Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 78/24 - IX – CIV

Audience publique extraordinaire du quinze juillet deux mille vingt-quatre

Numéro 42115 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Françoise WAGENER, conseiller,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e :

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.), en sa qualité d'héritière de PERSONNE2.), né le DATE1.) et décédé le DATE2.), ayant demeuré à L-ADRESSE1.),
- 2) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
- 3) **PERSONNE3.)**, et son épouse,
- 4) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),
- 5) **PERSONNE5.)**, et son épouse,
- 6) **PERSONNE6.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),
- 7) **PERSONNE7.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),
- 8) **PERSONNE8.)**, et son épouse,
- 9) **PERSONNE9.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE5.),

10) **PERSONNE10.)**, demeurant à L-ADRESSE6.),

11) **PERSONNE11.)**, et son épouse,

12) **PERSONNE12.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE7.),

13) **PERSONNE13.)**, demeurant à L-ADRESSE1.), en sa qualité d'héritière de **PERSONNE14.)**, né le DATE3.) et décédé le DATE4.), ayant demeuré à L-ADRESSE1.),

14) **PERSONNE13.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

15) **PERSONNE15.)**, et son épouse,

16) **PERSONNE16.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE8.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Catherine NILLES, en remplacement de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 28 janvier 2015,

comparant par Maître Gérard A. TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) la société anonyme **SOCIETE1.)** SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2) le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.)**, sise à L-ADRESSE10.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme **SOCIETE2.)** SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

intimés aux fins du prédit exploit NILLES du 28 janvier 2015,

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

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

Pour rappel, le litige a trait à l'action de PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE1.), PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.), PERSONNE15.) et son épouse PERSONNE16.), PERSONNE17.), PERSONNE5.) et son épouse PERSONNE6.), PERSONNE7.), PERSONNE18.) et son épouse PERSONNE19.), PERSONNE20.) et son épouse PERSONNE21.), PERSONNE22.) et son épouse PERSONNE23.), PERSONNE8.) et son épouse PERSONNE9.), PERSONNE10.), PERSONNE11.) et son épouse PERSONNE12.) ainsi que PERSONNE14.) et son épouse PERSONNE13.), pris en leur qualité de copropriétaires de la résidence ALIAS1.) (ci-après *les COPROPRIETAIRES*) tendant à voir condamner la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après *SOCIETE1.*) principalement, à mettre les parties privatives ainsi que les parties communes du bâtiment B du complexe immobilier « ALIAS1.) » en conformité avec les stipulations contractuelles, c'est-à-dire avec les exigences d'un logement encadré pour personnes âgées et à réaliser, au rez-de-chaussée du bâtiment B du complexe immobilier « ALIAS1.) », conformément aux prévisions du contrat, une salle de gymnastique avec un vestiaire adjacent ainsi qu'une salle dans laquelle les résidents ont la possibilité de se rencontrer, et subsidiairement, à payer aux copropriétaires des dommages et intérêts à titre de dommage matériel, de perte de jouissance et de préjudice moral. Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) (ci-après *le SYNDICAT*) fut assigné en déclaration de jugement commun.

Statuant sur l'appel interjeté par les copropriétaires le 28 janvier 2015 contre le jugement n° 281/2014 du 3 décembre 2014 les ayant déboutés de leurs demandes, ainsi que sur l'appel incident interjeté par SOCIETE1.) et le SYNDICAT concernant la compétence territoriale du tribunal de Luxembourg, la Cour a, par arrêt N° 87/18 - IX - CIV du 14 juin 2018, reçu les appels principal et incident ; rejeté l'exception d'incompétence ; rejeté les moyens d'irrecevabilité tirés du défaut de qualité et d'intérêt des appelants, de la renonciation des appelants à agir en justice et du caractère nouveau de la demande en indemnisation du surplus payé pour l'acquisition d'un appartement situé dans un logement encadré pour personnes âgées ; dit l'appel principal d'ores et déjà fondé en ce qu'il tend à la réformation de la décision d'irrecevabilité intervenue au sujet de la demande en réparation des parties communes et dit que les appelants sont recevables à demander la mise en conformité au contrat des parties communes et à demander la réalisation d'une salle de gymnastique avec un vestiaire adjacent et d'une salle de rencontre et ordonné la comparution personnelle des parties.

