

Arrêt référé

Audience publique du 19 décembre deux mille douze

Numéro 38365 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;

Odette PAULY, premier conseiller;

Pierre CALMES, conseiller;

Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme A),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg en date du 14 mars 2012,

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

e t :

1. W), et son épouse

2. S),

intimés aux fins du susdit exploit GALLE du 14 mars 2012,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Exposant être propriétaires de l'immeuble sis à Luxembourg 54, rue X, attenant au chantier du terrain sis au 52 de la même rue sur lequel une construction immobilière est réalisée par A) S.A., que celle-ci empiète sur leur propriété, notamment, en creusant sans autorisation dans le sous-sol du terrain W)-S), y réalisant quelques dix excavations importantes pour y insérer des poutres en béton, violant ainsi leur droit de propriété en y causant d'ores et déjà ce préjudice, que d'autres dégâts imminents sont à craindre du fait que l'excavation creusée sur le terrain numéro 52 est d'au moins 4 mètres, alors que les fondations de leur immeuble se trouvent à une profondeur de seulement 1,5 mètres, que par ailleurs, A) S.A. ne se tient pas aux conditions de l'autorisation de bâtir lui accordée par la Ville de Luxembourg, les époux W)-S) assignent A) S.A. par exploit d'huissier du 19 janvier 2012 à comparaître devant le juge des référés pour, sur la base des articles 933 alinéa 1^{er}, sinon 932 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, voir ordonner à A) S.A. d'arrêter sur le champ les travaux entamés de manière illégale sur leur propriété, ceci sous peine d'astreinte.

Par exploit d'huissier du 14 mars 2012, A) S.A. interjette régulièrement appel contre l'ordonnance de référé rendue le 3 février 2012 lui ordonnant d'arrêter sur le champ les travaux entamés par elle sur la propriété des époux W)-S) sous peine d'une astreinte de 5.000.- euros par jour de retard redevable à partir des 24 heures de la signification de l'ordonnance, et de remettre les lieux dans leur pristin état endéans le délai de trois semaines à compter du jour de la signification de l'ordonnance, sous peine d'une astreinte de 2.000.- euros par jour de retard.

L'appelante, qui fait valoir que les travaux litigieux constituent des travaux de reprise en sous-œuvre conclut à ce que, par voie de réformation, les demandes des époux W)-S) soient déclarées irrecevables.

Les intimés sollicitent le rejet de l'appel et la remise en état des lieux, notamment, la suppression de la reprise en sous-œuvre.

A) S.A., ni présente, ni représentée lors des débats de première instance, fait valoir que le premier juge s'est vu soumettre des photographies reproduisant les lieux au moment où les travaux de reprise en sous-œuvre sont en pleine exécution alors que, à cette date, à fortiori, le 1^{er} mars 2012, date de la signification de l'ordonnance du 3 février 2012, les travaux exécutés sur leur terrain sont achevés, A) S.A. produisant des photographies corroborant, à priori, cette affirmation.

Il n'existe pas au dossier d'élément probant permettant de départager les parties quant aux affirmations respectivement faites à cet égard.

C'est aux seuls juges du fond de déterminer, le cas échéant, au vu du résultat d'enquêtes, voire d'expertises à instituer, l'exécution -contestée- de travaux de reprise en sous-œuvre à la propriété W)-S) après le 1^{er} mars 2012, ou de charger un expert de la mission de se prononcer sur la question de la nécessité des travaux de reprise en sous-œuvre effectués par A) S.A. sur la propriété W)-S) pour assurer la stabilité même de cet immeuble.

Il découle de ces considérations qu'il y a lieu, par réformation, de dire irrecevable la demande des époux W)-S) visant à voir arrêter les travaux en reprise de sous-œuvre sous peine d'astreinte, les éléments au dossier ne permettant de retenir, au moment où statue le premier juge, l'existence ni d'une voie de fait, ni d'un danger imminent au sens de l'article 933 alinéa 1^{er} du NCPC, ni celle de l'urgence requise par l'article 932 du nouveau code de procédure civile.

Finalement, des photographies faisant partie de l'avis unilatéral de l'expert Fisch établi à la demande de A) S.A. -photographies non contestées en tant que telles-, il résulte qu'à partir de fin juillet 2012 un immeuble en état de gros-œuvre est construit sur le terrain attenant à l'immeuble W)-S).

La Cour, saisie de l'appel, statue en tenant compte des circonstances telles qu'elles se présentent le jour où elle connaît du litige.

Or, étant constant en cause qu'en l'état actuel, la construction attenant à l'immeuble des époux W)-S) est achevée, on ne se trouve pas en présence d'une atteinte manifestement intolérable, de nature à causer aux intimés dans l'immédiat un préjudice certain, qu'il importe de prévenir ou de faire cesser d'urgence, une suppression de la reprise en sous-œuvre paraissant au contraire, en l'état actuel, impossible sans que ne soient causés des dégâts importants aux deux immeubles.

Il découle de ces considérations qu'il existe des contestations sérieuses quant à l'existence même de la voie de fait, voire du danger imminent allégués, et qu'il n'y a pas urgence au sens de l'article 932 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile pour, entre autres, voir procéder à la suppression de la reprise en sous-œuvre sollicitée par les intimés qui, par ailleurs, dépasse le cadre des mesures provisoires et conservatoires auxquelles se limite, en principe, le pouvoir du juge des référés statuant sur cette dernière base.

Les demandes des époux W)-S) sont partant, par réformation, à dire irrecevables.

Les époux W)-S) ne justifiant pas de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance est à dire non fondée.

Les frais et dépens de l'instance d'appel étant, au vu du sort du litige, à mettre pour moitié à charge de A) S.A. et pour moitié à charge des époux W)-S), les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile sont non fondées.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

réformant l'ordonnance du 3 février 2012,

dit irrecevables les demandes dirigées par exploit d'huissier du 19 janvier 2012 par les époux W)-S) contre A) S.A.,

rejette la demande dirigée en première instance contre A) S.A. sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

confirme l'ordonnance du 3 février 2012 pour le surplus,

dit non fondées les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne les époux W)-S) d'une part, A) S.A., d'autre part, chaque fois à la moitié des frais et dépens de l'instance d'appel.