Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 156/25 - II - CIV

Audience publique du vingt-six novembre deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2024-00457 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Françoise WAGENER, premier conseiller,
Anne STIWER, greffier assumé.

E n t r e :

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 6 mai 2024,

comparant par Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour, comparant à l'audience par Maître Quentin MARTIN, avocat à la Cour, demeurant tous les deux à Luxembourg.

e t :

1) **PERSONNE1.)**, ayant son domicile au L-ADRESSE2.), résidant temporairement à L-ADRESSE3.),

2) **PERSONNE2.)**, ayant son domicile au L-ADRESSE2.), résidant temporairement au L-ADRESSE3.),

intimés aux fins du prédit exploit GALLE du 6 mai 2024,

comparant par Maître Philippe ONIMUS, avocat à la Cour, comparant à l'audience par Maître Florence JOYEUX, avocat à la Cour, demeurant tous les deux à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

Les antécédents de procédure

Par exploit d'huissier de justice du 31 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : les consorts PERSONNE3.)) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après : la société SOCIETE1.)) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après : la société SOCIETE3.)) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir :

(i) principalement, condamner les parties défenderesses à effectuer les travaux de remblayage de la fouille sise à ADRESSE4.), puis de démolition de la maison sise à ADRESSE2.), endéans les 15 jours de la signification de l'ordonnance à intervenir, le tout sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par jour de retard,
sinon subsidiairement, pour voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon *in solidum*, à leur payer la somme de 90.192,32 EUR pour financer le coût du remblaiement, soit le montant de 45.096,16 EUR à chacun, et la somme de 97.956,20 EUR pour la démolition de leur maison, soit le montant de 48.978,10 EUR à chacun, le tout principalement sur le fondement de l'article 933 alinéa 1 du Nouveau Code de procédure civile, sinon de l'article 932 du même code,

(ii) condamner les parties défenderesses à leur payer solidairement, sinon *in solidum*, la somme de 133.294 EUR (79.294 + 18.000 +36.000) à titre de provision, principalement sur base de l'article 933,

alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, sinon de l'article 932 du même code.

Par ordonnance du 4 avril 2024, le juge des référés s'est déclaré compétent pour connaître de la demande, il a constaté que le premier chef de la demande est devenu sans objet en cours d'instance et il a condamné la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.) *in solidum* à payer à PERSONNE1.) la moitié de la somme de 71.000 EUR et à PERSONNE2.) l'autre moitié dudit montant. Le juge des référés a mis les frais *in solidum* à charge de la société SOCIETE1.) et de la société SOCIETE3.) et il a ordonné l'exécution provisoire de l'ordonnance nonobstant toute voie de recours.

Pour statuer dans ce sens, le juge des référés a considéré qu'il résulte des éléments du dossier, en particulier, des photos et du rapport d'expertise PEZZI du 30 juin 2023, que le sinistre, lors duquel la maison des consorts PERSONNE3.) s'est effondrée, trouve, à l'évidence, sa cause et son origine dans les travaux de démolition réalisés par la société SOCIETE1.) sur le terrain adjacent à celui des demandeurs, et ce sous le contrôle de la société SOCIETE3.) en sa qualité de « *project manager* » chargée de la coordination du chantier.

Relevant que malgré la structure fragilisée de l'immeuble des consorts PERSONNE3.) en raison de son ancienneté, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) n'ont pris aucune mesure de précaution, afin de garantir la stabilité dudit immeuble pendant les travaux en question, le juge de première instance a conclu que ces dernières ont eu un comportement fautif de nature à engager leur responsabilité civile vis-à-vis des consorts PERSONNE3.) sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. Il a, en outre, retenu que la responsabilité de la société SOCIETE1.), en tant que propriétaire du terrain adjacent à celui des parties demanderesses, est donnée au regard des dispositions de l'article 544 du Code civil, le sinistre litigieux constituant un trouble anormal de voisinage.

