecevabilité de la demande pour constituer une demande nouvelle**

Il est de principe que l'étendue du litige est déterminée par l'exploit introductif d'instance qui fixe donc les limites du contrat judiciaire qui se forme entre les parties et qui se caractérise par son caractère immuable, étant précisé que ce principe de

l'immutabilité s'oppose à ce que des demandes nouvelles soient formulées en cours d'instance.

La demande nouvelle est celle qui se différencie de la demande originale par un de ses éléments constitutifs, objet, cause ou partie, et donc saisit le juge d'une prétention autre que celle dont il était déjà saisi par l'effet de l'acte introductif initial.

Il est généralement admis qu'une telle demande est irrecevable si l'adversaire s'oppose à son admissibilité en soulevant son irrecevabilité.

Aux termes de l'article 53 du Nouveau Code de procédure : *« L'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celle-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. »*

En l'espèce, même si la demande à voir autoriser l'accès à la partie privative de la partie défenderesse afin d'y installer provisoirement un nouveau compteur de gaz et de nouvelles conduites de gaz n'a pas été formulée dans le cadre de l'assignation, elle est cependant recevable pour se rattacher par un lien suffisant aux prétentions originaires du SYNDICAT, conformément aux dispositions de l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande ne constitue dès lors pas une demande nouvelle et le moyen d'irrecevabilité est à rejeter.

▪ **Quant au fondement de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile**

➤ **Moyens des parties**

Concernant le dommage imminent, le SYNDICAT fait valoir que les résidents pourraient subir des dommages irréversibles du fait du froid et pourraient encore mettre en danger la Résidence en essayant de trouver des modes de chauffage à moindre coût.

Selon le SYNDICAT, le dommage irréversible serait constitué par le coût exorbitant tant de la location de la chaudière mobile à mazout sur remorque que de celui de la consommation de mazout.

Le SYNDICAT estime que le refus de la société SOCIETE1.) de se conformer aux préconisations de la société anonyme SOCIETE3.) fondées sur une législation en vigueur, refus allié à une attitude de chantage particulièrement abusive, constituerait un trouble manifestement illicite au droit du SOCIETE7.) et des résidents de la Résidence de disposer d'un système de chauffage pérenne et conforme aux exigences légales de sécurité.

Empêcher le remplacement d'une chaudière défectueuse installée depuis plus de 60 ans reviendrait à priver les occupants de la Résidence d'un équipement essentiel en période hivernale. En outre, les manœuvres de chantage caractérisent une voie de fait appelant une cessation immédiate par toutes mesures appropriées.

La société SOCIETE1.) conteste que les conditions d'application du référé-voie de fait soient remplies.

L'existence d'un dommage imminent ne serait pas établie par le SYNDICAT en ce qu'une solution de chauffage via une chaudière à mazout installée sur une remorque a été mise en place et que la nécessité de cette solution résulterait de la précipitation du syndic à faire démonter l'ancienne chaudière qui fonctionnait encore.

La défenderesse explique encore que l'ancienne chaudière fonctionnait jusqu'au jour de son débranchement le 23 septembre 2026 et qu'elle aurait pu rester en place jusqu'au moment où des travaux de voirie auraient été effectués permettant un nouveau branchement au gaz de la Résidence dont le point d'entrée de gaz serait situé dans une partie commune.

Le dommage imminent allégué procéderait ainsi d'une situation qui ne saurait être imputée à la société SOCIETE1.), laquelle n'est pas à l'origine du débranchement de l'ancienne chaudière en état de fonctionnement.

Par ailleurs, le seul préjudice financier invoqué par le SYNDICAT tenant au coût de location d'une chaudière au mazout ne saurait constituer un dommage imminent, s'agissant d'une simple obligation de payer une somme d'argent.

La société SOCIETE1.) conteste tout trouble manifestement illicite en son chef alors qu'elle ne ferait qu'exiger le respect de son droit légitime de propriété et que le fait de ne pas accepter la violation de sa propriété privée par l'installation d'éléments d'équipements communs dans cette même propriété avec toutes les conséquences qui en découleraient ne saurait être qualifiés d'atteinte flagrante et brutale aux droits d'autrui.

➤ **Appréciation**

L'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile 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.

En l'espèce, le SYNDICAT se base sur les deux cas d'ouverture.

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 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. Il procède donc de la méconnaissance d'un droit, d'un titre, ou corrélativement, d'une interdiction les protégeant. 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. Le caractère « manifeste » du trouble illicite renvoie à la raison d'être initiale du juge des référés, juge de l'immédiat, de l'évident, ce qui implique une intervention dans un litige exempt de doute. 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. L'intervention du juge des référés reste nécessairement marquée par une évidence, même s'il est autorisé à procéder à des recherches plus approfondies qu'autrefois pour la mettre en évidence (*Cour d'appel, 13 juillet 2022, n° CAL-2022-00504 du rôle, citant Jacques et Xavier VUITTON, Les référés, édition 2003, n°315, 322 et 327*).

