

1^{ère} question (6 points) :

Madame Lambé et Monsieur Reuter, tous les deux de nationalité luxembourgeoise, ont divorcé par consentement mutuel en 2012. Dans le cadre de leur convention de divorce, ils ont décidé de l'exercice de l'autorité parentale conjointe concernant leurs trois enfants, Steve, Guy et Mylène. Les enfants vivent en alternance une semaine sur l'autre chez l'un et l'autre de leurs parents, mais ils sont tous les trois déclarés auprès de leur mère qui vit à Luxembourg-Neudorf. Les enfants fréquentent l'école internationale à Luxembourg.

Le père vit en France, près de la frontière luxembourgeoise, et travaille au Luxembourg.

Suite à une crise psychotique aiguë, la mère doit être hospitalisée et elle demande au père d'assumer la charge des enfants durant son hospitalisation, dont la durée n'est pas prévisible.

La mère va de mal en pis et le père désire garder les enfants définitivement chez lui. Pour des raisons pratiques, il préfère scolariser les enfants en France, sa nouvelle campagne ne travaillant pas.

La mère s'oppose à tout et le père vient vous consulter.

- 1) Que lui conseillez-vous ? (3 points)

Le père a finalement décidé de garder les enfants chez lui, sans l'accord de leur mère tout en les scolarisant en France.

- 2) A quoi s'expose-t-il ? Quels sont les moyens de la mère ? (3 points)

2^e question (6 points) :

Benjamin, luxembourgeois et polonais, et Valérie, polonaise, se sont rencontrés à Paris pendant leurs études de droit. Ils se marient en 2021 et viennent s'installer tout de suite au Luxembourg, Benjamin ayant trouvé sans problème un stage auprès d'un grand cabinet de la place. Valérie travaille pendant quelques mois avant de tomber enceinte fin 2022. La grossesse ne se passe pas très bien et Valérie se trouve délaissée par son mari, qui s'investit à fond dans sa carrière. D'un commun accord elle part en Pologne chez sa famille pour être entourée des siens lors de l'accouchement et Benjamin fait l'aller-retour régulièrement les week-ends pour rendre visite à sa famille.

Le couple finit par se séparer, Benjamin étant d'accord à ce que Valérie reste chez sa famille en Pologne.

Début 2023 Valérie saisit le tribunal polonais d'une demande en divorce (nota bene : les questions posées ne concernent que le problème du divorce, et non les mesures accessoires et/ou provisoires).

- 1) Est-ce que le tribunal polonais est compétent pour connaître du divorce ? (2 pts)
- 2) Quelle est la loi applicable ? (1 pts)
- 3) Si Valérie n'avait pas entamé la procédure de divorce en Pologne, est-ce que Benjamin aurait pu demander le divorce au Luxembourg ? (1 pts)
- 4) Si le Luxembourg était compétent pour connaître du divorce, est-ce que le juge luxembourgeois appliquerait les mêmes règles de droit pour déterminer la loi applicable au divorce ? (2 pts)

Motivez vos réponses !

3^e question (6 points) :

Madame Carine Thiel s'est mariée le 11 novembre 2022 au Luxembourg avec Monsieur Diederich, ils sont tous les deux de nationalité luxembourgeoise et tous les deux âgés de 30 ans. Elle est enceinte de 3 mois au moment du mariage, mais au lieu de pouvoir filer le parfait bonheur, son mari décède tragiquement dans un accident de la circulation le jour de l'an 2023. Le couple, bien qu'ils eussent entamé les démarches pour signer un contrat de mariage, n'ont pas pu aboutir dans ces démarches. Peu avant le mariage, ils devaient commencer à construire une maison sur un terrain appartenant à Monsieur Diederich, qui était aussi propriétaire de l'appartement où le couple s'est installé. La valeur du terrain est de 900.000.-€, l'appartement a été évalué à 1.000.000.-€. Il n'y a pas de dettes.

Madame Thiel vient vous consulter à la mi-janvier 2023 pour savoir ce qu'elle doit faire maintenant et quelles sont ses options.

Détaillez votre réponse.

(N.B. : A toutes fins utiles, la valeur de l'usufruit pour une personne âgée entre 30 et 39 ans est fixé à 7/10 de la valeur vénale par l'administration de l'enregistrement luxembourgeoise.)