Le juge de première instance en a déduit que les parties défenderesses sont tenues d'indemniser les consorts PERSONNE3.) du préjudice subi à la suite de l'effondrement de leur maison. Il a chiffré ce préjudice au montant de 35.000 EUR, évalué *ex aequo et bono,* pour le rachat de meubles, à la somme de (12 x 1.000 EUR) 12.000 EUR au titre du remboursement du prêt bancaire et à la somme de (12 x 2.000 EUR) 24.000 EUR pour les frais de relogement.

De cette ordonnance, la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE3.) ont relevé appel par exploit d'huissier de justice du 6 mai 2024, aux fins (i) de voir confirmer l'ordonnance entreprise, en ce que le premier chef de la demande des consorts PERSONNE3.) a été déclaré sans objet et (ii) de voir réformer l'ordonnance en ce qu'une provision a été allouée à ces derniers et de se voir décharger de toute condamnation tant principale qu'accessoire.

Les parties appelantes ont encore demandé de condamner les consorts PERSONNE3.) *in solidum*, sinon solidairement, sinon chacun pour sa part, à leur payer à chacun une indemnité de procédure de 1.000 EUR et à supporter les frais et dépens des deux instances.

Par arrêt du 15 juillet 2024, la Cour d'appel a déclaré l'appel recevable et fondé, par réformation, a déclaré la demande des consorts PERSONNE3.) irrecevable, a débouté les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) de leurs demandes en obtention d'une indemnité de procédure et a condamné les consorts PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

Pour arriver à cette conclusion, après avoir constaté que la décision du juge de première instance n'a pas été entreprise en ce que la demande en sécurisation du chantier a été déclarée sans objet, la Cour d'appel a relevé que la demande des consorts PERSONNE3.) en obtention d'une provision tend au paiement de dommages-intérêts en guise de réparation du dommage subi suite à l'effondrement de leur maison, la responsabilité des parties appelantes étant recherchée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ainsi que de l'article 544 du même Code.

La Cour d'appel a rappelé qu'il est de principe qu'il n'appartient pas au juge des référés, juge de l'évident et de l'incontestable, de procéder à un examen détaillé des faits et cause tant en fait, qu'en droit, examen qui rentre dans les attributions du juge du fond, pour décider si oui ou non la responsabilité des appelantes est susceptible d'être mise en jeu et de déterminer le montant des dommages et intérêts auquel les consorts PERSONNE3.) pourraient prétendre.

En se référant à un arrêt de la Cour d'appel (Cour 12 octobre 1987, n°9397 du rôle) elle a retenu que le juge des référés, qui ne peut causer préjudice au principal, ne dispose pas du droit d'accorder des dommages-intérêts, pour en déduire que la demande des consorts PERSONNE3.) en obtention d'une provision est irrecevable.

Par arrêt du 22 mai 2025, la Cour de cassation s'est prononcée comme suit :

« *casse et annule l'arrêt attaqué numéro 110/24-VII-REF rendu le 15 juillet 2024 sous le numéro CAL-2024-00457 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière de référé ;*

déclare nuls et de nul effet ladite décision judiciaire et les actes qui s'en sont suivis, remet les parties dans l'état où elles se sont trouvées avant l'arrêt cassé, et pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel, autrement composée (…) ».

La Cour de cassation, après avoir déclaré le premier moyen de cassation irrecevable, a, en ce qui concerne le deuxième moyen de cassation, retenu ce qui suit :

« *Les demandeurs en cassation font grief aux juges d'appel d'avoir violé les dispositions visées au moyen, en ayant réformé la décision de première instance sans avoir vérifié si leur demande était urgente ni si elle faisait l'objet de contestations sérieuses.*

Il résulte des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que le juge de première instance avait déclaré la demande des demandeurs en cassation fondée sur base de l'article 933, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile. En instance d'appel, ces derniers ont conclu à la confirmation de l'ordonnance entreprise pour les motifs y déduits. Ils n'ont plus invoqué l'article 932 du même Code.

