

No. Rôle: TAL-2022-00176
No. 2022TALREFO/00080
du 25 février 2022

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 25 février 2022, tenue par Nous Christina LAPLUME, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

1. A.), demeurant à [...],
2. B.), demeurant à [...],

élisant domicile en l'étude de Maître Christian BOCK, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses comparant par Maître Paula GAUB, avocat, en remplacement de Maître Christian BOCK, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

1. C.), demeurant à [...],
2. D.), demeurant à [...],

parties défenderesses comparant par Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, avocat, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 10 février 2022, Maître Paula GAUB donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Manuel Antonio GOMES FARIA fut entendu en ses explications.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit de l'huissier Guy ENGEL, huissier de justice à Luxembourg, du 16 décembre 2021, A.) et B.) ont fait donner assignation à C.) et à D.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert, sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 932 alinéa 1^{er}, sinon encore sur base de l'article 933 alinéa 1^{er} du même code, avec la mission telle que plus amplement détaillée au dispositif de l'assignation.

A l'appui de leur demande, A.) et B.) exposent avoir acquis, suivant acte de vente du 15 juin 2021, une maison sise à [...] de la part des parties défenderesses et que cette maison a fait l'objet de rénovations peu avant ladite acquisition.

Les parties demanderesses font ensuite exposer qu'après leur entrée en jouissance de la maison en date du 17 juillet 2021, elles auraient dû constater que la maison était atteinte de différents vices cachés et plus précisément que le mur derrière les meubles intégrés de la cuisine était mouillé, couvert de moisissures ainsi que de tâches noirâtres.

Les parties demanderesses se réfèrent à un rapport d'expertise du 15 octobre 2021 qu'ils déclarent avoir été dressé à leur demande par l'expert Steve MOLITOR du bureau d'expertise WIES. Ils font plus particulièrement valoir que dans ce rapport, Steve MOLITOR se prononce sur l'origine des désordres constatés dans la maison ainsi que sur les travaux nécessaires pour y remédier, évalués par l'expert à environ 15.000 euros.

Il est à relever qu'à l'examen du rapport précité du 15 octobre 2021, on constate que lors de la visite des lieux qui a eu lieu en date du 12 octobre 2021 c'est l'expert Tom WIES qui était présent et non pas Steve MOLITOR. Tout porte donc à croire que c'est le premier qui a rédigé le rapport et que par la contresignature de l'expert Steve MOLITOR du même rapport celui-ci a voulu l'authentifier. Dans les développements qui suivent, il sera donc

fait état du rapport de l'expert Tom WIES lorsqu'il est fait référence au rapport du 15 octobre 2021.

Au motif que les parties défenderesses refuseraient de prendre de quelconques mesures afin de procéder au redressement des vices en question et que le rapport précité de l'expert Tom WIES ne constituerait pas une preuve suffisante dans la mesure où il n'a pas été établi de manière contradictoire à l'égard de ces dernières, A.) et B.) sollicitent la nomination d'un expert judiciaire.

C.) et D.) s'opposent à la demande en institution d'une expertise en faisant valoir que l'acte de vente signé entre parties contient une clause de non-garantie suivant laquelle les acquéreurs sont privés de tout recours contre les vendeurs pour quelques causes que ce soit, notamment pour les dégradations quelconques de la maison.

Ils précisent encore que A.) et B.) ont visité la maison en question avant la signature de l'acte de vente et qu'il est tout à fait possible que les désordres constatés par l'expert sont apparus à la suite des fortes pluies et inondations qui ont sévi sur le Luxembourg le 14 juillet 2021.

I) Quant à la recevabilité de la demande

C.) et D.) soutiennent que, conformément à l'article 1643 du code civil, tout vendeur peut s'exonérer de la garantie des vices cachés au moyen d'une stipulation expresse, tel le cas en l'espèce. A ce titre, ils se réfèrent plus particulièrement à la clause de non-garantie contenue à la page trois de l'acte de vente du 15 juin 2021 libellée comme suit: « *La partie acquéreuse prend les biens et droits immobiliers présentement vendus dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement, avec toutes les appartenances et dépendances, sans garantie de la part de la partie venderesse et sans pouvoir exercer aucun recours contre la partie venderesse pour quelque cause que ce soit, notamment pour mauvais état du sol ou sous-sol, vétusté, dégradations quelconques, vices de construction ou autres, apparents ou cachés, mitoyennetés, communautés ou alignement pouvant y être afférents, sous réserve de l'application de l'article 1646-1 du Code civil.* »

Quant à la clause de non-garantie, il est exact que, en principe, une telle clause, dans les rapports entre un vendeur occasionnel et l'acquéreur, est valable. A supposer que le vendeur soit de bonne foi, même une clause de style déchargeant le vendeur peut produire un effet normal (cf. JCL civil, articles 1641 à 1649, fascicule 60, n°47 à 51). La clause limitative de garantie insérée dans un contrat de vente immobilière stipulée par un vendeur occasionnel ne peut pas recevoir application s'il est démontré que le vendeur avait connaissance de l'existence du vice.

