

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 088/25 – VII – REF

Audience publique du dix-huit juin deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-01098 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre;
Nadine WALCH, premier conseiller,
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), immatriculée 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 Tessy SIEDLER de Luxembourg du 5 décembre 2024 et d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 5 décembre 2024,

comparant par Maître Renaud LE SQUEREN, avocat à la Cour, comparant à l'audience par Maître Quentin MARTIN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit SIEDLER du 5 décembre 2024,

comparant par Maître Aurélia COHRS, avocat à la Cour, comparant à l'audience par Maître Maud WALOCZCZYK, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

2) la société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit WEBER du 5 décembre 2024,

comparant par son administrateur-délégué Monsieur PERSONNE1.).

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Saisie d'une demande principale introduite le 18 mars 2022 par PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les consorts GROUPE1.)) contre le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) et la société SOCIETE1.) S.A. (ci-après la société SOCIETE1.)), ainsi que d'une demande en intervention dirigée par cette dernière contre la société SOCIETE4.) S.A., une Vice-présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, a, par ordonnance du 1^{er} juillet 2022, ordonné une expertise et commis pour y procéder l'expert Sebastian KREUSCH (ci-après l'Expert), demeurant professionnellement à L-ADRESSE4.) (RIGO & PARTNERS LUX S.à r.l.), avec la mission de « *concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de:*

1. à titre individuel

- a. *constater individuellement et pour chaque lot les éventuels défauts de conformité, désordres, vices malfaçons affectant la propriété des requérants PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans la Résidence ENSEIGNE1.) sise à L-ADRESSE5.)*
- b. *rechercher individuellement et pour chaque lot les causes des éventuels désordres, vices, malfaçons constatés*
- c. *vérifier individuellement et pour chaque lot si la construction est conforme aux plans d'autorisation de bâtir soumis à la commune, ainsi qu'au plan de construction et au cahier des charges*
- d. *en déterminer les conséquences notamment fixer une moins-value pour toute non-conformité constatée*

e. *proposer individuellement et pour chaque lot les travaux pour remédier aux éventuels désordres, vices, malfaçons ainsi que les éventuels travaux de remise en état, et évaluer le coût desdits travaux.*

2. *en qualité de copropriétaire*

- a. *constater les éventuels défauts de conformité, désordres, vices et malfaçons affectant les parties communes de la Résidence ENSEIGNE1.) sise à L-ADRESSE5.)*
- b. *rechercher les causes des éventuels désordres, vices, malfaçons constatés*
- c. *vérifier si la construction est conforme aux plans d'autorisation de bâtir soumis à la commune ainsi qu'au plan de construction et au cahier des charges*
- d. *en déterminer les conséquences et notamment fixer une moins-value pour toute non-conformité constatée*
- e. *proposer les travaux pour remédier aux éventuels désordres, vices, malfaçons ainsi que les éventuels travaux de remise en état, et évaluer le coût desdits travaux ».*

Les opérations d'expertise ainsi ordonnées ont débuté avec une première visite des lieux organisée en date du 10 octobre 2022.

L'Expert a dressé un rapport préliminaire en date du 18 août 2023.

En date du 6 mars 2024, il a établi un compte-rendu d'une réunion technique du 16 janvier 2024.

Par exploits d'huissier de justice en date des 17 et 21 mai 2024, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) S.A. (ci-après la société SOCIETE2.)) et à la société SOCIETE3.) S.A. (ci-après la société SOCIETE3.)) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement, siégeant comme juge des référés, pour voir dire, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon encore sur base de l'article 932, alinéa 1^{er} du même code, que ces dernières sont tenues d'assister et de participer aux opérations d'expertise telles qu'ordonnées suivant ordonnance de référé du 1^{er} juillet 2022.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro NUMERO4.) du rôle.

Suivant exploit d'huissier de justice du 6 juin 2024, la société SOCIETE2.) a fait donner assignation à la société de droit français SOCIETE5.) (ci-après la société SOCIETE5.)) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que cette dernière est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée des 17 et 21 mai 2024, ainsi que, le cas échéant, dans les opérations d'expertise.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro NUMERO5.) du rôle.

