

Texte pseudonymisé

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

Nos. Rôle: TAL-2023-00357 + TAL-2023-01056
No. 2023TALREFO/00072
du 24 février 2023

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 24 février 2023, 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 du greffier Loïc PAVANT.

I.

DANS LA CAUSE

ENTRE

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

élisant domicile en l'étude de Maître François MOYSE, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Delphine KORSEC, avocat, en remplacement de Maître François MOYSE, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ S.A., représentée par Maître Anne FERRY, avocat, demeurant à Luxembourg.

II.

DANS LA CAUSE

ENTRE

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ S.A., inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au Registre de Commerce et des Société de Luxembourg sous le numéro B220251, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Anne FERRY, avocat, demeurant à la même adresse,

partie demanderesse en intervention comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ S.A., représentée par Maître Anne FERRY, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) 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 NUMERO2.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention comparant par Maître Monique WIRION, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 20 février 2023, Maître Delphine KORSEC donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Anne Ferry donna lecture de l'assignation en intervention ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Monique WIRION fut entendue en ses moyens et 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'huissier de justice du 11 janvier 2023, PERSONNE1.) (ci-après « **PERSONNE1.)** ») a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») 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 spécifiée dans le dispositif de son assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile, sinon encore sur base de l'article 932 du même code.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-00357 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 31 janvier 2023, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que cette dernière est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 11 janvier 2023 ainsi que, le cas échéant, dans les opérations d'expertise qui seraient ordonnées.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-01056 du rôle.

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

Moyens des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose avoir acquis suivant acte de vente en état futur d'achèvement passé le 9 juillet 2020 par-devant Maître Alex WEBER, notaire de résidence à Bascharage, un immeuble (appartement avec dépendances) sis dans la

ADRESSE1.) à ADRESSE1.) ; que ledit immeuble a été achevé et livré au courant du premier semestre 2022 ; que depuis le mois de septembre 2022, son appartement présente des infiltrations d'eau et traces d'humidité ; que malgré dénonciation du problème et mise en place de déshumidificateurs, celui-ci persiste et s'aggrave, au point que son appartement pose non seulement un risque pour certains meubles meublants, mais également pour sa propre santé ; qu'il y aurait dès lors urgence et nécessité d'instituer une expertise judiciaire en vue de faire constater l'état des lieux et évaluer son préjudice subi en raison des vices constatés.

Elle conclut au rejet des moyens adverses et estime que le juge saisi, en tant que juridiction de droit commun, est compétent pour connaître de sa demande.

La société SOCIETE1.) soulève principalement l'irrecevabilité de la demande pour défaut d'intérêt à agir dans le chef de la demanderesse. Elle explique que le sinistre dégâts des eaux dont cette dernière fait état dans son assignation a été déclaré à l'assureur du corps de métier concerné. Ledit problème aurait en outre fait l'objet d'une expertise amiable à la demande du syndic de la copropriété dans laquelle se situe l'appartement de la demanderesse. Cette expertise aurait donné lieu à l'établissement de deux rapports par le bureau d'expertise SOCIETE3.), dont le dernier, dressé le 27 janvier 2023, confirmerait que le problème d'humidité ayant affecté l'appartement de la demanderesse a été résolu. Il ne resterait plus à procéder aux travaux de remise en état, l'assureur intervenu ayant d'ores et déjà confirmé la prise en charge des dégâts survenus ainsi que l'indemnisation de l'éventuelle trouble de jouissance subi par la demanderesse.

Elle conteste l'existence de tout autre problème affectant l'immeuble de la demanderesse et relève que cette dernière n'apporte aucun élément de preuve de nature à établir un quelconque autre désordre.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) conclut au rejet de la demande au motif que les conditions d'application des différentes bases légales invoquées ne sont pas remplies en l'espèce. D'une part, dans les circonstances données, la demanderesse ne justifierait pas d'un motif légitime au sens de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile. Eu égard à l'existence de deux rapports d'expertise extrajudiciaires, il n'aurait d'autre part aucun risque de dépérissement des preuves, ni aucune urgence à procéder à une expertise judiciaire. A cela s'ajouterait que la demande se heurte à des contestations sérieuses, de sorte que les conditions des articles 932, alinéa 1^{er} et 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile feraient également défaut.

En dernier ordre de subsidiarité, pour le cas où une expertise serait ordonnée, elle demande à voir intervenir la société SOCIETE2.) qui, en tant qu'installateur sanitaire et chauffagiste, aurait été chargée de l'exécution des travaux à l'origine du sinistre dégâts des eaux survenu. Elle demande aussi à voir limiter la mission de l'expert au seul problème d'humidité, à l'exclusion de tout autre désordre.

Sur question du tribunal, elle soutient encore que le magistrat saisi est incompetent *ratione valoris* pour connaître de la demande de PERSONNE1.).

Elle réclame enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) soulève principalement l'incompétence du magistrat saisi et conclut subsidiairement à l'irrecevabilité de la demande, motif pris qu'il existe d'ores et déjà deux rapports d'expertise dans lesquels toutes les constatations utiles ont été faites. Elle explique qu'il a entretemps pu être remédié au problème d'infiltration d'eau qui affectait l'appartement de la demanderesse et que seuls les travaux de réfection (remise en peinture etc.) restent encore à faire, son assureur, la société SOCIETE4.), ayant confirmé la prise en charge des frais y afférents.