4^e question (2 points) :

Monsieur René Weber vient vous consulter, alors que la mère de ses deux enfants, Madame Claire Peters, ne respecte plus, depuis quelques mois, son engagement de payer la pension alimentaire de 250.-€ par enfant et par mois, auquel elle s'était engagée dans le cadre de la convention de divorce par consentement mutuel signé en 2016. Que conseillez-vous à Monsieur Weber ? Sachez que les enfants avaient 6 et 8 ans au moment du divorce et que les parents avaient convenu que la garde des enfants était attribué au père.

Examen de fin de stage judiciaire

Epreuve de droit administratif – juin 2023

1^{ère} question

Par un arrêt prononcé en date du 18 mai 2019, Jean TELMER a été condamné au pénal pour escroquerie.

Il est venu récemment vous consulter, étant donné qu'un de ses anciens associés lui a remis diverses pièces prouvant que TELMER est innocent des faits qui lui furent reprochés. Ces pièces étaient inconnues de TELMER au moment du procès, ledit associé n'avait pas pu ou voulu les lui remettre auparavant, pour des raisons qui ne sont pas totalement claires.

En application des articles 443 et 444 du code de procédure pénale, vous avez saisi Madame la ministre de la Justice, afin qu'elle demande la révision du procès.

Par courrier du 23 mars dernier, cette dernière, estimant que les pièces n'auraient pas de caractère probant, a refusé de faire droit à votre demande.

Le recours gracieux que vous avez introduit a mené Madame la ministre à confirmer sa position par courrier recommandé du 5 juin 2023.

Jean TELMER vous prie d'introduire un recours contentieux en réformation contre la décision ministérielle de refus. Un de vos confrères vous explique qu'un tel recours serait irrecevable, en vertu de la théorie de la séparation des pouvoirs. Il n'appartiendrait pas à la justice administrative de connaître d'une décision prise dans le cadre d'un recours contre une condamnation judiciaire.

Veillez prendre position de manière détaillée et motivée.

2^e question

La dame Anouck BRISSARD est au service de l'Etat depuis 2003. Elle travaille en qualité d'employée du groupe C1 au grade 6, échelon 11, au sein du ministère du logement.

A la suite de diverses fautes qu'elle ne conteste que partiellement, Anouck BRISSARD a été entendue par le commissaire du Gouvernement chargé de l'instruction disciplinaire, lequel a décidé de transmettre son dossier au conseil de discipline de la fonction publique.

Par décision du 12 février 2023, le conseil de discipline de la fonction publique, faisant application de l'article 47.7 du statut général, a prononcé la rétrogradation de la dame BRISSARD au grade 5, échelon 11. Cette dernière n'a pas introduit de recours contre cette décision.

En revanche, le délégué du gouvernement a, par courrier du 6 mars 2023, rendu le conseil de discipline attentif au fait que le grade 5 n'existerait pas dans le groupe d'indemnité C1, qui ne comprendrait que les grades 4, 6, 7 et 8. Selon lui, la sanction serait partant inexécutable. Il a de ce fait sollicité du conseil de discipline que la sanction prononcée contre BRISSARD soit amendée en rétrogradation au grade 4.

La dame BRISSARD, qui était en copie du courrier du délégué, a de son côté écrit au conseil de discipline par courrier recommandé daté du 12 mars 2023. Elle y indique que ledit conseil est une juridiction et qu'en tant que telle il est définitivement dessaisi par la décision rendue, de sorte qu'il n'est pas en droit de la réformer *ex post*.

En date du 14 mai 2023, le conseil de discipline a rejeté la demande du délégué du gouvernement

Par recours déposé au greffe du tribunal administratif et signifié à la dame BRISSARD, le délégué du gouvernement a sollicité la réformation, sinon l'annulation des décisions du 12 février et 14 mai 2023.

Quels peuvent être les arguments de part et d'autre ? Quelles sont, selon vous, les chances de succès des parties en cause ?

