

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°  
L-BAIL-736/23 et L-BAIL-312/25

**Audience publique du 14 juillet 2025**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière de bail, a rendu le jugement qui suit :

dans la cause

**entre**

**la société anonyme SOCIETE1.) SA**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie demanderesse au principal,**  
**partie défenderesse sur requête en récusation d'un expert,**

comparant par Maître Rymel SELAIMIA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

**et**

**la société anonyme SOCIETE2.) SA**, devenue par la suite **la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL**, laquelle a été absorbée par **la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL**, 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 gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse au principal,**  
**partie demanderesse sur requête en récusation d'un expert,**

comparant par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## Faits

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu entre parties le 19 février 2024, inscrit au répertoire (fiscal) sous le numéro 618/24, désignant, entre autres, comme expert Georges WIES.

A noter encore que :

- Par ordonnance rendue le 14 mars 2024, inscrite au répertoire (fiscal) sous le numéro 945/24, Georges WIES fut remplacé par l'expert Pierre HACK ;
- Par ordonnance rendue le 31 mai 2024, inscrite au répertoire (fiscal) sous le numéro 1862/24, la date du dépôt du rapport d'expertise fut reportée au 30 novembre 2024 ;
- Par ordonnance rendue le 8 juillet 2024, inscrite au répertoire (fiscal) sous le numéro 2363/24, le juge de paix autorisa l'expert Pierre HACK de mandater la société SOCIETE4.) de l'analyse de l'air intérieur (mesure du NO2) dans l'air intérieur du bâtiment suivant offre du 17 juin 2024 et lui alloua une provision complémentaire ;
- Par ordonnance rendue le 23 décembre 2024, inscrite au répertoire (fiscal) sous le numéro 4158/24, la date du dépôt du rapport fut reportée au 30 juin 2025 et l'expert s'est vu allouer une provision complémentaire.

Maître Geoffrey PARIS ayant déposé une « requête en récusation d'un expert » au greffe du tribunal de céans en date du 31 mars 2025, l'affaire fut reproduite à l'audience publique du lundi, 5 mai 2025 à 15 heures, salle JP 0.15.

Après deux remises, l'affaire originale fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 16 juin 2025 à 15 heures, salle JP 0.15.

La partie demanderesse au principal et défenderesse sur requête en récusation d'un expert, la société anonyme SOCIETE1.) SA, comparut par Maître Rymel SELAIMIA tandis que la partie défenderesse au principal et demanderesse sur requête en récusation d'un expert, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, comparut par Maître Geoffrey PARIS, avocat à la Cour.

L'expert nommé, Pierre HACK, comparut en personne.

Les mandataires des parties ainsi que l'expert furent entendus en leurs explications et conclusions.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit :**

#### **Objet du litige**

Par requête en récusation d'un expert dirigée contre l'expert Pierre HACK du bureau d'expertise WIES SARL, déposée en date du 31 mars 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après « la société SOCIETE3. ») demande de voir ordonner la récusation de l'expert et de désigner un autre expert.

A titre subsidiaire, elle demande d'ordonner les devoirs supplémentaires suivants :

- devoir complémentaire 1 : dresser un état des lieux actualisés du sous-sol ;
  - devoir complémentaire 2 : fournir l'ensemble des photographies relatives à d'éventuelles moisissures et traces d'humidité prise avec vue globale sur les locaux de la petite salle de réunion et la grande salle de réunion ;
  - devoir complémentaire 3 : communiquer le taux d'humidité de l'air présent dans la petite salle de réunion et dans la grande salle de réunion ;
  - devoir complémentaire 4 : réaliser le passage par caméra endoscopique de toutes les canalisations enterrées afin de vérifier leur état ;
  - devoir complémentaire 5 : préciser en quoi l'agencement du sous-sol ne peut empêcher l'évacuation de l'air humide ;
  - devoir complémentaire 6 : demander que soient communiqués tous éléments permettant de conclure que le locataire n'a pas été informé sur la mise en marche de la ventilation ;
  - devoir complémentaire 7 : réaliser toutes les démarches utiles afin de se prononcer sur le point de savoir dans quelle mesure, c'est-à-dire dans quelle proportion
    - o le manque d'aération,
    - o le manque de chauffage du sous-sol de l'immeuble,
    - o la structure ou conception même du sous-sol de l'immeuble,
    - o les regards et couvercles de regards intérieurs non-étanchés,
    - o les problèmes d'étanchéité au niveau des murs porteurs extérieurs du sous-sol et du soubassement,
    - o les déboitements au niveau des canalisations enterrées ;
- [...]
- devoir complémentaire 8 : déterminer la surface de bureaux prétendument inutilisée au sous-sol par rapport à la surface totale des bureaux de la villa servais ;

- devoir complémentaire 9 : demander communication des échanges par courrier/courriel entre locataire et bailleur au sujet des constatations, faites et afin de pouvoir démontrer que le locataire a agi un bon père de famille et afin d'informer le propriétaire de l'immeuble d'éventuels désordre, voire de vices dit apparents.

