

Texte pseudonymisé

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

Nos. Rôle: TAL-2023-02532 + TAL-2023-03733

No. 2023TALREFO/00226

du 9 juin 2023

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 9 juin 2023, 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.

I.
DANS LA CAUSE

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

comparant par KLEYR GRASSO, société en commandite simple, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, RCS n° B220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP S.à.r.l. établie à la même adresse, RCS n° B220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Fanny MAZEAUD, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie demanderesse comparant par la société KLEYR GRASSO, représentée par Maître Liza CURTEANU, avocat, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.), et son épouse,
- 2) PERSONNE3.) née PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses comparant par Maître Gwendoline BELLA-TCHOUGUI
FRECH, avocat, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat, les deux
demeurant à Luxembourg.**

II.
DANS LA CAUSE

ENTRE

1) PERSONNE2.), et son épouse,

2) PERSONNE3.) née PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

élisant domicile en l'étude de Maître David YURTMAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse en intervention comparant par Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocat, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

ET

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 (ses) gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention comparant par Maître Marc WAGNER, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 25 mai 2023, Maître Liza CURTEANU donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH donna lecture de l'assignation en intervention ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Marc WAGENER fut entendu en ses explications.

Sur ce le juge 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 d'assignation de l'huissier Luana COGONI, huissier de justice suppléant, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, demeurant à Esch-sur-Alzette du 23 mars 2023, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) née PERSONNE4.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert avec la mission telle que reprise au dispositif de son assignation.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-02532 du rôle.

Par exploit d'huissier Geoffrey GALLE, huissier de justice de Luxembourg, du 4 mai 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.à.r.l. à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire qu'elle est tenue d'intervenir dans l'instance pendante entre PERSONNE1.) d'une part et PERSONNE2.) et PERSONNE3.) d'autre part.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-03733 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux rôles pour y statuer par une seule et même ordonnance.

I. Quant à la demande principale en institution d'une expertise

PERSONNE1.) fait exposer que suivant acte notarié du 15 mars 2022, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) lui ont vendu une maison d'habitation sise à ADRESSE1.) pour laquelle un nombre de travaux restaient à faire et que PERSONNE2.), en sa qualité de gérant unique de la société SOCIETE2.) G.m.b.H., s'est engagé à terminer. Il s'est notamment agi de :

« - la façade extérieure devant

- sonnette, numéro et boîte à lettre
- finalisation carrelage au garage
- pose des portes au RDC et de plinthes près des portes
- pose du verre dans les escaliers
- peinture dans le débarras
- gazon
- clôture du jardin
- pose des meubles dans le WC
- divers autres problèmes documentés au moyen de photos, dont des impressions, après signature « ne varietur » par les parties comparantes et le notaire instrumentant (...) »

Par courrier du 6 juillet 2022, PERSONNE1.) déclare s'être adressée à PERSONNE2.) pour l'informer que les désordres suivants n'étaient toujours pas redressés:

- l'installation de chauffage ainsi que l'installation des panneaux solaires ne fonctionnent pas
- clôture du jardin
- problèmes d'humidité
- certains volets ne fonctionnent pas
- luminaires extérieurs sont manquants
- annotations des fusibles

A l'heure actuelle, PERSONNE1.) se plaint du fait que nonobstant son insistance à voir redresser les inachèvements et désordres ci-avant énoncés et plus particulièrement les problèmes d'humidité provenant de l'installation du drainage, les moisissures affectant « plusieurs parties de l'immeuble de la cave », le chauffage et les panneaux solaires défectueux, PERSONNE2.) n'aurait réservé aucune suite à sa demande de sorte qu'elle demande à voir instituer une mesure d'expertise lui permettant d'apprécier l'opportunité quant à l'introduction d'un litige au fond.

Au vu des pièces versées et des renseignements fournis, il y a lieu de faire droit à la demande en expertise sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile, demande à laquelle les parties défenderesses PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ne sont d'ailleurs pas autrement opposées.

II. Quant à la demande en intervention dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) S.à.r.l.

Dans le cadre de leur exploit d'assignation en intervention du 4 mai 2023 dirigé à l'encontre de la société SOCIETE1.) S.à.r.l., les parties demanderesses en intervention PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soutiennent que les problèmes d'humidité dont fait état PERSONNE1.) pourraient trouver leur origine dans les travaux exécutés par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. au niveau du drainage.

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. conteste avoir effectué des travaux de drainage et insiste pour dire qu'elle n'est intervenue sur le chantier uniquement pour brancher des tuyaux sous-terrain liés à la canalisation publique étant donné qu'ils étaient bouchés ; que les problèmes d'humidité dans l'immeuble dont se plaint PERSONNE1.) ne sauraient en aucun cas trouver leur origine dans les travaux réalisés par SOCIETE1.) S.à.r.l.; qu'il n'existerait, par ailleurs, aucun lien contractuel entre la société SOCIETE1.) S.à.r.l. et les parties PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

La société SOCIETE1.) S.à.r.l. conclut partant à se voir mettre hors de cause.

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* ».

