Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 35/26 – VII – REF

Audience publique du vingt-cinq mars deux mille vingt-six

Numéro CAL-2025-00650 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.) S.à r.l., (anciennement dénommée SOCIETE2.) S.à r.l.), 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 ses gérants actuellement en fonctions,

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg du 18 juillet 2025,

comparant par Maître Pierrot SCHILTZ, avocat à la Cour, comparant à l'audience par Maître Emmanuelle KELLER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

parties intimées aux fins du susdit exploit SIEDLER du 18 juillet 2025,

comparant par la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1222 Luxembourg, 16, rue Beck, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 236962, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Nadia CHOUHAD, avocat à la Cour, comparant à l'audience par Maître Kefseresma AKSU, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

3) **la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit SIEDLER du 18 juillet 2025,

ne comparant pas,

4) **la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

5) l**a société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

parties intimées aux fins du susdit exploit SIEDLER du 18 juillet 2025,

comparant par Maître Luc JEITZ, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 30 janvier 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.à r.l. (anciennement dénommée SOCIETE2.) S.à r.l.) et à la société SOCIETE3.) S.à r.l. à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert avec la mission telle que libellée au dispositif de l'assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de l'article 933 du même code. Les consorts GROUPE1.) ont, par ailleurs, demandé la

condamnation des parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à payer la provision à l'expert.

Suivant exploit d'huissier de justice du 12 février 2025, la société SOCIETE1.) S.à r.l. a fait donner assignation à la société SOCIETE4.) S.à r.l. et à la société SOCIETE5.) S.à r.l. à comparaître devant le même tribunal pour voir dire qu'elles sont tenues d'intervenir dans l'instance prémentionnée, se voir déclarer opposables les mesures ordonnées dans le cadre de ladite instance et se voir déclarer commune l'ordonnance à intervenir.

Par ordonnance du 13 mai 2025, un Vice-président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du même tribunal, statuant par ordonnance réputée contradictoire à l'égard de la société SOCIETE3.) S.à r.l. et contradictoirement à l'égard des autres parties, a

- ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2025-01198 et TAL-2025-01460 du rôle ;
- rejeté l'exception de nullité tirée du libellé obscur de l'assignation en intervention ;
- reçu l'assignation principale et l'assignation en intervention en la forme ;
- s'est déclaré compétent pour les connaître ;
- a déclaré la demande en intervention irrecevable ;
- a rejeté les demandes respectives de la société SOCIETE5.) S.à r.l. et de la société SOCIETE4.) S.à r.l. en allocation d'une indemnité de procédure ;
- a mis les frais et dépens de l'instance en intervention à charge de la société SOCIETE1.) S.à r.l. ;
- 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 ;
- rejeté la demande de mise hors cause de la société SOCIETE1.) S.à r.l. ;
- ordonné une expertise et commis pour y procéder l'expert Alain MARCHIONI, demeurant professionnellement à L-1363 Howald, 5, rue du Couvent,
  avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

  - constater et décrire les vices, malfaçons, défauts de conformité, dégâts et inexécutions dont est affectée la bâtisse sise à ADRESSE2.), à L-ADRESSE2.), au regard du compromis de vente du 24 septembre 2018, du contrat de construction du 8 novembre 2018 et du cahier des charges ;
  - s'entourer de tout document nécessaire à l'accomplissement de sa mission dont notamment et non exhaustivement, le compromis de vente, le cahier des charges et l'acte notarié ;
  - déterminer les causes et origines des vices, malfaçons, défaut de conformité, dégâts, inexécutions dont est affectée la bâtisse sise à

ADRESSE2.), à L-ADRESSE2.) au regard du compromis de vente du 24 septembre 2018, du contrat de construction du 8 novembre 2018 et du cahier des charges ;
- déterminer les travaux et moyens nécessaires pour remédier aux désordres constatés, et en évaluer le coût ainsi que le temps requis pour leur exécution ;
- chiffrer le coût des travaux de rénovation ;
- évaluer la moins-value à déduire du prix de la maison du fait des malfaçons/défauts de conformité et inexécutions ;
- évaluer la perte de jouissance ;
- faire le décompte entre parties ;
- se prononcer sur toutes les difficultés existantes entre les parties ;
- établir un pré-rapport afin de permettre aux parties de faire valoir leurs observations ;
- établir le rapport final en répondant aux éventuelles observations des parties ;

- ordonné au consorts GROUPE1.) de payer à l'expert la somme de 3.000,- € au plus tard le 13 juin 2025 à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert ou à un établissement de crédit à convenir entre parties au litige, et d'en justifier au greffe du Tribunal ;
- ordonné l'exécution provisoire de l'ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;
- réservé les droits des parties à l'instance principale ainsi que les frais de cette instance, y compris la demande des parties demanderesses au principal en allocation d'une indemnité de procédure.