## Faits et rétroactes

Par requête déposée le 3 novembre 2023 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la « société SOCIETE1.) ») a fait convoquer la société SOCIETE3.) devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail commercial, pour :

- l'entendre condamner à lui payer la somme de 69.474,90 euros, sinon tout autre montant même supérieur, à titre d'indemnisation de la perte de jouissance évaluée à 22% du montant du loyer sur la période du 1<sup>er</sup> octobre 2022 au 31 décembre 2022 et du 1<sup>er</sup> mai 2023 au 31 octobre 2023 ;
- voir ordonner, pour autant que de besoin, la nomination d'un expert avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de se prononcer sur les points suivants :
  1. se prononcer sur les causes et origines des infiltrations et moisissures constatées dans la maison ;
  2. relever les vices et défauts et autres désordres pouvant affecter le système d'évacuation des eaux pluviales ;
  3. préconiser les mesures aptes à y remédier et en chiffrer le coût ;
  4. fixer encore le coût des réfections à faire dans l'immeuble ;
  5. se prononcer sur le coût de la remise à neuf du sous-sol ;
  6. déterminer le pourcentage de surface atteinte par le trouble de jouissance par rapport à la surface totale louée ;
  7. déterminer le montant de la perte locative mensuelle au regard du loyer versé.

La société SOCIETE1.) sollicite encore la condamnation de la partie défenderesse au paiement des honoraires et frais d'avocat à hauteur de 10.000 euros, au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par requête en intervention déposée le 15 janvier 2024 au greffe de la justice de paix de et à Luxembourg, siégeant e matière de bail commercial, la société SOCIETE3.) a fait convoquer la société SOCIETE5.) pour la voir intervenir dans le litige principal.

Par jugement n° 618/24 du 19 février 2024, le tribunal de paix s'est notamment :

- déclaré incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande en intervention, et a
- constaté l'accord de la société anonyme SOCIETE1.) et de la société SOCIETE3.) de voir ordonner une expertise judiciaire et de réserver le surplus et les frais et,

- avant tout progrès en cause, a ordonné une expertise et commis pour y procéder l'expert Georges WIES, demeurant professionnellement à L-8080 Bertrange, 89 route de Longwy, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

1. dresser un état des dégâts constatés au sous-sol de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), en relation avec de prétendues infiltrations d'eau ;
2. se prononcer sur les causes et origines des prétendues infiltrations d'eau et traces de moisissures au sous-sol de l'immeuble en tenant compte des vices et désordres pouvant affecter le système d'évacuation des eaux pluviales ainsi que le système de ventilation en place au sous-sol ;
3. déterminer notamment si les désordres constatés au sous-sol de l'immeuble ont pour origine un manque d'aération et/ou de chauffage du sous-sol de l'immeuble, respectivement si ces désordres sont dus à la structure ou conception même du sous-sol de l'immeuble (infiltrations d'eau, système de ventilation défectueux, etc.) ;
4. déterminer dans quelle mesure lesdits désordres ont ces origines ;
5. préconiser les mesures aptes à remédier aux vices et désordres pouvant affecter le système d'évacuation des eaux pluviales ainsi que système de ventilation et en chiffrer le coût ;
6. se prononcer sur la durée prévisible des travaux de remise en état du sous-sol, sur la possibilité d'utiliser le sous-sol en tout ou en partie pendant la durée desdits travaux ;
7. se prononcer sur le coût de la remise en état du sous-sol ;
8. déterminer le pourcentage de la surface au sol atteinte par les prétendues infiltrations d'eau et moisissures par rapport à la surface totale de l'immeuble loué ;
9. déterminer si le sous-sol de l'immeuble était/est utilisable à sa destination depuis octobre 2022 jusqu'au jour des opérations d'expertise, en nuanciant, le cas échéant, suivant diverses périodes en fonction de travaux déjà éventuellement entrepris pour remédier au problème d'humidité ;
10. se prononcer sur l'indication d'une éventuelle moins-value à imputer sur le loyer mensuel - tel que fixé à l'article 4 du contrat de bail du 13 septembre 2021 et effectivement versé - pour l'éventuelle perte de jouissance subie par la locataire et l'évaluer, en nuanciant, le cas échéant, suivant diverses périodes en fonction de travaux déjà éventuellement entrepris pour remédier au problème d'humidité.

