

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2023-09490

No. 2024TALREFO/00075

du 16 février 2024

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 16 février 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

- 1) PERSONNE1.), gérant administratif, demeurant à ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), employée, demeurant à ADRESSE1.),

parties demanderesses comparant par Maître Martine LAUER, avocat, demeurant à Dudelange

ET

- 1) PERSONNE3.), ouvrier, demeurant à ADRESSE2.),
- 2) PERSONNE4.), sans état connu, demeurant à ADRESSE2.),

parties défenderesses comparant par Maître Pierre-Nicolas KOCH, avocat, en remplacement de Maître Patricia JUNQUEIRA DE OLIVEIRA, 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 lundi matin, 5 février 2024, Maître Martine LAUER donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Pierre-Nicolas KOCH fut entendu 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 28 novembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et à 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 libellée au dispositif de leur assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur le fondement de l'article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon plus subsidiairement sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du même code.

Ils sollicitent en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, ainsi que la condamnation des parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance.

Moyens des parties

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que, suivant acte de vente du 1^{er} juillet 2022, ils ont acquis de la part de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une maison d'habitation sise à ADRESSE1.). Ladite maison présenterait des vices et dégâts qui leur auraient été dissimulés au moment de la vente, à savoir notamment des problèmes d'humidité se manifestant au niveau de la cave et de la façade de la maison. Ils auraient dès lors un intérêt légitime à faire constater les désordres affectant la maison litigieuse et à en voir déterminer les causes et origines, en vue d'introduire une action au fond à l'encontre des parties défenderesses.

Ils estiment que les moyens d'irrecevabilité soulevés par les défendeurs constituent des moyens de fond qui échappent au pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés. Ils expliquent que les désordres visés dans leur assignation ne sont pas ceux mentionnés dans le compromis de vente, respectivement l'accord signé entre parties. Il s'agirait de nouveaux problèmes qui ne seraient apparus qu'après la vente intervenue entre parties. Ils contestent par ailleurs l'existence d'une transaction entre parties, soulignant que le document produit par les défendeurs n'est pas daté et ne contient pas de concessions réciproques. Il s'agirait en réalité d'un engagement unilatéral qui n'emporterait aucune

renonciation dans leur chef. En tout état de cause, les désordres formant l'objet de la prétendue transaction ne seraient pas ceux qu'ils évoquent dans leur assignation.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent à l'institution d'une expertise en soutenant que les demandeurs ne disposent pas d'un motif légitime au sens de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile. Relevant que les problèmes d'humidité allégués par les demandeurs sont mentionnés dans le compromis de vente signé entre parties et ont été considérés comme étant réglés lors d'un état des lieux dressé le 30 juin 2022, ils contestent que la maison vendue soit affectée d'un vice caché. Selon eux, aucun vice n'a été caché aux demandeurs. Ils relèvent ensuite que l'acte de vente notarié contient, en page 6, une clause de non-garantie qui ferait que l'action au fond envisagée par les demandeurs serait vouée à l'échec. A cela s'ajouterait que les parties ont signé une transaction, par laquelle elles ont mis fin à toutes contestations relatives aux problèmes affectant la maison vendue. Cette transaction ferait également obstacle à toute action au fond à leur encontre. Ils en concluent que la demande est à déclarer irrecevable sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils contestent en outre la pertinence et l'utilité de la mesure d'expertise sollicitée dans la mesure où les demandeurs auraient entrepris d'importants travaux de rénovation dans la maison litigieuse et l'expert ne pourrait dès lors faire plus aucune constatation utile.

Ils sollicitent, par reconvention, la condamnation des parties demanderesses à leur payer une indemnité de procédure de 500,- euros.

Appréciation

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) agissent principalement sur le fondement 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, [...] en référé ».*

Cet article institue un référé qui est autant « préventif », en ce qu'il tend à éviter tout procès au fond, que « probatoire », en ce qu'il tend à conserver des éléments de preuve soumis au risque d'un dépérissement prochain ou à établir la preuve de faits qui se sont déjà produits et qui ne sont pas soumis au risque d'un changement ou d'une disparition prochains.

L'article 350 précité 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 convient de noter d'emblée que la mesure d'instruction sollicitée est légalement admissible, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, et qu'il est constant en cause qu'il n'y a

pour l'instant pas encore de procès au fond concernant les faits dont les parties demandereses visent à établir la preuve.

Le demandeur doit, pour prospérer sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier notamment d'un motif légitime à sa demande, qui doit tendre à la conservation ou à l'établissement de faits en vue d'un litige déterminable mais ultérieur (*PERSONNE5.) et PERSONNE6.)*, *Les référés, Editions du Juris-classeur, 2003, n° 532*).

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.