Pour statuer dans ce sens, le juge de première instance a considéré que les assignations contiennent des indications claires, une simple erreur matérielle quant à la désignation du terrain ne suffisant pas pour induire en erreur la société SOCIETE5.) S.à r.l. et la société SOCIETE4.) S.à r.l., qui ont pu déterminer avec suffisamment d'exactitude l'objet et le fondement de la demande en intervention et en conséquence préparer utilement leur défense.

En ce qui concerne la mise hors cause de la société SOCIETE1.) S.à r.l., il a été relevé que les parties à l'instance principale sont toutes parties au contrat portant sur la vente du terrain par la société SOCIETE1.) S.à r.l. aux consorts GROUPE1.), sous condition expresse que la construction de la maison soit confiée à la société SOCIETE3.) S.à r.l..

Le magistrat de première instance a estimé qu'il n'appartient pas au juge des référés de qualifier ledit contrat ni la relation entre la société SOCIETE1.) S.à r.l. et la société SOCIETE3.) S.à r.l. ou la relation de ces deux sociétés avec les consorts GROUPE1.) par rapport à la construction de la maison projetée et que statuer sur la demande de mise hors cause de la société SOCIETE1.) S.à r.l. amènerait le magistrat saisi à se prononcer sur les responsabilités encourues et, partant, à examiner le fond du litige, ce qui dépasserait les pouvoirs du juge des référés.

S’agissant de la demande en intervention, il a été retenu qu’à défaut par la société SOCIETE1.) S.à r.l. d’indiquer en quoi l’ordonnance à intervenir préjudicierait aux droits de la société SOCIETE5.) S.à r.l. ou de la société SOCIETE4.) S.à r.l., c’est-à-dire de justifier que ces dernières pourraient former tierce opposition contre ladite ordonnance si celle-ci ne leur était pas déclarée commune, la demande en intervention de la société SOCIETE5.) S.à r.l. et de la société SOCIETE3.) devait être déclarée irrecevable.

La demande en nomination d’un expert n’étant pas autrement contestée par la société SOCIETE1.) S.à r.l., à titre subsidiaire, ni par la société SOCIETE3.) S.à r.l., qui a été défaillante, le juge de première instance a estimé que les conditions d’application de l’article 350 du Nouveau Code de procédure civile sont données et qu’il y a lieu de faire droit à cette demande.

Par exploit d’huissier du 18 juillet 2025, la société SOCIETE1.) S.à r.l. a régulièrement interjeté appel contre cette décision pour voir, par réformation, principalement, mettre la société SOCIETE1.) S.à r.l. hors cause, sinon, subsidiairement, déclarer recevable la demande en intervention de la société SOCIETE4.) S.à r.l. et de la société SOCIETE5.) S.à r.l. et leur voir déclarer l’ordonnance n°2025TALREFO/00260 commune.

En tout état de cause, l’appelante sollicite la condamnation des parties intimées à tous les frais et dépens des deux instances ainsi qu’à une indemnité de procédure de 1.500,- € sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE3.) a été réassignée par exploit du 26 septembre 2025.

En ce qui concerne la demande de mise hors cause, la société SOCIETE1.) S.à r.l. fait valoir à l’appui de son appel qu’elle n’aurait aucune implication dans la construction, mais uniquement dans la vente du terrain sis à ADRESSE6.), tel qu’il résulterait du compromis de vente du 24 septembre 2018 et de l’acte notarié du 8 novembre 2018.

Ce serait à tort que le juge de première instance aurait considéré que la qualification du compromis de vente et de la relation entre l’appelante et la société SOCIETE3.) S.à r.l. ou avec les autres sociétés en cause toucherait le fond du litige, bien que les pièces du dossier, dont notamment le compromis de vente et l’acte notarié démontrent que l’appelante serait uniquement intervenue en qualité de venderesse du terrain, que le contrat de construction de la maison aurait été conclu entre la société SOCIETE3.) S.à r.l. et les consorts GROUPE1.), que le cahier des charges ne la mentionnerait pas et que tous les désordres allégués auraient trait à la construction et non au terrain.

La société SOCIETE1.) S.à r.l. estime que sa responsabilité serait manifestement exclue et qu’aucune interprétation contractuelle ne serait nécessaire.