Par ordonnance du 14 mars 2024, le juge de paix a nommé comme expert Pierre HACK de la société à responsabilité limitée BUREAU D'EXPERTISES WIES SARL, en remplacement de l'expert Georges WIES.

Par ordonnance du 31 mai 2024, la date du dépôt du rapport d'expertise fut reportée au 30 novembre 2024.

Par ordonnance du 8 juillet 2024, le juge de paix a autorisé l'expert Pierre HACK de mandater la société SOCIETE4.) de l'analyse de l'air intérieur (mesure du NO2) dans

l'air intérieur du bâtiment suivant offre du 17 juin 2024 et a alloué à l'expert une provision complémentaire.

Par ordonnance du 23 décembre 2024, la date du dépôt du rapport fut reportée au 30 juin 2025 et l'expert s'est vu allouer une provision complémentaire.

Il est encore souligné qu'une deuxième affaire fut introduite par requête par la partie demanderesse au principal, la société anonyme SOCIETE1.) SA, déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg le 2 avril 2025.

Cette affaire, connexe au rôle principal L-BAIL-736/23, fut enrôlée sous le numéro L-BAIL-312/25.

### **Prétentions et moyens des parties**

#### La société SOCIETE3.)

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE3.) expose qu'il existe de sérieux doutes sur l'expérience et la compétence de l'expert Pierre HACK. En effet, suivant courrier du 21 mai 2024, le greffe du tribunal de paix aurait informé l'expert sur la procédure de demande de provision supplémentaire en lui indiquant qu'elle est à présenter auprès de la juridiction. Le fait qu'un expert méconnaisse les dispositions (articles 467 et 476 du Nouveau Code de procédure civile) applicables à sa fonction questionnerait sérieusement son expérience et compétence pour mener à bien des opérations d'expertise judiciaire.

La société SOCIETE3.) reproche encore à l'expert de ne pas avoir accompli sa mission avec conscience et diligence, sans violer le principe du contradictoire, et en permettant aux parties de participer aux opérations d'expertise réalisées sur place. L'expert aurait manqué d'informer les parties sur l'heure des interventions de la société SOCIETE4.) aux fins d'analyse de l'air du sous-sol de l'immeuble loué qui se sont tenues les 12 et 19 septembre 2024. Durant l'intervention du 12 septembre 2024, l'expert aurait pris des photographies des lieux hors la présence des parties et sans information préalable.

Outre d'avoir violé le principe du contradictoire, elle aurait encore constaté que l'expert a adopté un comportement empreint d'une partialité certaine en faveur de la société SOCIETE1.). En effet, suivant courrier du 29 août 2024, l'expert aurait proposé que le laboratoire SOCIETE7.) procède aux analyses de l'air. Par e-mail du même jour, le mandataire de la société SOCIETE1.) aurait expliqué à l'expert avoir un conflit d'intérêt en raison de son lien commercial avec la société SOCIETE7.). Contre toute attente, l'expert Pierre HACK aurait, dans un premier temps, indiqué qu'il ne s'oppose pas à la désignation d'SOCIETE7.) malgré le conflit d'intérêt qui avait été révélé.

Par ailleurs, l'expert ne semblerait préoccupé que par le fait de parvenir à une conciliation et négligerait gravement ses devoirs. Une année après sa nomination, l'expert n'aurait délivré que deux rapports intitulés « *rapport d'expertise préliminaire*

*de conciliation* » en date des 7 mai 2024 et 6 mars 2025. Les opérations menées jusqu'à présent par l'expert n'auraient pas permis de répondre précisément aux points de la mission définies dans le jugement du 19 février 2024.

L'expert écarterait systématiquement toute responsabilité du locataire dans la survenance des désordres constatés, voire le couvrirait d'excuses sans fournir la moindre motivation à la base de ses conclusions. Sans avoir préalablement déterminé si le sous-sol objet de l'expertise est utilisable ou non (point 9 de la mission d'expertise) l'expert aurait malgré tout évalué la perte de jouissance (point 10 de la mission d'expertise) marquant par la même son intention malveillante à l'égard de la société SOCIETE3.).

