

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2023-08065**  
**No. 2023TALREFO/00417**  
**du 14 novembre 2023**

Audience publique extraordinaire des référés du mardi, 14 novembre 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.

---

**DANS LA CAUSE**

**ENTRE**

- 1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Alain-Emmanuel CATAKLI, avocat, demeurant à Luxembourg,

**parties demanderesses comparant par Maître Alain-Emmanuel CATAKLI, avocat, demeurant à Luxembourg,**

**ET**

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse comparant par Monsieur PERSONNE4.), fils de PERSONNE3.), muni d'une procuration écrite.**

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 2 novembre 2023, Maître Alain-Emmanuel CATAKLI donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Monsieur PERSONNE4.) 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 de l'huissier de justice Georges WEBER, huissier de justice demeurant à Diekirch, du 9 octobre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert avec la mission telle que reprise au dispositif de leur assignation, sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile sinon sur base de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> sinon encore sur base de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font plaider que suivant acte notarié du 23 août 2022, ils ont acquis, à parts égales, la maison d'habitation sise à ADRESSE1.), ayant appartenu à PERSONNE3.); que quelques mois après l'acquisition, ils auraient découvert d'importantes fissures sur les murs porteurs dans toute la maison, causant notamment d'importants dégâts sur le mur mitoyen avec la maison voisine ; qu'en cas de pluie, des fuites d'eau apparaîtraient à l'intérieur de la maison de façon à rendre les pièces de la maison invivables ; que la présence d'humidité dans toute la maison impacterait fortement leur état de santé.

PERSONNE3.) s'oppose à la mesure d'instruction au motif qu'avant l'acte d'acquisition, les parties demandereses auraient pu, à de multiples reprises, visiter la maison en question de sorte qu'elles auraient connu l'état de celle-ci au moment de la signature du compromis de vente ; qu'elles seraient actuellement forclos à soulever des problèmes qui étaient parfaitement visibles à la date de l'acquisition.

Il y a lieu de rappeler que l'article 350 du nouveau code de procédure civile dispose « *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* ».

En l'espèce, les moyens de défense, soulevés par PERSONNE3.) par rapport à la question de savoir si les problèmes d'humidité étaient déjà visibles au moment de l'acquisition, échappent au pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés qui,

au vu des éléments du dossier, ne saurait *a priori* exclure la responsabilité contractuelle ou délictuelle de celle-ci.

Au vu des éléments du dossier, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) justifient 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 à PERSONNE3.). Il y a partant lieu de faire droit à la demande en expertise et de nommer un homme de l'art avec la mission telle que modifiée d'un commun accord lors des plaidoiries et telle que reprise dans le dispositif de la présente ordonnance.

L'expertise sollicitée sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile ayant un caractère probatoire dans l'intérêt de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), il leur appartient de faire l'avance des frais d'expertise.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Dans la mesure où la reconnaissance des droits des parties demanderesses dépend de l'instance au fond à introduire, le cas échéant après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire, leur demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à réserver.

### **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,

Nous déclarons compétent pour connaître de la demande ;

recevons la demande en la forme ;

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 **Romain FISCH, demeurant professionnellement à L-ADRESSE3.)** ;

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

1. se faire communiquer tous documents et pièces qu'il estimera utiles à l'accomplissement de sa mission
2. constater et examiner les désordres allégués dans toute la maison et en particulier ceux mentionnés dans l'assignation
3. déterminer les travaux à réaliser dans l'immédiat pour éviter toute autre évolution des fissures au niveau des murs et autre détérioration de la propriété des requérants
4. rechercher les causes et origines de ces désordres, y compris le problème d'humidité et de fuites d'eau
5. fournir tous éléments techniques et de fait, de nature à permettre à la juridiction saisie de déterminer les responsabilités encourues et d'évaluer les préjudices subis
6. indiquer et évaluer les travaux et moyens nécessaires pour y remédier
7. évaluer le coût des travaux de la remise en état et évaluer une éventuelle moins-value pour les requérants
8. chiffrer les coûts annexes à de tels travaux (déménagement, relogement, préjudice de jouissance...) et de manière générale, fournir à la juridiction tout élément permettant d'établir le montant du préjudice subi par PERSONNE1.) et PERSONNE2.)

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 **aux parties demanderesses** de payer à l'expert la somme de **2.500 euros** au plus tard le **15 décembre 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 mai 2024** au plus tard;

réserveons la demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

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

réserveons les droits des parties et les dépens.