

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 03/2024

N° TAD-2023-01390 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 23 janvier 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**

1) **PERSONNE1.)**, fonctionnaire de l'Etat, né le DATE1.) à Luxembourg, et son épouse

2) **PERSONNE2.)**, employée de l'Etat, née le DATE2.) à Luxembourg, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demandresses, comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**ET**

**PERSONNE3.)**, salarié, né le DATE3.) à ADRESSE2.), demeurant à D-ADRESSE3.),

partie défenderesse, comparant la société anonyme **KRIEGER ASSOCIATES S.A.**, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240.929, 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 Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS**

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, en date du 10 novembre 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) 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, 12 décembre 2023, aux fins spécifiées ci-après.

Après une refixation, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 9 janvier 2024.

Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), a exposé l'assignation et a été entendu en ses explications.

Maître Deniz ATLI, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui représente la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., mandataire de PERSONNE3.), a été entendue 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, 23 janvier 2024, à laquelle fut rendue l'

## **ORDONNANCE**

qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 10 novembre 2023, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (désignés ci-après « GROUPE1.) ») ont fait donner assignation à PERSONNE3.) (désigné ci-après « PERSONNE4.) ») à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir nommer le bureau d'expertise ARBEX avec la mission plus amplement spécifiée au dispositif de leur assignation. Ils demandent en outre à entendre dire que la partie assignée devra avancer les frais d'expertise.

Au soutien de leur demande, GROUPE1.) exposent que par acte notarié du 30 mai 2023, ils ont acquis de la part de PERSONNE4.) une maison unifamiliale sise à ADRESSE4.), et qu'au courant du mois d'août 2023, ils auraient constaté d'importantes infiltrations d'eau au niveau des murs du garage. Ils auraient eu recours aux services de la société SOCIETE1.) qui aurait exclu un problème au niveau de la canalisation comme cause des infiltrations d'eau.

Estimant que ces désordres constituent des vices cachés au sens de l'article 1641 du Code civil, GROUPE1.) les ont dénoncés à leur vendeur par courrier recommandé du 27 septembre 2023 conformément à l'article 1648 du Code civil tout en invitant PERSONNE4.) à prendre en charge les frais de remise en état des vices et défauts constatés.

Aucune suite n'ayant été réservée à ce courrier par PERSONNE4.), GROUPE1.) demandent à voir désigner un homme de l'art afin que soient déterminées, entre autres, les causes et origines

des désordres constatés, ce en vue d'une éventuelle action en responsabilité à introduire à l'encontre de leur vendeur.

PERSONNE4.) ne s'oppose pas au principe de la mesure d'instruction sollicitée par les parties demanderesses. Il relève cependant que GROUPE1.) auraient visité la maison à plusieurs reprises avant la signature du compromis de vente en date du 17 avril 2023 et que lors de ces visites, ils auraient pu constater que certains murs présentaient des traces d'humidité qui auraient été causées par les graves inondations survenues au Grand-Duché de Luxembourg en juillet 2021. Il renvoie à cet égard aux photographies prises par l'agence immobilière chargée de la vente de la maison qui illustrent l'état dans lequel se trouvait la maison au moment de la vente. PERSONNE4.) souligne en outre que la maison vendue aurait été construite en 1957 et qu'il s'agirait dès lors d'une maison ancienne, ce dont les parties demanderesses auraient eu parfaitement conscience. Il indique finalement que GROUPE1.) auraient entamé des travaux de rénovation avant même la signature de l'acte notarié et il demande dès lors à voir modifier le libellé de la mission d'expertise, alors qu'il serait important que l'expert se prononce sur la question de savoir si les problèmes d'infiltrations sont survenus avant ou après les travaux réalisés par GROUPE1.), respectivement s'ils sont liés aux travaux réalisés par GROUPE1.). PERSONNE4.) ne s'oppose pas à la désignation du bureau d'expertises ARBEX. Il précise toutefois que ladite société est cliente de l'étude SOCIETE2.). A titre subsidiaire, il propose de désigner soit l'expert Romain FISCH, soit l'expert Steve E. MOLITOR.

Au vu des liens unissant le bureau d'expertises ARBEX au mandataire de la partie adverse, GROUPE1.) retirent la proposition d'expert formulée aux termes de leur assignation. Ils s'opposent formellement à la désignation de l'expert Romain FISCH, mais n'ont pas d'objections à formuler par rapport à l'expert Steve E. MOLITOR.

