

Arrêt référé

Audience publique du 13 novembre deux mille treize

Numéro 39787 du rôle.

Composition:

Marie-Anne STEFFEN, président de chambre;
Pierre CALMES, premier conseiller;
Marie-Laure MEYER, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée A),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 8 avril 2013,

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

e t :

1. M), et son épouse

2. K),

intimés aux fins du susdit exploit MULLER du 8 avril 2013,

comparant par Maître Pierre BRASSEUR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

3. la Banque X),

intimés aux fins du susdit exploit MULLER du 8 avril 2013,

n'ayant pas constitué avocat.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 19 décembre 2012, M) et son épouse K) (ci-après les époux M)) ont fait donner assignation à la société A) sàrl, en présence de l'établissement public Banque X) (ci-après BANQUE X)) à comparaître devant le juge des référés pour voir nommer un expert judiciaire avec la mission telle que libellée au dispositif dudit exploit et pour voir ordonner à A) sàrl de remettre les clés de l'immeuble aux requérants lors de la tenue des opérations d'expertise, sinon au plus tard dans un délai d'un mois de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 200.- euros par jour de retard.

La BANQUE X) était assignée en déclaration de jugement commun.

Devant le premier juge, A) sàrl avait demandé reconventionnellement la condamnation des époux M) au paiement par provision du solde redû du prix de vente qui se chiffrait à 27.561,24 euros et le paiement de factures impayées portant sur des travaux supplémentaires pour un montant de 20.564,10 euros.

Par ordonnance du 19 février 2013, le juge des référés a déclaré recevable et fondée les demandes principales en nomination d'un expert (sur base de l'article 350 du NCPC) et de remise des clefs (sur base de l'article 933 alinéa 1^{er} du NCPC).

Il a ordonné une expertise et chargé l'expert Y) de la mission telle qu'indiquée au dispositif de l'ordonnance.

Il a condamné A) sàrl à remettre aux époux M) les clefs de la maison au plus tard dans un délai de 10 jours à partir de la signification de l'ordonnance, sous peine d'une astreinte de 200.- euros par jour de retard, plafonnée à 25.000.- euros.

Il a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle sur base tant de l'article 933 alinéa 2 que de l'article 932 du NCPC.

Par exploit d'huissier de justice du 8 avril 2013, A) sàrl a régulièrement interjeté appel contre l'ordonnance du 19 février 2013 qui lui a été signifiée le 29 mars 2013.

L'appelante demande principalement la nullité du « *jugement* » et conclut, subsidiairement, par réformation, à voir dire que la remise des clefs se fera lors de la tenue des opérations d'expertise. Elle demande à voir ordonner que l'expert devra se prononcer si l'immeuble est réalisé conformément à l'article 1601 - 6 du code civil. Finalement, elle requiert que l'arrêt soit déclaré commun à la BANQUE X).

A l'appui de son appel, A) sàrl affirme que le premier juge a statué ultra petita. Elle explique que les époux M) ont demandé à voir « *ordonner à A) sàrl de remettre les clés de l'immeuble aux requérants lors de la tenue des opérations d'expertise, sinon au plus tard dans un délai d'un mois à partir de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 200.- € par jour de retard* » mais que le premier juge a condamné A) à remettre aux époux M) « *les clefs ... au plus tard dans un délai de dix jours à partir de la signification de l'ordonnance* ».

L'appelante fait plaider qu'en décidant ainsi, le juge des référés a passé outre non seulement à ce qui lui avait été demandé en première instance, mais encore à ce qui était convenu entre parties à l'acte notarié.

Il convient de rappeler que le juge statue ultra petita lorsqu'il a prononcé sur des choses non demandées ou adjugé plus qu'il n'a été demandé.

Comme il ressort de l'exploit introductif d'instance que les requérants avaient demandé la remise de clefs soit lors des opérations d'expertise « *sinon au plus tard dans un délai d'un mois à partir de la signification* » le juge qui a condamné A) sàrl à remettre les clefs au plus tard dans un délai de dix jours de la signification n'a prononcé que dans les limites de ce qui lui avait été demandé, les dispositions de l'acte notarié étant à ce niveau sans pertinence.

