

Texte pseudonymisé

Avertissement: Ce document pseudonymisé a une valeur purement informative. Le document original seul fait foi.

Arrêt N° 073/24 – VII – CIV

Audience publique du cinq juin deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2023-00913 du rôle.

Composition:

Nathalie JUNG, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, en date du 1^{er} septembre 2023,

comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant à l'audience par Maître Stéphanie TRAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. le Syndicat des copropriétaires de la résidence « GROUPE1.) », sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), sous l'enseigne ENSEIGNE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de

Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit KOVELTER du 1^{er} septembre 2023,

comparant par Maître Alexandra CORRE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,.

2. la société anonyme SOCIETE3.) (SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

3. la société anonyme SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

4. la société anonyme SOCIETE5.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

5. la société anonyme SOCIETE6.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

6. la société coopérative SOCIETE7.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par ses organes statutaires actuellement en fonctions,

7. l'établissement public autonome SOCIETE8.), Luxembourg, établi et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.), représentée par son comité de direction actuellement en fonctions,

parties intimées aux fins du susdit exploit KOVELTER du 1^{er} septembre 2023,

ne comparant pas.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) (ci-après le SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.)) a assigné en date du 30 octobre 2020 le promoteur-vendeur de l'immeuble en copropriété construit en état futur d'achèvement et sis à ADRESSE11.), la société SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.)), la société anonyme SOCIETE9.) S.A., la société à responsabilité limitée SOCIETE10.) SARL, pour obtenir réparation du préjudice leur accru en raison des désordres, vices et malfaçons, non-conformités et inexécutions affectant l'immeuble susvisé, au niveau des installations et appareils sanitaires et de chauffage et plus particulièrement au niveau des gaines et tuyauteries d'eau potable, froide et chaude et de chauffage, au niveau des infiltrations d'eau et notamment dans les murs et appareils sanitaires et de chauffage et plus particulièrement au niveau du sas d'entrée au numéro 5 et dans la cage d'escalier au -2, numéro 9, tels qu'ils ressortent d'un compte-rendu de l'expert Romain FISCH du 25 mars 2020 et au montant qui sera retenu par l'expert.

Suivant rapport de l'expert Romain FISCH du 28 mars 2023, les désordres affectant essentiellement les conduits de la résidence ADRESSE10.), y compris ceux du chauffage et leur remplacement quasi-intégral, s'élèvent à 1.521.385,53 euros.

En vertu d'une ordonnance présidentielle du 23 mai 2023, le SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) a été autorisé à pratiquer saisie-arrêt entre les mains des parties tierces saisies, la société anonyme SOCIETE3.) S.A., la société anonyme SOCIETE4.) S.A., la société anonyme SOCIETE5.) S.A., la société anonyme SOCIETE6.), la société coopérative SOCIETE7.), l'établissement public autonome SOCIETE8.), sur tous les effets, sommes, deniers, titre ou valeurs qu'ils détiennent au nom et pour le compte de la société SOCIETE1.) pour sûreté et obtenir le paiement de la somme de 2.000.000,- euros.

Par une ordonnance rendue le 20 juillet 2023, une vice-présidente du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des saisies, en la forme des référés, en remplacement du Président dudit tribunal :

- a reçu la demande en la forme,
- au principal a renvoyé les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais par provision, sur base de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile,
- a dit irrecevable la demande en annulation de l'autorisation de saisir-arrêter les avoirs tenus par la société SOCIETE1.) auprès des parties tierces saisies susmentionnées suivant ordonnance présidentielle du 23 mai 2023,
- dit irrecevable la demande en rétractation de l'autorisation de saisir-arrêter les avoirs tenus par la société SOCIETE1.) auprès des parties tierces saisies,
- s'est déclarée incompétente pour connaître de la demande en cantonnement sur base de l'article 703 du Nouveau Code de procédure civile,
- a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- a débouté le SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

- a déclaré l'ordonnance commune aux parties tierces saisies,
- a condamné la société SOCIETE1.) aux frais de l'instance,
- a ordonné l'exécution provisoire de l'ordonnance.

Procédure

Par exploit d'huissier du 1^{er} septembre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) a relevé appel de l'ordonnance no NUMERO9.) du 20 juillet 2023, du juge des saisies, laquelle, selon l'appelante, ne lui a pas été signifiée.

La société SOCIETE1.) demande, par réformation de l'ordonnance entreprise, d'annuler, sinon de rétracter l'ordonnance présidentielle de saisir-arrêter du 23 mai 2023 portant autorisation au profit du SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) de pratiquer saisie-arrêt entre les mains des parties tierces saisies.

