

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2025-06329**  
**No. 2025TALREFO/00448**  
**du 29 août 2025**

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 29 août 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 de la greffière assumée Lainy PEDROSO HASANOVIC.

---

## **DANS LA CAUSE**

### **ENTRE**

l'ORGANISATION1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Claude SCHMARTZ, avocat, demeurant à Bofferdange,

**partie demanderesse comparant par Maître Elise DEPRez, avocat, en remplacement de Maître Claude SCHMARTZ, avocat, les deux demeurant à Bofferdange,**

### **ET**

l'administration communale de BOUS-WALDBREDIMUS, établie à L-5408 Bous-Waldbredimus, 20, rue de Luxembourg, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

**partie défenderesse comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Cyrielle CARO, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.**

---

**F A I T S :**



A l'appel de la cause à l'audience publique de vacation des référés du lundi matin, 25 août 2025, Maître Elise DEPREZ donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Cyrielle CARO 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 acte n° 15 passé le 14 janvier 1986 par-devant Maître Alphonse LENTZ, à l'époque notaire de résidence à Remich, l'ORGANISATION1.) (ci-après « **ORGANISATION1.)** ») a cédé à l'administration communale de BOUS-WALDBREDIMUS (ci-après « **la Commune de BOUS-WALDBREDIMUS** ») un immeuble sis à Waldbredimus et inscrit au cadastre de la Commune de Waldbredimus, Section A, sous le numéro NUMERO2.), et contenant 1,30 ares (ci-après « **l'Acte notarié du 14 janvier 1986** »).

Cet acte contient la stipulation suivante en faveur de ORGANISATION1.) :

*« ALS Gegenleistung für die vorgenannte Abtretung besagter Immobilie erteilt die Gemeindeverwaltung Waldbredimus der ORGANISATION1.), ein unentgeltliches persönliches Nutzungsrecht der im Untergeschoss gelegenen Räume, sowie des Festsaaes gelegen auf dem Stockwerk, des ORGANISATION2.) in Waldbredimus, zwecks Abstellen ihrer landwirtschaftlichen Maschinen und Abhaltung ihrer Versammlungen, und zwar für die Dauer von neunundneunzig (99) Jahren [...] ».*

Les parties sont actuellement en désaccord quant à la nature et l'étendue du droit ainsi conféré à ORGANISATION1.), la Commune de BOUS-WALDBREDIMUS projetant la démolition de l'immeuble concerné en vue de la construction d'une nouvelle maison communale.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 11 juillet 2025, ORGANISATION1.) a fait donner assignation à la Commune de BOUS-WALDBREDIMUS à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour se voir ordonner de cesser avec effet immédiat tous travaux, de quelque nature qu'ils soient, qui iraient à l'encontre de l'Acte notarié du 14 janvier 1986, sous peine d'une astreinte journalière de 25.000,- euros.

## **Moyens des parties**

A l'appui de sa demande, ORGANISATION1.) fait valoir qu'elle dispose, en vertu de l'Acte notarié du 14 janvier 1986, d'un droit réel lui conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de l'immeuble y visé pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans. La Commune de BOUS-WALDBREDIMUS, en prévoyant de procéder à la démolition de l'immeuble, porterait une atteinte intolérable à son prédit droit réel, atteinte qu'il y aurait lieu de faire cesser en prononçant les mesures sollicitées.

La Commune de BOUS-WALDBREDIMUS conclut au rejet de la demande au motif que celle-ci se heurte à des contestations sérieuses. Elle considère que la stipulation litigieuse de l'Acte notarié du 14 janvier 1986 ne confère aucun droit réel à ORGANISATION1.), mais qu'un simple droit d'usage qui, conformément aux dispositions de l'article 619 du Code civil, ne peut durer que trente (30) ans, de sorte qu'il a pris fin en 2016. Il existerait donc une contestation quant à la nature du droit invoqué par ORGANISATION1.) qui, pour être tranchée, requiert une interprétation du contrat passé entre parties, ce qui dépasserait les pouvoirs du juge des référés.

La Commune de BOUS-WALDBREDIMUS conteste par ailleurs l'existence d'une situation d'urgence qui permettrait de justifier la demande sur le fondement de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile. Elle souligne à ce titre que les locaux concernés ont été vidés de tous effets par ORGANISATION1.) et qu'un local de remplacement a été mis à disposition de cette dernière.

## **Appréciation**

ORGANISATION1.) agit principalement sur le fondement de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> 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'espèce, ORGANISATION1.) reproche à la Commune de BOUS-WALDBREDIMUS de commettre un trouble manifestement illicite en faisant procéder à la démolition de l'immeuble formant l'objet de l'Acte notarié du 14 janvier 1986. Plus précisément, elle estime qu'en agissant ainsi, la Commune de BOUS-WALDBREDIMUS se rend coupable d'une violation du droit réel de jouissance lui conféré par ledit acte notarié.

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 effet, la voie de fait se définit 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*).

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.

Eu égard aux principes ci-dessus énoncés, il est à retenir que l'appréciation des moyens de défense soulevés par la Commune de BOUS-WALDBREDIMUS échappe aux pouvoirs d'appréciation sommaires du juge des référés.

En effet, l'analyse des développements de la défenderesse, et notamment la question de la nature et de l'étendue du droit conféré à ORGANISATION1.) par l'Acte notarié du

14 janvier 1986, suppose un examen plus approfondi des éléments de fait et de droit gisant à la base du litige opposant les parties, examen qui relève toutefois de la seule compétence des juges du fond.

Le caractère manifestement illicite du comportement dénoncé dans le chef de la Commune de BOUS-WALDBREDIMUS laisse partant d'être établi.

Faute de preuve de la voie de fait alléguée, la demande de ORGANISATION1.) est à déclarer irrecevable en ce qu'elle est basée sur l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile.

Il en est de même en ce que la demande est basée, en ordre subsidiaire, sur l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, dès lors que ORGANISATION1.) ne fait état d'aucune circonstance d'urgence qui justifierait l'intervention du juge des référés sur ce fondement. Par ailleurs, il résulte des développements qui précèdent que la demande de ORGANISATION1.) se heurte à des contestations sérieuses tenant à la nature et à l'étendue du droit qu'elle invoque.

## 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,

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 la demande irrecevable sur toutes les bases légales invoquées ;

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

condamnons la partie demanderesse aux frais et dépens de l'instance.