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. Le risque de dommage doit simplement être évident, à défaut de quoi ce dernier ne pourrait pas être imminent, donc sur le point de se réaliser et dont la survenance et la réalité sont certaines (*Cour d'appel référé 6 mai 2020, Pas. 41, p. 478*).

Un préjudice financier peut constituer un dommage imminent à condition de ne pas consister simplement dans l'obligation de payer une somme d'argent. En effet, sauf circonstances exceptionnelles (insolvabilité avérée, risque de disparition de fonds, ...), le paiement d'une somme d'argent ne constitue pas en soi un dommage irréparable dès lors qu'en cas de succès au fond, la somme peut être restituée. Ainsi, le simple fait de devoir payer des frais, même importants, ne constitue généralement pas un dommage imminent au sens de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

En revanche, un dommage financier peut être qualifié d'imminent si le paiement entraîne un risque sérieux de faillite, compromet gravement la continuité d'une entreprise ou crée une situation irréversible. Dans ce cas, ce n'est pas le paiement en soi qui constitue le dommage, mais ses conséquences irréversibles et immédiates.

Si le texte « *pour prévenir un dommage imminent* » 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*). La mission du juge des référés consiste à éviter qu'une situation irréversible ne se crée, qui consacrerait un dommage pouvant être illégitime (*Cour d'appel référé 6 mai 2020, Pas. 41, p. 478*).

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*).

Le caractère manifeste du trouble illicite invoqué justifie, d'une part, l'intervention du juge des référés au regard de la condition de l'urgence, tel que relevé ci-dessus, mais il implique, d'autre part, la vérification de l'absence de contestation sérieuses au fond par rapport à ce trouble (*Cour d'appel, 21 novembre 2018, Pas. 39, p. 695*).

Or, même si l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile n'exige pas formellement l'absence de contestations sérieuses, l'examen des contestations soulevées en cause, qui s'impose, peut cependant conduire au constat que les conditions d'application de cette disposition légale ne sont pas établies de façon suffisamment évidente pour permettre au juge des référés de prendre la mesure sollicitée (*Cass., 19 décembre 2019, Pas. 39, p. 663*).

En effet, 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 et qui doivent être manifestement illicites, ce qui présume que leur caractère illicite doit précisément ne pas faire l'objet de contestations sérieuses (*Cour d'appel, 14 juillet 2021, n° CAL-2020-01018 du rôle*).

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.

Une contestation sérieuse est celle que le juge ne peut, sans hésitation, rejeter en quelques mots. Tel est le cas si un moyen de défense opposé à la prétention du demandeur n'est pas manifestement vain et qu'il existe une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond.

Il y a dès lors lieu de vérifier si, conformément aux principes ci-avant énoncés, le SYNDICAT peut se prévaloir d'un dommage imminent, respectivement d'un trouble manifestement illicite.

- Quant au dommage imminent

En l'espèce, le SYNDICAT fonde l'existence du dommage imminent sur la circonstance qu'elle serait contrainte d'exposer ou de supporter des frais (location de la chaudière à mazout et coût du mazout) qu'elle estime indus.

Or, il est de principe que le simple fait d'être tenu au paiement d'une somme d'argent, même importante, ne constitue pas en soi un dommage imminent, dès lors qu'un tel préjudice est par nature réversible et susceptible de réparation ultérieure par une restitution en cas de succès au fond.

La partie requérante ne rapporte pas la preuve que le paiement allégué serait de nature à entraîner des conséquences irréversibles ou gravement préjudiciables, telles qu'une atteinte immédiate à sa solvabilité ou l'impossibilité concrète d'obtenir la restitution des sommes en cause.

L'évitement de frais invoqué relève dès lors d'un préjudice purement financier, qui ne répond pas aux critères de gravité, de certitude et d'imminence exigés par l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Il y a lieu de retenir que le dommage imminent allégué n'est pas établi.

- Quant au trouble manifestement illicite

En l'espèce, le litige oppose, d'une part, le droit de propriété exclusif du copropriétaire sur sa partie privative et, d'autre part, les prérogatives invoquées par le SYNDICAT relativement à l'installation d'un équipement commun au sein de cette partie privative.

En matière de copropriété, la partie privative relève du droit de propriété exclusif du copropriétaire et bénéficie d'une protection constitutionnelle.

En l'occurrence, les parties litigantes sont en désaccord quant à l'existence et l'étendue d'une éventuelle obligation du copropriétaire de tolérer l'installation provisoire d'un compteur de gaz et d'une nouvelle conduite de gaz au sein d'une partie privative appartenant à la société SOCIETE1.), laquelle suppose une mise en balance des droits concurrents, à savoir, d'une part, le droit de propriété exclusif du copropriétaire sur sa

partie privative et, d'autre part, les prérogatives du SYNDICAT relatives à l'installation d'un bien d'équipement commun.