Le moyen, en tant que tiré de la violation de l'article 932 précité, est dès lors nouveau, et, en ce qu'il comporterait un examen des circonstances de fait, mélangé de fait et de droit.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable en ce qu'il est tiré de la violation de l'article 932 du Nouveau Code de procédure civile.

Vu l'article 933, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, selon lequel le juge des référés peut, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, accorder une provision au créancier.

Le juge des référés peut, même en matière de responsabilité, sur base de l'article 933 précité, allouer une provision dès lors que l'obligation de réparation n'est pas sérieusement contestable.

En retenant, par des motifs généraux et abstraits,

« S'agissant de la demande des intimés en obtention d'une provision, il convient de relever que cette demande tend au paiement de dommages-intérêts en guise de réparation du dommage subi suite à l'effondrement de leur maison, la responsabilité des parties appelantes étant recherchée tant sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ainsi que sur base de l'article 544 du même code.

Il est cependant de principe qu'il n'appartient pas au juge des référés, juge de l'évident et de l'incontestable, de procéder à un examen détaillé des faits et cause tant en fait, qu'en droit – un tel examen rentrant dans les attributions du juge du fond – pour décider si oui ou non la responsabilité des appelantes est susceptible d'être mise en jeu et de déterminer le montant des dommages-intérêts auquel les consorts PERSONNE3.) pourraient prétendre.

En effet, le juge des référés, qui ne peut causer préjudice au principal, ne dispose pas du droit d'accorder des dommages-intérêts (Cour 12 octobre 1987, n° 9397 du rôle).

L'appel de la société SOCIETE1.) S.à r.l. et de la société SOCIETE2.) S.à r.l. est partant à déclarer fondé et la demande des consorts PERSONNE3.) en obtention d'une provision est à déclarer irrecevable. »,

sans examiner la contestation invoquée par les défenderesses en cassation ni préciser en quoi celle-ci était sérieuse, les juges d'appel ont violé l'article 933, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile.

Il s'ensuit que l'arrêt encourt la cassation. »

Discussion

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) (ci-après : les parties appelantes) concluent à la confirmation de l'ordonnance entreprise en ce que la demande en sécurisation de la maison a été déclarée sans objet, la maison des consorts PERSONNE3.) ayant été démolie par l'administration communale de ADRESSE5.) en cours de procédure.

Elles précisent que cette demande n'a pas été visée par le pourvoi en cassation.

En ce qui concerne la demande des consorts PERSONNE3.) en obtention d'une provision, les parties appelantes font valoir que cette demande ne saurait être accueillie sur base de l'article 933 alinéa 2 du Code civil, dès lors qu'elle serait sérieusement contestable.

En particulier, concernant la demande dirigée contre la société SOCIETE3.), les consorts PERSONNE3.) estimeraient à tort que celle-ci garantit les obligations de la société SOCIETE1.). En effet, leur interlocuteur PERSONNE4.) serait un simple préposé et n'aurait pas le pouvoir d'engager valablement la société SOCIETE3.). Le courriel de ce dernier du 7 février 2023 ne pourrait dès lors pas être interprété comme valant cautionnement de la part de la société SOCIETE3.) des engagements de la société SOCIETE1.).

Elles poursuivent, même à supposer que les consorts PERSONNE3.) puissent faire état de leur croyance légitime, que la théorie du mandat apparent ne trouverait pas application en l'espèce, alors que les publications au Registre de Commerce et des Sociétés auraient été régulièrement faites par la société SOCIETE3.).

Les parties appelantes en déduisent que leurs contestations quant au principe du cautionnement, lequel ne se présume pas conformément à l'article 2015 du Code civil, seraient à qualifier de contestations sérieuses mettant en échec la demande de provision des intimés.

