

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 16/2024

Numéros TAD-2023-00722 et TAD-2024-00168 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 19 mars 2024 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

I.
ENTRE

1) **PERSONNE1.)**, pensionnée, née le DATE1.) à Luxembourg, et son époux

2) **PERSONNE2.)**, pensionné, né le DATE2.) à Diekirch, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par **Maître Marc WALCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

ET

1) la société civile immobilière **SOCIETE1.)** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses associés et gérant actuellement en fonctions,

2) **PERSONNE3.)**, maître peintre, et son épouse

3) **PERSONNE4.)**, sans état connu, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par **Maître Denis WEINQUIN**, avocat à la Cour, demeurant à Schieren,

II. ENTRE

1) **PERSONNE1.)**, pensionnée, née le DATE1.) à Luxembourg, et son époux

2) **PERSONNE2.)**, pensionné, né le DATE2.) à Diekirch, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses en intervention, comparant par **Maître Marc WALCH**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

ET

la société à responsabilité limitée de droit allemand **SOCIETE2.) GmbH**, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés près le Amtsgericht Wittlich sous le numéroNUMERO2.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse sur intervention, comparant par **Maître Mathias PONCIN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

I. FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, du 2 juin 2023, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société civile immobilière SOCIETE1.) à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) 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, 6 juin 2023, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après.

II. FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 22 janvier 2024, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE2.) GmbH 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, 13 février 2024, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après.

Après plusieurs refixations, les affaires ont été utilement retenues à l'audience publique des référés du mardi, 12 mars 2024.

Maître Marc WALCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), a demandé à voir limiter les débats à la demande relative à l'institution d'une expertise. Il a exposé ce volet de l'assignation et a été entendu en ses explications.

Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, mandataire de la société civile immobilière SOCIETE1.) de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), a été entendu en ses moyens de défense et explications.

Maître Brahim SAHKI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette, en remplacement de Maître Mathias PONCIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE2.) GmbH, a été entendu en ses moyens de défense et explications.

Sur ce, le juge des référés prit les affaires en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 19 mars 2024, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 2 juin 2023, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) (désignés ci-après « GROUPE1.) ») ont fait donner assignation à la société civile immobilière SOCIETE3.) (désignée ci-après « la SOCIETE4.) », ainsi qu'à PERSONNE3.) et à son épouse PERSONNE4.) (désignés ci-après « GROUPE2.) ») 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 de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé, de :
 1. décrire tous les désordres et dégâts affectant la propriété des requérants sise à L-ADRESSE1.),
 2. en déterminer les causes et origines,
 3. déterminer les travaux nécessaires pour y remédier,
 4. chiffrer le coût de la parfaite remise en état et finitions,
 5. chiffrer la perte de jouissance du fait des vices, inexécutions, malfaçons et non-finitions constatés,
 6. chiffrer la moins-value affectant l'immeuble des requérants,
 7. se prononcer sur toutes les difficultés existant entre parties,

- entendre dire que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre de tierces personnes,
- voir condamner les parties assignées à leur remettre les coordonnées complètes de tous les corps de métier ayant œuvré sur le chantier à L-ADRESSE1.), le tout dans un délai de 8 jours à compter de l'ordonnance à intervenir et sous peine d'une astreinte non comminatoire de 1.000.- euros par jour de retard,
- voir condamner les parties assignées à leur remettre les factures en original de tous les corps de métier ayant œuvré sur le chantier à L-ADRESSE1.), le tout dans un délai de 8 jours à compter de l'ordonnance à intervenir et sous peine d'une astreinte non comminatoire de 1.000.- euros par document et par jour de retard,
- voir condamner les parties assignées à tous les frais et dépens de l'instance, y compris l'avance des frais d'expertise,
- voir condamner les parties assignées solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à leur payer une indemnité des procédure de 1.500.- euros en application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir nonobstant tout recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAD-2023-00722.

Par exploit d'huissier de justice du 22 janvier 2024, GROUPE1.) ont mis en intervention la société à responsabilité limitée de droit allemand SOCIETE2.) GmbH afin que celle-ci soit tenue d'intervenir dans les opérations d'expertise sollicitées aux termes de l'assignation principale du 2 juin 2023. Ils demandent en outre que la société SOCIETE2.) GmbH soit condamnée à tous les frais et dépens de l'instance, y compris l'avance des frais d'expertise, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAD-2024-00168.

Dans la mesure où ces affaires se rapportent aux mêmes faits, il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de les joindre afin qu'il y soit statué par une seule et même ordonnance.

Prétentions et moyens des parties

A l'audience du 12 mars 2024, les époux GROUPE1.) ont demandé à voir limiter les débats à leur demande tendant à l'institution d'une expertise et à voir réserver leurs demandes en production forcée de renseignements et de documents.