Suivant exploit d'huissier de justice du 24 juin 2024, la société SOCIETE2.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE6.)) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que cette dernière est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée des 17 et 21 mai 2024, ainsi que, le cas échéant, dans les opérations d'expertise.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro NUMERO6.) du rôle.

Par une ordonnance rendue le 15 novembre 2024, un premier juge au Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président dudit tribunal, a ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros de rôle NUMERO4.), NUMERO5.) et NUMERO6.), a rejeté la demande de la société SOCIETE1.) et a constaté que les demandes dirigées par la société SOCIETE2.) contre la société SOCIETE5.) et contre la société SOCIETE6.) sont devenues sans objet. Il a ordonné l'exécution provisoire sans caution de l'ordonnance intervenue et la société SOCIETE1.) a été condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Pour statuer dans ce sens, le magistrat ayant siégé en première instance s'est prononcé comme suit :

« La mise en intervention forcée de tiers dans une expertise antérieurement ordonnée peut être ordonnée par le juge des référés en cas d'urgence, et à condition que l'expertise n'ait pas encore atteint un stade tel que les droits de la défense des parties assignées puissent être entravés ou compromis (Emile PENNING, Le référé ordinaire en droit luxembourgeois, Bulletin du Cercle François Laurent, n° 25 ; Cour d'appel, 13 décembre 2017, n° 45160 du rôle ; Cour d'appel, 26 juin 1989, n° 10746 du rôle).

En cas d'expertise (ou de mise en intervention forcée dans une expertise) sollicitée en référé sur le fondement de l'urgence, celle-ci se confond avec le caractère imminent de la disparition de traces matérielles qu'il s'agit de constater, le caractère proche de l'évanouissement d'un état de fait dont il y a lieu de conserver ou d'établir la preuve, l'imminence de la perte d'une preuve tangible résultant de la nature intrinsèque de la chose ou du fait à prouver.

En l'espèce, le tribunal constate d'abord que les opérations d'expertise sont avancées à un tel stade qu'une mise en intervention actuelle de la société SOCIETE7.) et de la société SOCIETE3.) risque de causer une atteinte à leurs droits de la défense.

En effet, les opérations d'expertise étaient en cours depuis plus d'une année et demie au moment de l'assignation en intervention et plusieurs visites des lieux et réunions techniques ont déjà eu lieu sans la participation de la société SOCIETE7.) et la société SOCIETE3.). En outre, dans son rapport préliminaire du 18 août 2023, l'expert Sebastian KREUSCH ne s'est pas seulement limité à dresser un état des lieux et à solliciter une prise de position des parties, mais il s'est d'ores et déjà livré à une analyse des désordres constatés en vue de déterminer les mesures de remédiation, conformément à la mission lui confiée. Il n'est donc pas à exclure que l'expert se soit

déjà forgé un avis sur l'origine des désordres constatés, et ce sans que la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) aient été en mesure de faire valoir leurs observations.

A cela s'ajoute que la société SOCIETE1.) ne fait état d'aucun risque de dépérissement des preuves, qui rendrait nécessaire l'intervention immédiate de la société SOCIETE7.) et de la société SOCIETE3.) dans l'expertise ordonnée le 1^{er} juillet 2022. Elle n'indique d'ailleurs aucun motif valable pourquoi elle n'a pas mis en intervention ces dernières dès sa propre mise en cause par les consorts GROUPE1.).

L'urgence laisse partant d'être établie.

Il s'ensuit que la demande de la société SOCIETE1.) est à rejeter.

La demande en intervention principale étant irrecevable, les demandes en intervention incidentes, dirigées par la société SOCIETE7.) contre la société SOCIETE5.) et la société SOCIETE6.), sont devenues sans objet.

La société SOCIETE3.) n'a pas comparu à l'audience. L'exploit d'assignation du 17 mai 2024 lui ayant été signifié à personne pour avoir été réceptionné par son administrateur-délégué PERSONNE1.), il y a lieu de statuer par une ordonnance réputée contradictoire à son égard, en application de l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile ».