EXAMEN DE FIN DE STAGE JUDICIAIRE

DROIT DU TRAVAIL

Épreuve d'examen du 7 juin 2023

Question 1 :

Quels sont, pour l'employeur, tous les **avantages** d'une période d'essai ? Indiquez la ou les bases légales ! (6 points)

Question 2 :

Quelles sont les **particularités** des nouvelles dispositions légales relatives à la lutte contre le harcèlement moral ? (4 points)

Question 3 :

Quels sont les **différents types de sanctions** en cas de résiliation fautive d'un contrat de travail ? Citez et décrivez brièvement pour chaque type de sanction la ou les bases légales ainsi que des exemples. (10 points)

Merci de répondre aux questions de façon claire et structurée.

1) Question 1 : 12 points

La société anonyme de droit luxembourgeois Animax S.A. est détenue par deux actionnaires, à savoir Monsieur Albert Prost et Madame Isabelle Gilles. Il existe de fortes tensions entre eux depuis plusieurs années, sans que cela n'ait affecté jusqu'à récemment la vie sociale d'Animax S.A.

Animax S.A. détient principalement l'intégralité du capital d'une société italienne à la tête d'un groupe de sociétés qui exerce son activité dans le secteur agroalimentaire.

Le capital social d'Animax S.A. est de 1.000.000 d'euros, représenté par 10.000 actions d'une valeur nominale de 100 euros chacune, lesquelles sont divisées en 6.000 actions de catégorie A, 3.500 actions de catégorie B et 500 actions de catégorie C.

Les actions disposent des mêmes droits de vote.

Monsieur Albert Prost détient les 6.000 actions de catégorie A, soit 60% du capital, et Madame Gilles détient les 3.500 actions de catégorie B, soit 35% du capital. Les 500 actions de catégorie C, soit 5% du capital, sont détenues par 100 cadres et employés de diverses filiales du groupe Animax.

Les actions d'Animax S.A. prennent la forme d'actions nominatives. Le registre des actions nominatives d'Animax S.A. est tenu à son siège social.

L'article 10, alinéas 1 et 2, des statuts d'Animax S.A. se lit comme suit :

« La Société est gérée par un conseil d'administration composé de 3 (trois) administrateurs, dont 2 (deux) administrateurs de catégorie A et 1 (un) administrateur de catégorie B.

Les administrateurs de catégorie A seront élus par l'assemblée générale des actionnaires (l'Assemblée) à partir d'une liste de noms fournie par les actionnaires représentant la majorité des actions de catégorie A, et les administrateurs de catégorie B seront élus à partir d'une liste de noms fournie par les actionnaires représentant la majorité des actions de catégorie B. Les administrateurs, quelle que soit sa catégorie, sont élus par l'Assemblée à une majorité simple des voix valablement exprimées et comptabilisées. Chaque administrateur est révocable à tout moment, avec ou sans cause par l'Assemblée à une majorité simple des voix valablement exprimées. Dans l'hypothèse où un poste d'administrateur devient vacant à la suite d'un décès, d'une démission ou autrement, un administrateur peut être provisoirement désigné jusqu'à la prochaine Assemblée, en suivant les dispositions légales qui s'appliquent. »

Le conseil d'administration d'Animax S.A. était composé, jusqu'au 10 janvier 2023, de Monsieur Michel Rodenberg en tant qu'administrateur de catégorie A, Madame Pierrette Roberta en tant qu'administrateur de catégorie A et de Monsieur Henri Worg en tant qu'administrateur de catégorie B, tous nommés jusqu'à l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes annuels de l'année 2024.

En raison de fortes dissensions au sein du conseil d'administration, Monsieur Henri Worg et Madame Pierrette Roberta ont démissionné de leurs fonctions d'administrateurs le 13 janvier 2023.

Le 17 janvier 2023, Monsieur Michel Rodenberg, seul administrateur restant, décide de nommer, par cooptation, Messieurs Albert Prost en tant qu'administrateur de catégorie A et Madame Isabelle Prost (sa fille) en tant qu'administrateur de catégorie B, pour un terme expirant à l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes annuels de l'année 2024.