S'agissant de la demande dirigée contre la société SOCIETE1.), elles font valoir que la responsabilité de celle-ci ne saurait être engagée sur le fondement de l'article 544 du Code civil, dans la mesure où la preuve du lien causal entre les travaux réalisés et le préjudice allégué par les consorts PERSONNE3.) ne serait pas rapportée.

A cet égard, les parties appelantes mettent en doute l'objectivité du rapport d'expertise PEZZI du 30 juin 2023 qui aurait été dressé à la demande des intimés, respectivement de leur assureur. Elles donnent à considérer que la Cour d'appel ne pourrait pas fonder sa décision sur ce rapport unilatéral et font valoir que le rapport SOCIETE4.) du 4 septembre 2023, dressé à leur demande, ne permettrait pas de retenir un lien causal entre les travaux entrepris et l'effondrement de la maison des intimés.

Les parties appelantes soulignent encore que les consorts PERSONNE3.) agiraient à l'encontre de la société SOCIETE3.) en qualité de « *maître d'œuvre* » et contre la société SOCIETE1.) en qualité de propriétaire du terrain voisin sur lequel les travaux incriminés ont été exécutés. Or, il résulterait des éléments du dossier que différents lots de l'immeuble en copropriété à construire ont été vendus avant les travaux, dans le cadre de ventes en l'état futur d'achèvement, sans que les propriétaires de ces lots soient parties à l'instance.

Elles concluent que leurs contestations quant aux conditions de mise en œuvre de la responsabilité découlant de l'article 544 du Code civil seraient également à qualifier de contestations sérieuses mettant en échec la demande de provision des consorts PERSONNE3.).

Il en serait de même de leurs contestations quant aux montants réclamés au titre des différents volets du préjudice allégué, montants qui seraient surfaits et ne seraient pas documentés par des pièces probantes.

Enfin, la demande des consorts PERSONNE3.) ne saurait pas non plus être accueillie sur base de l'article 932, alinéa 1er, du Nouveau Code de procédure civile, compte tenu des contestations émises par les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE1.) et en l'absence de toute urgence prouvée.

Les consorts PERSONNE3.) répliquent que contrairement aux développements adverses, le lien de causalité entre les travaux entrepris sur le terrain voisin et l'effondrement de leur maison serait incontestable : avant les travaux, la stabilité de leur maison, datant certes du 17e siècle, n'aurait

jamais été mise en doute, tandis que lors des travaux d'excavation, des fissures seraient apparues et par la suite, le pignon de la maison se serait écroulé. L'effondrement ne pourrait dès lors s'expliquer que par les travaux entrepris sur le fonds voisin, de sorte que le trouble anormal de voisinage serait établi.

Ils précisent qu'ils auraient dénoncé la présence de fissures dès leur apparition à leur interlocuteur PERSONNE4.) qui les aurait rassurés et leur aurait indiqué par courriel du 7 février 2023 que toutes « *les dégradations apparues pendant la construction seront prises en charge par SOCIETE2.) ou notre assureur* ». Au vu de ces échanges, il y aurait donc forcément un lien entre la société SOCIETE3.) et le chantier en question.

Les intimés poursuivent que la société SOCIETE1.) serait restée propriétaire d'un lot dans l'immeuble en copropriété à construire et que le sinistre se serait produit avant la construction de l'immeuble et avant l'emménagement des propriétaires des lots vendus. L'argumentaire des parties appelantes dans ce contexte ne saurait dès lors valoir.

Il en serait de même des développements adverses en rapport avec le quantum du dommage. En l'occurrence, les consorts PERSONNE3.) seraient partis sans rien, ils auraient été logés par la commune dans un logement social non meublé ; pour minimiser les frais, ils auraient acheté des meubles d'occasion et ne disposeraient donc pas des factures d'acquisition.

Les intimés insistent pour dire que leur situation financière ne leur permettrait pas de rembourser le prêt contracté pour l'acquisition de la maison et pour payer en sus les frais de relogement. Ils précisent qu'ils ont demandé l'assistance judiciaire.