Statuant ensuite en continuation de l'arrêt du 14 juin 2018 précité et au vu du résultat de la comparution personnelle des parties du 1^{er} octobre 2018, la Cour a, par arrêt N° 106/21 - IX - CIV du 8 décembre 2021,

dit qu'il n'y a pas lieu de revenir sur les moyens d'irrecevabilité et d'incompétence d'ores et déjà tranchés par l'arrêt N° 87/18 - IX - CIV du 14 juin 2018 ;

rejeté le moyen d'irrecevabilité tiré du caractère nouveau de la demande en communication de pièces, ainsi que de la demande tendant à la réalisation des travaux de mise en conformité dans un délai d'un mois sous peine d'astreinte ;

déclaré la demande en communication forcée de pièces partiellement fondée à l'encontre de SOCIETE1.) ; partant, ordonné à SOCIETE1.) de produire aux débats l'intégralité des actes de vente notariés des bâtiments C2 et C3 intitulés «Wohngebäude », et ce dans un délai de deux mois à partir de la signification de l'arrêt ; dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte ;

enjoint encore à SOCIETE1.) de produire aux débats le dossier administratif complet relatif au PAP « ALIAS1.) », ensemble les autorisations de construire des différents bâtiments (parties écrites et parties graphiques) délivrées par la commune de Diekirch, et ce dans un délai de deux mois à partir de la signification de l'arrêt ;

avant tout autre progrès en cause, ordonné un complément d'instruction et renvoyé l'affaire devant le magistrat de la mise en état.

L'arrêt N° 106/21 - IX – CIV du 8 décembre 2021 a été signifié à SOCIETE1.) le 2 août 2022.

SOCIETE1.) a versé des pièces les 6 septembre 2022, 25 janvier et 1^{er} février 2023.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 25 mars 2024, puis l'affaire a été fixée pour débats à l'audience du 5 juin 2024. Tel que prévu par la loi, les parties ont renoncé à plaider l'affaire, de sorte qu'elle a été prise en délibéré sans plaidoiries, les fardes de procédures ayant été déposées antérieurement à l'audience. Les parties ont été informées de la date du prononcé.

Discussion

* SOCIETE1.) et le SYNDICAT, pour lesquels seront prises en compte uniquement les conclusions récapitulatives déposées au greffe de la Cour en date du 6 décembre 2023, reviennent d'abord longuement sur leurs différents moyens tirés de l'incompétence *ratione loci* du tribunal saisi ; de l'irrecevabilité de l'action des copropriétaires agissant ut singuli pour la mise en conformité avec les stipulations contractuelles des parties communes du bâtiment B du complexe immobilier « ALIAS1.) » ; de l'irrecevabilité de l'action des copropriétaires agissant ut singuli pour la réalisation conformément aux prévisions du

contrat d'une salle de gymnastique avec un vestiaire adjacent et une salle de rencontre au rez-de-chaussée du bâtiment B du complexe immobilier « ALIAS1.) » ; du défaut de qualité et d'intérêt à agir en justice des copropriétaires ; de la renonciation des appelants à agir en justice ; de l'irrecevabilité pour être une demande nouvelle de la demande des copropriétaires basée sur le prix au mètre carré ; de l'irrecevabilité pour être une demande nouvelle de la demande des copropriétaires basée sur la réalisation des travaux de mise en conformité sous peine d'astreinte et de l'irrecevabilité pour être une demande nouvelle de la demande en communication des trente-six actes notariés.

Ils reprennent ensuite la chronologie des faits, ainsi que leur argumentation tendant à l'absence de fondement de la demande adverse déjà exposées antérieurement à l'arrêt N° 106/21 - IX - CIV du 8 décembre 2021.

Concernant l'arrêt N° 106/21 - IX - CIV du 8 décembre 2021 précité, ils demandent à la Cour de donner acte de la contrariété entre les demandes formulées dans la motivation et le dispositif de l'arrêt du 8 décembre 2021; de leur donner acte qu'ils comprennent devoir prendre position quant à la demande au préalable ; de leur donner acte que si la demande de la Cour devait se comprendre comme une communication des pièces, alors leurs conclusions ne valent pas refus et ils se réservent le droit de communiquer les pièces.

