

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 42/2024

Numéro TAD-2024-00595 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 18 juin 2024 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

PERSONNE1.), indépendante, née le DATE1.) à ADRESSE1.)
(Belgique), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie demanderesse, comparant par la société à responsabilité limitée **VERTUMNUS S.à.r.l.**, établie et ayant son siège social à L-1661 Luxembourg, 39, Grand-Rue, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B238519, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Max MULLER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) 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 NUMERO1.), représentée par son ou ses gérants 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 gérants actuellement en fonctions,

parties défenderesses, comparant par **Maître Pierre FELTGEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 2 mai 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) 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 mai 2024, 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, 4 juin 2024.

Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, représentant la société à responsabilité limitée VERTUMNUS S.à.r.l., mandataire de PERSONNE1.), a exposé l'assignation et a été entendu en ses explications.

Maître Pierre FELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) 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, 18 juin 2024, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 2 mai 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. et à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) 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 définie au dispositif de son assignation.

Au soutien de sa demande, PERSONNE1.) expose que suivant acte notarié du 17 février 2020, elle a acquis de la part de la société SOCIETE3.) S.A. (devenue la société SOCIETE1.) S.à.r.l. par voie de fusion) et de la société SOCIETE4.) S.à.r.l. un penthouse dans un immeuble résidentiel devant être construit sur un terrain sis à ADRESSE4.). Cette vente a été conclue en état futur d'achèvement.

PERSONNE1.) relève que, bien que le contrat de vente conclu entre les parties prévoie un délai d'achèvement de 24 mois à partir du début des travaux qui auraient commencé le 15 septembre 2019, son penthouse ne serait toujours pas achevé. Elle reproche ainsi aux parties assignées de ne pas avoir respecté le délai d'achèvement prévu contractuellement. Elle aurait d'ailleurs été contrainte de solliciter auprès de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines une prolongation du délai légal au cours duquel elle est tenue d'occuper personnellement le bien immobilier pour lequel elle a bénéficié du crédit d'impôt.

PERSONNE1.) fait en outre valoir que les parties assignées n'auraient pas respecté leurs obligations contractuelles, notamment en ce qui concerne la conformité de la fenêtre panoramique qui était prévue dans le living de son penthouse. Au lieu d'une fenêtre avec un seul pan de verre offrant une magnifique vue sur la vallée, les parties assignées auraient en effet installé une fenêtre avec plusieurs pans en alléguant que les performances énergétiques du bâtiment ne pourraient pas être atteintes si une seule grande fenêtre était installée. PERSONNE1.) a toutefois des doutes

quant à la véracité de ces affirmations et souhaite dès lors qu'il soit vérifié s'il est effectivement techniquement impossible d'installer la fenêtre panoramique tel que prévu initialement.

Les pourparlers entre les parties n'ayant guère permis de débloquer la situation, PERSONNE1.) demande à voir désigner un expert judiciaire afin de faire constater les éventuelles défaillances commises par les parties assignées en vue d'une résolution du litige.

A l'audience, PERSONNE1.) propose de désigner l'expert Serge WAGNER.

Les sociétés SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE2.) S.à.r.l. tiennent tout d'abord à souligner que tous les autres appartements de la résidence concernée sont achevés. L'appartement acheté par PERSONNE1.) serait le seul à se trouver encore en l'état de gros-œuvre. Il serait partant manifeste que le retard pris dans l'exécution des travaux serait exclusivement dû au comportement de PERSONNE1.). Les parties assignées renvoient à cet égard aux différents courriels échangés entre les parties desquels il résulterait que PERSONNE1.) n'arrive pas à faire des choix, respectivement aurait des exigences irréalistes.

Les parties assignées ne formulent pas de contestations par rapport au principe-même de la mesure d'instruction sollicitée par PERSONNE1.). Elles demandent cependant à voir modifier le libellé de la mission proposée dans l'assignation, respectivement à voir supprimer certains points.

Elles proposent en outre de désigner l'expert Christian ROBERT.

Appréciation de la demande

- Quant au principe de la demande en institution d'une expertise

La demande de PERSONNE1.) est basée 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 du même code.