Ils déclarent relever appel incident et demandent la condamnation des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) à leur payer la somme de 65.366 EUR correspondant aux frais de démolition de leur maison qui leur a été refacturée par l'administration communale de ADRESSE5.) suivant facture du 16 septembre 2025.

En réplique, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) concluent à l'irrecevabilité de l'appel incident, au motif que le premier chef de la demande des consorts PERSONNE3.) portant sur les travaux de sécurisation de la maison a été déclaré sans objet. Cette décision serait définitive, dans la mesure où elle n'aurait pas été visée par le pourvoi en cassation.

A titre subsidiaire, il y aurait lieu de considérer qu'il s'agit d'une demande nouvelle irrecevable en appel.

Appréciation de la Cour d'appel

1. La portée de l’arrêt de la Cour de cassation du 22 mai 2025

Quant à l’étendue de la saisine de la Cour d’appel statuant sur renvoi après cassation, il convient de relever que la cassation prononcée ne saurait avoir, quelle que soit la formulation du dispositif de l’arrêt de cassation, une portée plus grande que le moyen qui lui sert de base.

Cependant, si la cassation n’a pas une portée plus grande que le moyen qui lui sert de base, elle a cependant pour effet de remettre la cause et les parties au même état où elles se sont trouvées avant la décision annulée et la cassation qui atteint un chef de dispositif n’en laisse rien subsister quel que soit le moyen qui a déterminé cette annulation (cf. Cour de cassation, 24 novembre 2022, arrêt n° 141/2022, n° CAS-2021-00120 du registre).

En l’espèce, l’arrêt cassé du 15 juillet 2024 a, en son dispositif, déclaré l’appel recevable, l’a dit fondé et a, par réformation, déclaré la demande des consorts PERSONNE3.) irrecevable.

L’arrêt cassé a encore débouté les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) de leur demande en obtention d’une indemnité de procédure et a, par réformation, condamné les consorts PERSONNE3.) aux frais et dépens des deux instances.

Le chef du dispositif de l’arrêt de la Cour d’appel du 15 juillet 2024 qui a déclaré la demande des consorts PERSONNE3.) irrecevable, est mis à néant par la cassation.

Les chefs de dispositif de l’arrêt cassé concernant l’indemnité de procédure et les frais et dépens se trouvent dans un lien d’indivisibilité et de dépendance avec les dispositions cassées, de sorte qu’ils ne peuvent pas être considérés comme étant maintenus.

En revanche, la partie du dispositif de l’arrêt cassé, déclarant l’appel interjeté par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) recevable n’est pas atteint par la cassation prononcée. La Cour d’appel statuant sur renvoi après cassation n’est donc plus saisie de la question de la recevabilité de l’appel principal.

La cassation, même si elle a été prononcée à la suite de l’examen d’un des deux moyens de cassation présentés, remet dans le débat l’ensemble des motifs de l’arrêt cassé qui soutiennent le chef de dispositif relatif qui a déclaré la demande des consorts PERSONNE3.) irrecevable, peu importe que ces motifs aient ou non été critiqués par les demandeurs en cassation dans leur pourvoi.

Il découle de ces considérations que les parties au litige peuvent à nouveau soulever devant la juridiction de renvoi l'ensemble des moyens d'appel en rapport avec la demande des consorts PERSONNE3.) tendant au paiement d'une provision qu'elles avaient invoqués avant l'arrêt cassé.

L'ensemble des moyens développés de part et d'autre sont à nouveau dans le débat.

2. L'appel principal

La Cour d'appel note que l'appel des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) est limité à la demande des consorts PERSONNE3.) en allocation d'une provision.

- La demande basée sur l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile

L'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile dispose « *Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, [le juge des référés] peut accorder une provision au créancier* ».

L'octroi d'une provision suppose le constat préalable d'une obligation non sérieusement contestable au titre de laquelle la provision est demandée.

