

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 04/2025

Numéro TAD-2025-00097 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 28 janvier 2025 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

**Silvia ALVES**, premier 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**

**l'ORGANISATION1.)**, établie en la maison communale à L-ADRESSE1.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**ET**

1) **PERSONNE1.)**, née le DATE1.) à ADRESSE2.) (Macédoine du Nord), sans état connu, et son époux

2) **PERSONNE2.)**, né le DATE2.) à ADRESSE2.) (Macédoine du Nord), sans état connu, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses, comparant toutes deux en personne,

3) le **GROUPE1.)**, sise à L-ADRESSE3.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, le sieur PERSONNE2.), préqualifié,

partie défenderesse, comparant par son syndic PERSONNE2.).

---

## FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 16 janvier 2025, l'ORGANISATION1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et au GROUPE1.), 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, 21 janvier 2025, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après :

A cette audience, l'affaire a été utilement retenue.

Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de l'ORGANISATION1.), a exposé l'assignation et a été entendu en ses explications.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont été entendus en leurs 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, 28 janvier 2025, à laquelle fut rendue l'

## **ORDONNANCE**

qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 16 janvier 2025, l'ORGANISATION1.) (désignée ci-après « ORGANISATION1.) ») a fait donner assignation à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et au GROUPE1.) 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. Aux termes de son assignation, la ORGANISATION1.) demande encore à voir condamner les parties défenderesses à faire l'avance des frais d'expertise. Elle sollicite finalement encore leur condamnation aux frais et dépens de l'instance.

Au soutien de sa demande, la ORGANISATION1.) expose qu'elle est propriétaire d'un local situé au rez-de-chaussée de ADRESSE3.) qu'elle a acquis suivant vente aux enchères publiques et dans lequel elle souhaite installer une bibliothèque communale.

Avant d'entamer les travaux d'aménagement de cette bibliothèque communale, la ORGANISATION1.) souhaite toutefois avoir la certitude que les GROUPE2.) ont remédié aux fuites d'eau qui étaient survenues en 2021 au niveau de la salle de bains de leur appartement situé au 1<sup>er</sup> étage ainsi qu'au niveau de leur terrasse et qui avaient entraîné des problèmes d'infiltration d'eau au niveau du local appartenant à la commune.

Aucune suite n'ayant été réservée aux nombreuses démarches entreprises par la ORGANISATION1.) afin d'être informée des causes et origines des fuites d'eau constatées, respectivement des travaux entrepris pour y remédier, la ORGANISATION1.) demande à voir désigner un homme de l'art afin que celui-ci se prononce sur la question.

A l'audience, la ORGANISATION1.) propose de nommer l'expert Yves KEMP. Elle indique en outre être disposée à faire l'avance des frais d'expertise.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), agissant tant en son nom personnel qu'en sa qualité de syndic du Syndicat des Copropriétaires de ADRESSE3.), marquent leur accord avec la mesure d'instruction sollicitée par la ORGANISATION1.). Ils ne s'opposent pas à la nomination de l'expert Yves KEMP, ni à la mission d'expertise proposée.

### **Appréciation de la demande**

La demande de la ORGANISATION1.) est basée principalement sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur les article 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 l'espèce, il est constant en cause, pour ne pas avoir été contesté par les parties défenderesses, qu'un problème d'infiltration d'eau est survenu au niveau du local appartenant à la ORGANISATION1.) suite à des fuites d'eau dues à un problème au niveau de la salle de bains des GROUPE2.) et un siphon bouché au niveau de leur terrasse.

Ainsi, en tenant compte des pièces et renseignements fournis en cause, il appert que les conditions légales posées par l'article 350 précité sont remplies en l'espèce, alors que la ORGANISATION1.) justifie d'un intérêt légitime à faire établir par un homme de l'art les éventuels désordres affectant l'immeuble dont elle est propriétaire suite aux fuites d'eau survenues au niveau de l'appartement appartenant aux GROUPE2.) ; étant précisé qu'aucun procès au fond n'est pendant entre les parties suivant les informations dont dispose le tribunal.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande.

En l'absence de contestations par rapport à l'expert et la mission d'expertise proposés par la partie demanderesse, le tribunal décide de désigner l'expert Yves KEMP avec la mission telle que libellée au dispositif de la présente ordonnance.

La ORGANISATION1.) ayant marqué son accord à faire l'avance des frais d'expertise, il y a lieu de lui ordonner de régler la provision de l'expert, étant d'ailleurs relevé qu'il est de principe que l'avance des frais d'une expertise ordonnée sur base de l'article 350 incombe à la partie demanderesse étant donné que cette mesure est ordonnée dans son intérêt probatoire.

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.

La ORGANISATION1.) demande encore à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement.

La partie demanderesse 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, premier 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 30 avril 2025 au plus tard, de :

- 1) se prononcer sur les causes et origines des infiltrations d'eau constatées dans l'immeuble de la requérante,
- 2) déterminer si les réparations nécessaires ont été effectuées dans l'appartement sis au 1<sup>er</sup> étage et la terrasse appartenant aux GROUPE2.) situés dans ADRESSE3.) sise à ADRESSE3.), et dans l'affirmative, dire si ces travaux ont été réalisés selon les règles de l'art afin d'exclure toute nouvelle infiltration d'eau future dans l'immeuble de la requérante,
- 3) dans la négative, proposer les travaux nécessaires pour procéder aux réparations nécessaires et chiffrer le coût de ces travaux,
- 4) se prononcer sur une éventuelle moins-value affectant l'immeuble de la requérante,

**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 l'ORGANISATION1.) est tenue de verser par provision à l'expert une avance sur sa rémunération de 1.000.- euros et d'en justifier le versement au greffe du Tribunal d'arrondissement 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.