L'expert aurait encore manqué de manière évidente à ses obligations professionnelles en relevant en page 19 de son rapport du 6 mars 2025 que « *lors de la présente réunion (NB du 23.01.2025) la majorité des participants se sont manifestés auprès de l'expert concernant des maux de têtes. Pour des raisons personnels, Maître PARIS a quitté la réunion prématurément. Fin de réunion vers 16h00.* » L'expert aurait omis de préciser quelles personnes présentes lors de la réunion se seraient plaintes de maux de tête. La suite de la phrase laisserait entendre que son mandataire, Maître PARIS, aurait quitté la salle à cause de maux de têtes. L'expert aurait omis de préciser que la réunion était achevée et que Maître PARIS devait voyager en train le même jour. Une telle appréciation, totalement infondée et non appuyée par la moindre preuve, démontrerait encore l'attitude peu professionnelle de l'expert à son égard voire de son mandataire.

L'attitude de l'expert et les constatations figurant dans ses rapports préliminaires auraient poussé la société SOCIETE1.) à vouloir entamer une procédure judiciaire en résiliation du bail avant même d'attendre la fin des opérations d'expertise. A la suite de la réunion entre les parties, la société SOCIETE5.) SA et l'expert en date du 24 mars 2025, la société SOCIETE1.) aurait demandé à l'expert de cesser ses opérations et de remettre son rapport définitif. La société SOCIETE1.) aurait pourtant insisté lors de la réunion sur la nécessité d'effectuer une nouvelle analyse de l'air à laquelle Maître PARIS s'était opposé mais que l'expert avait malgré tout décidé de poursuivre.

La société SOCIETE3.) estime que compte tenu des préjugés de l'expert manifestement défavorables à l'égard de la société SOCIETE3.) et de son mandataire, il serait légitime de douter de l'absence de lien entre ce dernier et la société SOCIETE1.).

L'expert aurait manqué à ses obligations professionnelles et devrait être récusé.

La demande est basée sur les articles 434 à 438 du Nouveau Code de procédure civile.

La demande subsidiaire à voir ordonner les devoirs complémentaires précités est basée sur les articles 436 sinon 445 du même code.

La société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande en récusation de l'expert Pierre HACK. Il n'existerait aucun motif légitime pour voir récuser l'expert.

Elle souligne que le jugement du 19 février 2024 impose à l'expert d'avertir le magistrat en cas de dépassement du montant de la provision. Le jugement n'indiquerait pas qu'il faut obtenir une autorisation du juge, de sorte qu'il ne saurait être reproché à l'expert de ne pas avoir demandé, dans un premier temps, auprès du greffe une provision supplémentaire au vœu des articles 467 et 476 du Nouveau code de procédure civile. Il s'agirait tout au plus d'un malentendu ne pouvant remettre en cause les compétences de l'expert.

Concernant le prétendu défaut d'information sur l'heure de début des interventions de la société SOCIETE4.) en date des 12 et 19 septembre 2024, ce reproche relèverait d'une mauvaise foi patente. En effet, la société SOCIETE3.) n'aurait jamais eu l'intention de se présenter auxdites opérations. Le mandataire de la société SOCIETE3.) aurait été informé dès le 3 septembre 2024 du report des opérations aux 12 et 19 septembre 2024. Outre le fait que l'expert aurait préalablement indiqué aux parties qu'il s'agit d'une opération purement technique ne nécessitant pas la présence des parties, il aurait été parfaitement loisible au mandataire de la société SOCIETE3.) de demander une confirmation de l'heure du début des opérations.

SOCIETE1.) conteste encore le caractère fautif de la prise de photographies par l'expert le 12 septembre 2024, l'expert étant autorisé suivant jugement du 19 février 2025 à s'entourer de tous renseignements utiles, dont la prise de photographies, et même à entendre de tierces personnes. SOCIETE3.) ne fournirait pas la moindre explication en quoi ces photographies constitueraient un acte lui faisant grief.

Elle conteste encore tout reproche de partialité dans le chef de l'expert.

Par son courriel du 29 août 2024, l'expert aurait simplement indiqué que la relation entre SOCIETE7.) et le mandataire de SOCIETE1.) pouvait ne pas constituer un obstacle à l'intervention dudit laboratoire, mais qu'il souhaitait avoir l'avis du mandataire de la société SOCIETE3.).

Un autre laboratoire aurait finalement été désigné, de sorte que le société SOCIETE3.) n'aurait pas de grief valable à faire valoir.

SOCIETE1.) demande encore de rejeter l'argumentaire concernant les rapports préliminaires. L'intitulé des rapports n'aurait en soi aucune importance. Il s'agirait de s'attacher uniquement à leur contenu. De plus, l'intitulé ne serait en lui-même pas inexact puisque la mission de l'expert consisterait à concilier les parties si faire se peut. Les rapports mentionneraient également le fait qu'ils sont préliminaires faute pour l'expert de disposer de tous les éléments lui permettant de réaliser l'intégralité de sa mission, comme par exemple les devis. Ces devis permettraient ainsi à l'expert de ne pas avoir à réaliser un travail qui est supposé être en cours sinon déjà fait, selon les déclarations de la société SOCIETE5.).