Dans la mesure où le coût des travaux de redressement pour l'appartement de la demanderesse (situé au -1) ainsi que pour celui situé au rez-de-chaussée aurait été chiffré à un montant total inférieur à 15.000,- euros, elle considère en outre que le juge des référés saisi est incompetent *ratione valoris* pour connaître de la demande.

Appréciation

Les règles concernant la compétence d'attribution étant d'ordre public, le juge saisi est en droit et a même l'obligation d'examiner d'office et avant tout autre moyen sa compétence *ratione valoris*.

La compétence d'attribution du président du tribunal d'arrondissement, siégeant comme juge des référés, étant circonscrite par celle du tribunal d'arrondissement dont il fait partie, il résulte d'une lecture combinée des articles 2 et 20 du Nouveau Code de procédure civile, dans leur version telle qu'issue de la loi du 15 juillet 2021 ayant pour objet le renforcement de l'efficacité de la justice civile et commerciale (entrée en vigueur le 16 septembre 2021), que le juge des référés connaît en principe des affaires civiles et commerciales dont la valeur excède la somme de 15.000,- euros.

Il convient de noter qu'en vertu de l'article 2, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le taux de compétence est déterminé par la seule valeur du montant en principal, à l'exclusion des intérêts et frais.

Cependant, une demande qui n'est pas susceptible d'être évaluée en argent, c'est-à-dire une demande de valeur indéterminée, relève en principe de la compétence au tribunal d'arrondissement, en application de l'article 8 du Nouveau Code de procédure civile.

Est considéré comme demande indéterminée celle dont l'indétermination est insurmontable et sans remède. Certaines demandes portant sur des intérêts patrimoniaux qui, telles qu'elles sont introduites, paraissent bien être indéterminées, en ce sens que leur principal

n'est pas chiffré en argent, sont néanmoins susceptibles d'évaluation pécuniaire et cette évaluation leur fera perdre leur caractère de demande indéterminée (*Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, Tome 2, n° 428*).

Les principes gouvernant l'évaluation des demandes en justice sont fixés par les articles 5 à 7 du Nouveau Code de procédure civile, applicables au tribunal de paix, et auxquels renvoie l'article 23 du même code, concernant le tribunal d'arrondissement.

Il résulte de l'article 5 *in fine* du Nouveau Code de procédure civile que le demandeur doit en principe évaluer sa demande.

La loi et la jurisprudence règlent cependant la situation dans laquelle le litige n'a pas fait l'objet d'une évaluation par le demandeur, ni dans l'acte introductif d'instance, ni en cours d'instance. D'après l'article 7 du Nouveau Code de procédure civile, le défendeur peut suppléer à la carence du demandeur et proposer son évaluation de la valeur de la demande.

La jurisprudence, de son côté, précise que si le défendeur n'y procède pas non plus, le tribunal saisi peut et doit même suppléer à la carence des parties et évaluer lui-même la valeur du litige (*Cour d'appel, 19 janvier 1999, n° 18906 du rôle*).

En l'occurrence, la demande principale, telle que formulée dans l'assignation du 11 janvier 2023 et ayant pour objet l'institution d'une mesure d'instruction, est déterminable puisqu'elle est susceptible d'évaluation.

Ni PERSONNE1.), ni la société SOCIETE1.) ou la société SOCIETE2.) n'ayant fourni une évaluation de la demande, il incombe au tribunal d'y procéder.

Il appert de l'assignation introductive d'instance que PERSONNE1.) demande l'institution d'une expertise aux fins notamment de voir constater les problèmes d'infiltration d'eau et d'humidité affectant son appartement, ainsi que pour voir déterminer la nature et le coût des travaux nécessaires pour y remédier.

Il ressort de la motivation de l'assignation que la demanderesse se plaint actuellement d'une fuite d'eau sur le tableau électrique et de traces d'humidité dans la cuisine et au plafond (cf. page 2 de l'assignation).

Il résulte des pièces versées, et plus particulièrement des rapports d'expertise dressés en date des 14 novembre 2022 et 27 janvier 2023 par le bureau d'expertise SOCIETE3.) que l'humidité constatée dans l'appartement de PERSONNE1.) a causé des dégâts nécessitant une réfection du plafond ainsi qu'une mise en peinture dans la cuisine et une repeinture des murs du vestibule (cf. page 17, sub « *Recommandations* » du rapport d'expertise SOCIETE3.) du 14 novembre 2022).

Même si l'expert n'a pas évalué les frais de cette remise en état, il peut être raisonnablement admis que le coût desdits travaux ne dépasse pas le montant de 15.000,- euros, partant le seuil de compétence du juge de paix prévu à l'article 2 du Nouveau Code de procédure civile.

En tout état de cause, il ne ressort d'aucun élément du dossier soumis que la valeur des réparations nécessaires à la remise en état de l'appartement de la demanderesse, telle que visée par le libellé de la mission d'expertise, dépassera ledit montant.

Il s'ensuit que le président du tribunal d'arrondissement est incompétent pour connaître de la demande principale.

En conséquence, la demande en intervention est devenue sans objet.

Aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cass., 2 juillet 2015, n° 60/15 du registre, JTL 2015, p. 166*).

La société SOCIETE1.) ayant été contrainte d'assurer la défense de ses intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe. Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, cette demande est fondée pour le montant réclamé de 1.000,- euros.

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 ;

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2023-00357 et TAL-2023-01056 du rôle ;

recevons les demandes principale et en intervention en la forme ;

Nous déclarons incompétent pour connaître de la demande principale ;

disons que la demande en intervention est devenue sans objet ;

condamnons PERSONNE1.) à payer à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. une indemnité de 1.000,- euros 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 ;

condamnons PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.