Le moyen qui laisse d'être établi est à rejeter.

Subsidiairement, l'appelante a demandé à ce que par réformation de l'ordonnance, la remise des clefs se fera lors des opérations d'expertise. Elle explique également qu'elle est dans l'impossibilité matérielle de remettre la clef aux intimés (qui habitent les lieux) au motif qu'elle n'a pas la clef de la maison comme les époux M) ont changé la serrure. Elle affirme encore qu'ils ont reçu les clefs.

Face à ces déclarations contradictoires, il y a lieu de préciser qu'il est évident que la remise concerne, entre autres, les clefs de la serrure initiale et non pas de celle que les époux M) ont installée.

Les intimés ont précisé lors de l'audience du 22 octobre 2013, après la rupture du délibéré, qu'ils ne demandent - depuis la première instance - non seulement les clefs de la porte d'entrée mais toutes les clefs, intérieures et extérieures ainsi que les télécommandes.

Ils contestent que la remise des clefs ait eu lieu et ont formé appel incident pour demander à ce que le plafond de l'astreinte soit ajusté au montant de 200.000.- euros.

L'appelante affirme que la demande de la remise de toutes les clefs constitue une demande nouvelle, irrecevable en appel.

Néanmoins, il appert tant de l'exploit introductif que de l'ordonnance entreprise que les époux M) demandent depuis le 19 décembre 2012 la remise « des clés de l'immeuble » de sorte qu'il y a lieu d'admettre qu'ils réclament la remise de toutes les clefs, extérieures et intérieures, y comprises les télécommandes.

La demande qui n'est donc pas nouvelle est recevable.

Les intimés donnent encore à considérer que la demande de l'appelante à voir dire que la remise des clefs doit avoir lieu concomitamment avec les opérations d'expertise n'a plus d'objet alors que ces opérations ont eu lieu.

A) reste en défaut d'établir - moyennant récépissé ou autre pièce - que la remise des clefs a eu lieu. Elle se limite à dire qu'elle est dans l'impossibilité de remettre les clefs, sans vraiment en préciser les raisons. Il y a partant lieu, par adoption de motifs du premier juge, de la condamner à remettre les clefs.

Finalement l'appelante demande la réformation de l'ordonnance pour voir dire que l'expert devra se prononcer si l'immeuble est conforme à l'article 1601- 6 du code civil.

Même s'il n'appartient pas à l'expert de se prononcer sur un texte légal, il peut en l'espèce se prononcer sur l'achèvement de l'immeuble. Or, à la lecture de la mission dont le premier juge a chargé l'expert Y) on constate que le constat d'achèvement (respectivement de non achèvement) y est inclus. La demande de l'appelante est partant sans objet.

Au vu de ce qui précède, l'appel principal n'est pas fondé et il y a lieu de confirmer l'ordonnance du 19 février 2013.

L'appel incident en augmentation du plafond de l'astreinte est à rejeter. Le premier juge a en effet, en tenant compte de tous les éléments de la cause, fixé à juste titre le plafond de l'astreinte à la somme de 25.000.- euros. La fixation à ce montant correspond à un juste équilibre entre les droits et obligations des parties et est suffisamment élevé pour éviter que A) préfère l'astreinte à l'exécution de ses obligations (cf. L'Astreinte Jacques van Compernelle – répertoire notarial - Larcier page 48).

Les intimés ont sollicité une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour l'instance d'appel.

Comme ils restent en défaut d'établir l'iniquité de laisser à leur charge des frais irrépétibles non compris dans les dépens, leur demande requiert un rejet.

L'acte d'appel ayant été signifié auprès de la partie tierce saisie à une personne habilitée, l'arrêt est censé rendu contradictoirement à son égard.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident en la forme ;

les dit non fondés ;

confirme l'ordonnance du 19 février 2013 ;

rejette la demande de M) et de son épouse K) en allocation d'une indemnité de procédure ;

déclare le présent arrêt commun à la BANQUE X) ;

condamne la société à responsabilité limitée A) sàrl aux frais de l'instance d'appel.