Subsidiairement, l'appelante conclut à ce que la société SOCIETE4.) S.à r.l. et la société SOCIETE5.) S.à r.l. devraient être maintenues dans l'instance, au motif que le contrat de cession du 26 juillet 2023, par lequel elles ont cédé à la société SOCIETE6.) S.A. 88 parts sociales de la société SOCIETE2.) S.à r.l. prévoirait une obligation d'indemnisation pour tout passif lié à la période où elles étaient associées.

La construction litigieuse ayant eu lieu durant cette période, ces dernières pourraient devoir prendre en charge une partie du passif. Il serait donc dans leur intérêt de participer aux opérations d'expertise.

Les consorts GROUPE1.) concluent à la confirmation de l'ordonnance entreprise par adoption des motifs. Ils ne sauraient exclure que le terrain serait affecté de désordres et ils sollicitent l'obtention d'une indemnité de procédure de 1.500,- €.

Les sociétés SOCIETE4.) S.à r.l. et SOCIETE5.) S.à r.l. demandent également la confirmation de la décision entreprise en se prévalant des motifs retenus par le magistrat de première instance.

En ordre subsidiaire, et pour autant que la société SOCIETE1.) S.à r.l. serait mise hors cause, elles avancent que les vices et malfaçons allégués n'auraient pas trait au terrain vendu et sollicitent l'allocation à chacune d'une indemnité de procédure de 1.500,- €.

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 pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé* ».

Le motif légitime exigé par cette disposition légale est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée (Cass. n° 34/16 du 24.3.2016, numéro 3617 du registre).

En matière de référé probatoire, le demandeur doit justifier d'un motif légitime à sa demande qui doit tendre à la conservation ou à l'établissement de faits en vue d'un litige déterminable mais ultérieur (Cour 1er février 2017, n° 43845).

En l'espèce, il résulte des lettres de dénonciation de désordres des consorts GROUPE1.) des 30 août 2022 et 14 mai 2024, toutes adressées à la société SOCIETE3.) S.à r.l., ainsi que de l'assignation en référé-expertise du 30 janvier 2025, que les désordres devant faire l'objet de la mesure d'instruction sollicitée ont trait à l'immeuble sis à ADRESSE6.), pour la construction duquel les consorts

GROUPE1.) ont chargé la société SOCIETE3.) S.à r.l. suivant contrat de construction du 8 novembre 2018.

Si la société SOCIETE1.) S.à r.l. faisait partie du compromis de vente signé avec les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE3.) S.à r.l. le 24 septembre 2018, c'était uniquement, tel qu'il est stipulé dans cet acte, dans sa qualité de venderesse du terrain sur lequel la maison devait être construite, fait qui se trouve confirmé par l'acte notarié de vente du terrain du 8 novembre 2018 signé par les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE1.) S.à r.l..

Les termes de ces contrat sont claires et ne nécessitent pas d'interprétation.

A défaut d'élément probant mettant en cause le terrain vendu par la société SOCIETE1.) S.à r.l., l'utilité de la participation de cette dernière à la mesure d'instruction sollicitée n'est pas établie à suffisance de droit compte tenu des éléments spécifiques de la cause.

En l'absence de motif légitime justifiant la mise en cause de la société SOCIETE1.) S.à r.l., il y a lieu d'ordonner sa mise hors cause par réformation de l'ordonnance entreprise.

La demande en intervention de la société SOCIETE3.) S.à r.l. et de la société SOCIETE5.) S.à r.l. n'ayant été demandée qu'à titre subsidiaire, il n'y a pas lieu de la considérer.

Comme l'iniquité de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens n'est rapportée dans le chef d'aucune des parties en cause, elles sont à débouter de leurs demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les frais et dépens ayant été réservés par le juge de première instance, la demande en condamnation de la société SOCIETE1.) S.à r.l. à cet égard est à rejeter.

Compte tenu de l'issue de l'instance d'appel, les frais et dépens de l'instance d'appel sont à imposer aux parties intimées.

La société SOCIETE3.) ayant été réassignée par exploit d'huissier du 26 septembre 2025, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l’appel en la forme ;

le déclare fondé ;

par réformation de l’ordonnance du 13 mai 2025 ;

dit qu’il y a lieu de mettre hors cause la société SOCIETE1.) S.à r.l. ;

déboutent les parties de leurs demandes en paiement d’une indemnité de procédure ;

condamne les parties intimées aux frais et dépens de la présente instance.