Le juge des référés, qui intervient ici dans sa fonction d'anticipation, ne peut trancher une difficulté sérieuse quant à l'existence même de l'obligation pour accorder une provision. Dès lors, une contestation de nature à créer un doute sérieux sur le bien-fondé de l'obligation dont se prévaut le demandeur, justifie le refus d'octroi d'une provision.

De même, le juge des référés ne saurait accorder une provision sur une obligation dont l'existence résulte de l'interprétation d'un contrat, ce qui suppose de trancher une contestation sérieuse.

Le juge des référés statuant en matière de provision est le juge de l'évident et de l'incontestable. Il ne peut pas juger le fond du droit ni procéder à un examen approfondi de la cause, sous peine d'excéder ses pouvoirs. S'il est amené à le faire, la demande en provision sera irrecevable.

S'agissant de la charge de la preuve, il appartient au demandeur de prouver l'existence de l'obligation qu'il invoque, puis au défendeur de démontrer qu'il existe une contestation sérieuse susceptible de faire échec à la demande (cf. JurisClasseur Procédure civile, Fasc. 1300-15 : Référés spéciaux, Xavier Vuitton, 1er juin 2024).

La contestation sérieuse existe dès lors que l'un des moyens de défense opposé à la prétention de celui qui s'appuie sur un droit n'est pas manifestement vain, et que dès lors, autrement dit, il existe une incertitude, si faible soit-elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond s'il venait à en être saisi (cf. Cour d'appel 24 juin 2015, 7ème chambre, n° 41272 du rôle).

Il convient dès lors d'analyser si les contestations avancées par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) sont suffisamment sérieuses pour faire échec à la demande en provision des consorts PERSONNE3.).

La Cour d'appel constate à cet égard qu'il n'est pas contesté que le pignon de la maison des consorts PERSONNE3.), sise à ADRESSE2.), s'est effondré lors des travaux de démolition et d'excavation que la société SOCIETE1.), en sa qualité de promoteur, a fait réaliser dans le cadre d'un projet immobilier, sur le terrain adjacent, situé à ADRESSE4.).

- la société SOCIETE3.)

Pour s'opposer à la demande en paiement d'une provision, la société SOCIETE3.) conteste tout engagement dans son chef concernant une prise en charge des dégâts survenus à l'immeuble des consorts PERSONNE3.) et, plus généralement, des préjudices que ces derniers affirment avoir subis en rapport avec les travaux entrepris sur le terrain voisin.

L'appréciation des moyens de l'appelante requiert un examen approfondi des éléments de fait et de droit de la cause, en particulier, l'examen des rapports juridiques existant entre les parties impliquées dans le litige, l'interprétation du courriel invoqué par les consorts PERSONNE3.) et la détermination des pouvoirs de PERSONNE4.) au sein de la société SOCIETE3.), ainsi que la qualification en droit de l'engagement qui en résulte le cas échéant.

Or, cette analyse échappe aux pouvoirs d'appréciation sommaire du juge des référés et relève de la seule compétence des juges du fond.

Il en découle que la demande des consorts PERSONNE3.) en paiement d'une provision dirigée contre la société SOCIETE3.) se heurte à des contestations sérieuses, de sorte qu'elle est irrecevable.

L'ordonnance entreprise est en conséquence à réformer en ce sens.

- la société SOCIETE1.)

Aux fins de résister à la demande des consorts PERSONNE3.), la société SOCIETE1.) fait valoir que les conditions pour engager sa responsabilité sur le fondement de l'article 544 du Code civil ne seraient pas remplies : (i) plusieurs lots auraient été vendus en état futur d'achèvement antérieurement aux travaux litigieux, mais lesdits propriétaires ne seraient pas parties à l'instance, tandis qu'ils auraient été assignés dans la procédure au fond ; (ii) le lien causal entre l'effondrement de la maison des intimés et les travaux entrepris sur le terrain voisin ne serait pas établi ; (iii) le dommage allégué serait surfait et non documenté par des pièces probantes.