Elle demande, en conséquence, de voir ordonner la mainlevée pure et simple de la saisie-arrêt pratiquée par exploit de l'huissier de justice du 1^{er} juin 2023 par le SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) entre les mains des parties tierces saisies.

Elle sollicite de voir déclarer l'arrêt à intervenir commun aux parties tierces saisies, ainsi que de voir condamner le SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel et de 2.000,- euros pour la première instance ainsi que de voir condamner le SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) aux frais et dépens de l'instance.

Positions des parties

La société anonyme SOCIETE1.)

La partie appelante demande l'annulation, sinon la rétractation et en conséquence la mainlevée de la saisie-arrêt au motif que le caractère de certitude de la créance alléguée par la partie intimée n'est pas établi. Elle se baserait uniquement sur le rapport d'expertise FISCH évaluant les dégâts à la résidence ADRESSE10.). Il ne résulterait également pas dudit rapport que la responsabilité de la société SOCIETE1.) serait exclusivement et « sans aucun doute » engagée.

Ce serait à tort que le juge des saisies aurait retenu qu'en vertu de la présomption de responsabilité pesant sur la société SOCIETE1.) en sa qualité de promoteur, celle-ci ne pourrait se soustraire à sa responsabilité à l'égard du SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.), alors que cette présomption ne serait pas irréfragable et pourrait être renversée par la preuve d'une cause étrangère, en l'occurrence, celle des autres intervenants dans la construction et celle du maître de l'ouvrage.

Les responsabilités encourues ne pourraient être établies que par le juge du fond siégeant en matière civile, qui devra se prononcer sur le principe et le quantum de la créance alléguée et qui ne serait pas lié par les conclusions de l'expert. L'appréciation des responsabilités échapperait au juge du provisoire et la saisie-arrêt ne pourrait être accordée sur base d'un rapport d'expertise. Il résulterait du rapport d'expertise FISCH que le problème essentiel de la corrosion des conduits de la résidence ADRESSE10.) ne peut être entièrement imputé à la société SOCIETE1.), alors qu'il serait dû non seulement à des paramètres électrochimiques de l'installation et des paramètres physiques de l'installation, mais également à d'autres facteurs comme les propriétés de l'eau et l'entretien de l'installation. La responsabilité du chauffagiste SOCIETE9.) qui aurait fourni et mis en place l'appareil de traitement des eaux serait notamment engagée et la responsabilité du syndic qui serait chargé de l'entretien de l'appareil de traitement de eaux ne serait également pas exclue.

Elle s'oppose au paiement d'une indemnité de procédure et demande une indemnité de 1.000,- euros pour la première instance et de 2.000,- euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Le SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.)

Le SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme de l'exploit d'huissier du 1^{er} septembre 2023.

Il relève appel incident et demande, par réformation, de voir conclure à l'irrecevabilité de la demande en rétractation pour acceptation de la créance par l'appelante. L'appelante, en sollicitant par exploit d'huissier Martine LISE du 8 juin 2023 le cantonnement de la créance au montant de 1.521.385,23 euros, aurait reconnu la créance de l'intimée et aurait renoncé à sa demande en mainlevée de la saisie-arrêt. Au vu de la chronologie des demandes de l'appelante aux termes desquelles elle aurait demandé d'abord l'annulation, sinon la rétractation de la saisie-arrêt puis dans une seconde assignation uniquement demandé le cantonnement de la saisie-arrêt sans autre motivation, elle aurait renoncé à sa première demande.

Il demande de confirmer le juge de première instance en ce qu'il a retenu que le SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) justifie d'un principe de créance certain au jour de la requête et que la société SOCIETE1.), en sa qualité de constructeur, a une obligation de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices.

En tant que promoteur-vendeur et maître de l'ouvrage de la résidence ADRESSE10.) sise au ADRESSE11.) à Luxembourg qui comporterait 93 lots avec des commerces, appartements et 30 copropriétaires, l'appelante, qui aurait vendu les lots en l'état futur d'achèvement, aurait, en effet, une responsabilité envers les copropriétaires de laquelle elle ne pourrait se décharger sur les corps de métier. L'intimée aurait pour le moins une créance paraissant suffisamment certaine en son principe et qui résulterait du rapport d'expertise FISCH. Il ressortirait ainsi dudit rapport que la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE9.) auraient notamment

décidé d'installer des conduits en acier galvanisé (sensibles à la corrosion), alors qu'elles ne pouvaient ignorer, en tant que professionnelles, la qualité de l'eau de la commune et les dimensionnements de l'installation requises pour éviter la corrosion.

