

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-05466

No. 2024TALREFO/00401

du 13 septembre 2024

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 13 septembre 2024, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge 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, assisté de la greffière assumée Carole STARCK.

DANS LA CAUSE

ENTRE

SOCIETE1.) sis à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limité SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son (ou ses) gérant(s) actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Mario DI STEFANO, avocat, demeurant professionnellement à L-2146 Luxembourg, 55-57, rue de Merl,

partie demanderesse comparant par Maître Pauline MARCHAT, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son administrateur unique actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique de vacation des référés ordinaires du lundi matin, 9 septembre 2024, Maître Pauline MARCHAT donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Régis SANTINI fut entendu en ses moyens et explications.

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

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 3 juillet 2024, SOCIETE1.) (ci-après « **ALIAS1.)** ») a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE3.)** ») 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 libellée au dispositif de son assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de l'articles 932, alinéa 1^{er} du même code.

Aux termes de son assignation, ALIAS1.) réclame en outre l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE3.) à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise.

Moyens des parties

A l'appui de sa demande, ALIAS1.) expose que la société SOCIETE3.) est le promoteur (constructeur-vendeur) de SOCIETE1.) ; que les parties communes de la résidence ont été réceptionnées avec une série de réserves suivant procès-verbal du 13 décembre 2017 ; que par la suite, divers désordres ont apparu tant à l'extérieur qu'à l'intérieur de la résidence ; que ces désordres, dont notamment des infiltrations d'eau constatées à plusieurs niveaux de l'immeuble, ont été dénoncés à d'itératives reprises à la société SOCIETE3.) ; que cette dernière n'ayant pas remédié à tous les problèmes dénoncés, l'expert Steve Etienne MOLITOR a été mandaté aux fins d'établir un constat des différents vices et malfaçons affectant la résidence ; que le rapport de l'expert MOLITOR, rendu le 26 juin 2023, confirme l'existence des désordres invoqués, sans être exhaustif ; que la société SOCIETE3.) s'est à ce jour abstenue de procéder aux travaux redressement nécessaires ; que dans ces conditions, il y a lieu de procéder à une expertise judiciaire.

ALIAS2.) considère qu'en raison de ses caractères unilatéral et incomplet, le rapport de l'expert MOLITOR ne s'oppose pas à l'institution d'une expertise sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civil. Il souhaite procéder à un constat contradictoire de tous les désordres affectant son immeuble et obtenir un rapport qui

soit opposable à la société SOCIETE3.). Il relève qu'il résulte des mentions faites par l'expert MOLITOR notamment aux pages 27 et 29 de son rapport que celui-ci n'est pas exhaustif et doit être complété en ce qui concerne tant les problèmes constatés que les causes et origines de ceux-ci. L'expert MOLITOR aurait en outre omis de procéder à une évaluation du coût de tous les travaux de redressement et des éventuelles moins-values de l'immeuble litigieux. Il fait finalement valoir que, depuis le dépôt du rapport MOLITOR, de nouveaux désordres auraient apparu, à savoir des infiltrations d'eau au niveau de l'appartement des époux ALIAS3.). Par ailleurs, les conditions météorologiques des derniers mois auraient aggravé les problèmes d'infiltrations.

La société SOCIETE3.) conclut à l'irrecevabilité de la demande, estimant que ALIAS1.) ne justifie pas d'un motif légitime au sens de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, étant donné qu'il dispose d'ores et déjà du rapport d'expertise dressé le 26 juin 2023 par l'expert MOLITOR. Elle conteste l'existence d'un nouveau désordre qui justifierait l'institution d'une expertise judiciaire. Selon elle, il n'existe actuellement plus aucun fait que l'expert MOLITOR n'a pas déjà constaté dans son prédit rapport.

Elle estime ensuite que la demande est également à rejeter sur base des articles 932, alinéa 1^{er} et 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, invoqués à titre subsidiaire, dans la mesure où les conditions d'application de ces textes, et plus particulièrement celle tenant à l'existence d'une urgence, ne sont pas remplies en l'espèce.

Appréciation

ALIAS2.) agit principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, qui 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* ».

Cet article est un texte autonome auquel les conditions habituelles du référé ne sont pas applicables. Il n'est ainsi soumis ni à la condition d'urgence, ni à la condition d'absence de contestation sérieuse 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 mesure d'instruction légalement admissible, (iv) la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige.

