

Arrêt référé

Audience publique du 14 octobre deux mille neuf

Numéro 34724 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. A)

2. B)

3. C)

4. l'association sans but lucratif D)

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 3 avril 2009,

comparant par Maître François MOYSE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. la Ville E)

intimée aux fins du susdit exploit CALVO du 3 avril 2009,

comparant par Maîtres Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. la société à responsabilité limitée F),

intimée aux fins du susdit exploit CALVO du 3 avril 2009,

comparant par Maîtres Claude DERBAL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Exposant que la société F) est en train de construire sur des parcelles sises à E, au lieu-dit Henri Dunant, plusieurs immeubles sans respecter ni l'autorisation délivrée par la commune ni le cahier des charges, les riverains A), B), C) et l'asbl D) ont assigné l'administration communale de la Ville E) et la société F) devant le juge des référés pour, sur base des articles 933, alinéa 1^{er}, 932 alinéa 1^{er} et 350 du NCPC, voir ordonner la cessation immédiate des travaux en cours sous peine d'astreinte, sinon voir instituer une expertise avec une mission déterminée.

Par ordonnance du 8 janvier 2009, le juge saisi a dit la demande irrecevable sur ses diverses bases.

Par exploit d'huissier du 3 avril 2009, les parties A), B), C) et l'asbl D) ont relevé appel de cette ordonnance, non signifiée.

Les deux intimées ont soulevé d'emblée l'irrecevabilité de l'acte d'appel au motif que le recours fut signifié non pas à la personne du bourgmestre, mais à l'administration communale tout court.

Le moyen laisse d'être fondé. L'article 163 point 3 du NCPC dispose que les communes sont assignées en la personne du bourgmestre. En l'espèce, assignation fut donnée à la Ville E), représentée par son collège des bourgmestre et échevins en fonction. Il importe de relever que la violation de la règle contenue à l'article précité n'est pas sanctionnée de nullité. A cela s'ajoute que la partie intimée n'a subi le moindre préjudice (arrêt Cassation du 11.01.2001). La signification de l'acte d'appel fut faite conformément à la disposition contenue à l'article 164 point 3 du prédict code de sorte que le moyen est à rejeter.

Les intimées font valoir en outre que les appelants auraient modifié la mission à confier le cas échéant à un expert et auraient dès lors formé une demande nouvelle en appel, ce qui rendrait leur recours partiellement irrecevable.

Le moyen laisse encore d'être fondé. Il ressort du libellé des articles 352 et suivants du NCPC, applicables également en matière de référé, que c'est le juge qui ordonne une mesure d'instruction qui en fixe l'ampleur et le contenu, et non la partie au litige qui a sollicité la mesure en question. Il est en l'espèce vrai que la mission d'expertise proposée par les appelants est différente de celle élargie dans l'assignation du 22 juillet 2008. Ce fait ne saurait tirer à conséquence dans la mesure où le juge peut refuser la mesure sollicitée soit, en cas d'instauration d'une expertise, modifier la mission proposée par une partie en l'adaptant aux particularités du litige.

Il suit des développements qui précèdent que l'appel est recevable.

Les intimées maintiennent en instance d'appel le moyen d'incompétence soulevé en première instance. Le moyen est à rejeter par adoption des motifs du premier juge.

Les appelants exposent à l'appui de leur recours que l'intimée F), qui est en train d'achever la construction de plusieurs immeubles à E, aurait aménagé l'évacuation des mauvaises airs du parking souterrain par des grilles de ventilation se trouvant dans les murs latéraux, ce qui serait contraire au courrier de la Police des Bâtisses du 8 mai 2008. Ils ajoutent que l'intimée F) a pris l'engagement d'aménager un jardin sur la dalle du garage souterrain ; or les travaux entrepris à ce jour par la partie en question montreraient que la dalle en question sera aménagée en espace ouvert au public. Cette attitude constituerait un trouble manifestement illicite justifiant la prise de certaines mesures par le juge des référés.

Les intimées résistent à la demande en donnant à considérer que la société F), après avoir obtenu une première autorisation de construire, a modifié par après ses plans initiaux et sollicité une nouvelle autorisation ; celle-ci lui fut accordée par la commune le 27 février 2008. Les travaux en cours seraient tous exécutés selon les nouveaux plans autorisés. Elles concluent au rejet de l'appel.

Il ressort de l'article 15 du cahier des charges que la ventilation des garages souterrains devait se faire par des cheminées dépassant de 50 centimètres le faite des immeubles. L'obligation de respecter cette disposition est rappelée dans une lettre du bourgmestre de la Ville E) à l'intimée F) du 8 mai 2008. Il ne ressort d'aucun élément en cause que le

constructeur ne respecterait pas cette disposition. Il résulte au contraire d'un courrier de F) adressé le 28 janvier 2009 à la Ville E) qu'elle va évacuer les mauvaises odeurs provenant du garage souterrain par des cheminées dépassant de 50 centimètres le faite de la construction. Elle a joint à ce courrier des normes allemandes et un plan de détail sur lequel sont indiquées les cheminées en question.

Il ressort de l'ensemble de ces éléments que les reproches adressés par les appelants aux intimées ne sont pas établis en fait de sorte que le volet de l'appel concernant la ventilation du garage souterrain est à rejeter et cela sur les deux bases invoquées.

Il en est de même de l'aménagement d'un espace de verdure au-dessus du parking en question. Il ressort encore du susdit cahier des charges qu'un plan de verdure non accessible au public sera aménagé sur la dalle du parking souterrain. D'après les informations fournies par les deux intimées, la dalle vient seulement d'être coulée. Le plan de verdure sera aménagé selon l'autorisation accordée. Elles contestent formellement les affirmations des appelants comme quoi le jardin d'agrément ne serait pas aménagé ou qu'il soit accessible au public. Comme dans le cas précédent, les faits avancés par les appelants ne sont pas établis de sorte que les reproches en question laissent d'être fondés.

Il y a lieu d'ajouter que les parties intimées n'ont assumé aucune obligation contractuelle à l'égard des appelants ; ces derniers ne sauraient dès lors réclamer la production d'une description technique quant à la ventilation du garage et l'aménagement d'une verdure sur la dalle de celui-ci.

Les appelants sollicitent en dernier lieu l'institution d'une expertise pour voir constater que la partie F) ne s'est pas conformée aux prescriptions de la Police des Bâtisses de la Ville E).

Il a été exposé ci-dessus que les faits avancés par les appelants ne sont pas établis ; les travaux sont loin d'être terminés et la société F) s'est engagée par écrit à aménager le parking souterrain (ventilation et jardin d'agrément) selon l'autorisation accordée par le bourgmestre de la Ville E). Dans les conditions données, le motif légitime justifiant l'institution d'une expertise fait défaut, comme l'a relevé à juste titre le premier juge.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel est à rejeter. La demande des appelants basée sur l'article 240 du NCPC est à rejeter.

Chacune des intimées sollicite une indemnité de procédure. Les deux demandes sont fondées chacune pour 1.000.- euros, la condition d'iniquité posée par la loi étant remplie.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel en la forme,

rejette le moyen d'incompétence soulevé par les intimées,

dit l'appel non fondé et en déboute,

rejette la demande des appelants basée sur l'article 240 du NCPC,

dit fondée pour 1.000.- euros la demande de même nature de chacune des intimées,

condamne les appelants in solidum à payer 1.000.- euros à la partie F) et à la Ville E),

condamne les appelants en outre aux frais et dépens de l'instance.