Relativement à cette demande de communication proprement dite, ils demandent à la Cour de donner acte que la communication de pièces est problématique eu égard au principe de la charge de la preuve en prenant appui sur les articles 1315 du Code civil et 58 du Nouveau Code de procédure civile ; de donner acte que le principe de communication des pièces est contraire (i) à la réglementation RGPD en se référant plus précisément à l'article 1^{er} du règlement UE 2016/679 du Parlement Européen du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données et (ii) au respect de la vie privée en référence aux articles 8 et 11 de la Cour Européenne des Droits de l'Homme ; de donner acte (i) que le principe de communication des pièces se heurte à un empêchement légitime et (ii) que la communication de pièces ne revêt pas le caractère de pertinence reconnu par la jurisprudence et requis par les articles 60 et 288 du Nouveau Code de procédure civile. Ils demandent en conséquence à la Cour de ne pas faire droit à la demande en communication des documents, sinon d'explicitier les documents demandés, sinon de restreindre cette communication.

Ils concluent encore au défaut de pertinence de la demande en communication de l'intégralité des actes de vente des bâtiments C2 et C3 estimant que les pièces d'ores et déjà versées suffisent à démontrer que les copropriétaires du bâtiment B n'ont pas payé plus cher le mètre carré que les copropriétaires des bâtiments C2 et C3. Concernant les actes administratifs, ils précisent être dans l'impossibilité de livrer *tout et n'importe quoi* et argumentent que les parties appelantes pourraient se présenter au service technique de l'Administration communale de Diekirch pour consulter les différents documents. En tout état de cause, ils remettent en cause l'opportunité de cette communication de pièces.

Ils s'opposent à nouveau aux offres de preuve par témoins et à la nomination d'un expert afin de déterminer la différence de prix par mètre carré ayant existé entre les appartements situés dans le bâtiment B et ceux situés dans le bâtiment A du complexe immobilier « ALIAS1.) » et celle d'un consultant afin de déterminer si le bâtiment B du complexe respecte tant au niveau du gros œuvre que de ses aménagements, les dispositions légales et réglementaires concernant les logements encadrés pour personnes âgées qui étaient en vigueur en août 2008.

Ils font enfin état d'éléments nouveaux découlant de l'article 105 de la loi du 23 août 2023 portant sur la qualité des services pour personnes âgées et portant modification de 1° la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et 2° la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique qui dispose que « 1° L'article 10 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un nouveau point 6 qui prend la teneur suivante : un règlement de copropriété ne peut pas imposer aux copropriétaires des services pour personnes âgées tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'Etat et les organismes œuvrant dans le domaine social, familial et thérapeutique ». Cette disposition s'appliquant à toutes les copropriétés, existantes ou à réaliser, ils argumentent que non seulement la destination de l'immeuble B revendiquée par les copropriétaires n'a pas été souhaitée par les autres copropriétaires, qui n'avaient pas voulu s'engager à des frais incalculables pour une telle structure et qui ont décidé en assemblée générale le refus d'une telle structure, mais qu'avec la nouvelle loi une telle destination ne serait plus possible d'être retenue dans le règlement de copropriété.

* *Les COPROPRIÉTAIRES*, pour lesquels seront prises en compte uniquement les conclusions récapitulatives déposées au greffe de la Cour en date du 21 décembre 2023, répliquent que tous les moyens de procédure soulevés ont été toisés par la Cour dans les arrêts antérieurs cités ci-avant. A toutes fins utiles, ils y répondent point par point.

Se référant à l'arrêt du 8 décembre 2021, ils répliquent qu'*SOCIETE1.)* refusant de s'exécuter volontairement, ils ont dû procéder par voie de signification de l'arrêt, de sorte qu'il aurait appartenu à l'intimée de verser les pièces demandées pour le 2 octobre 2022 au plus tard ; qu'elle n'aurait versé que quatre plans (cadastre vertical des étages 1 à 4 des blocs B et C établis au courant de l'année 2008 par le bureau d'architectes *SOCIETE3.)*) qui ne seraient pas des plans d'autorisation faute d'y trouver le tampon de la commune ; que le cadastre vertical du rez-de-chaussée du bâtiment B établi en 2008 par le bureau d'architectes *SOCIETE3.)* aurait volontairement fait défaut ; que dans un second temps, elle aurait versé des photocopies de certains plans d'autorisation du complexe immobilier ; que concernant l'immeuble B, les plans versés, à l'exclusion du plan du « 1 *OBBERGESCHOSS* », seraient cependant incomplets (les plans des étages 2 à 5 ne seraient pas versés et sur le plan du « *ERDGESCHOSS* » ne figurerait que la moitié des plans du rez-de-chaussée) et que l'intimée ne verserait notamment pas la demande d'autorisation de construire formulée par l'architecte. Il conviendrait dès lors -

concernant la production du dossier complet relatif au PAP et des autorisations de construire - d'assortir la condamnation de verser lesdites pièces d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard et par document manquant.