Quant aux considérations juridico-factuelles soulevées par la société SOCIETE3.) quant à l'occupation ou non du sous-sol par la concluante, la mission de l'expert consisterait notamment à déterminer le pourcentage de surface au sol atteinte par les infiltrations d'eau et moisissures par rapport à la surface totale de l'immeuble loué et de se prononcer sur l'éventuelle moins-value à imputer sur le loyer mensuel pour l'éventuelle perte de jouissance. Contrairement à ce que soutiendrait la société SOCIETE3.), il ne serait pas demandé à l'expert d'établir le taux d'occupation de l'immeuble par le personnel de la société locatrice, ni de déterminer la surface de bureaux prétendument inutilisés au sous-sol par rapport à la surface totale des bureaux comme demandé comme devoir complémentaire. Ces propos viseraient à influencer l'expert afin qu'il ne respecte pas sa mission et seraient sans aucune influence quant à l'obligation du propriétaire de délivrer un bien exempt de vices, défauts et malfaçons.

Il n'existerait en l'espèce aucune malveillance de l'expert, mais une volonté adverse de détourner l'expert de sa mission.

L'expert n'aurait jamais indiqué que le mandataire de la société SOCIETE3.) avait quitté la réunion en raison d'un mal de tête. En raison du départ du mandataire de la société SOCIETE3.), il aurait été inévitable de mettre fin à la réunion.

SOCIETE1.) souligne que sa décision d'entamer une procédure en résiliation du contrat de bail provient du fait que le bailleur entreprend tout ce qu'il peut pour retarder la mission d'expertise en ne fournissant pas les éléments réclamés par l'expert, raison pour laquelle elle aurait déclaré renoncer à sa demande d'une analyse complémentaire des taux de pollution et demandé à l'expert de rendre un rapport.

Ce serait à tort que la société SOCIETE3.) allègue que des pièces doivent être transmises à l'expert par la société SOCIETE5.). En tant que gérant de l'immeuble, cette dernière serait un mandataire du propriétaire et elle ne pourrait communiquer les documents que sur autorisation du propriétaire, la société SOCIETE3.). Ce serait partant à bon droit que l'expert s'adresse à la société SOCIETE3.) pour obtenir des documents et informations. En l'absence de communication des pièces, il ne saurait être reproché à l'expert de ne pas rendre son rapport dans les délais.

Il appartiendrait uniquement à l'expert de déterminer si les compléments d'expertise demandés par le mandataire de la société SOCIETE3.) paraissent pertinents pour l'accomplissement de sa mission. Il ne saurait être reproché à l'expert de ne pas répondre à des questions qui ne relèvent ni de sa mission, ni de sa compétence,

Quant à la demande subsidiaire, il ne s'agirait plus d'une demande en récusation, de sorte que cette demande serait nulle sinon irrecevable sinon non fondée pour violer le principe de l'autorité de chose jugée, une mission étant d'ores et déjà ordonnée, sinon pour constituer une demande nouvelle par rapport à la mission d'ores et déjà ordonnée, sinon pour n'avoir aucune pertinence.

La partie SOCIETE3.) pourrait toujours apporter ses critiques suite à la réalisation de la mission au moment des débats au fond.

Subsidiairement, la demande ne serait pas fondée alors que les devoirs ne constitueraient pas des devoirs mais des exigences non pertinentes. Ainsi, il n'y aurait pas lieu d'établir un état des lieux actualisé, ni de fournir des photographies supplémentaires, celles disponibles ayant d'ores et déjà été communiquées, le propriétaire disposant d'un droit d'accès s'il souhaite faire d'autres photographies. Quant aux devoirs 3 à 5, le devoir 3 aurait déjà été réalisé tout comme le devoir 4 aurait été réalisé, ce par la société SOCIETE8.), désignée par la société SOCIETE3.), respectivement son mandataire SOCIETE5.). La demande de communication des éléments permettant de conclure que le locataire n'a pas été informé sur la mise en marche de la ventilation serait contraire aux principes fondamentaux régissant le droit de la preuve. Il s'agirait pour la partie qui invoque un fait positif de le rapporter, un fait négatif ne pouvant pas être rapporté. Quant au devoir 7, il serait sans incidence sur l'issue du litige. Il appartiendrait au propriétaire de fournir des locaux sains, et non pas à commencer à épiloguer sur quel fait engendre plus d'atteinte à la jouissance des lieux qu'un autre fait. Quant au devoir 8, il s'agirait d'un devoir absolument non pertinent pour l'accomplissement de la mission de l'expert. Quant au devoir 9, il serait plus judicieux pour la société SOCIETE3.) de prendre ses propres échanges de correspondances plutôt que de demander à l'expert d'aller les chercher.