Le conseil d'administration, composé de Michel Rodenberg, Albert Prost et Isabelle Prost décida, lors d'un conseil d'administration du lundi 30 janvier 2023, de convoquer une assemblée générale d'actionnaires sous seing privé pour le mardi 21 février à 15 heures, ayant pour ordre du jour :

- (i) *ratification de la nomination par cooptation de Monsieur Albert Prost, en tant qu'administrateur de catégorie A, et de Madame Isabelle Prost, en tant qu'administrateur de catégorie B, pour un terme expirant à l'assemblée générale annuelle approuvant les comptes annuels de l'année 2024 ;*
- (ii) *divers.*

La convocation à l'assemblée générale a été publiée (après dépôt au Registre de Commerce et des Sociétés) le lundi 6 février 2023 au Recueil électronique des sociétés et associations, et elle a également été publiée le même jour dans un journal du Grand-Duché de Luxembourg.

Les administrateurs se mettent (verbalement) d'accord pour ne pas envoyer les convocations par lettres missives aux actionnaires.

Lors de l'assemblée générale, qui s'est tenue le 25 février 2023, le seul actionnaire présent est Monsieur Albert Prost. Il est indiqué dans le procès-verbal de l'assemblée que « *Les actionnaires ont été valablement convoqués par un avis de convocation publié le 6 février 2023 au Recueil électronique des sociétés et associations et dans le Journal (X (NB : il s'agit d'un journal du Grand-Duché de Luxembourg)) ainsi que par lettres missives envoyées le même jour à tous les actionnaires.* ». La décision reflétée dans l'ordre du jour est approuvée à l'unanimité des 60% d'actions présentes à l'assemblée.

Dans le courant du mois de mai 2023, Madame Gilles vient vous consulter.

Elle vous explique qu'elle n'était pas au courant de cette assemblée du 25 février 2023, qu'elle se sent flouée car elle a le droit d'avoir son administrateur de catégorie B siégeant au conseil d'administration, et qu'elle ne reçoit ainsi plus aucune information sur la gestion de la société. Elle a depuis lors voté contre l'approbation des comptes annuels de l'année 2022 lors de l'assemblée générale annuelle tenue en mai dernier. Elle a déclaré lors de cette assemblée qu'elle ne pourrait plus jamais avoir confiance en Monsieur Albert Prost et les autres administrateurs du conseil d'administration. Elle vous explique encore que l'employé d'Animax S.A. en charge des formalités juridiques et administratives, dont les convocations aux assemblées, serait prêt à lui fournir une attestation testimoniale selon laquelle il affirmerait n'avoir reçu aucune instruction du conseil d'administration pour préparer l'envoi des avis de convocations aux actionnaires en vue de l'assemblée générale du 25 février 2023, contrairement à la pratique suivie pour toutes les autres assemblées.

Madame Gilles vous demande alors s'il serait possible d'annuler les décisions prises concernant la cooptation des deux administrateurs et leurs nominations à l'assemblée générale du 25 février 2023, et quelles seraient les chances de succès de telles actions. Elle vous demande encore si elle pourrait obtenir la nomination d'un mandataire de justice, au moins temporairement, par le tribunal pour se substituer au conseil d'administration, voire demander au tribunal la dissolution d'Animax S.A., et quelles seraient les chances de succès de telles actions.

2) Question 2 : 8 points

Monsieur Albert Prost et Madame Isabelle Gilles étaient encore associés dans une autre société de droit luxembourgeois dénommée Basketfit S.A., chacun détenant la moitié des actions de la société. Ils sont administrateurs de la société depuis sa constitution en 2015.

Cette société avait émis un emprunt obligataire auprès d'une quinzaine de personnes, qui font partie de leurs entourages respectifs, pour le montant total de 1.500.000 euros.

L'objet social statutaire de Basketfit S.A. est de « *procéder à l'acquisition, l'exploitation mondiale, l'aliénation par vente, échange ou toute autre manière, la concession par le biais de licence ou par toute autre moyen légalement admissible de tous droits de propriété intellectuelle et industrielle (y compris mais sans limitation les marques de fabrique et de commerce, brevets, droits d'auteur et droits voisins, dessins et modèles industriels, plans, formules ou procédés secrets, noms de domaine et les logiciels) ainsi que l'usage ou la concession de l'usage d'un équipement industriel, commercial ou scientifique et prendre toutes mesures utiles à la protection de ces droits.* »

La clause d'objet social prévoyait encore que la société peut « *avancer, prêter, déposer des fonds ou donner crédit à ses filiales ou aux sociétés dans lesquelles elle a un intérêt direct ou indirect, même non substantiel, ou à toutes sociétés, qui seraient actionnaires, directs ou indirects, de la Société, ou encore à toutes sociétés appartenant au même groupe que la Société.* »

La société détenait un brevet en France sur un dispositif « *révolutionnaire* » d'amorti « *absorbant* » de chaussure de sport.