Au soutien de leur demande en institution d'une expertise, ils exposent que suivant acte de vente notarié du 13 mars 2020, ils ont acquis de la part de la SOCIETE4.) une maison d'habitation nouvellement construite sise à ADRESSE5.).

Ils indiquent que depuis la remise des clés, il aurait constaté un certain nombre de vices, malfaçons et non-finitions, tels que ceux-ci se trouvent plus amplement décrits dans l'acte introductif d'instance de manière non limitative, les problèmes les plus importants tenant aux dégâts constatés au niveau de la façade.

Les désordres constatés n'ayant pas encore pu être résolus, malgré leurs diverses réclamations, ils demandent à voir instituer une expertise, ce en vue d'une éventuelle action en responsabilité à introduire à l'encontre des parties assignées.

Les travaux de façade ayant été réalisés par la société de droit allemand SOCIETE2.) GmbH, ils ont procédé à la mise en intervention de cette dernière afin que le rapport d'expertise lui soit opposable.

A l'audience, les parties demanderesses proposent la nomination de l'expert Steve Etienne MOLITOR.

GROUPE3.) concluent *in limini litis* à l'irrecevabilité de l'assignation pour autant que celle-ci a été dirigée à leur encontre en leur nom personnel. Ils relèvent que la maison d'habitation litigieuse a été vendue par la société civile immobilière SOCIETE3.) qui disposerait d'une personnalité juridique propre, distincte de la leur. Bien qu'ils ne contestent pas qu'ils soient les associés de la SOCIETE4.), ils estiment toutefois ne pas être concernés, en tant que personnes privées, par le présent litige, de sorte qu'ils sollicitent leur mise hors cause.

Les parties demanderesses s'opposent à cette demande de mise hors cause en faisant valoir que les associés d'une société civile immobilière sont pleinement et personnellement responsables des actes accomplis par la société civile. Il serait dès lors important que les opérations d'expertise soient opposables aux GROUPE4.) personnellement, de sorte qu'il ne serait pas opportun de les mettre hors cause en l'état actuel des choses.

La SCI SOCIETE3.) conteste formellement toute responsabilité dans son chef. Sans reconnaissance préjudiciable aucune, elle marque toutefois son accord avec le principe-même de la mesure d'instruction sollicitée par GROUPE1.), à condition que ces derniers fassent l'avance des frais d'expertise. Elle n'a pas d'objections à formuler par rapport à la nomination de l'expert Steve Etienne MOLITOR.

La société SOCIETE2.) GmbH se rapporte à prudence de justice quant à la demande en institution d'une expertise, ce sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance de responsabilité aucune. Elle renvoie à un courrier qu'elle a adressé aux GROUPE5.) en date du 17 juillet 2023 aux termes duquel elle leur a indiqué que les travaux réalisés par ses soins constitueraient des menus ouvrages couverts par une garantie biennale qui, en l'occurrence, serait acquise depuis longtemps. Elle souligne dès lors que cette question devra être toisée par les juges du fond en cas d'action introduite à son encontre. Elle s'oppose formellement à devoir

faire l'avance des frais d'expertise et elle conteste l'indemnité de procédure sollicitée à son encontre tant dans son principe que dans son *quantum*. Elle n'a pas d'objections à formuler par rapport à l'expert proposé par les parties demanderesse.

Appréciation de la demande

Les GROUPE5.) basent leur demande principalement sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur l'article 932 alinéa 1^{er} et plus subsidiairement encore sur l'article 933 alinéa 1^{er} du même code.

L'article 350 précité 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. Le motif légitime doit ainsi tendre à la conservation ou à l'établissement de faits en vue d'un litige déterminable mais ultérieur.

Le juge est souverain pour apprécier le motif légitime qui constitue la seule condition positive du recours à une mesure d'instruction *in futurum*. Le juge qui apprécie la légitimité du motif invoqué par le demandeur doit le mettre en balance avec la légitimité des arguments développés par le défendeur ; il ne doit autoriser la mesure sollicitée que si les intérêts légitimes de la défense ne sont pas plus atteints que ceux du demandeur.

Il est en outre de principe qu'une expertise, simple moyen d'information, peut être ordonnée par le juge des référés sans qu'il y ait lieu de rechercher, par avance, s'il existe un lien de droit entre parties, ni à quel titre la responsabilité du défendeur peut éventuellement être engagée et qu'il suffit, pour que l'expertise puisse être ordonnée, que les parties se trouvent dans une situation telle que la responsabilité du défendeur sur le plan délictuel ou contractuel, ne soit pas, a priori, exclue.

En l'espèce, il est constant en cause, pour résulter des renseignements fournis par les parties ainsi que des pièces versées en cause, que la SOCIETE4.) a vendu aux GROUPE5.) une maison d'habitation sise à ADRESSE1.), suivant acte de vente passé par devant Maître Joëlle SCHWACHTGEN, notaire de résidence à Diekirch, en date du 13 mars 2020. GROUPE3.) sont les associés de la SOCIETE4.).