Procédure et prétentions des parties

Par exploits d'huissier du 5 décembre 2024, la société SOCIETE1.) a relevé appel de l'ordonnance du 15 novembre 2024, laquelle n'a, selon les informations des parties, pas fait l'objet d'une signification.

Par réformation de la décision entreprise, elle demande d'ordonner aux parties intimées « d'intervenir dans l'instance principale introduite à la requête des consorts GROUPE1.) », « de dire que cette expertise aura un caractère contradictoire et sera partant pleinement opposable aux parties intimées » et de réserver les frais et dépens des deux instances.

Les prétentions de la société SOCIETE1.) sont basées, principalement, sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur l'article 933, alinéa 1^{er} du même code, et, plus subsidiairement, sur l'article 932, alinéa 1^{er} du même code.

A l'audience des plaidoiries, la partie appelante a précisé qu'elle entend faire intervenir les parties intimées aux opérations d'expertise actuellement en cours, ordonnées par décision du 1^{er} juillet 2022.

La partie appelante reproche au magistrat ayant siégé en première instance une « violation du principe dispositif » au motif que PERSONNE1.) aurait, par courriel du 24 juin 2024, marqué son accord quant au principe et au libellé de la mission d'expertise.

En ignorant la demande d'expédient formulée conjointement par la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.), le juge des référés aurait statué extra petita.

Elle reproche encore au juge des référés d'avoir instauré un critère supplémentaire à l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, à savoir l'urgence.

L'application de l'article en question ne serait subordonnée à aucune condition d'urgence et elle demande, par réformation de la décision entreprise, qu'il soit fait droit à ses prétentions, toutes les conditions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant remplies en l'espèce.

En ordre subsidiaire, et pour autant que la Cour devait considérer que le critère de l'urgence serait à remplir, elle donne à considérer que les désordres constatés en cours d'expertise et, en particulier, les dégâts générés par les infiltrations au droit de la cuve d'ascenseur de l'immeuble seraient conséquents et mettraient en danger la sécurité des habitants de l'immeuble. Comme l'eau s'infiltrant dans la cuve d'ascenseur endommagerait les installations techniques localisées à cet endroit, tel que relaté dans le constat de l'Expert du 6 mars 2024, il y aurait urgence à ce que les parties intimées ou, à tout le moins, la société SOCIETE2.), soient utilement impliquées dans les opérations d'expertise afin de permettre à l'expert judiciaire de recueillir les informations nécessaires pour proposer aux parties les mesures conservatoires qui semblent s'imposer.

En tout état de cause, la société SOCIETE1.) conteste toute atteinte aux droits de la défense des parties intimées et soutient que les opérations d'expertise sont suspendues depuis le 22 mai 2024 dans l'attente de la mise en intervention des parties intimées, afin que celles-ci puissent utilement faire valoir leurs commentaires éventuels. Pour étayer le bien-fondé de son affirmation, elle se réfère à un courrier en ce sens de l'Expert du 22 mai 2024.

En réponse aux arguments développés par la société SOCIETE2.), elle soutient que le fait de ne pas avoir intimé les sous-traitants de la société SOCIETE2.), à savoir la société SOCIETE5.) et de la société SOCIETE6.), n'est pas susceptible d'affecter la recevabilité de son appel dans la mesure où l'objet du litige ne serait pas indivisible.

Elle conteste les prétentions de la société SOCIETE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, tant en leur principe, qu'en leur quantum.

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de l'appel pour défaut d'intimation de la société SOCIETE5.) et la société SOCIETE6.) en arguant que l'objet du litige opposant les parties serait indivisible.

Elle considère encore qu'une demande en intervention forcée dans une instance terminée serait irrecevable.

En ordre subsidiaire, elle demande la confirmation de l'ordonnance entreprise par adoption de ses motifs.

En ordre plus subsidiaire, elle estime que les conditions d'application des articles 350, sinon 933, alinéa 1^{er}, sinon 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas données, de sorte que la demande de la société SOCIETE1.) serait à déclarer irrecevable sur toutes les bases légales invoquées.