En l'espèce, les parties demanderesses soutiennent que C.) et D.) ne pouvaient pas ignorer l'existence des problèmes d'humidité au moment de la vente et se réfèrent au rapport d'expertise établi par l'expert Tom WIES du bureau d'expertise WIES le 15 octobre 2021

et dans lequel l'expert retient ce qui suit : « *L'origine de l'humidité est sans doute de l'humidité qui remonte par effet capillaire en combinaison avec de l'humidité qui rentre par le mur arrière puisque ce mur est complètement enterré. Vu les fortes traces de rouille derrière la cuisine et les préventions prises au niveau du mur droit et gauche du salon il sera difficile aux propriétaires précédents de nier la présence d'humidité.* »

Les parties A.) et B.) répliquent que la maison litigieuse a été touchée par les fortes pluies et inondations qui ont sévi sur le Luxembourg en date du 14 juillet 2021, c'est-à-dire à un moment qui se situe postérieurement à la signature de l'acte de vente, mais antérieurement à l'entrée en jouissance de la maison par les acquéreurs. Ils concluent partant qu'ils n'étaient pas censés être au courant des problèmes d'humidité qui se posent à l'heure actuelle.

En considération de ce qui précède et dans la mesure où l'expert Tom WIES ne prend pas position dans son rapport d'expertise quant à la date précise à laquelle sont apparus les prétendus désordres liés à l'humidité, le juge des référés ne saurait, sans se livrer à un examen approfondi des éléments du dossier, apprécier si les vendeurs en avaient connaissance au jour de l'acte de vente.

Partant, la question de savoir si les problèmes d'humidité constituent des vices apparents ou des vices cachés de même que la question de savoir si C.) et D.) étaient ou non de mauvaise foi au moment de la signature de l'acte notarié échappent au pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés et relèvent de la compétence des juges du fond.

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité invoqué par C.) et D.) est à rejeter.

II) Quant au bien-fondé de la demande basée sur l'article 350 du nouveau code de procédure civile

A.) et B.) agissent principalement sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de cet article « s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve des faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admises peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé ».

Il convient de rappeler que si la partie demanderesse dispose d'ores et déjà de moyens de preuves suffisants pour conserver ou établir la preuve des faits litigieux, la mesure d'instruction demandée est dépourvue de toute utilité et doit être rejetée (Cass. com., 18 févr. 1986 : Bull. civ. IV, n° 26 ; Gaz. Pal. 1986, 1, pan. jurispr. p. 109, note S. Guinchard

et T. Moussa. – CA Orléans, 4 mars 1983 : D. 1983, p. 343, note Jeantin ; RTD civ. 1983, p. 785, obs. J. Normand).

En l'espèce, il résulte du rapport établi par l'expert Tom WIES précité que lors de la visite des lieux du 12 octobre 2021, il a été procédé à « une vue générale de la façade de l'immeuble » et à une analyse des murs des pièces intérieures de la maison où les problèmes d'humidité sont apparus. Dans le cadre de cette inspection, des photos ont été prises des constatations faites sur place et le taux d'humidité a été mesuré à divers endroits. Il découle ensuite des explications fournies dans le rapport quant aux valeurs obtenues lors du mesurage que certains endroits de la maison révèlent la présence d'humidité. L'expert se prononce encore dans le rapport sur l'origine des problèmes d'humidité constatés avant de préciser les travaux de réfection qu'ils évaluent forfaitairement à 15.000 euros.

Force est donc de constater que A.) et B.) disposent d'un rapport d'expertise, certes unilatéral, mais qui contient une analyse suffisamment détaillée et dûment motivée concernant les désordres affectant la maison litigieuse.

Ce rapport constitue partant un moyen de preuve qui permet aux parties demanderessees A.) et B.) d'apprécier l'opportunité quant à l'introduction d'un litige au fond afin de mettre, le cas échéant, en cause la responsabilité des parties vendeuses C.) et D.).