Elle avait permis à une société française, ProBasketfit S.A.S, détenue intégralement par Isabelle Prost et gérée par celle-ci, d'utiliser ce brevet pour la production de ProBasketfit, sans avoir mis en place un quelconque contrat de licence concernant ce brevet (ou un contrat similaire), et sans que, en fait, ProBasketfit S.A.S n'ait jamais versé la moindre rémunération à Basketfit S.A.

ProBasketfit S.A.S avait pour objet social « *l'importation ainsi que l'exportation, la commercialisation, le marketing, la vente et la distribution de chaussures avec accessoires ayant trait à la chaussure dans le monde entier* ».

Basketfit S.A. avait également pris en charge des frais de marketing (plaquette commerciale, vidéo etc.) et de production de ProBasketfit S.A.S à hauteur de 1.000.000 d'euros environ. Elle l'a fait en payant les factures émises par les fournisseurs et prestataires de services de ProBasketfit S.A.S. Elle a comptabilisé ces frais en tant que frais de recherche et développement (donc ce n'étaient ni des dépenses comptabilisées dans le compte de pertes et profits, ni des avances consenties à ProBasketfit S.A.S).

Monsieur Albert Prost et Madame Isabelle Gilles s'étaient également accordés des prêts consentis par Basketfit S.A. pour le montant de 100.000 euros chacun, qui n'ont jamais été remboursés par eux.

Fin 2021, ProBasketfit S.A.S a été déclarée en liquidation judiciaire en France. Vers la fin de l'année 2022, Basketfit S.A. a été déclarée en faillite sur assignation de l'Etat (Administration des Contributions Directes).

Basketfit S.A. ne dispose plus d'aucun actif (pas de liquidités ; brevet devenu caduc) et elle a un passif d'environ 2.000.000 d'euros, dont les obligations susmentionnées.

Au début du mois de mai 2023, le curateur de Basketfit S.A. a demandé, dans un courrier, le remboursement du montant de leurs prêts à Monsieur Albert Prost et Madame Isabelle Gilles. Ce courrier indique également qu'il les considère comme responsables de la faillite de Basketfit S.A., qui était, selon lui, en état de cessation des paiements dès le mois de janvier 2020, principalement en raison du non-paiement de dettes fiscales certaines et exigibles.

Au début du mois de juin 2023, Madame Gilles vient vous consulter. Elle vous demande si elle encourt un risque de devoir payer quelque chose dans cette affaire, ou un autre risque, et les bases légales éventuelles qui justifieraient un tel risque. Elle vous avoue ne pas avoir les liquidités pour rembourser son prêt de 100.000 euros, au moins dans un proche avenir.

EXAMEN DE FIN DE STAGE JUDICIAIRE

Orientation droit pénal-session juin 2023

I.

Les jumeaux Lisa et Loris viennent vous consulter. Chacun s'est vu notifier le 2 juin 2023 une décision de Madame la déléguée du Procureur général d'Etat du 1 juin 2023 opérant retrait de leur permis de conduire respectif.

Le casier de Lisa se présente comme suit :

-Jugement contradictoire du 21 février 2019 du Tribunal correctionnel : condamnation à une amende et à une interdiction de conduire de 14 mois assortie du sursis intégral.

-Arrêt de la Cour d'appel, chambre correctionnelle, du 14 mars 2023 : condamnation à une amende et à une interdiction de conduire de 13 mois dont 12 mois sont assortis du sursis.

Suite à cette dernière condamnation, la déchéance du sursis initial implique qu'après l'exécution du mois ferme issu de la dernière condamnation, l'interdiction de conduire ferme se poursuivra sur 14 mois.

