

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-05537
No. 2026TALREFO/00165
du 17 avril 2026

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 17 avril 2026, 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

ENTRE

Le SOCIETE1.), sise à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, représentée par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) 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 son gérant actuellement en fonctions,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du 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.), qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie demanderesse 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,

ET

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse comparant en personne.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 26 mars 2026, Maître Cyrielle CARO exposa l'assignation ci-avant transcrite ainsi que ses moyens.

PERSONNE1.) fut entendu 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 d'huissier de justice du 24 juin 2025, le SOCIETE1.) (ci-après : le SYNDICAT) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir :

- constater qu'il y a trouble manifestement illicite constitutif d'une voie de fait dans le chef de la partie assignée, en vertu de l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de l'article 932 du Nouveau Code de procédure civile,
- autoriser le SYNDICAT à accéder au garage où se situe le lot NUMERO3.) de PERSONNE1.) portant les numéros de lots NUMERO4.) et à y pénétrer, accompagné d'un huissier de justice, par tous moyens, y compris avec l'assistance d'un serrurier de son choix, ainsi que de toutes les personnes nécessaires et en cas, avec le concours de la force publique et notamment de la société de son choix afin de pouvoir procéder à la réalisation des travaux votés lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2023, le tout aux frais de la partie assignée qui devra s'acquitter du paiement sur simple présentation de factures afférentes aux différents intervenants et prestations réalisées,
- condamner la partie assignée à permettre l'accès au garage où se situent le lot NUMERO3.) et aux emplacements de parking de PERSONNE1.) portant les numéros de lots NUMERO4.), pendant toute la durée nécessaire aux travaux de réparation de la plate-forme arrière, votés lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 juillet 2023 dans le délai de 24 heures, à partir de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'une astreinte non plafonnée de 1.000 euros par jour de retard,
- conformément à l'article 28 du règlement de copropriété, faire cesser ledit trouble en procédant au retrait des autos stationnées dans tout le garage et notamment sur les emplacements NUMERO4.), voie d'accès et parties communes au sous-sol, afin de permettre la réalisation travaux de réparation de la plate-forme arrière, votés lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 juillet 2023 dans le délai de 24

heures, à partir de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'une astreinte non plafonnée de 1.000 euros par jour de retard,

- à défaut de ce faire, d'ores et déjà autoriser la partie demanderesse à procéder ou faire procéder au retrait des autos stationnées sur les emplacements NUMERO4.), ainsi qu'à leur stationnement/stockage à d'autres emplacements, au sein de la copropriété, dans une conciergerie, sur des emplacements publics ou à d'autres emplacements proposés par les intervenants, pendant la durée des travaux, le tout aux frais de la partie assignée qui devra s'acquitter du paiement sur simple présentation de factures afférentes à ces prestations,
- dire que toutes mesures devront être prises pour assurer le transport des véhicules stationnés dans tout le garage et notamment sur les emplacements NUMERO4.), voie d'accès et parties communes au sous-sol,
- dire que l'huissier de justice établira à cette fin un état des lieux des véhicules avant leur retrait et transport, ainsi qu'un procès-verbal d'intervention, toujours aux frais de la partie assignée, sur simple présentation de la facture de l'huissier.

Le SYNDICAT réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement, ainsi que la condamnation de PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance, et en ordonner la distraction au profit de l'étude KRIEGER ASSOCIATES S.A., affirmant en avoir fait l'avance.