### L'expert Pierre HACK

L'expert Pierre HACK, entendu à l'audience publique du 16 juin 2025, conteste formellement les reproches à son égard, précisant s'acquitter de toutes les missions d'expertise dans le respect de son devoir d'objectivité et d'impartialité. Il conteste encore les négligences lui reprochées. La société SOCIETE3.) tenterait de gagner du temps à travers des procédés dilatoires, notamment en ne fournissant pas les documents demandés. Les devoirs complémentaires sollicités ne lui sembleraient pas utiles pour la solution du litige.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

Il résulte de la requête déposée le 31 mars 2025 et des explications de son mandataire à l'audience publique du 16 juin 2025 que SOCIETE3.) demande en l'occurrence principalement la récusation de l'expert ainsi que la désignation d'un autre expert.

Les seules hypothèses dans lesquelles le remplacement de l'expert peut être poursuivi à l'initiative des parties sont ou bien l'existence d'une des causes de récusation prévues par l'article 521 du Nouveau Code de procédure civile auquel renvoie l'article 434 du même code, ou bien le manquement de l'expert dans le cadre de la mission lui confiée, hypothèse visée par l'article 435, alinéa 2 du même code (CA, 13 juillet 2011, numéro 37235 du rôle).

L'article 434 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « *les techniciens peuvent être récusés pour les mêmes causes que les juges. (...) La partie qui entend récuser le technicien doit le faire devant le juge qui l'a commis ou devant le juge chargé du contrôle avant le début des opérations ou dès la révélation de la cause de la récusation. (...)* »

Conformément à l'article 521 du Nouveau Code de procédure civile, le juge, et par voie de conséquence l'expert, peut être récusé dans les cas suivants :

1. *s'il est parent ou allié des parties, ou de l'une d'elles, jusqu'au degré de cousin issu de germain inclusivement;*
2. *si le conjoint ou le partenaire, au sens de la loi modifiée du 9 juillet 2004 relative aux effets légaux de certains partenariats, du juge est parent ou allié de l'une des parties, ou si le juge est parent ou allié du conjoint ou du partenaire d'une des parties, au degré ci-dessus, lorsque le conjoint ou le partenaire est vivant, ou qu'étant décédé, il en existe des enfants; s'il est décédé et qu'il n'y ait point d'enfants, ni les beaux-parents, ni le gendre, ni la bru, ni les beaux-frères ni les belles-sœurs pourront être juges;  
La disposition relative au conjoint ou au partenaire décédé s'applique au conjoint divorcé ou au partenaire en cas de fin de partenariat, s'il existe des enfants du mariage dissous ou du partenariat ayant pris fin;*
3. *si le juge, son conjoint, leurs ascendants et descendants ou alliés dans la même ligne, ont un différend sur pareille question que celle dont il s'agit entre les parties;*
4. *s'ils ont un procès en leur nom dans un tribunal où l'une des parties sera juge; s'ils sont créanciers ou débiteurs d'une des parties;*
5. *si, dans les cinq ans qui ont précédé la récusation, il y a eu procès criminel entre eux et l'une des parties, ou son conjoint ou ses parents ou alliés en ligne directe;*
6. *s'il y a procès civil entre le juge, son conjoint, leurs ascendants et descendants, ou alliés dans la même ligne, et l'une des parties, et que ce procès, s'il a été intenté par la partie, l'ait été avant l'instance dans laquelle la récusation est proposée; si ce procès étant terminé, il ne l'a été que dans les six mois précédant la récusation;*
7. *si le juge est tuteur, subrogé-tuteur ou curateur, héritier présomptif, ou donataire, maître ou commensal de l'une des parties; s'il est administrateur de quelque établissement, société ou direction, partie dans la cause; si l'une des parties est sa présomptive héritière;*
8. *si le juge a donné conseil, plaidé ou écrit sur le différend; s'il en a précédemment connu comme juge ou comme arbitre; s'il a sollicité, recommandé ou fourni aux frais du procès; s'il a déposé comme témoin; si depuis le commencement du procès il a bu ou mangé avec l'une ou l'autre des parties dans leur maison, ou reçu d'elle des présents;*
9. *s'il y a inimitié capitale entre lui et l'une des parties; s'il y a eu, de sa part, agressions, injures ou menaces, verbalement ou par écrit, depuis l'instance ou dans les six mois précédant la récusation proposée. »*

Le juge n'a pas à rechercher si les causes de récusation sont effectivement de nature à mettre en question l'impartialité et l'indépendance de l'expert, mais seulement à constater que ces causes sont ou non établies pour admettre ou rejeter la demande (Répertoire de procédure civile, Dalloz, Mesures d'instruction confiées à un technicien, n°193, décembre 2010).

