

Arrêt référé

Audience publique du 15 juin deux mille onze

Numéro 37268 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 :

la société anonyme C),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Nadine TAPPELLA, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch/Alzette en date du 22 avril 2011,

comparant par Maître Luc MAJERUS, avocat à la Cour, demeurant à Esch/Alzette,

e t :

1. S),

intimé aux fins du susdit exploit TAPPELLA du 22 avril 2011,

comparant initialement par Maître Alain GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté pour conclure ;

2. Maître Evelyne KORN, avocat à la Cour, demeurant à L-2240 Luxembourg, 8, rue Notre-Dame, prise en sa qualité de curateur de la faillite de la sàrl U),

intimée aux fins du susdit exploit TAPELLA du 22 avril 2011,

comparant initialement par elle-même, qui ne s'est pas présentée pour conclure.

LA COUR DAPPEL :

Le 21 juin 2010, la société de droit belge C) a assigné S) et le curateur de la faillite de la société U) devant le juge des référés pour obtenir sur base des articles 932 alinéa 1^{er} et 2 et 933 alinéa 1^{er} du NCPC la nomination d'un expert en vue d'établir un certificat d'énergie de trois immeubles appartenant à l'assigné sub 1).

Par ordonnance du 7 octobre 2010, le juge saisi a déclaré la demande irrecevable sur les trois bases.

Par exploit d'huissier du 22 avril 2011, C) a régulièrement relevé appel de cette ordonnance, non signifiée. Elle expose à l'appui de son recours, concernant la première base légale invoquée, que le juge aurait à tort décidé qu'il n'y avait pas d'urgence à nommer un expert. Elle insiste sur le fait que l'intimé S) aurait refusé de collaborer à l'établissement de certificats d'énergie, attitude résultant du courrier du notaire Metzler du 9 mars 2010. Elle se base en outre sur les dispositions contenues au règlement grand-ducal du 30 novembre 2007, exigeant la nécessité d'un certificat d'énergie pour toute vente d'immeuble à partir du 1^{er} janvier 2010. Elle conclut à la réformation de l'ordonnance attaquée.

Il ressort des pièces versées que l'intimé S) a contracté le 3 février 2005 devant notaire un prêt hypothécaire, dont les mensualités ne furent plus remboursées depuis 2009. Afin de pouvoir vendre par voie parée les trois immeubles hypothéqués en faveur du prêteur, celui-ci a besoin d'un certificat de performance énergétique dont question au règlement grand-ducal du 30 novembre 2007. Or l'intimé sub 1) refuse de collaborer à l'établissement de pareil certificat concernant ses immeubles hypothéqués.

Sans autrement motiver sa décision, le premier juge a estimé que la condition de l'urgence prévue à l'article 932 du NCPC ferait défaut. Il n'en est rien. L'urgence est donnée toutes les fois que l'attitude non justifiée

d'une partie risquerait de mettre en péril les intérêts d'une autre partie. Cette situation est certainement donnée en l'espèce. En admettant la solution préconisée par le juge, un débiteur, mauvais payeur, pourrait à sa guise retarder la mise en vente de ses immeubles et s'opposer ainsi au règlement de sa dette. La vente des immeubles hypothéqués doit pouvoir se faire dans les meilleurs délais, pour permettre au créancier de toucher son dû et au débiteur d'arrêter le cours des intérêts conventionnels. Il suit des développements qui précèdent que la condition de l'urgence est remplie en l'espèce.

La loi oblige l'appelante à produire un certificat de performance énergétique avant de pouvoir procéder à la vente par voie parée des immeubles appartenant à son débiteur. Ce dernier s'opposant à l'établissement du certificat en question, C) est en droit de solliciter l'établissement d'un certificat de performance énergétique, le différend existant entre parties justifiant pareille mesure.

L'appel est donc fondé.

L'appelante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure pour chacune des deux instances. Cette demande est fondée à raison de 1.000.- euros par instance, la condition d'iniquité posée par la loi étant remplie.

L'acte d'appel ne fut pas délivré aux deux intimés à personne (article 79 du NCPC).

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière d'appel de référé, statuant par défaut à l'égard des intimés,

reçoit l'appel en la forme,

le dit fondé,

réformant,

dit la demande de la société C) recevable et fondée sur base de l'article 932 alinéa 1^{er} du NCPC,

nomme expert en cause Monsieur X), architecte, avec la mission d'établir un certificat de performance énergétique pour chacun des trois immeubles suivants :

-duplex dans un immeuble en copropriété sis à L-5898 Syren, 11, rue de Dalheim,

-maison d'habitation sise à L-5671 Altwies, 40, route de Mondorf, et

-appartement dans un immeuble en copropriété sis à L-4831 Rodange, 356, route de Longwy,

dit qu'en cas d'absence de l'intimé sub 1) ou de refus de sa part de collaborer à l'établissement du susdit certificat, l'expert est autorisé à recourir à la force publique pour entrer dans chacun des trois immeubles susmentionnés en forçant les serrures, le tout aux frais de l'intimé sub 1),

dit que l'établissement du certificat pour les trois immeubles se fera de même aux frais de S),

dit fondée pour 1.000.- euros pour chaque instance la demande de l'appelante basée sur l'article 240 du NCPC,

condamne S) à payer 2.000.- euros à la société C),

le condamne en outre aux frais et dépens des deux instances.