Le fait que le rapport d'expertise rédigé par l'expert Tom WIES n'ait pas un caractère contradictoire ne justifie pas la nomination d'un nouvel expert, les éléments matériels retenus par l'expert pouvant être considérés pour servir de base à une expertise à ordonner éventuellement par le juge du fond. Grâce à ce rapport qui peut être utilisé comme pièce à l'appui des thèses réciproques, tout risque de dépérissement des preuves est exclu (Cour d'appel, 7ème chambre, arrêt de référé du 13 janvier 2004, n° 27879 du rôle ; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, ordonnance de référé n° 63/2014 du 31 janvier 2014, n° 158.286 du rôle).

A cet effet, il y a lieu de rappeler que si une expertise unilatérale ou officieuse qu'une partie se fait dresser à l'appui de ses prétentions ou contestations n'est par définition pas contradictoire, elle constitue toutefois un élément de preuve au sens de l'article 64 du nouveau code de procédure civile, et si elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, elle est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve et ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (Cour de cassation, arrêt n° 44/02 du 7 novembre 2002, n° 1910 du registre, Pas. 32, p. 363 ; Tony Moussa, Expertise en matière civile et commerciale, 2ème éd. p. 166).

Il convient d'ajouter qu'il appartient aux seuls juges du fond de statuer sur le mérite de ces rapports et d'ordonner sur base des éventuelles contestations d'une partie le cas échéant une nouvelle expertise ou un complément d'expertise (Cour d'appel, 7ème chambre, arrêt

de référé du 3 novembre 2004, n° 28825 du rôle; Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, ordonnance de référé n° 63/2014 du 31 janvier 2014, n° 158.286 du rôle).

Au vu de ces considérations, il y a lieu de retenir que la preuve de l'utilité de la mesure sollicitée n'est pas rapportée, alors que A.) et B.) n'ont pas démontré leur intérêt à faire établir, sur le fondement de l'article 350 du nouveau code de procédure civile, des faits pour lesquels ils se sont déjà constitués une preuve.

La demande sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile est partant à déclarer irrecevable.

III) Quant au bien-fondé de la demande basée sur les articles 932 et 933 du nouveau code de procédure civile

A.) et B.) agissent à titre subsidiaire sur base de l'article 932, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 933, alinéa 1^{er} du même code.

En application de ces bases légales, l'institution d'une expertise est toujours soumise à la condition de l'urgence.

L'urgence est la condition première et déterminante de la saisine du juge des référés sur base de l'article 932, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile et une condition implicite de recevabilité de celle basée sur l'article 933, deuxième phrase du même code. L'urgence est impliquée par la nécessité qu'il doit y avoir d'entraver un dépérissement des preuves qui risquerait de se produire, si d'ores et déjà le juge des référés n'ordonnait pas la mesure d'instruction sollicitée.

La matière de l'expertise sollicitée en référé sur le fondement de l'urgence se confond avec le caractère imminent de la disparition de traces matérielles qu'il s'agit de constater, le caractère proche de l'évanouissement d'un état de fait dont il y a lieu de conserver ou d'établir la preuve, l'imminence de la perte d'une preuve tangible résultant de la nature intrinsèque de la chose ou du fait à prouver.

En l'espèce, l'urgence à ordonner l'expertise sollicitée n'est aucunement démontrée par A.) et B.).

Par ailleurs, tout risque de dépérissement des preuves est exclu étant donné qu'ils disposent déjà du rapport de l'expert Tom WIES qu'ils pourront verser comme pièce dans le cadre d'une procédure au fond. La mesure d'instruction pourra ainsi parfaitement, sans risque pour les droits des parties, être ordonnée par le juge du fond s'il l'estime utile.

De même, la preuve d'un dommage imminent qu'il y aurait lieu de prévenir, respectivement la preuve de la voie de fait qu'il y aurait lieu de faire cesser font défaut.

La demande de A.) et B.) est partant à déclarer irrecevable tant sur base de l'article 932, alinéa 1^{er} que sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

P A R C E S M O T I F S

Nous Christina LAPLUME, Vice-Président, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement ;

recevons la demande en la forme ;

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,

déclarons la demande en institution d'une mesure d'expertise sollicitée par A.) et par B.) irrecevable sur toutes les bases légales invoquées ;

laissons les frais et dépens de la présente instance à charge de A.) et de B.).