Au soutien de ses demandes, le SYNDICAT fait exposer que lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 21 juin 2022, des dégradations du revêtement et de l'étanchéité de la plate-forme arrière de la résidence ALIAS1.), sise à ADRESSE5.), ont été signalées. Les investigations entreprises auraient permis d'établir que le problème provient d'une détérioration du revêtement et de l'étanchéité de la plate-forme arrière qui surplombe le plafond du garage de la résidence. Ces dégradations seraient à l'origine d'importantes infiltrations d'eau et d'inondations qui toucheraient les garages situés sous ladite plate-forme ainsi que le sous-sol de la résidence. Sous la cour arrière de la résidence se situerait un garage comprenant huit emplacements de parking constituant le lot NUMERO3.) et appartenant à PERSONNE1.). L'accès à ce garage ne serait possible qu'avec la collaboration de ce dernier, lequel détiendrait les seules clefs permettant d'y accéder. Les travaux nécessaires à la remise en état de la plate-forme arrière, incluant notamment la mise en place d'une nouvelle étanchéité, d'un nouveau revêtement ainsi que le remplacement des siphons et des écoulements vétustes, ne pourraient être réalisés sans accès audit garage ni en présence de véhicules stationnés dans celui-ci. Lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2023, les copropriétaires de la résidence auraient approuvé, à l'unanimité des présents et représentés, le principe des travaux de rénovation de la plate-forme arrière ainsi que le choix de la société SOCIETE3.) pour effectuer lesdits travaux. PERSONNE1.) n'aurait été ni présent ni représenté lors de cette assemblée. Le procès-verbal lui aurait été notifié le 13 août

2024, sans qu'il n'ait introduit de recours en annulation dans le délai légal prévu par l'article 34 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il ressortirait également du procès-verbal d'assemblée générale que l'état des tuyaux d'écoulement situés dans le garage sous la plate-forme doit être contrôlé et, le cas échéant, remplacé, et que, pour des raisons de sécurité, les véhicules stationnés sous la partie affectée devraient être retirés. Malgré plusieurs démarches entreprises, notamment par l'envoi de mises en demeure par courriers recommandés, l'accès au lot privatif n'aurait pas été accordé par PERSONNE1.). Face à cette situation, l'assemblée générale du 16 juillet 2024 aurait, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, mandaté le syndic afin d'agir en justice en vue d'obtenir l'accès au lot privatif NUMERO3.) et de permettre l'exécution des travaux régulièrement votés. Il est constant que, à ce jour, les infiltrations persisteraient et que les dommages causés à l'immeuble continueraient de s'aggraver.

Le SYNDICAT se prévaut des articles 2, 21 et 28 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, ainsi que de l'article 42 du règlement de copropriété, aux termes desquels aucun copropriétaire ne pourrait faire obstacle à l'exécution de travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale et est tenu de permettre l'accès à ses parties privatives lorsque celui-ci est nécessaire à l'entretien, à la conservation ou à la sauvegarde des parties communes.

Le SYNDICAT soutient que le refus de PERSONNE1.) de permettre l'accès à son lot cause un dommage accru tant aux parties privatives que communes et constitue un trouble manifestement illicite apporté aux droits du SYNDICAT alors que ce refus et obstacles créés injustement à la réalisation des travaux nécessaires à la copropriété ne sont nullement justifiés. En outre, ce refus serait contraire à la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi qu'à l'article 42 du règlement de copropriété et serait constitutif d'une voie de fait au sens de l'article 933 alinéa 1 du Nouveau Code de procédure civile, sinon de l'article 932 du même code.

À l'audience publique des plaidoiries du 26 mars 2026, PERSONNE1.) a comparu en personne et il a déclaré ne pas s'opposer aux demandes telles que formulées dans l'assignation du 24 juin 2025. Il a déclaré qu'il est d'accord à ce que les travaux nécessaires soient réalisés et il ne s'est pas autrement opposé aux diverses demandes formulées par le SYNDICAT.

Lors de la prédite audience, la partie demanderesse a, pour sa part, maintenu l'intégralité de ses demandes.

Aux termes de l'article 933 alinéa 1 du Nouveau Code de procédure civile dont se prévaut principalement le SYNDICAT, 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 est, au sens de l'article 933 alinéa 1 du Nouveau Code de procédure civile, toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation effective d'une règle de droit. Il procède 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 une méconnaissance de l'ordre juridique établi qu'il faut d'une part faire cesser pour être inadmissible en tant que constituant une illicéité grossière. Il s'agit d'autre part de préserver ou de rétablir un *statu quo* avant l'intervention du juge du fond.