Aux termes de l'article 544 du Code civil « *La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents*. »

Ledit article reconnaît à tout propriétaire le droit de jouir normalement de sa chose. Les propriétaires voisins ayant ainsi un droit égal à la jouissance de leur propriété, il en résulte qu'une fois fixés, les rapports entre les propriétés, compte tenu des charges normales résultant du voisinage, l'équilibre ainsi établi doit être maintenu entre les droits respectifs de chaque propriétaire.

En droit luxembourgeois, seul un propriétaire peut en principe être l'auteur d'un trouble de voisinage, l'article 544 du Code civil considérant ce trouble comme une conséquence de la propriété (cf. G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e éd., n°350). Selon la Cour de cassation, il s'agit d'une responsabilité « *particulière du propriétaire, non conditionnée par la faute* » (cf. Cour de cassation, 29 juin 2000, n°38/00 du registre).

L'appréciation des moyens de la société SOCIETE1.) relatifs à la mise en cause de sa responsabilité, requiert un examen plus approfondi des éléments de fait et de droit de la cause, notamment la détermination du ou des propriétaires du terrain avoisinant celui des intimés, ainsi que l'analyse des conditions de mise en œuvre de la responsabilité de l'appelante à l'égard des intimés sur le fondement de l'article 544 du Code civil.

Or, il n'appartient pas au juge des référés, qui n'en a pas le pouvoir, de s'ériger en juge du fond et de se prononcer sur la question de savoir si la société SOCIETE1.) est susceptible d'engager sa responsabilité en application de l'article 544 du Code civil, envers les consorts PERSONNE3.).

Il suit des considérations qui précèdent que la demande des consorts PERSONNE3.) en paiement d'une provision se heurte également à des contestations sérieuses, en ce qu'elle est dirigée contre la société SOCIETE1.).

Elle est dès lors irrecevable et l'ordonnance entreprise est à réformer en ce sens.

Il n'est partant pas opportun d'analyser autrement les contestations de l'appelante relatives au lien causal entre l'effondrement de la maison des intimés et les travaux réalisés, ainsi qu'au dommage invoqué par les consorts PERSONNE3.).

A noter que les consorts PERSONNE3.) parties n'ont invoqué aucune autre base légale de nature à fonder la responsabilité de la société SOCIETE1.) à leur égard.

- La demande basée sur l'article 932 du Nouveau Code de procédure civile

La Cour d'appel constate que la demande des consorts PERSONNE3.) est, dans un ordre subsidiaire, basée sur l'article 932 du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « *dans les cas d'urgence, [le juge des référés] peut ordonner (…) toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.* »

Au point précédent de l'arrêt, la Cour d'appel a retenu que les moyens de défense opposés par les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE1.) sont suffisamment sérieux pour mettre en échec la demande des consorts PERSONNE3.) en paiement d'une provision.

La demande des intimés, non autrement étayée, doit également être déclarée irrecevable sur cette base légale en ce qu'elle se heurte à des contestations sérieuses, ce indépendamment de la question de savoir si la condition de l'urgence est respectée ou encore si une demande en paiement d'une provision constitue une mesure relevant du référé-urgence de l'article 932 alinéa 1 du Nouveau Code de procédure civile.

Il découle de l'ensemble des considérations qui précèdent que l'appel des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE1.) est fondé.

L'ordonnance entreprise est dès lors à réformer en ce qu'elle a fait droit à la demande de provision des intimés et les parties appelantes sont à décharger de la condamnation prononcée à leur égard.

3. La demande des consorts PERSONNE3.) en paiement de la somme de 65.366 EUR

Il appert de la lecture de l'ordonnance entreprise que les consorts PERSONNE3.) avaient demandé sur le fondement des articles 933 alinéa 1 du Nouveau Code de procédure civile, sinon de l'article 932 du même code, la condamnation des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE1.) à « *faire effectuer les travaux de remblayage de la fouille sise au ADRESSE4.), puis de démolition de la maison sise au ADRESSE2.)* », ce sous peine d'astreinte, sinon, à titre subsidiaire, leur condamnation solidaire sinon *in solidum* au paiement des montants de 90.192,32 EUR et de 97.956,20 EUR auxquels les coûts de remblaiement et de démolition avaient été estimés.