Force est de constater qu'en l'espèce, la demande de SOCIETE3.) n'est pas basée sur une des causes de récusation prévues par l'article 521 précité.

Il est souligné encore qu'une éventuelle inimitié entre l'avocat d'une des parties et l'expert judiciaire désigné ne saurait valoir comme cause de récusation, voire de remplacement (TAL civ, X<sup>ième</sup> ch., 11.07.2014, n° 146 / 2014).

Une éventuelle mésentente entre l'expert Pierre HACK et le mandataire de la société SOCIETE3.) ne saurait partant porter à conséquence.

La demande en récusation formulée par SOCIETE3.) contre l'expert Pierre HACK n'est partant pas fondée.

La société SOCIETE3.) fait encore état de manquements professionnels de la part de l'expert dans l'exercice de sa mission qui justifieraient son remplacement.

Il appartient à la société SOCIETE3.) de prouver les manquements justifiant sa demande de remplacement. A ce propos, les juridictions disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation pour décider si les manquements reprochés aux experts justifient ou non leur remplacement (cf. Jurisclasseur Procédure Civile, Mesures d'instruction exécutées par un technicien, Fasc. 660, no 57, édition 1995).

Un manquement à ses devoirs est donné s'il ne commence pas ses opérations ou s'il les interrompt sans justification, s'il ne répond pas aux injonctions du juge, s'il ne respecte pas les délais impartis, s'il ne dépose pas son rapport, s'il révèle des informations confidentielles. L'expert est également remplacé s'il est rayé de la liste des experts.

La situation est toute autre en l'espèce. L'expert a fixé le début des opérations dans un délai raisonnable suite à sa nomination et il a entamé sa mission.

Le reproche formulé à l'égard de l'expert en relation avec la demande de provision complémentaire formulée en date du 7 mai 2024 ne saurait être qualifié de manquement justifiant le remplacement de l'expert.

La date du dépôt du rapport ayant été reportée au 30 juin 2025 par ordonnance du 23 décembre 2024 et compte tenu de la requête en récusation déposée le 31 mars 2025, il ne saurait être reproché à l'expert de ne pas encore avoir répondu précisément à tous les points de la mission et de n'avoir délivré que deux rapports préliminaires les 7 mai 2024 et 6 mars 2025.

C'est encore à tort que la société SOCIETE3.) reproche à l'expert d'avoir déployé des efforts à concilier les parties étant donné que suivant l'article 440 du Nouveau Code de procédure civile « *le technicien concilie les parties, si faire se peut* ».

Le principe du contradictoire exige que les opérations des experts se fassent en présence des parties ou elles dûment convoquées. Ainsi, la Cour européenne des Droits de l'Homme a décidé, dans ce contexte, que l'un des éléments d'une procédure équitable au sens de l'article 6, paragraphe 1, précité, est le caractère contradictoire de celle-ci : chaque partie doit en principe avoir la faculté non seulement de faire connaître les éléments qui sont nécessaires à la présentation de sa défense et au succès de ses prétentions, mais aussi de prendre connaissance et de discuter toute pièce ou observation présentée au juge en vue d'influencer la décision du tribunal.

Si la Convention européenne, précitée, ne réglemente pas le régime des preuves en tant que tel et s'il revient aux juridictions internes d'apprécier les éléments obtenus par elles et la pertinence de ceux dont une partie souhaite la production, la procédure considérée dans son ensemble, y compris la manière dont la preuve a été administrée, doit revêtir le caractère équitable.

Il ne peut être déduit de la disposition de l'article 6, paragraphe 1, précité, un principe général et abstrait selon lequel, lorsqu'un expert a été désigné par un juge, les parties doivent avoir dans tous les cas la faculté d'assister aux entretiens conduits par le premier ou de recevoir communication des pièces qu'il a prises en compte. L'essentiel est que les parties puissent participer de manière adéquate à la procédure devant le tribunal (Cour d'appel, 4 juillet 2012, P. 36, p. 235).

Au vu des nombreuses correspondances versées en rapport avec l'organisation des interventions de la société SOCIETE4.), notamment en date du 3 septembre 2024, la société SOCIETE3.) reste en défaut d'établir un manquement imputable à l'expert au niveau de la convocation des parties. Il est en outre constant que le compte-rendu, y compris les photographies prises, de l'intervention du 12 septembre 2024 ainsi que le rapport de la société SOCIETE4.) ont été régulièrement communiqués aux parties, les mettant en mesure de formuler d'éventuelles observations.