Le casier de Loris se présente comme suit :

-Jugement contradictoire du 20 août 2020 du Tribunal correctionnel : condamnation à une amende et à une interdiction de conduire de 20 mois dont 10 mois sont assortis du sursis intégral, les 10 autres mois sont exemptés des aménagements prévus à l'article 13.ter de la loi modifiée du 14 février 1955 concernant la réglementation de la circulation sur toutes les voies publiques.

-Jugement contradictoire du 17 avril 2023 du Tribunal correctionnel : condamnation à une amende et à une interdiction de conduire de 16 mois dont 4 mois sont assortis du sursis intégral et 12 mois des aménagements prévus par l'article 13.1ter de la loi modifiée du 14 février 1955 concernant la réglementation de la circulation sur toutes les voies publiques.

Suite à sa dernière condamnation, le sursis initial est déchu et suivant décision de Madame la déléguée, Loris subira d'abord le retrait limité de 12 mois, puis il y aura un retrait de son permis de conduire pour 4 mois.

Les jumeaux viennent de se mettre à leur propre compte en tant qu'architectes d'intérieur et ont tous les deux, pièces à l'appui, un besoin impérieux de leur permis de conduire, non seulement pour des raisons professionnelles, mais aussi pour assurer les entraînements sportifs des cadres nationaux junior de football.

Veillez les consulter et leur expliquer les démarches que vous allez entreprendre pour l'un et pour l'autre.

Cas I, notation sur 8 points.

II.

Les parents de Tammy viennent vous consulter.

La Police a dressé procès-verbal à charge de leur fille unique, âgée de 21 ans.

Hier, après son cours à l'UNI-Lu, elle est restée, ensemble avec deux autres copines, sur le campus. Stressée par les examens à venir, Tammy leur a offert des pochettes de cocaïne que les filles ont consommées ensemble. Au moment où Tammy s'apprêtait à regagner sa voiture, accompagnée de son frère âgé de 15 ans et lequel avait patiemment attendu à côté des étudiantes pour enfin rentrer avec sa soeur, les deux furent interpellés par trois policiers les ayant observés depuis un bon moment.

Non seulement la fouille corporelle sur Tammy s'est avérée positive en ce sens que 2 boules de cocaïne furent encore saisies sur elle, mais de surplus, dans la voiture appartenant à ses parents, les policiers trouvèrent dans la boîte à gants sa trousse de maquillage contenant encore 20 grammes de cocaïne.

Ils savent que leur fille, sous le choc et en pleurs, a admis à ce moment avoir acheté cette quantité à Maastricht pour les mettre le weekend prochain à disposition de ses copains lors de sa soirée privée au CHIC-CLUB où elle compte fêter ses 22 ans.

La voiture a été saisie immédiatement par les policiers.

Les parents s'inquiètent alors que le casier judiciaire de Tammy renseigne déjà une condamnation du chef de consommation de cocaïne à une amende de 2.000 euros.

Les parents vous chargent de la défense de ce dossier et vous demandent :

- a) Quelles sont les infractions commises par Tammy (n'oubliez pas de citer les articles) ?
- b) Est-ce que, en leur qualité de parents, ils risquent aussi des poursuites judiciaires dans le cadre de cette affaire ?
- c) Quelle est la fourchette légale de la peine que risque leur fille ?
- d) La saisie immédiate de la voiture a-t-elle été légale et comment peuvent-ils récupérer leur voiture ?
- e) Est-ce que les juges du fond peuvent confisquer cette voiture ?
- f) Est-ce que Tammy risque une peine accessoire ?

Cas II, notation sur 7 points.

III.

Aly KLEPPER, détenu depuis deux jours sur base d'un ordre d'écrou délivré par le Procureur général d'Etat, vous sollicite pour demander son élargissement au motif que la signature sur l'avis de réception relatif à la notification du jugement rendu par défaut à son égard le 8 février 2023 ne serait « manifestement » pas la sienne. Par ailleurs, il ne se serait pas trouvé au Luxembourg le 13 février 2023, date de la notification. Il aurait ainsi ignoré qu'il avait été jugé et condamné par défaut au Luxembourg. Aly KLEPPER vient de relever opposition et d'interjeter appel au greffe du CPL ce matin contre le jugement rendu par défaut à son égard.

Il résulte du dossier mis à votre disposition que la notification du jugement par défaut a eu lieu le 13 février 2023 au domicile légal déclaré de votre client et l'avis de réception comporte une signature non autrement identifiable.