Les GROUPE5.) se plaignent de vices et malfaçons affectant la maison vendue et versent, notamment, des photographies illustrant certains des désordres constatés, tels que par exemple des détachements de crépi au niveau de la façade, qui a été réalisée par la société SOCIETE2.) GmbH.

Il appert dès lors des pièces et renseignements fournis en cause que les conditions légales posées par l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile sont remplies en l'espèce, alors que GROUPE1.) justifient d'un intérêt légitime à faire établir par un homme de l'art les éventuels désordres affectant la maison qu'ils ont achetée, ce en vue d'une éventuelle action en responsabilité à introduire à l'encontre de leur vendeur ou l'entreprise ayant réalisé les travaux litigieux.

Pour ce qui est de la demande dirigée à l'encontre des éGROUPE6.) en leur nom personnel, il convient de relever que s'il est certes exact que les sociétés civiles disposent d'une individualité juridique distincte de celle de ses associés, il n'en demeure toutefois pas moins que les sociétés civiles sont des sociétés à risque illimité dans lesquelles les associés sont tenus vis-à-vis des tiers sur l'intégralité de leurs biens. Le créancier d'une société civile a donc, en principe, le choix entre réclamer le paiement intégral de sa créance à la société ou poursuivre le paiement de sa créance vis-à-vis de chacun des associés, chacun pour sa part (voir à ce sujet : Alain Steichen, *Précis de droit des sociétés*, Editions Saint Paul, 5^{ème} édition, La responsabilité des associés, page 499 et suiv.).

Ainsi, il est de principe que les associés d'une société civile sont tenus indéfiniment et conjointement des dettes de celle-ci à l'égard des créanciers de la société dans la limite de leur part et portion dès la date du contrat comme s'ils avaient eux-mêmes contracté l'obligation (Cour d'appel, 1^{er} avril 2009, Pas. 34, p.512).

Au vu de ces principes, GROUPE1.) pourront, le cas échéant, agir directement à l'encontre des éGROUPE6.), de sorte qu'ils justifient d'un intérêt suffisant pour que ces derniers soient personnellement parties à l'instance, ce afin que le rapport d'expertise leur soit opposable.

L'assignation du 2 juin 2023 est dès lors recevable à l'égard de toutes les parties assignées et la demande de mise hors cause est à rejeter.

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 est instituée dans l'intérêt probatoire des parties demanderesses, de sorte qu'il leur appartient de faire l'avance des frais, étant précisé que l'imputation définitive des frais dépendra de l'issue du procès au fond qui sera, le cas échéant, introduit suite au dépôt du rapport.

Dans la mesure où 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, il y a lieu de réserver les frais et dépens de l'instance en l'état actuel de la procédure.

Pour ces mêmes motifs, les demandes en allocation d'une indemnité de procédure formulées par GROUPE1.) sont également à réserver.

Quant à l'exécution provisoire, il convient de relever que les parties demanderesses n'ont pas établi la nécessité de l'exécution de la présente ordonnance au seul vu de la minute, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande. Conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, la présente ordonnance est partant exécutoire à titre provisoire sans caution, étant précisé qu'en vertu du même article ladite ordonnance est signée sans retard et expédiée sans délai, même avant l'enregistrement.

Les débats ayant été limités à la demande en institution d'une expertise, il y a lieu de réserver les demandes en production forcée de renseignements et documents formulées par GROUPE1.) aux termes de leur assignation du 2 juin 2023 et de refixer la cause à une audience ultérieure pour continuation des débats quant à ces demandes.

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,

ordonnons la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros TAD-2023-00722 et TAD-2024-00168,

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

rejetons la demande de mise hors cause formulée par PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.),

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 Steve Etienne MOLITOR, établi professionnellement à L-1815 Luxembourg, 209, rue d'ltzig, 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 **19 juillet 2024** au plus tard, de :

1. décrire tous les désordres et dégâts affectant la propriété des requérants sise à L-ADRESSE1.),
2. en déterminer les causes et origines,

3. déterminer les travaux nécessaires pour y remédier,
4. chiffrer le coût de la parfaite remise en état et finitions,
5. chiffrer l'éventuelle perte de jouissance du fait des vices, inexécutions, malfaçons et non-finitions constatés,
6. chiffrer l'éventuelle moins-value affectant l'immeuble des requérants,
7. se prononcer sur toutes les difficultés existant entre parties,

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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 les demandes de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en production forcée de renseignements et documents, ainsi que leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

refixons l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique des référés du **mardi, 30 avril 2024 à 14.15 heures**,

réserveons les frais et dépens des instances,

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