Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 17/26 – VII – REF

Audience publique du dix-huit février deux mille vingt-six

Numéro CAL-2025-00477 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Myriam LOEWEN, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Marine HAAGEN, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette, du 26 mai 2025,

comparant par Maître Maximilian DI BARTOLOMEO, avocat à la Cour, comparant à l'audience par Maître David SANTURBANO, avocat à la Cour, les deux demeurant à Dudelange,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), immatriculée au Registre de commerce et des

sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit HAAGEN du 26 mai 2025,

comparant par Maître Joe MENDES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 14 mars 2025, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE2.)) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir condamner la défenderesse à lui communiquer :

- une copie du compromis de vente conclu entre la société SOCIETE2.), en tant qu'acquéreuse, et PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)), en tant que vendeurs, relatif à une maison et place sise à L-ADRESSE3.), inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO3.) d'ADRESSE4.), ou tout autre contrat conclu entre ces derniers démontrant que la société SOCIETE2.) était effectivement en mesure d'acquérir ledit immeuble au moment de la signature du compromis de vente du 28 avril 2022,

- la preuve de la date du dépôt d'une demande de cadastre vertical telle que figurant au compromis de vente,

endéans un délai de huit jours à compter de la signification de l'ordonnance, sous peine d'une astreinte de 1.000,- € par jour de retard, sur base principalement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur le fondement de l'article 932, alinéa 1er du même code.

La société SOCIETE1.) a par ailleurs sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- € ainsi que l'exécution provisoire de l'ordonnance.

Suivant ordonnance d'un premier juge dudit Tribunal du 18 avril 2025, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président dudit Tribunal, le juge s'est déclaré compétent pour connaître de la demande, au principal a renvoyé les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, a déclaré la demande partiellement recevable et fondée et a condamné la société SOCIETE2.) à transmettre à la société SOCIETE1.), dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signification de l'ordonnance, le document suivant :

- une copie de la preuve du dépôt de la demande de cadastre vertical figurant au compromis de vente du 28 avril 2022 conclu entre la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE1.).

La demande de la société SOCIETE1.) a été déclarée irrecevable pour le surplus, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure a été rejetée, l'exécution provisoire de l'ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution a été ordonnée et les frais de l'instance ont été laissés à charge de la société SOCIETE1.).Pour statuer dans ce sens, le juge de première instance a retenu que la société SOCIETE1.) a intérêt pour agir, en ce que son action présente une utilité pour elle dans la mesure où elle vise à améliorer sa situation probatoire à l'égard de son cocontractant la société SOCIETE2.).

La demande en communication du compromis de vente signé par la société SOCIETE2.) et les époux GROUPE1.) a été déclarée irrecevable tant sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, pour défaut de pertinence, que sur base de l'article 932, alinéa 1er, du même code, pour défaut d'urgence.

De cette ordonnance, la société SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel dans les formes et délai de la loi suivant exploit d'huissier du 26 mai 2025, pour voir statuer, par réformation de l'ordonnance entreprise, tel que repris au dispositif de l'acte introductif d'instance.

Elle sollicite par ailleurs à être déchargée de la condamnation au paiement des frais et dépens de l'instance et elle demande la condamnation de la partie adverse à une indemnité de procédure de 2.000,- € pour l'instance d'appel et aux frais et dépens de cette instance.

A l'appui de son appel, la société SOCIETE1.) avance que les conditions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile seraient remplies et que la production du compromis de vente entre la société SOCIETE2.) et les époux GROUPE1.) serait pertinente afin de prouver que la société SOCIETE2.) n'est plus à ce jour en mesure d'acquérir l'immeuble faisant l'objet de ce compromis et/ou que cette dernière n'a pas respecté ses obligations contractuelles découlant du compromis du 28 avril 2022, ce qui rendrait exigible la clause pénale de l'article 4 de cet acte par laquelle la société SOCIETE2.) se serait engagée à rembourser les frais engagés par la société SOCIETE1.).

Elle explique que la capacité de la société SOCIETE2.) à exécuter le compromis conclu avec la société SOCIETE1.) dépendrait de la validité du compromis conclu avec les époux GROUPE1.) et que dans l'hypothèse où ce compris n'aurait pas été signé, serait caduc ou inexécutable, la partie intimée se trouverait dans l'impossibilité matérielle d'exécuter ses obligations par rapport à l'appelante ce qui rendrait exigible la clause pénale stipulée dans l'acte du 28 avril 2022, tout comme l'obligation de supporter les frais engagés par la société SOCIETE1.).

Le défaut de production de l'acte sollicité empêcherait l'appelante de déterminer si les conditions de mise en œuvre de la clause pénale sont réunies, ce qui serait susceptible de paralyser toute action en responsabilité au fond.

En se prévalant de l'article 60 du Nouveau Code de procédure civile, l'appelante requiert d'ordonner la communication des pièces sous peine d'astreinte compte tenu de la pertinence de la demande et de la résistance de l'intimée de s'y conformer.

