

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 80/2023

Numéro TAD-2023-01329 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 12 décembre 2023 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

Silvia ALVES, juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

Suzette KALBUSCH, greffier assumé,

dans la cause

ENTRE

1. le **ORGANISATION1.)**, sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2. **PERSONNE1.)**, employée administrative, demeurant à L-ADRESSE1.),

3. **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

4. **PERSONNE3.)**, retraité, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par **Maître Jean-Luc GONNER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

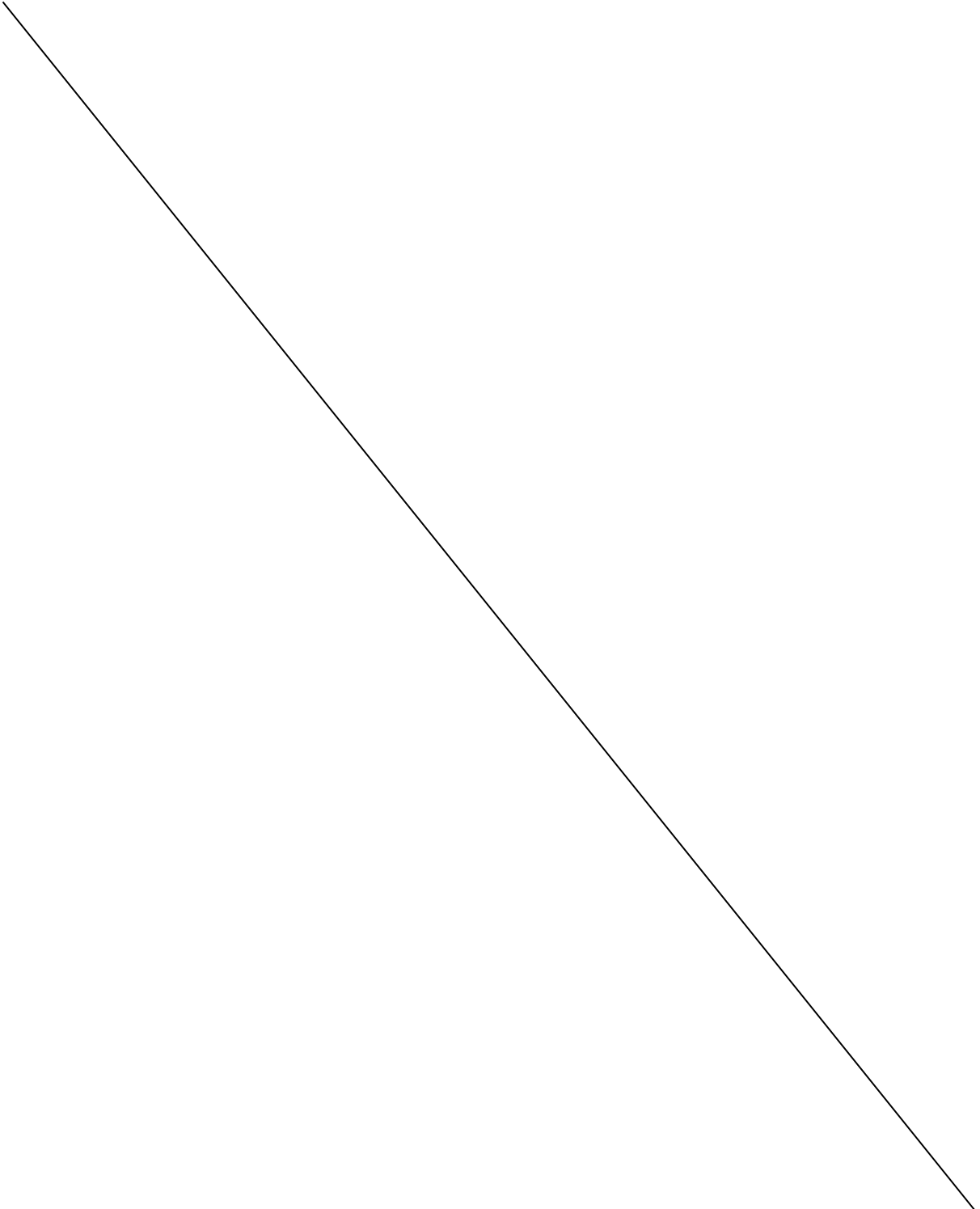
ET

la société anonyme **SOCIETE2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par **Maître Christian HANSEN**, avocat à la Cour, demeurant à Schieren.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 27 octobre 2023, le ORGANISATION2.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de Justice à Diekirch, à l'audience publique des référés du mardi, 7 novembre 2023, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après :



Après deux remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 5 décembre 2023.

Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire du ORGANISATION2.), de PERSONNE1.), de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), a exposé l'assignation et a été entendu en ses explications.

Maître Christian HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, mandataire de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., a été entendu en ses moyens de défense et explications.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 12 décembre 2023, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 27 octobre 2023, le ORGANISATION2.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir nommer un expert avec la mission plus amplement spécifiée au dispositif de leur assignation. Les parties demanderesses sollicitent en outre la condamnation de la partie assignée aux frais et dépens de l'instance, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de leur demande, les parties demanderesses exposent que la société SOCIETE3.) S.A. est le promoteur et constructeur de la résidence « ORGANISATION1.) » sise à L-ADRESSE1.), qui, selon les dispositions contenues dans l'acte de base et vente en état futur d'achèvement, devait contenir cinq emplacements de parking intérieurs au sous-sol et rez-de-chaussée.

Les parties demanderesses font valoir que la construction mise en place par la partie défenderesse concernant lesdits emplacements, à savoir une structure métallique avec pont élévateur devant permettre le stationnement de véhicules sur deux niveaux, serait inutilisable car la hauteur entre les deux plateformes serait insuffisante pour permettre d'y garer deux voitures de hauteur normale. Ladite construction ne respecterait en outre pas non plus les prescriptions de l'ITM qui prévoiraient un espace de sécurité de 50 centimètres au moins entre la hauteur réelle de la voiture stationnée sur un plateau et l'obstacle supérieur pour éviter tout risque d'écrasement.

Le garage de la résidence ne disposerait en outre d'aucune ventilation et il n'y aurait aucun système d'évacuation des eaux.

Une mise en demeure adressée à la partie défenderesse en date du 24 mai 2023 étant restée infructueuse, les parties demanderesses souhaitent voir désigner un expert judiciaire chargé, entre autres, de constater les désordres affectant la construction métallique mise en place par

la société SOCIETE3.) S.A., ce en vue d'une éventuelle action en responsabilité à introduire à l'encontre de cette dernière.

A l'audience, les parties demanderesses proposent de désigner l'expert Yves KEMP.

La société anonyme SOCIETE3.) S.A. conteste formellement toute responsabilité dans son chef. Sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance préjudiciable aucune, elle marque toutefois son accord avec le principe de la mesure d'instruction sollicitée ainsi que la mission d'expertise libellée aux termes de l'assignation. La société SOCIETE3.) S.A. s'oppose cependant formellement à devoir faire l'avance des frais d'expertise. L'indemnité de procédure sollicitée par les parties demanderesses est contestée tant dans son principe que dans son *quantum*. La partie assignée propose la nomination de l'expert Romain FISCH, sinon de l'expert Dany WINBOMONT.

Appréciation de la demande

Les parties demanderesses basent leur demande sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que « *s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé* ».

Non subordonnée aux conditions de l'urgence et de l'absence de contestations sérieuses, la demande basée sur l'article 350 précité a un caractère autonome et ne doit répondre qu'aux exigences posées par ledit texte lesquelles sont, à part (i) l'absence de procès au fond, (ii) l'existence d'un motif légitime d'établir, (iii) par une mesure d'instruction légalement admissible, (iv) la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige.

Ledit texte institue un référé qui est autant « préventif », en ce qu'il tend à éviter tout procès au fond, que « probatoire », en ce qu'il tend à conserver des éléments de preuve soumis au risque d'un dépérissement prochain ou à établir la preuve de faits qui se sont déjà produits et qui ne sont pas soumis au risque d'un changement ou d'une disparition prochains.

Le motif légitime exigé par cette disposition légale est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée. Il y a ainsi motif légitime au sens de la loi s'il n'est a priori pas exclu que des faits ou des éléments dont l'on veut établir ou conserver la preuve, puisse dépendre la solution d'un éventuel procès au fond entre parties, voire qu'ils soient susceptibles d'avoir une influence sur la solution du litige.