Le SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) conclut également à la confirmation de l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Il interjette appel incident et sollicite, par réformation de la décision entreprise, de se voir allouer une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance.

Pour la procédure d'appel, il demande la condamnation de l'appelante à lui payer une indemnité de procédure de 3.000,- euros sur la même base.

L'appelante serait à débouter de ses demandes accessoires.

Les décisions quant aux frais et dépens et quant à l'exécution provisoire seraient à confirmer.

Appréciation de la Cour

Les appels principal et incident sont recevables pour avoir été introduits dans les délai et formes de la loi.

Quant au moyen d'irrecevabilité

L'appelante réitère en appel son moyen présenté en première instance consistant à dire, qu'en sollicitant le cantonnement des effets de la saisie-arrêt, l'intimée aurait renoncé à sa demande en mainlevée de la saisie.

Il y a lieu de confirmer le juge de première instance en ce qu'il a conclu qu'aucune acceptation de la créance ne peut jamais résulter d'une demande en cantonnement de la saisie-arrêt. Une renonciation à une demande en mainlevée de la saisie ne peut partant également être déduite d'une telle demande.

En effet, si le saisi a intérêt à voir limiter les effets de la saisie en procédant au cantonnement, le juge des référés ne prendra position que par rapport à la créance probable et son caractère de certitude suffisant et non sur la validité de la saisie.

Quant à l'appel principal

La société SOCIETE1.) demande, par réformation de l'ordonnance entreprise, de prononcer l'annulation, sinon la rétractation de l'ordonnance présidentielle de saisie-arrêt du 23 mai 2023 pour défaut de l'existence d'une créance certaine.

- Quant à la demande en annulation

En première instance, l'appelante avait requis l'annulation de l'ordonnance présidentielle du 23 mai 2023 pour défaut de qualité à agir du syndic et pour violation de l'obligation de loyauté.

En instance d'appel, lesdits moyens n'ont pas été maintenus. L'appelante n'invoque pas d'autre argument à la base de sa demande en nullité, en dehors de ses prétentions consistant à dire que la créance invoquée n'est pas certaine.

Or, en vertu des dispositions de l'article 1253 du Nouveau Code de procédure civile, aucun exploit ou acte de procédure ne pourra être déclaré nul, si la nullité n'en est pas formellement prononcée par la loi.

Il n'existe aucune disposition légale permettant au président du tribunal d'arrondissement, qui, dans le cadre d'un recours contre une autorisation présidentielle de saisir-arrêter introduit sur base de l'article 66 du Nouveau Code de procédure civile, est surtout et avant tout appelé à vérifier l'apparence de certitude de la créance invoquée à la suite d'un débat contradictoire, de sanctionner le défaut de l'existence d'une créance en apparence certaine par l'annulation de sa propre décision.

L'ordonnance de saisir-arrêter du 23 mai 2023 ne saurait dès lors être annulée par le juge des saisies.

- Quant à la demande en rétractation

Dans le cadre d'une demande en rétractation, le rôle du Président du tribunal d'arrondissement consiste à se prononcer, à la lumière d'un débat contradictoire, sur la justification de la mesure ordonnée initialement sur requête unilatérale. Il exerce les mêmes fonctions, détient les mêmes pouvoirs et doit orienter sa décision par rapport aux mêmes critères que ceux qui président à sa décision d'accorder ou non l'autorisation de saisir-arrêter lorsque celle-ci est sollicitée de façon unilatérale sur base de l'article 694 du Nouveau Code de procédure civile.

Le régime juridique de l'action en rétractation se différencie de celui des procédures de référé sur un certain nombre de points: il ne s'agit pas d'une demande formée pour la première fois dans le cadre d'un débat contradictoire, mais d'une demande de réexamen sur base d'un débat contradictoire d'une décision prise unilatéralement; la charge de la preuve ne pèse pas sur le demandeur à l'instance, mais sur le défendeur, demandeur initial en autorisation de saisir-arrêter, et la recevabilité de la demande en rétractation ne fait pas appel à des notions telles que l'urgence ou l'absence de contestations sérieuses.