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE1.) estime que sa demande serait fondée en application de l'article 932, alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile, en ce qu'il y aurait urgence compte tenu de la nécessité de préserver les droits de l'appelante, d'éviter d'engager une procédure au fond sur des bases incomplètes et imprécises et compte tenu des sommes conséquentes déjà engagées pour un total de 139.652,66 €.

La société SOCIETE2.) conclut à la confirmation de l'ordonnance entreprise par adoption des motifs en ce qui concerne la demande en communication du compromis de vente conclu avec les époux GROUPE1.), sinon subsidiairement au renvoi de l'affaire devant le juge actuellement saisi du fond de l'affaire.

Elle donne à considérer que la partie appelante ne justifierait pas d'un motif légitime en raison du fait que les frais engagés qu'elle entend récupérer dans un futur litige au fond n'auraient, au moment de l'introduction de sa demande, pas été supportés par la société SOCIETE1.), mais certains de ces frais ne lui auraient été refacturés qu'ultérieurement et qu'une des factures versées aurait été payée par une tierce entreprise.

Il s'y ajouterait que la clause pénale que la partie appelante entend actionner ne comprendrait pas de terme précis ou de délai contractuel.

La société SOCIETE2.) met également en cause la condition d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile requérant l'absence de procès au fond, au motif que la société SOCIETE1.) a introduit une demande en paiement au fond, notamment de la clause pénale et des frais engagés, action dans laquelle elle solliciterait la production forcée des documents actuellement réclamés.

La partie intimée conteste, en outre, la pertinence de la demande formulée, au motif que l'appelante a déjà pu introduire une action au fond contre la société SOCIETE2.), de sorte que la production du compromis signé avec les époux GROUPE1.) ne saurait être considérée comme étant indispensable pour engager une procédure judiciaire, qu'elle reste en défaut d'établir en quoi cette production aurait une influence sur la solution du litige et que la capacité de la société SOCIETE2.) d'acquérir le bien immobilier appartenant aux époux GROUPE1.) résulterait des pièces versées.

En ce qui concerne la clause pénale, la demande formulée par la société SOCIETE1.) serait dépourvue de pertinence puisque le déclenchement effectif de

ladite clause pénale dépendrait uniquement de circonstances et de faits objectifs extérieurs et postérieurs audit compromis et indépendants de son contenu.

La mesure sollicitée ne serait pas non plus utile et proportionnée en ce qu'elle contreviendrait au secret des affaires et à la confidentialité des données économiques et commerciales. Elle serait également contraire au principe d'égalité des armes garanti par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme et constituerait une « *fishing expédition* » dans le chef de l'appelante.

La demande en communication du compromis litigieux ne serait pas non plus fondée sur base de l'article 932, alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile à défaut d'urgence tel que retenu par le premier juge.

En ce qui concerne la production du dépôt de la demande du cadastre vertical, la société SOCIETE2.) interjette régulièrement appel incident, au motif que l'existence de ce document ne serait pas vraisemblable en ce que cette demande ne devrait être soumise au Cadastre que dans le mois qui suit l'obtention de l'autorisation de bâtir suivant l'article 4 du compromis du 28 avril 2022, autorisation qui n'aurait pas encore été délivrée.

Pour le surplus, l'existence ou la non-existence d'une demande de cadastre vertical n'aurait aucune incidence sur la solution du litige futur envisagé par la société SOCIETE1.).

Par réformation de l'ordonnance entreprise, la société SOCIETE2.) devrait être déchargée de cette condamnation qui ne serait ni fondée sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, ni sur base de l'article 932, alinéa 1er, du même code.

Il n'y aurait pas non plus lieu d'assortir l'exécution d'une éventuelle condamnation à une astreinte, sinon il conviendrait de la réduire à de plus justes proportions, au motif que la société SOCIETE2.) n'aurait jamais refusé, sans motif légitime, la communication de pièces sollicitées.

Elle s'oppose à l'allocation d'une indemnité de procédure à la société SOCIETE1.), tant pour la première instance, que pour l'instance d'appel et elle sollicite l'obtention d'une telle indemnité évaluée à la somme de 1.500,- € pour la première instance et le même montant pour l'instance d'appel.

Finalement la société SOCIETE2.) demande la condamnation de la partie adverse au remboursement des frais d'avocat à hauteur de 7.985,25 € sur base de l'article 1382 du Code civil et aux frais et dépens de l'instance.

Appréciation de la Cour

L’article 350 du Nouveau Code de procédure civile dispose que s’il existe un motif légitime de conserver ou d’établir avant tout procès la preuve de faits dont pourraient dépendre la solution d’un litige, les mesures légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé.

Non subordonnée aux conditions de l’urgence et de l’absence de contestations sérieuses, la demande basée sur l’article 350 du Nouveau Code de procédure civile a un caractère autonome et ne doit répondre qu’aux exigences posées par ledit texte lesquelles sont, à part l’absence de procès au fond, l’existence d’un motif légitime d’établir, par mesure d’instruction légalement admissible, la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d’un litige.

Les exigences des articles 284 et 285 du Nouveau Code de procédure civile, réglant l’obtention de pièces au cours d’une instance, partant devant le juge du fond, ne trouvent pas application.