L'article 350 du Nouveau Code de procédure civile 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 l'espèce, il est constant en cause que l'appartement acheté par PERSONNE1.) en l'état futur d'achèvement suivant acte notarié du 17 février 2020, prévoyant un délai d'achèvement de « *vingt-quatre mois à partir du début des travaux, lesquels doivent commencer au cours du second semestre 2019* », n'est pas encore achevé.

Il n'a en outre pas été contesté que la fenêtre installée dans le séjour de l'appartement ne correspond pas à ce qui était prévu initialement, les parties assignées expliquant que cette modification aurait été nécessaire afin de pouvoir respecter les exigences en matière de performance énergétique, ce qui est contesté par PERSONNE1.).

Il résulte encore des différents courriels échangés entre les parties que leurs relations sont particulièrement tendues et que leurs pourparlers n'ont pas permis de faire avancer les travaux, de sorte que la situation semble actuellement bloquée.

Au vu des pièces et renseignements fournis par les parties, il y a par conséquent lieu de constater que les conditions légales posées par l'article 350 précité sont remplies en l'espèce, alors que PERSONNE1.) justifie d'un intérêt légitime à faire établir par un homme de l'art l'état dans lequel se trouve actuellement son appartement ainsi que les éventuelles défaillances commises par les parties assignées, ce en vue d'une éventuelle action en responsabilité à introduire à leur encontre ; étant relevé qu'aucun procès au fond n'est pendant entre les parties suivant les informations à disposition du tribunal.

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

- Quant à la mission d'expertise

Les parties étant en désaccord quant à la mission à confier à l'expert, il convient de rappeler tout d'abord que le juge dispose d'un pouvoir souverain pour fixer l'étendue de la mission à confier à l'expert.

Aux termes de son assignation, PERSONNE1.) demande à voir confier à l'expert la mission suivante :

- 1) *dresser un état des lieux du bien en relevant les inachèvements, non conformités, désordres de toute nature et les mauvaises exécutions contraires aux règles de l'art, à la documentation contractuelle, l'autorisation de construire ou au cahier des charges,*
- 2) *constater l'état d'achèvement du bien et la durée prévisible pour l'achever,*

- 3) *se prononcer quant au délai d'achèvement contractuellement prévu et se faire remettre d'éventuelles déclarations de prorogation de délais,*
- 4) *se faire remettre la documentation technique des équipements du bien et notamment de la fenêtre dans le séjour pour déterminer si elle répond au cahier de charges et aux normes applicables,*
- 5) *vérifier l'état de la facturation,*
- 6) *décrire les autres vices, malfaçons et dégâts affectant le bien,*
- 7) *se prononcer sur leurs causes,*
- 8) *proposer les moyens pour y remédier,*
- 9) *en évaluer le coût ou la moins-value en résultant tout en tenant compte du cahier de charges et des conventions entre parties,*
- 10) *se faire remettre un planning des travaux avec des délais d'exécution, sinon recueillir des offres d'entreprises tierces pour ce faire.*

Les sociétés SOCIETE1.) S.à.r.l. et SOCIETE2.) S.à.r.l. relèvent tout d'abord que le volet « *constater l'état d'achèvement* » repris au point 2) ferait double emploi avec le premier point de la mission aux termes duquel l'expert est déjà tenu de se prononcer sur les inachèvements.

Tel est effectivement le cas, de sorte qu'il y a lieu de supprimer ce volet au point 2) de la mission, une description détaillée de l'état de l'immeuble devant déjà être réalisée par l'expert aux termes du point 1) de la mission.

Les parties assignées demandent ensuite à voir supprimer les points 3) et 10) de la mission proposée par la partie demanderesse au motif que ces points porteraient sur des questions d'ordre juridique qui ne relèveraient dès lors pas de la compétence d'un homme de l'art.

Il n'appartiendrait ainsi pas à l'expert de se prononcer sur la question de savoir si le délai d'achèvement prévu contractuellement a été respecté ou non. Les parties assignées relèvent à cet égard que le contrat de vente conclu entre les parties prévoit certaines hypothèses dans lesquelles le délai d'achèvement est suspendu et elles font valoir qu'il appartiendra aux juges du fond et à eux seuls d'apprécier si de telles causes de suspension sont intervenues en l'espèce.

De même, il n'appartiendrait pas à l'expert d'établir un planning des travaux avec des délais d'exécution, ni de recueillir des offres d'entreprises tierces.