Ils ajoutent que l'intimée ne verserait que quatre actes de vente notariés relatifs aux appartements vendus dans les bâtiments C2 et C3 sur les trente-six appartements que compteraient les bâtiments C2 et C3 et ils demandent d'assortir la condamnation à verser les actes notariés de vente d'une astreinte de 100.- euros par jour et par acte manquant.

Concernant la portée du dispositif de l'arrêt, ils objectent que les intimés feraient preuve d'une mauvaise foi confondante, alors que le point soulevé dans la motivation de l'arrêt et sur lequel la Cour a invité les parties à conclure serait celui de la portée des engagements d'SOCIETE1.) et non pas de l'opportunité d'une production de pièces.

Ils reviennent ensuite sur le concept du logement encadré pour personnes âgées et demandent à voir entendre comme témoin PERSONNE24.), employée d'SOCIETE1.) au moment du dépôt des demandes d'autorisation de construire relatives au complexe immobilier ainsi qu'au moment de sa construction, sur les faits suivants :

« Lorsque différents copropriétaires se sont plaints, au courant des années 2011 et 2012, de la non-conformité du bâtiment B de la résidence îlot PERSONNE25.) par rapport aux exigences légales relatives à un logement encadré pour personnes âgées, Monsieur PERSONNE26.), administrateur de la société SOCIETE1.) et Madame PERSONNE27.), architecte, ont admis, au sein des bureaux de la société SOCIETE1.) S.A. se trouvant à L-ADRESSE12.), et à plusieurs reprises, que le bâtiment B devait être soumis aux règles légales luxembourgeoises régissant le logement encadré pour personnes âgées ».

Ils réitèrent également leurs offres de preuve par expertise.

Quant à la production de pièces, ils donnent à considérer qu'il appartient à SOCIETE1.) de s'exécuter et non pas de contester une décision rendue en dernier ressort par des moyens éculés qui auraient pu être soulevés lorsque les appelants auraient demandé sa condamnation à verser les actes notariés. Ils ajoutent que c'est la Cour qui a enjoint à SOCIETE1.) de produire aux débats le dossier administratif complet relatif au PAP et les autorisations de construire des différents bâtiments. Ils prennent ensuite position sur les différentes critiques soulevées par l'intimée quant à la production ordonnée.

S'agissant des pièces déjà versées, ils font plaider que la partie visible du plan de rez-de-chaussée renseignerait que des espaces étaient réservés à des services spécifiques tels que « ARZTPRAXIS » pour une superficie de 66 m² et « PHYSIOTHERAPY, GYMANSTIK » pour une superficie de 103 m², indications figurant également sur les documents précontractuels donnés aux appelants et témoignant de l'affectation spéciale du bâtiment.

Ils relèvent encore que le plan d'implantation du complexe immobilier à l'échelle 1/250 informerait de la nature de cette affectation spéciale en mentionnant à droite du bâtiment B avec une flèche désignant l'entrée dudit bâtiment : « *EINGANG RESIDENZ BETREUTES WOHNEN B/Z.B.V* », indiquant ainsi de manière incontestable que le bâtiment B était destiné à devenir un bâtiment à logements encadrés pour personnes âgées.

En ce qui concerne la loi du 23 août 2023, ils relèvent que la portée de cette loi ne serait d'aucune pertinence en l'espèce, cette disposition n'existant pas au moment de l'achat des appartements, de sorte que l'affectation de l'immeuble, à savoir celle de logement encadré pour personnes âgées, pouvait parfaitement figurer dans le règlement de copropriété et être imposée à travers ce dernier. SOCIETE1.) ne saurait ainsi se réfugier derrière une disposition légale de 2023 pour justifier le fait d'avoir sciemment violé des stipulations du règlement de copropriété qui étaient légales auparavant et notamment en 2011 et 2012, soit plus de 10 ans avant l'entrée en vigueur de la prédite loi.

Ils expliquent encore que si, sous l'empire de la loi de 2023, le règlement de copropriété ne peut plus prévoir une telle affectation, les stipulations de ce dernier permettent néanmoins, ensemble avec les documents précontractuels, les actes de vente et autres pièces évoquées, d'éclairer l'engagement pris par SOCIETE1.) qui était, *a minima*, celui de construire un immeuble destiné à être un logement encadré pour personnes âgées, c'est à dire de construire un bâtiment respectant les normes légales d'un logement encadré pour personnes âgées, de sorte que même sous l'empire de cette loi de 2023, l'assignée n'aurait pas rempli son obligation.

