

Arrêt référé

Audience publique du 9 juillet deux mille huit

Numéro 33505 du rôle.

Composition:

Joseph RAUS, président de chambre;
Julien LUCAS, premier conseiller;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

A.), demeurant à L-(...),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 27 mars 2008,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée S.C.L., établie et ayant son siège social à L-1466 Luxembourg, 8, rue Jean Engling, représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL du 27 mars 2008,

comparant par Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Lors de travaux de terrassement effectués à Kleinbettingen en vue de construire une maison unifamiliale, une vieille grange sise sur le terrain voisin s'est en partie effondrée. Afin de réaliser des travaux de stabilisation et une mise en sécurité du chantier, préconisés par l'Inspection du Travail et des Mines, la société SCL doit avoir accès sur le terrain voisin, ce qui lui est refusé par les propriétaires du terrain.

Par exploit d'huissier du 20 novembre 2007, la société SCL a assigné les époux **X.)-A.)** devant le juge des référés pour les voir condamner sous peine d'astreinte à autoriser l'accès à leur propriété à la société requérante.

Par ordonnance du 20 février 2008, le juge a condamné **A.)** à autoriser la société SCL à accéder à sa propriété afin de lui permettre de réaliser des travaux de sécurisation.

Par exploit d'huissier du 27 mars 2008, **A.)** a régulièrement relevé appel de cette ordonnance, signifiée le 13 mars 2008. Elle donne à considérer que la partie intimée aurait entamé des travaux d'excavation sans prendre la moindre mesure de sécurité, ce qui eut pour effet que sa grange s'est effondrée. Elle conteste l'urgence à voir réaliser une mise en sécurité du chantier, alors qu'aucun danger n'existerait pour personne. Elle conteste en outre l'intérêt de la société SCL à agir en justice, alors qu'elle n'est pas propriétaire du terrain voisin. Elle expose dans un autre ordre d'idées ne pas avoir posé un acte positif manifestement illicite, de sorte qu'il n'y aurait pas de place pour un référé voie de fait. Elle ajoute que la procédure de mise en sécurité du chantier aurait été élaborée par un sous-traitant de l'intimée et non par un bureau d'études neutre ; insistant sur une reconstruction de sa grange, elle conclut à la réformation de l'ordonnance attaquée.

La société SCL fait valoir que le projet de mise en sécurité, établi par la société CIEX, aurait été contrôlé et approuvé par l'Inspection du Travail et des Mines. L'urgence serait donnée par l'état de la grange qui risque de s'écrouler totalement. Son intérêt consisterait dans la nécessité de sécuriser le chantier afin de pouvoir construire une maison sur le terrain voisin. Elle demande la confirmation de l'ordonnance attaquée.

Il échet de rappeler que la demande initiale de la société SCL est basée principalement sur l'article 932 du NCPC, qui permet au juge des référés de prendre, en cas d'urgence, toutes mesures utiles que justifie l'existence d'un différend. Le concept d'une voie de fait est étranger à ce domaine ; dans les conditions données, les développements de l'appelante concernant une attitude purement passive de sa part sont à rejeter pour défaut de pertinence.

La condition de l'urgence posée par la loi est remplie en l'espèce ; il ressort en effet des photos prises par le cabinet d'ingénieurs CIEX qu'une partie de la grange attenante à l'immeuble de l'appelante s'est écroulée. En cas de poursuite des travaux envisagés par la société SCL sur le terrain voisin, l'autre partie de la grange risque de tomber à son tour, raison pour laquelle il est impératif de procéder à des mesures de mise en sécurité.

Concernant l'intérêt à agir dans le chef de l'intimée, il est acquis en cause que par contrat de vente du 16 février 2006, la société SCL a vendu en état futur d'achèvement une maison unifamiliale aux époux **B.)-C.)**. D'après le contrat, la durée de construction de l'immeuble fut fixée à 220 jours ouvrables. Or, suite à l'effondrement partiel de la grange, le bourgmestre de la commune de Steinfort a fermé le chantier par arrêté du 28 novembre 2006. Cette fermeture de chantier ne fut levée que le 14 mai 2007, sous condition de respecter les mesures préconisées par l'Inspection du Travail et des Mines. Parmi ces mesures figure la sécurisation du chantier. La société SCL a donc intérêt à pouvoir réaliser cette mise en sécurité, afin de pouvoir continuer les travaux de construction de l'immeuble vendu au couple portugais.

Les mesures d'intervention urgentes à préconiser furent élaborées par le bureau d'ingénieurs CIEX. Ces mesures furent soumises à l'Inspection du Travail et des Mines, qui les a approuvées et qui a préconisé la réalisation sur le chantier de la phase 1 du plan d'action élaboré par CIEX. L'ITM étant un organisme neutre, le reproche formulé par l'appelante à l'adresse du travail du bureau CIEX ne saurait valoir.

C'est à juste titre que le premier juge a relevé que le principe de l'inviolabilité du droit de propriété peut être mis en brèche dans certaines hypothèses particulières, notamment lorsqu'il s'agit d'effectuer à son immeuble des travaux qui sont irréalisables sans passer par le terrain du voisin. Pareille entorse, appelée dans l'ancien droit 'servitude de la tour d'échelle' oblige le propriétaire d'un terrain à tolérer temporairement la gêne de travaux à entreprendre par un voisin. Cette situation est donnée en l'espèce, la société SCL étant obligée de passer sur le terrain de **A.)** pour pouvoir réaliser la mise en sécurité du chantier.

Il suit des développements qui précèdent que l'appel laisse d'être fondé.

Afin de limiter la gêne pour l'appelante, il y a lieu de recommander à l'intimée de réaliser cette mise en sécurité dans les plus brefs délais.

L'appelante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure. Cette demande est à rejeter au vu du sort à réserver à l'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé,

confirme l'ordonnance attaquée,

rejette la demande de l'appelante basée sur l'article 240 du NCPC,

condamne l'appelante aux frais et dépens de l'instance.