A la demande des parties, le laboratoire SOCIETE7.) initialement chargé de l'analyse des prélèvements effectués par SOCIETE4.) a été remplacé, de sorte qu'aucune critique y relative ne saurait être retenue.

Il échet encore de relever que la société SOCIETE3.) n'émet pas de critiques quant aux résultats des analyses, s'opposant même à toute nouvelle analyse de l'air intérieur dans ses locaux, le cas échéant en présence des parties.

Aux termes de l'article 437 du Nouveau Code de procédure civile, le technicien doit accomplir sa mission avec conscience, objectivité et impartialité.

La Cour d'appel a retenu que « *L'impartialité de l'expert doit être appréciée tant selon une démarche subjective en essayant de déterminer ce que l'expert pense dans son for intérieur que selon une démarche objective qui amène la Cour à s'assurer que l'expert offre des garanties suffisantes de nature à exclure tout doute légitime quant à son impartialité. Le principe de l'impartialité objective est entré sur la théorie de l'apparence, même si dans son for intérieur l'expert a pu agir avec une totale impartialité et une parfaite indépendance* » (Cour, 2 juin 2010, n° 33487 du rôle).

Il appartient à la partie mettant en doute l'indépendance, l'impartialité ou l'objectivité de l'expert de prouver qu'elle puisse légitimement suspecter ce dernier de partialité (Cour d'appel, 1<sup>er</sup> avril 2009, n° 33275 du rôle).

La société SOCIETE3.) reste en défaut d'établir que les appréciations de l'expert dans le cadre de ses rapports préliminaires constituent des prises à parti injustifiées en faveur de la société SOCIETE1.).

Aucun élément ne permet de relier la décision de SOCIETE1.) à déposer une requête en vue de la résiliation du bail à un vice au niveau de la neutralité de l'expert dans l'accomplissement de sa mission.

Concernant les constatations dans le cadre du compte-rendu de la « *réunion de conciliation avec visites des lieux contradictoire le 23 janvier 2025* », suivant lesquelles « *Lors de la présente réunion la majorité des participants se sont manifestés auprès de l'expert concernant des maux de têtes. Pour des raisons personnels, Maître Paris a quitté la réunion prématurément* », en outre non contredites par les éléments du dossier, elles ne sauraient être interprétées comme une prise à parti en faveur de la société SOCIETE1.).

Comme il n'est pas établi ni d'ailleurs allégué que l'expert ait, dans le passé, été amené à effectuer des expertises pour le compte de la société SOCIETE1.) ou, pour une autre raison, soit lié à celle-ci par un lien de dépendance quelconque, partant en l'absence d'élément de nature à amener le tribunal à douter de l'impartialité et de l'objectivité de l'expert désigné, le moyen est à rejeter.

Au vu des explications fournies en cause par l'expert, il y a lieu de retenir que le manquement aux devoirs qui sont les siens, prévu à l'article 435 du Nouveau Code de procédure civile, ne saurait être actuellement retenu dans son chef.

Comme l'homme de l'art n'a manqué à aucune de ses obligations, il n'y a pas lieu de le remplacer.

En ce qui concerne la demande subsidiaire formulée par la société SOCIETE3.), le tribunal se doit de noter que la société SOCIETE1.) n'invoque pas de base légale à l'appui de sa demande en nullité.

Aux termes de l'article 436 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui a commis le technicien ou le juge chargé du contrôle peut accroître ou restreindre la mission confiée au technicien.

Le moyen d'irrecevabilité de la demande est partant à rejeter.

Dans l'état actuel du dossier et afin de ne pas retarder inutilement l'expertise en cours il convient de ne pas charger l'expert des missions supplémentaires sollicitées par la société SOCIETE3.). En l'absence du rapport d'expertise et compte tenu des conclusions de l'expert Pierre HACK lors de l'audience du 16 juin 2025, l'utilité desdites missions supplémentaires laisse d'être établie.

La demande subsidiaire est à déclarer non fondée.

### **Par ces motifs**

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière de bail, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** les demandes de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL en la forme,

les **dit** non fondées,

**renvoie** le dossier devant l'expert Pierre HACK pour exécution de la mission qui lui a été confiée par ordonnance n° 945/24 du 14 mars 2024,

**garde** l'affaire en suspens en attendant le dépôt du rapport d'expertise.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Patricia HEMMEN, juge de paix, assistée du greffier Simao FREITAS avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

**Patricia HEMMEN**  
juge de paix

**Simao FREITAS**  
greffier assumé