### **Quant au principe de l'expertise**

GROUPE2.) basent leur demande principalement sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur les articles 933 et 932 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 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 GROUPE1.) justifient d'un intérêt légitime à faire établir par un homme de l'art les éventuels vices et défauts affectant la maison qui leur a été vendue par PERSONNE4.), ce en vue d'une éventuelle action en responsabilité à introduire à l'encontre de leur vendeur ; 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 des GROUPE3.) tendant à l'institution d'une expertise.

### **Quant à la nomination de l'expert et sa mission**

Aux termes de leur assignation, GROUPE4.) demandent à voir confier à l'expert la mission suivante :

1. prendre inspection de l'immeuble des parties requérantes sis à L-ADRESSE1.),
2. décrire les dégâts affectant la maison des parties requérantes en ce qui concerne les infiltrations voire l'humidité affectant les murs de celle-ci,
3. déterminer l'origine des infiltrations et de l'humidité,
4. proposer les moyens adéquats pour remédier aux éventuels dégâts constatés tout en préconisant les moyens pour éviter, à l'avenir, une nouvelle apparition de ces derniers,
5. chiffrer les coûts de remise en état des dégâts constatés au niveau de la maison des parties requérantes suite aux problèmes ci-avant relevés,
6. évaluer, si nécessaire, l'éventuelle moins-value dont est affectée la maison du fait des vices et défauts constatés.

PERSONNE4.) demande, quant à lui, à voir confier à l'expert la mission suivante :

1. décrire les garage, cave, buanderie et salle de bains se trouvant dans l'immeuble sis à L-ADRESSE5.), par comparaison aux photographies des lieux prises lors de la vente conclue en date du 17 avril 2023,
2. dire si depuis le 17 avril 2023, les lieux en question ont ou n'ont pas été modifiés, transformés ou rénovés par rapport aux dites photographies,

3. décrire les éventuelles infiltrations d'eau et traces d'humidité à ces endroits,
4. déterminer l'origine des éventuelles infiltrations d'eau et traces d'humidité,
5. dire si les éventuelles infiltrations d'eau et traces d'humidité sont antérieures ou postérieures à l'acte de vente du 17 avril 2023,
6. dans le cas où elles sont antérieures à l'acte de vente du 17 avril 2023, dire si ces infiltrations et traces d'humidité étaient ou non apparentes à cette date,
7. dire si les éventuelles infiltrations d'eau et traces d'humidité sont ou ne sont pas en relation causale avec les éventuels travaux réalisés par les parties GROUPE1.) après l'acte de vente du 17 avril 2023,
8. préconiser les travaux aptes à remédier aux éventuelles infiltrations et traces d'humidité et en évaluer le coût.

GROUPE1.) s'opposent aux points 1 et 2 de la mission d'expertise proposée par PERSONNE4.) en ce que ceux-ci font référence de manière abstraite « *aux photographies prises lors de la vente conclue en date du 17 avril 2023* » sans que ces photographies ne soient clairement déterminées. Il ne serait ainsi nullement établi sur quelles photographies, l'expert est supposé s'appuyer, ni à quelles dates celles-ci ont été prises. En ce qui concerne le point 5 de la mission précitée, GROUPE1.) émettent des doutes quant à la possibilité pour l'expert de se prononcer sur cette question. Ils s'opposent en outre formellement à ce que le point 6 soit intégré dans la mission de l'expert au motif qu'il s'agirait d'une question à laquelle l'expert ne pourrait manifestement pas répondre étant donné qu'il n'était pas présent au moment de la vente. Quant aux autres points proposés par PERSONNE4.), GROUPE1.) n'ont pas d'objections particulières à formuler et soulignent que ceux-ci se trouvent inclus dans la mission qu'ils ont eux-mêmes proposée.

Il est de principe que le juge peut commettre l'expert de son choix et qu'il dispose d'un pouvoir souverain pour fixer l'étendue de la mission à confier à l'expert. 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.

En l'espèce, il convient de rappeler que l'expertise que GROUPE1.) souhaitent voir instituer est sollicitée dans la perspective d'une éventuelle action en responsabilité à introduire à l'encontre de leur vendeur auquel ils reprochent de leur avoir caché les problèmes d'humidité affectant la maison vendue.

La mission d'expertise qui sera confiée à l'expert ne doit dès lors porter que sur des éléments d'ordre technique qui peuvent s'avérer pertinents dans le cadre d'une telle action en responsabilité.