Il n'appartient dès lors pas au saisi, demandeur en rétractation, de mettre à néant une quelconque apparence de certitude dont serait affectée la créance, cause de la saisie par suite de l'autorisation initiale, ni de démontrer que le saisissant ne dispose pas de créance suffisamment certaine, mais il appartient au saisissant, demandeur initial en autorisation de saisir-arrêter, de démontrer que sa créance alléguée remplit le caractère de certitude suffisant pour justifier l'octroi de l'autorisation de saisir-arrêter. A défaut par lui de rapporter cette preuve, il doit en subir les conséquences et voir l'autorisation rétractée.

Le juge saisi d'une demande en rétractation doit se contenter d'une apparence de certitude atténuée pour admettre ou non la rétractation, étant à préciser que cette apparence de certitude de créance doit être appréciée au jour de la requête initiale, et non pas au jour des plaidoiries de la demande en rétractation de l'ordonnance unilatérale.

En l'occurrence, le SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) invoque comme créance à l'égard de la société SOCIETE1.) son droit au paiement d'un montant fixé par l'expert FISCH pour les désordres et vices affectant l'immeuble ADRESSE10.) au niveau des installations et conduites d'eau, ainsi que les frais d'expertise, les frais d'avocat et les intérêts légaux générés par ces désordres.

L'expert FISCH conclut en synthèse des dégâts constatés à l'immeuble ADRESSE10.) construit par la société SOCIETE1.), et faisant l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement, au niveau des conduites et d'installation d'eau et des dégâts subséquents à un montant de 1.521.385,53 euros.

C'est à juste titre que le juge de première instance a décidé que « *les constructeurs ont une obligation de résultat de concevoir et de réaliser un ouvrage exempt de vices* » et que « *Cette obligation veut que, dès le désordre constaté, l'entrepreneur peut être recherché sur le fondement d'une présomption, non de faute, mais de responsabilité dont il lui appartient de se dégager sans que le maître de l'ouvrage n'ait à rapporter une quelconque faute. Cette présomption ne tombera que devant la preuve de la cause étrangère, du fait d'un tiers ou de la faute du maître de l'ouvrage.* »

S'il est de principe que la saisie-arrêt ne peut être ordonnée pour une créance dont la certitude dépend d'une condamnation éventuelle que le saisissant prétend pouvoir obtenir en établissant la faute de la partie qu'il veut saisir, cependant en l'occurrence, ni la réalité des dégâts invoqués à l'immeuble ADRESSE10.), ni la responsabilité de principe du constructeur envers les copropriétaires n'est mise en cause. Celui-ci entend uniquement se décharger au moins partiellement sur ses sous-traitants, tels que la société SOCIETE9.) responsable de la mise en place et de l'entretien des installations de distribution et de stockage d'eau, cause de la majorité des désordres retenus par l'expert et le cas échéant le syndic, sans préciser en quoi sa responsabilité envers les copropriétaires est concernée par cette mise en cause.

Sur base du rapport d'expertise contradictoire FISCH du 28 mars 2023, lors duquel les parties ont pu faire leurs observations et qui n'a été critiqué ni dans ses conclusions, ni dans son évaluation, l'intimée a justifié, au moment de la saisie-arrêt, le 23 mai 2023, d'une apparence de créance certaine envers la société SOCIETE1.).

L'intimée établit partant que la créance alléguée remplit la condition d'apparence de certitude suffisante pour justifier l'octroi d'une autorisation de saisir-arrêter, de sorte que l'appelante a, à juste titre, été déboutée de sa demande en rétractation.

L'appel n'est pas fondé et l'ordonnance du 20 juillet 2023 est à confirmer.

Quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile a, à juste titre été rejetée, de sorte que l'appel incident n'est pas fondé.

Pour les mêmes raisons, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

Par réformation de l'ordonnance entreprise et au regard de l'issue du litige, il y a lieu d'allouer au SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) pour la première instance un montant de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure, dès lors qu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des montants qu'il a exposés et qui ne sont pas compris dans les dépens.

Dans la mesure où il serait inéquitable de laisser à charge du SYNDICAT DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) l'entièreté des frais qu'il a exposés pour l'instance d'appel et qui ne sont pas compris dans les dépens, sa demande sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée pour la somme de 1.500,- euros.

Par application de l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par un arrêt réputé contradictoire à l'égard des parties intimées renseignées sub 2, 3, 4, 5, 6 et 7, l'acte d'appel ayant été signifié à des personnes habilitées à les recevoir.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit les appels principal et incident ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident partiellement fondé ;

par réformation, condamne la société SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) un montant de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance,

confirme l'ordonnance du 20 juillet 2023 pour le surplus;

dit non fondée la demande de la société anonyme SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) à payer au SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ADRESSE10.) le montant de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.