En l'occurrence, il est constant que *PERSONNE3.) et PERSONNE4.)* ont, par acte de vente passé le 1^{er} juillet 2022 par-devant Maître Laurent METZLER, notaire de résidence à Redange-sur-Attert, vendu à *PERSONNE1.) et PERSONNE2.)* une maison d'habitation sise à *ADRESSE1.)*.

En leur qualité d'acheteurs, les demandeurs ont un motif légitime pour solliciter l'institution d'une expertise dans la mesure où ils estiment que la maison qui leur a été vendue par les défendeurs, est affectée de vices qui leur permettent d'engager une action en garantie à l'encontre de ces derniers.

Les demandeurs ont un intérêt évident à faire déterminer de manière contradictoire et par un homme de l'art tant la réalité que l'origine des vices et dégâts affectant leur maison, ainsi que la nature et le coût des moyens nécessaires pour y remédier.

La mesure d'instruction sollicitée tend à leur fournir les éléments nécessaires pour mettre éventuellement en cause la responsabilité contractuelle des défendeurs et la solution du litige au fond dépend des faits à établir, les faits offerts en preuve présentant un caractère pertinent et utile par rapport à ce litige éventuel.

Les moyens de défense opposés par *PERSONNE3.) et PERSONNE4.)*, et notamment la question de l'existence et de l'étendue de la prétendue transaction entre parties, ainsi que les questions de la qualification des vices invoqués et de la garantie redue par ces derniers, touchent le fond du litige, qui sera le cas échant entamé par les demandeurs, et échappent comme tels au pouvoir d'appréciation sommaire de la juridiction des référés.

Il convient de rappeler à ce titre 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.

En l'espèce, aucun fait invoqué par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne permet, avec la certitude requise en référé, d'exclure que leur responsabilité puisse être engagée, étant précisé que la clause dont ces derniers ont fait état, et qui figure en page 6, sub 3. de l'acte de vente du 1^{er} juillet 2022, ne constitue pas une clause de non-garantie des vices cachés au sens de l'article 1643 du Code civil.

Par ailleurs, la question de savoir si, suite aux éventuels travaux de rénovation réalisés par les demandeurs, un expert est actuellement encore en mesure de procéder à des constatations utiles, est une question purement technique à laquelle seul ce dernier saura répondre au moment où il aura pris inspection des lieux.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) justifiant, au vu des développements qui précèdent, d'un motif légitime au sens de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile et les autres conditions d'application dudit article étant également données, il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise.

En ce qui concerne l'expertise à ordonner, il est admis que le juge peut commettre l'expert de son choix et qu'il dispose d'un pouvoir souverain pour fixer l'étendue de la mission à confier à l'expert.

La mission proposée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans leur assignation n'ayant fait l'objet d'aucune contestation, il y a lieu de s'y tenir.

Quant au choix de l'expert, le tribunal, qui dispose en la matière d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire, décide, au vu des éléments du dossier et des positions respectives exprimées par les parties à l'audience, de charger l'expert Yves KEMP.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de faire l'avance des frais d'expertise.

Tant les parties demanderesses que les parties défenderesses ont sollicité le paiement d'une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Dans la mesure où la reconnaissance des droits des parties dépend de l'instance au fond à introduire le cas échéant après dépôt du rapport d'expertise judiciaire, ces demandes sont à réserver.

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, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile,

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder **l'expert Yves KEMP, demeurant professionnellement à L-4770 Pétange, 7, rue de la Paix,**

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

- 1) *De dresser un constat détaillé de tous les défauts et manquements (vices, malfaçons et défauts de conformité) qui affectent l'immeuble situé à ADRESSE1.), notamment au niveau de la façade arrière de la maison, de la chambre parentale, du salon, de la cave, du garage et de la cheminée,*
- 2) *Constater les problèmes d'humidité affectant l'immeuble sis à l'adresse précitée notamment au niveau de la façade arrière, du garage, de la cave, du salon et de la chambre parentale,*
- 3) *Déterminer les causes et les origines exactes des vices, malfaçons et autres désordres constatés,*
- 4) *Déterminer pour tous les éventuels vices, malfaçons et autres désordres constatés, les travaux et moyens de réparation et de remplacements nécessaires, la faisabilité de ces travaux, et en évaluer le coût,*
- 5) *Evaluer le coût et la durée des travaux en question, respectivement chiffrer les moins-values affectant l'immeuble précité du chef des défauts et manquements constatés,*
- 6) *Chiffrer les moins-values techniques et esthétiques ;*

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 ;

disons qu'en cas de difficulté d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport ;

ordonnons **à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.)** de payer à l'expert la somme de **2.000,- euros** au plus tard le **8 mars 2024** à titre de provision à 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 **27 septembre 2024** au plus tard ;

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

réserveons les droits des parties ainsi que les frais et dépens, y compris les demandes en obtention d'une indemnité de procédure.