

Arrêt référé

Audience publique du 16 janvier deux mille treize

Numéro 38935 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 civile immobilière D),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 3 septembre 2012,

comparant par Maître Claude PAULY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. X1, et son épouse

2. X2,

3. X3,

4. X4, et son épouse

5. X5,

intimés aux fins du susdit exploit BIEL du 3 septembre 2012,

comparant en personne ;

6. la société anonyme S),

intimée aux fins du susdit exploit BIEL du 3 septembre 2012,

comparant par Maître Ardavan FATHOLAHZADEH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

7. la société à responsabilité limitée F),

intimée aux fins du susdit exploit BIEL du 3 septembre 2012,

comparant par Maître Marc KLEYR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 4 mai 2012, la société civile immobilière D) S.C.I. a fait donner assignation à X1-X5 et à la société anonyme S) S.A. à comparaître devant le président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir ordonner une mesure d'instruction sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base des articles 932, alinéa 1^{er}, ou 933, alinéa 1^{er}, du même code.

Par exploit d'huissier de justice du 14 juin 2012, la société anonyme S) S.A. a donné assignation en intervention à la société à responsabilité limitée F) S.à r.l. aux fins de voir dire que cette dernière est tenue d'intervenir dans le litige se mouvant notamment entre la société anonyme S) S.A. et la société civile immobilière D) S.C.I. et de la voir condamner à tous les frais et dépens, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société civile immobilière D) S.C.I. fait valoir qu'elle est propriétaire d'un immeuble sis à, et que des travaux de rénovation de la toiture auraient été effectués à l'immeuble voisin situé au numéro ..., dans lequel chacune des parties assignées détiendrait un lot. Elle soutient que ces travaux auraient causé un certain nombre de dégâts et désordres affectant

l'immeuble lui appartenant, dont notamment des infiltrations d'eau et des dégâts occasionnés à une coupole située sur le toit, de sorte qu'elle réclame l'institution d'une expertise.

Par ordonnance du 20 juillet 2012, le juge des référés s'est déclaré incompétent en raison de la valeur du litige pour connaître de la demande, celle-ci pouvant être évaluée à la somme de 6.020.- €, donc à un montant inférieur au seuil de compétence du tribunal d'arrondissement fixé à 10.000.- €, même en tenant compte de l'augmentation des prix intervenus depuis le dépôt du rapport d'expertise précité.

Par exploit d'huissier de justice du 3 septembre 2012, la société civile immobilière D) S.C.I. a relevé appel de cette ordonnance et a demandé, par réformation de l'ordonnance entreprise, à voir nommer un expert avec la mission figurant au dispositif de l'acte d'appel.

La société à responsabilité limitée F) S.à r.l. invoque la nullité de l'assignation en intervention en première instance, au motif que la mention de l'article 935 du Nouveau Code de procédure civile fait défaut dans cet acte.

L'exploit d'assignation en intervention du 14 juin 2012 englobe l'exploit d'assignation principal du 4 mai 2012 en précisant qu'il en fait partie intégrante. Comme ce dernier exploit reprend textuellement l'article 935 du Nouveau Code de procédure civile, ce moyen est à rejeter.

La partie appelante critique l'ordonnance qui, pour retenir l'incompétence ratione valoris pour connaître de la demande d'expertise par elle formulée, se réfère à un rapport unilatéral d'expertise qui a été établi par l'assureur de la société à responsabilité limitée F) S.à r.l. et qui précise qu'il ne prend pas position quant aux problèmes d'empiètement de la construction du toit sur la propriété de la partie appelante, ni quant à la question du déversement de la gouttière directement sur ladite propriété.

En effet, le juge de première instance a retenu que l'expert K), nommé par l'assureur, évalue le coût total de la remise en état de l'immeuble de la requérante à 3.270.- €, la perte d'exploitation de cette dernière à 750.- €, et les travaux de réparation de l'étanchéité de la toiture à 2.000.- €, de sorte que la remise en état ne dépasserait pas le montant de 4.020.- €, voire un montant maximal de 6.020.- €.

La partie appelante se réfère à un rapport unilatéral qu'elle a fait dresser et dont il résulterait que les factures et devis qu'elle a remis à cet expert dépassent de loin la somme de 10.000.- €.

Toutefois, la partie appelante reste en défaut de produire les factures et devis afférents et l'expert par elle commis note que vu le défaut d'informations en ce qui concerne l'envergure réelle des dégâts dans la cuisine, qui pourraient être la suite du sinistre d'infiltrations par la toiture, il ne peut pas se prononcer sur l'étendue des travaux de remise en état, respectivement leurs coûts.

Les dégâts actuellement allégués par la société appelante concernent principalement une perte d'exploitation d'un montant de 9.360.- € HT, la réfection de l'étanchéité de 6.250.- € HT et les travaux d'urgence par une menuiserie de 12.680.- € HT.

Il résulte des deux expertises que les lieux affectés par le sinistre sont destinés à la location. Toutefois, ni la perte d'exploitation, ni la perte de loyer ne sont objet de la mission d'expertise litigieuse.

Les travaux de réparation de la toiture de l'immeuble appartenant à l'appelante sont estimés à 6.250.- € et la remontée d'étanchéité est évaluée à 2.000.- € par l'expert K).

L'expert K) remarque que les travaux de rénovation intérieure se chiffrent à 1.700.- €. Etant donné qu'en instance d'appel la partie appelante reste également en défaut de produire le devis de la menuiserie, il y a lieu de se baser sur cette estimation, de sorte que de ces chefs l'ordonnance entreprise n'est nullement éternée.

La mission proposée ne se limite cependant pas seulement à l'évaluation des travaux de réfection des dégâts causés du fait des travaux de toiture sur la propriété voisine, mais elle se rapporte encore à la gouttière de l'immeuble appartenant aux intimés et déversant directement les eaux pluviales sur la toiture de l'immeuble voisin et au tuyau raccordé au conduit de la gouttière de l'immeuble voisin.

Il est constant que les demandes relatives à ces constats ne sont pas susceptibles d'évaluation pécuniaire, de sorte qu'il y a lieu de dire que de ces chefs la demande en institution d'une expertise est de valeur indéterminée et le président du tribunal d'arrondissement est compétent pour connaître de la demande.

A l'audience, les parties en cause n'ont pas pris position sur la base légale de la demande ni sur le libellé de la mission d'expertise énoncée dans l'exploit.

Dans ces conditions l'affaire n'est pas en l'état d'être jugée et il y a lieu de renvoyer les parties devant la juridiction de première instance, autrement composée.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel;

le dit fondé;

réformant, dit que le juge saisi est compétent ratione valoris pour connaître de la demande;

constate que la demande n'est pas en état d'être jugée ;

renvoie les parties devant le président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant come juge des référés ;

condamne les parties intimées in solidum aux frais et dépens des deux instances.