Au vu des plaidoiries menées à l'audience du 26 mars 2026, des explications et pièces fournies par le SOCIETE4.) et étant donné que PERSONNE1.) ne s'est pas opposé aux demandes adverses, il y a lieu de retenir que le refus de PERSONNE1.) de permettre l'accès à son lot constitue un trouble manifestement illicite au préjudice du SYNDICAT au sens de l'article 933 alinéa 1 du Nouveau Code de procédure civile. Il y a partant lieu de faire droit aux demandes formulées par le SYNDICAT dans l'assignation du 24 juin 2025 et d'ordonner les mesures requises afin de permettre l'accès au garage et l'exécution des travaux votés par l'assemblée générale, dans le but de faire cesser ledit trouble et d'éviter une aggravation des désordres affectant l'immeuble. Concernant les deux astreintes demandées, il convient de les plafonner chacune au montant de 100.000 euros.

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).

La demande du SYNDICAT tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est à rejeter, au motif qu'il ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

Conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire sans caution, étant précisé qu'en vertu du même article ladite ordonnance est signée sans retard et expédiée sans délai, même avant l'enregistrement.

Il y a encore lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, sauf qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en distraction au profit du mandataire du

SYNDICAT, l'assistance d'un avocat à la Cour n'étant pas obligatoire en matière de référé.

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

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 les demandes en la forme ;

Nous déclarons compétente pour les connaître ;

au principal, renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit mais dès à présent et par provision ;

déclarons les demandes formulées par le Syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) fondées ;

partant, autorisons le Syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., à accéder au garage où se situe le lot NUMERO3.) de PERSONNE1.) portant les numéros de lots NUMERO4.) et à y pénétrer, accompagné d'un huissier de justice, par tous moyens, y compris avec l'assistance d'un serrurier de son choix, ainsi que de toutes les personnes nécessaires et en cas de nécessité, avec le concours de la force publique et notamment de la société de son choix afin de pouvoir procéder à la réalisation des travaux votés lors de l'assemblée générale du 10 juillet 2023, le tout aux frais de PERSONNE1.) qui devra s'acquitter du paiement sur simple présentation de factures afférentes aux différents intervenants et prestations réalisées ;

ordonnons à PERSONNE1.) à permettre l'accès au garage où se situe le lot NUMERO3.) et aux emplacements de parking de PERSONNE1.) portant les numéros de lots NUMERO4.), pendant toute la durée nécessaire aux travaux de réparation de la plate-forme arrière, votés lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 juillet 2023 dans le délai de 24 heures à partir de la signification la présente ordonnance, sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, le montant maximum de l'astreinte encourue étant fixé à 100.000 euros ;

ordonnons à PERSONNE1.) de procéder au retrait des autos stationnées dans tout le garage et notamment sur les emplacements NUMERO4.), voie d'accès et parties communes au sous-sol, afin de permettre la réalisation travaux de réparation de la plate-forme arrière, votés lors de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 juillet 2023 dans le délai de 24 heures à partir de la signification de la présente ordonnance, sous

peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, le montant maximum de l'astreinte encourue étant fixé à 100.000 euros;

autorisons, à défaut pour PERSONNE1.) de respecter ce qui précède, le SOCIETE5.) des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) à procéder ou faire procéder au retrait des autos stationnées sur les emplacements NUMERO4.), ainsi qu'à leur stationnement/stockage à d'autres emplacements, au sein de la copropriété, dans une conciergerie, sur des emplacements publics ou à d'autres emplacements proposés par les intervenants, pendant la durée des travaux, le tout aux frais de PERSONNE1.) qui devra s'acquitter du paiement sur simple présentation de factures afférentes à ces prestations ;

disons que toutes mesures devront être prises pour assurer le transport des véhicules stationnés dans tout le garage et notamment sur les emplacements NUMERO4.), voie d'accès et parties communes au sous-sol ;

disons que l'huissier de justice établira un état des lieux des véhicules avant leur retrait et transport, ainsi qu'un procès-verbal d'intervention, aux frais de PERSONNE1.), sur simple présentation de la facture de l'huissier de justice ;

déboutons le SOCIETE5.) des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

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

condamnons PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.