Les points 1 et 2 de la mission proposée par PERSONNE4.), par lesquels il est demandé à l'expert de comparer l'état de la maison au jour de la vente avec son état actuel, ne sont d'aucune pertinence dans le cadre d'une éventuelle action en responsabilité qui serait introduite par les parties demandresses à l'encontre de leur vendeur. Force est en outre de relever que

GROUPE1.) n'ont pas contesté avoir entrepris certains travaux de rénovation, de sorte qu'il est d'ores et déjà établi que les lieux ne se trouvent plus dans le même état que celui dans lequel ils se trouvaient au moment de la vente. Ces points ne sont partant pas à inclure dans la mission d'expertise.

Le but primaire de l'expertise sollicitée par GROUPE1.) est de déterminer les causes et origines des désordres affectant la maison objet du contrat de vente conclu entre les parties. Dans le cadre de l'examen des causes et origines desdits désordres, l'expert devra se prononcer « *d'office* » sur toutes les causes possibles et imaginables, de sorte qu'il n'est en principe pas nécessaire d'énumérer toutes les causes potentielles. A toutes fins utiles, dans la mesure où il n'est pas contesté que des travaux de rénovation ont été réalisés, il peut toutefois s'avérer pertinent de demander à l'expert de se prononcer expressément sur la question de savoir si les travaux réalisés peuvent être à l'origine des désordres constatés. De même la date d'apparition des problèmes d'humidité, à supposer que l'expert puisse se prononcer à ce sujet, peut s'avérer pertinente dans le cadre d'une éventuelle action en responsabilité. Ces points seront partant inclus dans la mission.

Quant au point 6 de la mission proposée par PERSONNE4.), c'est à juste titre que GROUPE1.) demandent à le voir écarter, alors qu'il n'appartient pas à l'expert, qui n'était pas présent au moment de la vente, de se prononcer sur le caractère apparent ou non apparent des désordres constatés.

Quant aux autres points proposés par PERSONNE4.), ceux-ci se trouvent inclus dans la mission proposée par GROUPE1.), tel que relevé par ces derniers.

Au vu de ce qui précède, le tribunal décide de confier à l'expert la mission d'expertise proposée par GROUPE1.) en y apportant les modifications exposées ci-dessus, le libellé de la mission d'expertise étant plus amplement spécifié au dispositif de la présente ordonnance.

Quant à l'expert à désigner, le tribunal décide, au vu des renseignements fournis par les parties, de nommer l'expert Steve E. MOLITOR.

### **Quant aux frais d'expertise**

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 des parties demandresses, 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.

Les frais d'expertise seront partant à avancer par GROUPE1.).

### **Quant aux frais et dépens de l'instance et à l'exécution provisoire**

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 de référé en l'état actuel de la procédure.

GROUPE2.) demandent encore à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant appel ou opposition, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

Les parties demanderesses n'ayant cependant pas établi la nécessité de l'exécution de la présente ordonnance au seul vu de la minute, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, de sorte que conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, la présente ordonnance est 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.

### 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 Steve E. MOLITOR, établi professionnellement à L-1815 Luxembourg, 209, rue d'Itzig, 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 15 avril 2024 au plus tard, de :

1. prendre inspection de l'immeuble des parties requérantes sis à L-ADRESSE1.),
2. décrire les éventuels dégâts affectant la maison des parties requérantes en ce qui concerne les infiltrations voire l'humidité affectant les murs de celle-ci,
3. déterminer l'origine des éventuels problèmes d'humidité et infiltrations d'eau et, notamment, dire si les problèmes d'humidité éventuellement constatés sont en relation causale avec les travaux de rénovation réalisés par les parties requérantes,
4. dire, dans la mesure du possible, si les éventuelles infiltrations d'eau et traces d'humidité sont antérieures ou postérieures au compromis de vente du 17 avril 2023,
5. proposer les moyens adéquats pour remédier aux éventuels dégâts constatés tout en préconisant les moyens pour éviter, à l'avenir, une nouvelle apparition de ces derniers,
6. chiffrer les coûts de remise en état des dégâts éventuellement constatés au niveau de la maison des parties requérantes suite aux problèmes éventuellement constatés,

7. évaluer, si nécessaire, l'éventuelle moins-value dont est affectée la maison du fait des vices et défauts constatés,

**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 frais et dépens de l'instance,

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