Au fond, ils reprennent les faits, les préceptes de l'arrêt du 14 juin 2018, les déclarations recueillies lors de la comparution des parties du 1^{er} octobre 2018, ainsi que leurs arguments tant quant au contenu et à la portée de l'engagement du constructeur en se référant à nouveau aux textes législatifs et aux pièces que quant à la sanction de la non-conformité relevée et au défaut de délivrance au terme convenu.

La Cour tient à faire remarquer à ce stade que la présentation des deux positions des parties est synthétique et ne relate pas en détail la multitude d'arguments et éléments proposés dans leurs écrits par les mandataires des parties.

Appréciation de la Cour

- Remarques préliminaires

Concernant l'étendue de la saisine de la Cour, il convient de rappeler que la Cour ne doit statuer que sur les prétentions énoncées au dispositif.

Les demandes de « donner acte » sont dépourvues de tout enjeu juridique et ne constituent pas des prétentions au succès desquelles les parties pourraient avoir un intérêt légitime à agir au sens du Nouveau Code de procédure civile.

Ne constituent pas par conséquent des prétentions au sens du Nouveau Code de procédure civile les demandes des parties tendant à voir « *constater* » ou « *donner acte* » ou encore à « *prendre acte* », de sorte que la Cour n'a pas à y répondre.

Il n'y a donc pas lieu de reprendre ni d'écarter dans le dispositif du présent arrêt les demandes tendant à « *constater que* » ou « *dire que* » ou « *donner acte que* » telles que figurant dans le dispositif des conclusions des parties, lesquelles portent sur des moyens ou éléments de fait relevant des motifs et non des chefs de décision devant figurer dans la partie exécutoire de l'arrêt.

- *Moyens de procédure*

La Cour note qu'à travers leurs conclusions récapitulatives du 6 décembre 2023, les intimés s'acharnent à réintroduire dans les débats sur près de 15 pages des moyens procéduraux d'ores et déjà tranchés par les arrêts N° 87/18 - IX - CIV du 14 juin 2018 et N° 106/21 - IX - CIV du 8 décembre 2021.

Pour couper définitivement court à ces critiques, la Cour rappelle que l'arrêt N° 87/18 - IX - CIV du 14 juin 2018 a en dernier ressort tranché les points suivants :

- l'exception d'incompétence,
- le défaut d'intérêt à agir et de qualité pour agir des appelants,
- l'irrecevabilité de la demande des appelants tirée de leur renonciation à agir en justice,
- l'irrecevabilité de la demande en réparation des appelants pour autant qu'elle vise les parties communes,
- l'irrecevabilité de la demande de dédommagement relative au surplus payé pour l'acquisition des lots,
- l'irrecevabilité de la demande des appelants pour autant qu'elle vise la mise en conformité au contrat des parties communes et la réalisation d'une salle de gymnastique avec un vestiaire adjacent et d'une salle de rencontre.

De même, l'arrêt N° 106/21 - IX - CIV du 8 décembre 2021 a définitivement décidé des questions suivantes :

- l'irrecevabilité de la demande en communication de pièces,
- l'irrecevabilité de la demande tendant à la réalisation des travaux de mise en conformité sous peine d'astreinte.

Il n'y a dès lors pas lieu de s'attarder plus avant sur ces différents moyens réexposés de façon purement dilatoire.

- *Production forcée de pièces*

Les intimés entendent également revenir dans leurs conclusions récapitulatives du 6 décembre 2023 sur la question de la production de pièces demandée par les appelants et ordonnée par la Cour.

Il est constant en cause que l'arrêt du 8 décembre 2021 a été signifié à SOCIETE1.) le 2 août 2022.

La partie intimée était dès lors obligée, à partir du 2 octobre 2022, d'exécuter l'obligation de remise des documents en cause tant à la Cour qu'aux copropriétaires.

SOCIETE1.) soutient avoir communiqué des pièces suffisantes en date des 6 septembre 2022, 25 janvier et 1^{er} février 2023.

Tout en admettant de ne pas avoir communiqué l'intégralité des documents, SOCIETE1.) invoque des difficultés à produire tout autre document.

Il y a lieu de relever que le Nouveau Code de procédure civile prévoit la possibilité de solliciter en justice la production forcée d'une pièce.