Il y a 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. Le juge est souverain pour apprécier le motif légitime qui constitue la seule condition positive du recours à une mesure d'instruction *in futurum*.

A la nécessité du motif légitime s'ajoute celle du caractère opérant, de la pertinence de la mesure sollicitée. Le demandeur est ainsi tenu de démontrer, outre la légitimité de la mesure sollicitée, qu'elle est pertinente, c'est-à-dire adaptée, utile et proportionnée au litige ultérieur qui la requiert. En d'autres termes, le demandeur doit établir l'existence de son « intérêt probatoire ».

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 (*Cour d'appel, 10 juin 2020, n° CAL-2020-00196 du rôle ; Cour d'appel, 6 octobre 2021, n° CAL-2021-00344 du rôle ; citant Cass. fr. 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, la partie demanderesse dispose d'un rapport d'expertise dressé le 26 juin 2023 par les experts Kevin NAVREZ et Steve Etienne MOLITOR du cabinet d'expertises MOLITOR.

Il résulte dudit rapport que l'expert Kevin NAVREZ a, lors d'une visite des lieux organisée en date du 22 juin 2023, pu relever différents désordres affectant SOCIETE1.), ce constat étant étayé par un reportage photographique (pages 8 à 23 du rapport). Dans leur rapport, les experts NAVREZ et MOLITOR se sont en outre prononcés sur les causes et origines des désordres constatés (pages 23 à 26 du rapport) et ils ont préconisé des mesures/travaux pour y remédier (pages 26 et 27).

S'il est vrai que le rapport précité est à qualifier d'expertise officieuse, dans la mesure où il a été établi à la demande unilatérale du SOCIETE1.) et en dehors de toute décision judiciaire, il n'en reste pas moins que s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, ce rapport constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile, permettant d'introduire une action au fond.

Le fait que ce rapport n'ait pas un caractère contradictoire ne justifie donc 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.

Par ailleurs, contrairement à ce qui est soutenu par ALIAS1.), il ne résulte pas des éléments du dossier soumis que de nouveaux désordres aient apparu et nécessitent encore actuellement d'être constatés. Le courriel du 7 novembre 2023 produit par ALIAS1.) n'est pas suffisant à cet égard, dès lors qu'il ne ressort pas clairement des termes employés par l'expéditeur (PERSONNE1.) que l'infiltration d'eau y dénoncée ne constitue pas une nouvelle manifestation d'un problème préexistant (« [...] nous avons de nouveau une infiltration d'eau dans la salle de bain »).

Au vu de ce qui précède, le tribunal considère que ALIAS1.) dispose d'ores et déjà, au vu du rapport d'expertise susmentionné, d'éléments suffisants pour apprécier l'opportunité d'un éventuel procès au fond, étant précisé que, si un complément d'expertise s'avérait nécessaire, notamment pour l'évaluation des frais de remise en état et/ou des éventuelles moins-values affectant l'immeuble, celui-ci pourra toujours être ordonné par la juridiction saisie du fond du litige.

ALIAS1.) reste partant en défaut de justifier d'un intérêt probatoire, de sorte que sa demande est à déclarer irrecevable sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

En ce qui concerne les bases légales invoquées à titre subsidiaire, à savoir les articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de relever que l'institution d'une expertise sur ces fondements est toujours soumise à la condition de l'urgence.

En effet, 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 pour empêcher 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.

ALIAS2.) ne justifiant d'aucune circonstance particulière d'urgence rendant nécessaire, dès à présent et avant tout procès, la mise en œuvre de l'expertise, sa demande est irrecevable sur base de l'article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Elle est de même irrecevable sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, le rapport précité du cabinet d'expertises MOLITOR pouvant être utilisé comme pièce à l'appui d'une demande au fond, de sorte que tout risque de dépérissement des preuves est exclu. La mesure d'instruction peut parfaitement et sans risque pour les droits des parties être ordonnée par le juge du fond s'il l'estime utile.

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que la demande d'expertise est à rejeter sur toutes les bases légales invoquées.

Au vu de l'issue de la présente instance, ALIAS1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

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

Nous Philippe WADLÉ, premier juge 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, 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 irrecevable sur toutes les bases légales invoquées ;

rejetons la demande du SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

laissons les frais de l'instance à charge du SOCIETE1.).