En tenant compte des pièces et renseignements fournis en cause, il appert que les conditions légales posées par l'article précité sont remplies en l'espèce, alors que le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ADRESSE4.) », ainsi que PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), qui sont les copropriétaires des quatre emplacements intérieurs litigieux, justifient d'un intérêt légitime à faire établir par un homme de l'art les éventuels désordres affectant la construction métallique avec pont élévateur et le garage de la résidence, ce en vue d'une éventuelle action en responsabilité à introduire à l'encontre du promoteur-constructeur de la résidence ; aucun procès au fond n'étant pendant entre les parties suivant les informations à disposition du tribunal.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en institution d'une expertise.

Au vu des renseignements fournis par les parties, le tribunal décide de désigner l'expert Yves KEMP avec la mission telle que libellée au dispositif de la présente ordonnance.

En ce qui concerne l'avance des frais d'expertise, il convient de rappeler que l'expertise sollicitée sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile a un caractère probatoire dans l'intérêt des parties demanderesse, de sorte qu'il appartient à ces dernières d'avancer les frais de la mesure d'instruction.

La reconnaissance des droits respectifs des parties dépendant de l'instance au fond à introduire, le cas échéant, après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire, il y a lieu de réserver les frais et dépens de l'instance de référé en l'état actuel de la procédure.

Pour ces mêmes motifs, la demande en allocation d'une indemnité de procédure est également à réserver.

PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia ALVES, juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme et Nous **déclarons** compétent pour en connaître,

au principal, **renvoyons** les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile,

ordonnons une expertise et **commettons** pour y procéder l'expert Yves KEMP, établi professionnellement à L-4770 Pétange, 7, rue de la Paix, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe du Tribunal d'arrondissement de Diekirch pour le 1^{er} avril 2024 au plus tard, de :

1. prendre inspection du garage et de la construction « pont-élévateur » installée dans ce garage et dire s'ils sont conformes à la destination prévue,
2. déterminer si la construction du garage et pont-élévateur sont conformes aux plans autorisés par l'SOCIETE4.),
3. déterminer si l'immeuble et le pont-élévateur sont conformes aux prescriptions de l'Inspection du Travail et des Mines concernant l'exploitation et la sécurité de cette construction dite « pont-élévateur à deux niveaux pour quatre emplacements »,
4. déterminer si les hauteurs sous plafond et entre les deux niveaux de la construction sont suffisantes pour pouvoir y garer deux voitures en toute sécurité sans risque d'écrasement et de déterminer l'espace de sécurité nécessaire entre la hauteur réelle

d'une voiture et l'obstacle supérieur, toiture ou plateforme supérieure et déterminer si de manière générale le garage et le pont-élévateur sont conformes aux règles de l'art et aux normes applicables en la matière,

5. déterminer les mesures à prendre pour rendre, le cas échéant, le garage et la plateforme conformes aux normes de sécurité requises, voire déterminer si au vu de la construction-garage en place, une exploitation pour pont-élévateur à deux niveaux pour quatre emplacements est techniquement réalisable,
6. déterminer les causes et origines de l'humidité régnant dans le garage et de l'eau stagnant dans la fosse et déterminer les causes et origines des points de rouille se manifestant sur la construction métallique du pont-élévateur,
7. déterminer les mesures pour remédier à ces problèmes et chiffrer le coût de la mise en état,
8. chiffrer le coût des mises en état, voire remplacement ou transformation du garage et du pont-élévateur pour les rendre conformes à leur destination et aux normes de sécurité,
9. évaluer une éventuelle moins-value dans l'hypothèse où du fait de la mauvaise planification le garage ne pourra recueillir quatre emplacements de parking intérieurs,

disons que dans l'accomplissement de sa mission l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et à entendre même de tierces personnes,

disons que le ORGANISATION2.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont tenus de verser par provision à l'expert une avance de 1.000.- euros sur sa rémunération et d'en justifier le versement au greffe du tribunal de ce siège,

disons qu'en cas de difficultés d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport,

disons que l'expert devra, en toutes circonstances, Nous informer de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

disons que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra Nous en avertir et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par la Présidente du Tribunal de céans sur simple requête à lui présentée,

réserveons la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par les parties demanderesses,

réserveons les frais et dépens de l'instance,

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant toute voie de recours et sans caution.