L'article 60 du Nouveau Code de procédure civile dispose que *« les parties sont tenues d'apporter leur concours aux mesures d'instruction, sauf au juge à tirer toute conséquence d'une abstention ou d'un refus. Si une partie détient un élément de preuve, le juge peut, à la requête de l'autre partie, lui enjoindre de le produire, au besoin à peine d'astreinte. Il peut, à la requête de l'une des parties, demander ou ordonner, au besoin sous la même peine, la production de tous documents détenus par des tiers s'il n'existe pas d'empêchement légitime »*.

Aux termes de l'article 288 du même code, *« les demandes de production des éléments de preuve détenus par les parties sont faites, et leur production a lieu, conformément aux dispositions des articles 284 et 285 du même code »*.

L'article 284 du code précité prévoit que *« si, dans le cours d'une instance, une partie entend faire état d'un acte authentique ou sous seing privé auquel elle n'a pas été partie ou d'une pièce détenue par un tiers, elle peut demander au juge saisi de l'affaire d'ordonner la délivrance d'une expédition ou la production de l'acte ou de la pièce »*.

Conformément à l'article 285 du Nouveau Code de procédure civile, le juge ordonne la production s'il estime la demande fondée, ce qui signifie que la production doit présenter un intérêt pour la solution du litige : la production doit être utile, sinon indispensable (cf. JurisClasseur Procédure civile, Production forcée de pièces, Fasc. 623, n° 32).

Pour qu'il puisse être fait droit à une demande tendant à la communication ou la production de pièces, quatre conditions doivent être remplies : la pièce sollicitée doit être déterminée avec précision, l'existence de cette pièce doit être vraisemblable, la détention de la pièce par le défendeur/tiers doit être vraisemblable et la pièce sollicitée doit être pertinente pour la solution du litige.

Enfin, aux termes de l'article 287 du Nouveau Code de procédure civile *« en cas de difficulté, ou s'il est invoqué quelque empêchement légitime, le juge qui a ordonné la délivrance ou la production peut, sur la demande sans forme qui lui en serait faite, rétracter ou modifier sa décision. »*

L'article 287 précité prévoyant que la demande en révision de la décision de production forcée de pièces par un tiers peut être faite sans forme, la partie concernée est ainsi recevable à présenter sa demande sous forme de simple lettre adressée à la Cour et déposée au greffe de celle-ci, sans qu'il soit nécessaire de procéder par voie de requête.

Par ailleurs, la demande en modification ou en rétractation d'une décision de production forcée de pièces et la procédure en rétractation ou en modification est ouverte non seulement au tiers destinataire de la décision (l'article 287 précité visant le tiers), mais également aux parties au litige.

Le contexte légal ayant ainsi été rappelé, il convient de se reporter aux moyens et arguments des parties.

La Cour entend tout d'abord relever qu'il n'existe aucune contrariété entre la motivation et le dispositif de l'arrêt du 8 décembre 2021. Il n'a jamais été demandé aux intimés, et plus particulièrement à SOCIETE1.), de prendre position quant à l'opportunité d'une communication de pièces, mais il lui a été au contraire ordonné de produire certaines pièces. Il suffit pour s'en convaincre de se reporter à la motivation contenue aux pages 15 et 16 de l'arrêt, ainsi qu'au dispositif figurant en page 17 de ce même arrêt, lesquels sont suffisamment explicites pour permettre, même à un profane, d'en comprendre le sens.

SOCIETE1.) ne s'est d'ailleurs pas méprise sur la portée de la décision de la Cour, même si elle tente de le faire croire, au vu de ses conclusions récapitulatives et surtout du fait qu'elle a procédé à la communication de certaines des pièces visées par l'arrêt de la Cour en date des 6 septembre 2022, 25 janvier et 1^{er} février 2023.

De même, si la Cour a ordonné à SOCIETE1.) de produire aux débats l'intégralité des actes de vente notariés des bâtiments C2 et C3 intitulés «Wohngebäude », c'est parce que ces pièces présentent incontestablement un intérêt pour la solution du litige, l'argument des appelants selon lequel le prix du mètre carré bâti dans le bâtiment B a été supérieur en raison de l'objet de l'affectation dudit bâtiment étant suffisamment pertinent pour rendre cette communication non seulement utile, mais également indispensable conformément au prescrit de l'article 285 du Nouveau Code de procédure civile.

