

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 78/2023

N° TAD-2023-01358 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

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, 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, comparant par **Maître Brice OLINGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1) le **ORGANISATION1.)**, sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

parties défenderesses, comparant **Maître Lex THIELEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société à responsabilité limitée **SOCIETE3.) S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par **Maître José LOPES GONCALVES**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS

Par exploits de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 6 novembre 2023, et de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, du 8 novembre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait donner assignation au ORGANISATION1.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. et à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. 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, 14 novembre 2023, à quatorze heures, aux fins spécifiées ci-après.

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

Maître Julien KINSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société anonyme SOCIETE1.) S.A., a exposé l'assignation et a été entendu en ses explications.

Maître Stéphanie MAKOUMBOU, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire du ORGANISATION1.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., a été entendue en ses moyens de défense et explications.

Maître François GENGLER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître José LOPES GONCALVES, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l., 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 exploits d'huissiers de justice des 6 et 8 novembre 2023, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (désignée ci-après en abrégé « la société SOCIETE1.) ») a fait donner assignation au ORGANISATION1.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l. et à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir nommer un expert avec la mission plus amplement spécifiée au dispositif de son assignation. Elle demande en outre à voir condamner les parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

Au soutien de sa demande, la société SOCIETE1.) expose être propriétaire depuis le 1^{er} juillet 2021 d'un appartement avec cave et garage situés dans la résidence « ADRESSE2.) », sise à L-ADRESSE2.).

La société SOCIETE1.) fait valoir que peu de temps après son emménagement, elle aurait constaté l'apparition de problèmes d'étanchéité au niveau de son appartement, ce après que la société SOCIETE3.) S.à.r.l. ait réalisé des travaux de tuyauterie et d'étanchéité aux abords de la résidence. Depuis le mois d'octobre 2022, les murs extérieurs et intérieurs de son appartement montreraient ainsi des traces d'humidité sur une hauteur d'environ 40 centimètres à partir du sol. La façade de la résidence semblerait en outre également être affectée de problèmes d'étanchéité.

Aucune suite n'ayant été réservée aux différents courriers adressés au syndic de la résidence afin de dénoncer les problèmes constatés, la société SOCIETE1.) demande à voir désigner un expert

judiciaire afin de voir déterminer, entre autres, les causes et origines des désordres apparus au niveau de son appartement.

A l'audience, la partie demanderesse propose la nomination de l'expert Christian ROBERT du bureau d'expertises EXPERO S.à.r.l..

Le ORGANISATION1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., qui est le syndic de la résidence, ne s'opposent pas à la mesure d'instruction sollicitée, ni à la nomination de l'expert proposé.

La société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. marque également son accord avec l'expertise demandée et la mission libellée aux termes de l'assignation.

Appréciation de la demande

La demande de la société SOCIETE1.) est basée 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 la société SOCIETE1.) justifie d'un intérêt légitime à faire établir par un homme de l'art les éventuels désordres affectant l'appartement dont elle est propriétaire, ce en vue d'une éventuelle action en responsabilité à introduire à l'encontre des parties assignées ; 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 de la société SOCIETE1.) tendant à l'institution d'une expertise.

En l'absence de contestations formulées à l'encontre de l'expert ou la mission proposés par la partie demanderesse, le tribunal décide de désigner l'expert Christian ROBERT avec la mission plus amplement spécifiée au dispositif de la présente ordonnance.

Il convient de rappeler que dans la mesure où l'expertise sollicitée sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile a un caractère probatoire dans l'intérêt de la partie demanderesse, il appartient à la société SOCIETE1.) de faire l'avance des frais d'expertise.

Quant aux frais de l'instance de référé, ceux-ci sont à réserver en l'état actuel de la procédure étant donné que la reconnaissance des droits respectifs des parties dépend de l'instance au fond à introduire, le cas échéant, après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

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 Christian ROBERT du bureau d'expertises EXPERO S.à.r.l., établi professionnellement à L-6793 Grevenmacher, 97, route de Trêves, 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. dresser un état contradictoire des vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions dont sont affectées les parties communes de la résidence « ADRESSE2.) », sise à L-ADRESSE2.), et plus particulièrement l'appartement appartenant à la société SOCIETE1.) S.A.,
2. déterminer les causes et origines des infiltrations,
3. proposer les moyens et travaux appropriés pour y remédier,
4. évaluer le coût des travaux de réfection et de remise en état, ainsi que la moins-value affectant l'immeuble en raison desdits désordres ;
5. évaluer la perte de jouissance affectant l'appartement 1) de la résidence « ADRESSE2.) » en raison desdits désordres,

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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.A. est tenue 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 les frais et dépens de l'instance,

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