Le juge des référés a déclaré ce chef de la demande sans objet, motif pris que l'administration communale de ADRESSE5.) avait, d'autorité, fait procéder à la démolition de l'immeuble des consorts PERSONNE3.).

Les consorts PERSONNE3.) déclarent interjeter appel incident et demandent de condamner les parties appelantes au paiement de la somme de 65.366 EUR au titre de la facture du 16 septembre 2025 de l'administration communale de ADRESSE5.) qui leur a refacturé les frais de démolition de leur maison.

La Cour d'appel considère que cette demande ne s'inscrit pas dans le cadre de la demande tendant à la condamnation des appelantes à faire procéder aux travaux de consolidation de la fouille et de démolition de la maison effondrée, sinon à faire l'avance des frais relatifs à ces travaux, demande qui est basée sur le référé-sauvegarde sinon le référé-urgence et destinée à prévenir une « *aggravation des préjudices aux propriétés avoisinant le terrain SOCIETE1.)* ».

Elle n'est dès lors pas à examiner dans le cadre d'un appel incident visant ce chef de demande et il n'est pas pertinent d'analyser le moyen d'irrecevabilité soulevé par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE3.) sous ce rapport.

La demande en paiement de la somme de 65.366 EUR s'inscrit dans le cadre de la demande des consorts PERSONNE3.) en paiement d'une provision à valoir sur les dommages qu'ils allèguent avoir subi en raison des travaux entrepris sur le terrain adjacent.

Aux termes de l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile : « *Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.*

Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement. »

Le demandeur ne peut substituer ou ajouter en instance d'appel à sa demande originaire une demande toute nouvelle par son objet ou par sa cause n'ayant aucun lien de connexité avec la demande primitive. Il peut cependant former une demande additionnelle qui, tendant au même but que la demande initiale, s'y rattache intimement en raison de l'identité de cause et d'objet.

La demande en paiement de la somme de 65.366 EUR à titre de provision pour les frais de démolition de la maison des intimés, refacturés à ces derniers le 16 septembre 2025, s'analyse en une demande de provision supplémentaire ou additionnelle qui est liée à la demande initiale laquelle tend

à la condamnation au paiement d'une provision à valoir sur l'indemnisation du préjudice que les consorts PERSONNE3.) affirment avoir subi en raison des travaux exécutés sur le terrain avoisinant le leur.

Elle est dès lors recevable sous ce rapport.

Toutefois, au vu des considérations au point précédent de l'arrêt, la demande des intimés en paiement d'une provision se heurte à des contestations sérieuses de la part des parties appelantes et est irrecevable, tant sur base de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile que sur base de l'article 932 dudit Code.

Pour les mêmes motifs, la demande des consorts PERSONNE3.) en paiement de la somme de 65.366 EUR à titre de provision doit être déclarée irrecevable.

4. Les demandes accessoires

La demande des sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée, les parties appelantes restant en défaut de justifier l'iniquité requise par ce texte.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de la première instance sont, par réformation, à mettre à charge des consorts PERSONNE3.).

Pour les mêmes raisons, il y a lieu de condamner les consorts PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

statuant à la suite de l'arrêt n°91/2025 de la Cour de cassation du 22 mai 2025,

dit l'appel fondé,

réformant,

déclare la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement d'une provision irrecevable,

décharge la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL des condamnations prononcées à leur égard,

déclare la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en paiement de la somme de 65.366 EUR, présentée en instance d'appel, irrecevable,

dit les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL en allocation d'une indemnité de procédure non fondées,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier assumé Anne STIWER.