En tout état de cause, elle demande la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE3.) ne s'est pas opposée à intervenir dans l'expertise en cours, tout en précisant qu'elle n'est pas disposée de prendre à sa charge de quelconques frais d'expertise.

Appréciation

Quant à la recevabilité de l'appel

Le défaut d'intimation d'une partie ne constitue une fin de non-recevoir qu'en cas de litige indivisible (voir Cour, 4^{ième} Chambre, 27 octobre 2004, numéro 27702 du rôle).

Un litige doit être considéré comme indivisible en ce qui concerne l'appel lorsque l'objet de l'instance n'est pas susceptible de division, de telle sorte que, si l'arrêt à intervenir sur un appel n'intimant pas toutes les parties en cause en première instance était contraire au jugement de première instance, il y aurait impossibilité absolue d'exécuter simultanément le jugement à l'égard des parties non intimées et l'arrêt à l'égard des parties présentes en instance d'appel (voir Cass. N° 50/08 du 13 novembre 2008, n° 2573 du registre).

L'indivisibilité d'un litige ne résulte dès lors pas d'un risque de contrariété de décisions, mais de la seule impossibilité matérielle d'exécution simultanée de deux décisions.

En l'occurrence, quel que soit l'arrêt à intervenir à l'égard des parties à l'instance d'appel il n'y a pas impossibilité d'exécuter simultanément cet arrêt et l'ordonnance de première instance par laquelle le juge des référés a constaté que les demandes en intervention dirigées par la société SOCIETE2.) contre les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.) sont devenues sans objet. Le cas échéant, il se posera tout au plus un problème au niveau de l'opposabilité de l'expertise réalisée en leur absence, ce qui ne constitue pas une impossibilité d'exécution simultanée.

Le litige n'étant pas indivisible, il n'y a pas eu obligation pour la société SOCIETE1.) d'intimer les sociétés SOCIETE5.) et SOCIETE6.).

Comme la partie appelante l'a développé dans la motivation de son acte d'appel ainsi qu'à l'audience des plaidoiries, elle n'entend pas faire intervenir les parties intimées dans l'instance principale telle qu'introduite par les consorts GROUPE1.), mais la demande tend à faire participer les parties intimées aux opérations d'expertise.

La Cour est dès lors amenée à se prononcer sur la question de savoir si les conditions d'une telle mise en intervention sont remplies et la demande ne se heurte pas à une irrecevabilité en raison du fait que la demande des consorts GROUPE1.) s'est soldée par une décision rendue le 1^{er} juillet 2022.

L'appel, par ailleurs introduit selon les délai et formes de la loi, est dès lors à déclarer recevable.

Quant au bien-fondé de l'appel

Il est admis en doctrine et en jurisprudence française que le juge des référés peut, sur le fondement de l'article 145 du Code de procédure civile [lequel est le corollaire de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile luxembourgeois], déclarer commune à une autre partie une mesure d'instruction qu'il a précédemment ordonnée en référé. Pour ce faire, il suffit qu'il constate l'existence d'un motif légitime de rendre l'expertise commune à d'autres parties que celles initialement visées (voir JurisClasseur Procédure civile, 1^{er} juin 2024, fasc. 1300-15 : Référés spéciaux, §49 ainsi que les jurisprudences y citées).

La société SOCIETE3.) a acquiescé à la demande de la société SOCIETE1.), de sorte que l'appel est fondé et qu'il y a lieu de l'attirer à la mesure d'instruction telle qu'ordonnée par le juge des référés suivant décision du 1^{er} juillet 2022.

Concernant la société SOCIETE2.), la Cour note que l'Expert a dressé un rapport préliminaire en date du 18 août 2023. Le 6 mars 2024, il a établi un compte-rendu d'une réunion technique du 16 janvier 2024 lors de laquelle les parties y ayant assisté se sont posé la question de savoir si les infiltrations d'eau dans la cuve d'ascenseur proviennent éventuellement de la dalle de parking.

En page 33 de ce compte-rendu « *l'Expert se questionne quant à savoir comment a été réalisée la dalle en béton qui constitue la surface de roulement du parking* ».