L'ordre d'écrou peut-t-il être rapporté ?

Cas III, notation sur 5 points.

Connaissances juridiques générales

Juin 2023

Les époux Jeannie et Antoine BOLLAERT, mariés sous le régime de la communauté universelle et domiciliés à Vianden, sont propriétaires d'une maison avec place sur une parcelle de 4,56 ares située au n° 27 de la rue des Bosquets à Mondorf-les-Bains.

Cette maison est donnée en location depuis juillet 2019 à une société de droit suisse dénommée HAROTEC S.A., qui y a domicilié sa succursale pour le Benelux. Elle commercialise des machines-outils extrêmement coûteuses et très sensibles à toute variation d'humidité et de température. Le loyer mensuel est de 2.300.-€. Il est indexé sur le coût de la vie,

L'usufruit sur la parcelle voisine, située au n° 25 de la même rue, a été cédé à Jacques MONTO par sa tante Eugénie MAMER en date du 17 février 2013. La dame MAMER s'est réservé la nue-propriété dudit immeuble.

Au cours de l'année 2020, sans préjudice à la date exacte, Jacques MONTO a lancé des travaux de grande envergure sur la parcelle, afin d'agrandir la maison existante. Il a notamment fait remplacer une grande dalle de béton, qui existait devant la maison, pour y installer une véranda.

En cours d'exécution, le chantier de Jacques MONTO a fait l'objet d'une décision d'arrêt de chantier, étant donné que MONTO n'avait pas demandé l'autorisation de l'administration communale pour procéder aux travaux envisagés.

A la suite de son arrêté communal, l'administration communale de Mondorf-les-Bains a assigné Jacques MONTO en référé et a obtenu qu'il soit condamné à remettre les lieux dans leur pristin état.

La condamnation n'était cependant assortie ni d'un délai fixe ni d'une astreinte et Jacques MONTO a omis de s'exécuter.

A partir du mois de janvier 2021, la société HAROTEC S.A. a rendu les époux BOLLAERT attentifs au fait que leur cave présentait des signes inquiétants d'humidité, qu'ils n'avaient jamais remarqués auparavant. L'avocat de la société HAROTEC, Maître Sébastien MART, a fait savoir aux BOLLAERT que sa mandante subissait un préjudice considérable du fait de l'humidité.

Ces derniers en ont informé Jacques MONTO par courrier recommandé, l'invitant à se rendre sur place pour constater les désordres. MONTO n'a réservé aucune suite à ce courrier.

Dans un premier temps, les époux BOLLAERT ont entrepris d'assécher la cave au moyen de déshumidificateurs, qu'ils ont pris en location.

Cette technique n'a cependant pas donné satisfaction à HAROTEC, qui a décidé de consigner les loyers à compter de mars 2021 sur un compte-tiers spécial ouvert par son litisconseil. Ce dernier en a fait part aux époux BOLLAERT.

Dans ces conditions, les époux BOLLAERT ont décidé de faire installer dans leur cave un système de cuvelage avec une barrière d'étanchéité, entre leur parcelle et celle de Jacques MONTO.

Ces travaux, finalisés au mois de mars 2022, ont coûté pas moins de 22.000.-€. Ils ont permis de mettre fin, une fois pour toutes, aux problèmes d'infiltration.

A partir d'avril 2022, HAROTEC a repris les paiements du loyer. Cependant, Maître MART refuse de continuer les loyers consignés entre ses mains.

Les époux BOLLAERT ont appris qu'entre-temps, à une date qu'ils ignorent, la dame MAMER était décédée *ab intestat*. Ils ont également appris que Jacques MONTO avait vendu la parcelle au professeur Léon MIRRES, qui enseigne à l'Université Catholique de Louvain et a son domicile en Belgique.

Ils croient par ailleurs savoir que la société HAROTEC S.A. envisagerait de fermer sa succursale au Luxembourg afin d'établir une filiale aux Pays-Bas.

Ils sont particulièrement inquiets au sujet de cette information.

Les époux BOLLAERT vous consultent pour que vous les renseigniez, dans un avis motivé et structuré, sur leurs droits en rapport avec le dommage subi à leur maison et avec la perte des loyers.