C'est pour ces mêmes raisons que la Cour a ordonné à SOCIETE1.) de produire le dossier administratif complet relatif au PAP « ALIAS1.)», ensemble les autorisations de construire des différents bâtiments (parties écrites et parties graphiques) délivrées par la commune de Diekirch, ces pièces s'avérant nécessaires pour déterminer les caractéristiques de composition du complexe « ALIAS1.) » compte tenu des positions défendues par les parties en litige.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de revenir sur le principe de la charge de la preuve, ainsi que sur le caractère de pertinence reconnu par la jurisprudence et requis par les articles 60 et 288 du Nouveau Code de procédure civile mis en avant par les intimés.

Reste à examiner les prétendues difficultés à communiquer l'intégralité des documents litigieux invoqués par SOCIETE1.) contenues dans ses conclusions récapitulatives du 6 décembre 2023 et reprises sous forme de « *donner acte* » dans le dispositif, étant entendu qu'en ce qui concerne ce dernier la Cour renvoie aux « *remarques préliminaires* » figurant ci-avant.

Il y a d'abord lieu de constater à cet égard que la Cour n'est dans l'immédiat pas saisie d'une demande proprement dite d'SOCIETE1.) tendant à la rétractation, en ce qui la concerne, de la décision ordonnant la communication desdites pièces.

SOCIETE1.) admet elle-même que ses conclusions ne valent pas refus de s'exécuter.

Mais même à admettre que sous le couvert d'une éventuelle impossibilité matérielle d'exécuter la décision litigieuse, SOCIETE1.) poursuive la révision de ladite décision en application de l'article 287 précité, elle reste en défaut d'établir une quelconque difficulté ou un quelconque empêchement légitime de procéder à la communication des pièces en question.

En effet, afin de prévenir toute difficulté liée à la violation de la réglementation RGPD ainsi qu'au principe du respect de la vie privée citée par SOCIETE1.) en ce qui concerne les actes notariés de vente, rien n'empêche cette dernière de communiquer les trente-deux actes restants (sachant qu'elle en a communiqué quatre sur les trente-six existants) en veillant à occulter (« *biffer* ») les données personnelles non nécessaires qu'ils recèlent, exception faite évidemment de celles relatives à « *la description du bâtiment, à la surface de vente et au prix d'acquisition* ». Il va de soi que se sont ces dernières données qui sont nécessaires pour toiser l'argument du prix supérieur payé pour le bâtiment B et non pas les caractéristiques des acquéreurs.

La demande de production des trente-deux actes restants est sous cet aspect maintenue.

Les copropriétaires demandent à la Cour d'assortir la production des actes manquants d'une astreinte de 100.- euros par jour de retard et par document.

Cette question sera toisée ci-après.

Concernant le dossier administratif relatif au PAP « ALIAS1.) », la Cour constate qu'SOCIETE1.) a communiqué les autorisations de construire ensemble des plans approuvés par la Commune de Diekirch, ainsi que les cadastres verticaux de certains étages du bloc B & C, sans pour autant produire l'intégralité du dossier réclamé (cf. farde I pièce 1 de Maître Georges KRIEGER déposée le 6 septembre 2022 et farde II pièce 4 de Maître Georges KRIEGER déposée le 1^{er} février 2023 en remplacement de la farde déposée le 25 janvier 2023).

Les arguments alambiqués avancés par SOCIETE1.) [cf. b) en ce qui concerne les actes administratifs, pages 70 à 72 des conclusions du 6 décembre 2023]

pour éviter de communiquer l'intégralité du dossier sont loin de constituer un empêchement légitime, mais démontrent au contraire son manque d'empressement à s'exécuter.

Après examen des pièces d'ores et déjà produites, il y a lieu de condamner SOCIETE1.) à produire encore aux débats les pièces suivantes :

- *la demande et les plans présentés le 30/05/2008 tels que mentionnés dans l'autorisation de construire N° BA 0556/2008 du 02.09.2008*
- *l'avis de la commission des bâtisses du 18/06/2008 tel que mentionné dans l'autorisation de construire N° BA 0556/2008 du 02.09.2008*
- *le certificat au point rouge tel que mentionné dans l'autorisation de construire N° BA 0556/2008 du 02.09.2008*
- *la convention signée entre la Ville de Diekirch et la firme SOCIETE4.) SA du 10 avril 2008 telle que mentionnée dans les conditions spéciales de l'autorisation de construire N° BA 0556/2008 du 02.09.2008*
- *le cadastre vertical du RDC du bloc B & C du 10/12/2008 du bureau d'architecture SOCIETE3.)*
- *une copie lisible et intégrale des plans du « ERDGESCHOSS » du bloc B approuvés par l'autorité communale*
- *les plans des étages 2 à 5 du bloc B approuvés par l'autorité communale*

Les copropriétaires demandent à la Cour d'assortir la production des pièces manquantes d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard et par document.