L'appréciation du bien-fondé des prétentions respectives implique l'examen du règlement de copropriété, l'analyse de la portée des décisions d'assemblée générale, ainsi qu'une mise en balance des droits et intérêts concurrents en présence - à savoir, d'une part, le droit de propriété exclusif du copropriétaire sur sa partie privative et, d'autre part, les prérogatives du SYNDICAT relatives à l'installation d'un bien d'équipement commun - au regard du principe de proportionnalité.

Une telle appréciation excède l'évidence requise en matière de trouble manifestement illicite et suppose un examen au fond des droits invoqués.

La nécessité même d'une mise en balance des droits concurrents révèle l'existence d'une contestation sérieuse, incompatible avec le caractère manifeste exigé par l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Le tribunal note que la condition de l'absence de contestations sérieuses n'est pas remplie en l'espèce.

Il s'ensuit que le trouble invoqué consistant dans le refus de la société SOCIETE1.) à voir installer dans son local privatif un compteur de gaz ainsi qu'une nouvelle conduite de gaz ne saurait être qualifié de manifestement illicite.

La partie défenderesse conteste tout chantage de sa part ayant consisté à autoriser l'installation voulue dans sa partie privative sous certaines conditions.

Comme la qualification de chantage est discutée, à savoir le caractère illicite des revendications posées par la société défenderesse, la condition de l'absence de contestations sérieuses n'est pas donnée en l'occurrence

Le prétendu chantage reproché à la société défenderesse ne saurait ainsi être qualifié de manifestement illicite.

La demande du SYNDICAT est irrecevable en ce qu'elle est basée sur l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

▪ **Quant au fondement de l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile**

➤ **Moyens des parties**

Le SYNDICAT estime que l'urgence serait caractérisée par la nécessité de prévenir les conséquences financières pour le SOCIETE7.) et les copropriétaires liées à la location de la chaudière à mazout sur remorque et à la consommation de mazout.

La société SOCIETE1.) conteste que les conditions d'application du référé-urgence soient remplies.

➤ **Appréciation**

L'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile prévoit :

« 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 cumulative de deux conditions, l'une relative à l'urgence, l'autre relative à l'absence de contestation sérieuse.

La mise en œuvre de cette disposition légale requiert qu'il y ait urgence pour le juge des référés à intervenir. La question de l'urgence, qui est une question d'ordre public, est laissée à l'appréciation souveraine du juge des référés.

L'urgence, qui est appréciée par le juge des référés au moment où il statue, existe toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire ne préjugeant en rien le fond met en péril les intérêts d'une des parties. L'urgence n'a pas seulement un caractère relatif, mais elle présente aussi un aspect objectif, car elle dépend de la nature de l'affaire et non des conventions des parties ou des diligences plus ou moins grandes que celles-ci peuvent accomplir (*TAL référé, 26 avril 1990, Pas. 28, p. 127*).

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 existe toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire met en péril les intérêts d'une des parties. (*Cour d'appel, 2 décembre 2015, Pas. 37, p. 811*).

Il s'agira essentiellement de démontrer que la non-intervention du juge produirait des suites irréparables, d'apporter la preuve du péril que courent les droits de quelqu'un si les choses sont laissées en l'état en attendant que la contestation au fond soit vidée (*TAL, référé, 28 juillet 1986, n° 832/86 ; TAL, référé, 27 juillet 1987, n° 811/87 ; TAL, référé, 3 novembre 1988, n° 1331/88*).

Au regard des développements faits ci-dessous au sujet du dommage imminent, la condition de l'urgence laisse d'être établie.

Le tribunal note en outre que la condition de l'absence de contestations sérieuses n'est pas non plus remplie en l'espèce, eu égard aux développements faits ci-avant et desquels il résulte que l'examen des moyens de défense opposés par la société SOCIETE1.) relève du fond et échappe comme tel aux pouvoirs d'appréciation sommaires du juge des référés.

Au vu de ce qui précède, la demande du SYNDICAT est également irrecevable en ce qu'elle est basée sur l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

▪ **Quant aux demandes accessoires**

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre*).

Au vu du sort réservé à sa demande, le SYNDICAT est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure, alors qu'il est de principe que la partie qui succombe ne saurait bénéficier des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ayant été contrainte d'assurer la défense de ses intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à charge de la société SOCIETE1.) 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 en principe.

Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, il y a lieu de condamner le SYNDICAT à payer à la société SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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

Nous Katia FABECK, 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 pure forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;
au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit mais dès à présent et par provision,

la déclarons irrecevable sur toutes les bases légales invoquées ;

déboutons SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ALIAS1.) sise à L-ADRESSE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamnons le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ALIAS1.) sise à L-ADRESSE1.) à payer à la société à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 1.000.- euros ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel ou opposition et sans caution ;

condamnons SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ALIAS1.) sise à L-ADRESSE1.) aux frais et dépens de l'instance.