Le juge des référés n’est valablement saisi que si la conservation ou l’établissement de la preuve est sollicité avant tout procès. Le référé, dit préventif, est exclu après la saisine du juge du fond, car dans un tel cas l’intérêt de l’action n’est plus éventuel, mais actuel.

S’il est de jurisprudence que la condition d’absence de saisine préalable des juges du fond est une condition de recevabilité qui s’apprécie au jour de la saisine des juges des référés et non au jour où les juges des référés statuent, il n’en reste pas moins que si une instance au fond est en cours entre les parties qui concerne la même matière factuelle, il ne pourra être fait droit à la demande de mesure d’instruction au référé que si le demandeur établit, d’une part, qu’une raison légitime explique que la mesure ne soit pas sollicitée du juge du fond et, d’autre part, que l’instance au fond peut, en l’état, être tranchée sans la mesure sollicitée en référé. Car, si le sort des prétentions soumises au juge du fond dépend directement de la preuve dont l’établissement est demandé en référé, c’est au juge du fond qu’il faut s’adresser pour obtenir la mesure d’instruction (Les référés X. et J. VUITTON, Lexisnexis, édition 2018, n° 145).

En l’espèce, il résulte des pièces versées que la société SOCIETE1.) a introduit par exploit d’huissier du 1er octobre 2025, partant après la demande dont la Cour est actuellement saisie, une assignation devant le Tribunal de commerce pour solliciter notamment la condamnation de la société SOCIETE2.) au paiement de la clause pénale et subsidiairement des frais engagés.

Dans le dispositif, la société SOCIETE1.) se réserve le droit de demander au Tribunal la production sous peine d’astreinte du compromis de vente conclu entre les époux GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) pour le bien immobilier actuellement en cause.

La société SOCIETE2.) a soulevé l'irrecevabilité de la demande en communication du compromis prémentionné suite à l'introduction de l'affaire au fond.

Il convient de constater que la société SOCIETE1.) n'a pas spécifiquement pris position quant au moyen soulevé.

Comme la société SOCIETE1.) s'est réservée le droit de demander la production de l'acte conclu entre les époux GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) devant le juge du fond et comme elle ne justifie ni que l'instance au fond peut, en l'état, être tranchée sans la mesure sollicitée en référé, ni que le sort de ses demandes soumises au juge du fond ne dépend pas directement de la preuve dont l'établissement est demandé en référé, l'appel de la société SOCIETE1.) est à déclarer non fondé et le juge de première instance est à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande en communication du compromis de vente conclu entre les époux GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) irrecevable.

Indépendamment du fait de savoir si la demande en production de la preuve de la date du dépôt d'une demande de cadastre vertical est influencée par l'introduction du procès au fond, il résulte de l'article 4 du compromis de vente du 28 avril 2022 que « *le vendeur s'engage à introduire la demande de cadastre vertical dans le mois qui suit l'obtention de l'autorisation de bâtir* ».

Compte tenu de ces stipulations contractuelles spécifiques des parties en cause et à défaut de preuve que l'autorisation de bâtir ait été obtenue, la demande de la société SOCIETE1.) en communication de la preuve sollicitée est prématurée et elle ne justifie pas d'un motif légitime pour la requérir.

L'appel de la société SOCIETE2.) est partant à déclarer fondé et, par réformation de l'ordonnance entreprise, elle est à décharger de la condamnation en production de la pièce litigieuse intervenue.

S'il est admis que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile en dehors de l'indemnité de procédure, il n'en reste pas moins que ni l'introduction d'une action en justice, ni le recours contre une décision intervenue, ne peut dégénérer en faute, à défaut d'autres éléments spécifiques qui ne sont pas donnés en l'espèce, au sens des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La demande de la société SOCIETE2.) en remboursement des frais d'avocat engagés est partant à déclarer non fondée.

La société SOCIETE1.) ayant succombé dans ses prétentions, ses demandes en obtention d'une indemnité de procédure, tant pour la première instance, que pour l'instance d'appel sont à rejeter.

A défaut de preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, c'est à bon droit que la demande de la société SOCIETE2.) en obtention d'une indemnité de procédure a été rejetée en première instance et elle est à déclarer non fondée pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière d'appel de référé, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel principal et l'appel incident,

déclare l'appel principal non fondé,

déclare l'appel incident partiellement fondé,

par réformation,

décharge la société SOCIETE2.) S.à r.l. de la transmission à la société SOCIETE1.) d'une une copie de la preuve du dépôt de la demande de cadastre vertical figurant au compromis de vente du 28 avril 2022 conclu entre la société SOCIETE2.) S.à r.l. et la société SOCIETE1.),

confirme l'ordonnance du 18 avril 2025 pour le surplus,

déboute la société SOCIETE2.) S.à r.l. de sa demande en remboursement des frais d'avocats,

déboute la société SOCIETE2.) S.à r.l. et la société SOCIETE1.) de leurs demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne la société SOCIETE1.) aux frais de l'instance.