La Cour rappelle que l'astreinte constitue un moyen de forcer le condamné à l'exécution de la condamnation. L'astreinte est une condamnation pécuniaire accessoire et éventuelle qui s'ajoute à la condamnation principale pour le cas où celle-ci ne serait pas exécutée dans le délai prescrit par le juge et qui tend à obtenir du débiteur par la menace d'une augmentation progressive de sa dette d'argent l'exécution en nature d'une obligation supposant son fait personnel.

S'agissant de l'astreinte, il résulte à suffisance du dossier qu'SOCIETE1.) s'est montrée jusqu'ici très récalcitrante à verser en cause l'intégralité des documents visés par la Cour.

Il est admis que le juge dispose de la plus grande liberté d'appréciation en ce qui concerne la fixation du montant de l'astreinte. Tenant compte de toutes les circonstances de la cause, le juge fixera librement le montant jugé apte à exercer sur le débiteur une pression suffisante pour le contraindre à exécuter la condamnation (cf. L'astreinte, Jacques van Compernelle, Georges de Leval, Larcier, 3^e édition, p.56, n° 54).

Afin de ne pas risquer de retarder davantage le litige et en tenant compte des circonstances de la cause, la Cour décide d'assortir l'injonction de communication de pièce dont s'agit (toutes pièces confondues) d'une astreinte de 250.- euros par jour de retard et par document, passé le 15 septembre 2024, et de plafonner cette astreinte au montant de 50.000.- euros.

L'affaire est renvoyée devant le juge de la mise en état aux fins de poursuite de l'instruction.

En attendant, il y a lieu de réserver les demandes ainsi que les frais et dépens.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation des arrêts N° 87/18 - IX - CIV du 14 juin 2018 et N° 106/21 - IX - CIV du 8 décembre 2021 ;

dit les moyens procéduraux soulevés par la société anonyme SOCIETE1.) SA et le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) sans objet ;

rejette les moyens soulevés par la société anonyme SOCIETE1.) SA et le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) contre la production de pièces ordonnée suivant arrêt 106/21 - IX - CIV 8 décembre 2021 pour être non fondées ;

vu les pièces communiquées par la société anonyme SOCIETE1.) SA les 6 septembre 2022, 25 janvier et 1^{er} février 2023 ;

constate que la société anonyme SOCIETE1.) SA ne s'est pas exécutée en conformité avec l'arrêt 106/21 - IX - CIV du 8 décembre 2021 ;

condamne la société anonyme SOCIETE1.) SA de produire aux débats avant le 15 septembre 2024, sous peine d'une astreinte de 250.- euros par jour de retard et par document manquant, les pièces suivantes :

- *les trente-deux actes de vente notariés des bâtiments C2 et C3 intitulés «Wohngebäude » restants (étant entendu que ces actes peuvent être anonymisés)*
- *la demande et les plans présentés le 30/05/2008 tels que mentionnés dans l'autorisation de construire N° BA 0556/2008 du 02.09.2008*

- l'avis de la commission des bâtisses du 18/06/2008 tel que mentionné dans l'autorisation de construire N° BA 0556/2008 du 02.09.2008
- le certificat au point rouge tel que mentionné dans l'autorisation de construire N° BA 0556/2008 du 02.09.2008
- la convention signée entre la Ville de Diekirch et la firme SOCIETE4.) SA du 10 avril 2008 telle que mentionnée dans les conditions spéciales de l'autorisation de construire N° BA 0556/2008 du 02.09.2008
- le cadastre vertical du RDC du bloc B & C du 10/12/2008 du bureau d'architecture SOCIETE3.)
- une copie lisible et intégrale des plans du « ERDGESCHOSS » du bloc B approuvés par l'autorité communale
- les plans des étages 2 à 5 du bloc B approuvés par l'autorité communale

dit que cette astreinte est plafonnée au montant de 50.000.- euros ;

sursoit à statuer pour le surplus quant aux demandes formulées par les parties ainsi que sur les frais et renvoie l'affaire devant le magistrat de la mise en état.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique extraordinaire par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier Gilles SCHUMACHER.