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. Une contestation sérieuse sur la recevabilité ou le bien-fondé de la demande susceptible d'être portée ensuite devant le juge du fond ne fait pas obstacle à la mesure d'instruction sollicitée sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile (Cass. n° 34/16 du 24.3.2016, numéro 3617 du registre).

Il est admis 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.

Dans la mesure où il est constant en cause que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. a effectué des travaux de branchement de tuyaux sous-terrain, une éventuelle responsabilité contractuelle ou délictuelle n'est *a priori* pas à exclure. Il n'y a donc pas lieu de la mettre hors de cause.

Quant au moyen de défense soulevé par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. celui-ci échappe au pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés qui ne saurait *a priori* se prononcer sur la question de savoir si d'éventuels problèmes résultant des travaux réalisés par la société SOCIETE1.) S.à.r.l. relèvent de sa responsabilité contractuelle ou délictuelle.

Au vu des éléments du dossier, PERSONNE1.) justifie, en l'espèce, d'un motif légitime au sens de l'article 350 du nouveau code de procédure civile, qui consiste à voir instituer une mesure contradictoire et partant opposable aux parties défenderesses au principal et en intervention.

En considérant ce qui précède, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile et de nommer un homme de l'art.

Quant au libellé de la mission, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ainsi que la société SOCIETE1.) S.à.r.l. demandent à ce que la recherche des éventuels désordres soit limitée uniquement à la cave de l'immeuble de PERSONNE1.) alors qu'il n'aurait apparemment jamais été discussion, entre les parties, de problèmes d'humidité dans tout l'immeuble.

Sur question spéciale posée par le juge de référés *de ceans* au litis-mandataire de PERSONNE1.) ce qu'il y aurait lieu de comprendre sous les termes « moisissures affectant plusieurs parties de l'immeuble de la cave », tel qu'indiqué dans la motivation de l'acte introductif d'instance, celui-ci a déclaré que des problèmes d'humidité ont été relevés dans tout l'immeuble et non pas seulement dans la cave et qu'il insiste partant à voir relever, le cas échéant, les problèmes d'humidité dans tout l'immeuble.

En considération de ce qui précède et même si, tel que le soutiennent à bon droit les parties défenderesses au principal et en intervention, la formulation prédécrite est sujet à confusion, il paraît opportun, au vu des éléments du dossier, d'ordonner une mesure d'expertise qui porte sur tout l'immeuble de la partie requérante.

Il y a partant lieu d'entériner la mission telle que proposée par PERSONNE1.) et d'ajouter le terme « éventuels » aux inachèvements, désordres, malfaçons, vices et non-conformités à constater par l'expert, conformément à la demande des parties défenderesses au principal et en intervention.

III. Indemnités de procédure

PERSONNE1.) demande à voir condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.), pour leur part, demandent à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Enfin, la société SOCIETE1.) S.à.r.l. demande à voir condamner chacune des parties PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

Ces demandes doivent être réservées en matière d'expertise.

L'expertise sollicitée sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile ayant un caractère probatoire dans l'intérêt de la demanderesse au principal, il lui appartient de faire l'avance des frais d'expertise.

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

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

recevons les demandes principale et reconventionnelle en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître;

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2023-02532 et TAL-2023-03733 du rôle ;

au principal, renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit mais dès à présent et par provision;

vu l'article 350 du nouveau code de procédure civile;

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l'expert **Christian ROBERT, établi professionnellement à L-ADRESSE4.)** ;

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de:

1. constater l'état d'achèvement des travaux de l'immeuble situé à L-ADRESSE1.) dont est propriétaire PERSONNE1.)
2. dresser une liste précise et détaillée de tous les éventuels inachèvements, désordres, les malfaçons, les vices ainsi que les non-conformités affectant l'immeuble précité
3. déterminer les causes et les origines de tous les désordres ainsi que les dégâts constatés et relatés aux point 1 et 2 de la présente mission
4. vérifier si la chaudière respectivement le système de chauffage ainsi que les panneaux thermiques sont conformes aux exigences légales et aux règles de l'art et si ceux-ci ont fait l'objet d'une réception par les organismes compétents conformément aux dispositions légales en vigueur en la matière
5. si des dégâts impliquent une remise en état urgente, déterminer les travaux de réfection à exécuter urgemment et fixer le coût des travaux de remise en état
6. décrire l'ensemble des moyens à mettre en œuvre afin de remédier aux désordres éventuellement constatés, en chiffrer le coût en établissant un décompte entre les parties et fixer les moins-values éventuelles

disons que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de la mission lui confiée et entendre même des tierces personnes;

ordonnons **à la partie demanderesse au principal** de payer à l'expert la somme de **2.500 euros** au plus tard le **20 juillet 2023** à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert ou à un établissement de crédit à convenir entre parties au litige, et d'en justifier au greffe du Tribunal;

disons que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra Nous en avertir;

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance prise en Notre cabinet;

disons que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le **20 décembre 2023** au plus tard;

réserve les demandes de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ainsi que de la société SOCIETE1.) S.à.r.l. basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

réserve les droits des parties et les dépens ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans caution.