PERSONNE1.) s'oppose à ce que les points 3) et 10) soient supprimés. Elle conteste les affirmations des parties assignées selon lesquelles ces points porteraient sur des questions d'ordre juridique, alors qu'il ne serait nullement demandé à l'expert de se prononcer sur les responsabilités éventuellement encourues par les parties assignées. Les points proposés seraient purement factuels. En effet, la seule chose qui serait demandée à l'expert serait de se prononcer

sur l'existence ou non d'une cause de suspension du délai. PERSONNE1.) relève en outre que l'article 3 du contrat, relatif au délai d'exécution des travaux, prévoit *in fine* que le droit pour le vendeur d'exiger une prolongation du délai initialement prévu est soumis à l'exigence d'un écrit. Il appartiendrait ainsi à l'expert de vérifier si de tels écrits ont été signés entre les parties.

Il convient de rappeler qu'il est de principe que la mission d'expertise peut porter sur tous les faits d'ordre technique qui présentent un caractère pertinent et utile par rapport au litige pouvant éventuellement être introduit entre les parties.

Le recours à un expert ne se justifie ainsi que lorsqu'il s'agit de fournir aux juges des renseignements d'ordre technique qu'ils ne peuvent pas se procurer eux-mêmes.

C'est partant à juste titre que les parties assignées demandent à voir supprimer le point 3) de la mission telle que proposée par PERSONNE1.). La question du dépassement éventuel du délai d'exécution prévu contractuellement est une question juridique qui relève de la compétence exclusive des juges du fond. Il n'appartient ainsi pas à l'expert de « *se prononcer quant au délai d'achèvement contractuellement prévu* ». Force est en outre de constater que les juges du fond pourront apprécier eux-mêmes si des déclarations de prorogation ont été faites par les parties en procédant à un examen des pièces qui leur seront soumises. Un tel examen des pièces ne requiert aucune compétence d'ordre technique et pourra dès lors être fait par les juges du fond sans qu'il soit pour cela nécessaire d'avoir recours à un homme de l'art.

Quant au point 10) de la mission proposée par PERSONNE1.), il convient de relever que la pertinence dudit point reste d'être établie. La partie demanderesse ne précise en effet nullement à quel titre la remise d'un planning des travaux pourrait s'avérer pertinente dans le cadre de l'éventuel procès au fond qu'elle pourrait être amenée à introduire à l'encontre des parties défenderesses. Le fait de se faire remettre un planning ou de recueillir des offres ne requiert en outre aucune compétence d'ordre technique. Ainsi, si la remise d'un tel planning ou d'offres devait s'avérer nécessaire, elle pourra encore être ordonnée par les juges du fond.

Il convient partant de supprimer ces points de la mission d'expertise.

- Quant à l'expert

Il est de principe que le juge peut commettre l'expert de son choix.

La partie demanderesse n'ayant formulé aucune objection par rapport à l'expert proposé par les parties défenderesses, le tribunal décide de nommer l'expert Christian ROBERT du bureau d'expertise EXPERO S.à.r.l.

- Quant aux frais

En ce qui concerne l'avance des frais d'expertise, 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 PERSONNE1.) de faire l'avance des frais d'expertise, 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.

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 et ayant son siège social à L-6793 Grevenmacher, 97, route de Trèves, 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 31 octobre 2024 au plus tard, de :

- 1) dresser un état des lieux de l'appartement acquis par PERSONNE1.), sis à ADRESSE4.), en relevant les inachèvements, non conformités, désordres de toute nature et les mauvaises exécutions contraires aux règles de l'art, à la documentation contractuelle, l'autorisation de construire ou au cahier des charges,
- 2) se prononcer sur la durée prévisible des travaux nécessaires pour achever le bien,
- 3) se faire remettre la documentation technique des équipements du bien et notamment de la fenêtre dans le séjour pour déterminer si elle répond au cahier de charges et aux normes applicables,
- 4) vérifier l'état de la facturation,
- 5) décrire les autres vices, malfaçons et dégâts affectant le bien,
- 6) se prononcer sur leurs causes,
- 7) proposer les moyens pour y remédier,

8) en évaluer le coût ou la moins-value en résultant tout en tenant compte du cahier de charges et des conventions 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.) 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.