L'Expert a encore posé d'autres questions d'ordre technique à la société SOCIETE1.), laquelle est le promoteur de la Résidence ENSEIGNE1.) ayant confié les travaux de gros-œuvre à la société SOCIETE2.). Il a notamment souhaité « *savoir comment a été réalisé le raccord entre les voiles en béton de la cage d'ascenseur et la dalle en béton du 2^{ème} sous-sol* ».

Il résulte également de ce compte-rendu que « *l'Expert envisage de tenir une réunion technique sur les lieux afin de procéder à des investigations complémentaires et, notamment, au droit de la fosse d'ascenseur et ce, de manière à procéder par exclusion des différentes hypothèses envisagées* ».

Il résulte des éléments soumis à l'appréciation de la Cour que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) sont liées par un contrat d'entreprise concernant les travaux de gros-œuvre. La partie appelante a dès lors un motif légitime à faire intervenir la société SOCIETE2.) aux opérations d'expertise, étant donné que c'est cette dernière

qui est à même de renseigner l'Expert sur les aspects techniques des constructions réalisées par ses soins et qu'une éventuelle responsabilité ne saurait *a priori* être exclue.

Pour s'opposer à la demande, la société SOCIETE2.) soutient finalement que les opérations d'expertise sont tellement avancées que ses droits de la défense seraient entravés si elle devait être contrainte d'y participer.

Or tel n'est pas le cas en l'espèce étant donné que l'Expert est en train de se procurer les informations de nature technique afin de se faire une opinion sur les causes des désordres constatés. Les opérations d'expertise se trouvent dès lors à un stade d'investigation et sont, par ailleurs, tenues en suspens depuis le mois de mai 2024 en attendant l'intervention des sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.).

En effet, suivant lettre du 22 mai 2024, l'Expert s'est adressé dans les termes suivants aux consorts GROUPE1.), à la société SOCIETE1.), au Syndicat des copropriétaires de la Résidence ENSEIGNE1.) et à la société SOCIETE4.) S.A. :

«

Je fais suite au courriel de Maître MARTIN, Conseil de la Partie SOCIETE1.), du 16 mai 2024, à travers duquel il m'informe que suite aux derniers constats opérés sur le site concernant la cuve d'ascenseur et les garde-corps, sa mandante a décidé de mettre en intervention forcée les Sociétés SOCIETE2.) et PERSONNE1.), respectivement chargées des travaux de gros-œuvre et de serrurerie.

Il précise que la mise en intervention sera transmise à l'huissier prochainement, pour signification dans les plus brefs délais.

Dès lors, dans l'intérêt des opérations d'expertise et afin de permettre aux deux sociétés précitées de prendre utilement positions quant aux désordres qui pourraient potentiellement leur être imputés, Maître MARTIN me demande de bien vouloir suspendre brièvement l'expertise, le temps que la mise en intervention soit plaidée devant le Tribunal d'Arrondissement.

J'en prends acte et je suspens donc mes opérations d'expertise jusqu'à nouvel ordre.

..... ».

Comme il est loisible à la société SOCIETE2.) de donner à l'Expert toutes les informations de nature à l'éclairer avant le dépôt de son rapport, le respect du principe du contradictoire sera respecté.

Il résulte de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel est fondé et qu'il y a lieu, par réformation de la décision entreprise, de retenir que la société SOCIETE1.) justifie d'un motif légitime de nature à étendre l'expertise ordonnée par décision du 1^{er} juillet 2022 à la société SOCIETE2.).

Quant aux demandes accessoires

Les demandes de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas fondées alors qu'elles ne justifient pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

A la demande de la partie appelante, il y a lieu de réserver les frais et dépens des deux instances.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel ;

le dit fondé ;

dit que la société SOCIETE2.) S.A. et la société SOCIETE3.) S.A. sont tenues d'intervenir aux opérations d'expertise ordonnées par ordonnance de référé numéro NUMERO7.) du 1^{er} juillet 2022, numéros du rôle NUMERO8.) et NUMERO9.) ;

déboute la société SOCIETE1.) S.A. et la société SOCIETE2.) S.A. de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

réserve les frais et dépens des deux instances.