

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-02368
No. 2024TALREFO/00368
du 2 août 2024

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 2 août 2024, tenue par Nous Emina SOFTIC, 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, assistée du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

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

élisant domicile en l'étude de Maître Antoine STOLTZ, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

partie demanderesse comparant par Maître Antoine STOLTZ, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, représentée par Maître Liza CURTEANU, avocat, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, 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, 29 juillet 2024, Maître Antoine STOLTZ donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Liza CURTEANU fut entendue en ses 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 12 mars 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.), 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 au dispositif de son assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 932, du Nouveau Code de procédure civile, sinon encore sur base de l'article 933 du même code.

À l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose qu'elle est propriétaire du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage d'un immeuble sis à ADRESSE3.) ; PERSONNE2.) quant à lui est propriétaire de l'immeuble voisin sis au ADRESSE4.) qu'il loue aux différents locataires.

La requérante explique qu'au courant de l'année 2023, PERSONNE2.), respectivement ses locataires, auraient fait réaliser des travaux au niveau de la partie de l'immeuble voisin accolée à l'immeuble appartenant à la requérante.

Suite à ces travaux, des infiltrations à la terrasse située au rez-de-chaussée et appartenant à la requérante, seraient apparues. En raison de ces infiltrations d'eau, le revêtement de la terrasse du rez-de-chaussée se serait soulevé et sonnerait creux. En outre, le crépu du mur de la terrasse se serait détaché.

Des nouvelles infiltrations d'eau seraient apparues fin l'année 2023 dans la chambre à coucher de la requérante située au rez-de-chaussée de l'immeuble, ainsi qu'au niveau d'un mur situé du côté de l'immeuble appartenant à l'assigné.

PERSONNE1.) fait plaider que ces infiltrations d'eau seraient apparues suite à des nouveaux travaux réalisés dans l'immeuble de l'assigné, et plus précisément dans la salle de bains voisine située juste à côté de la chambre à coucher de la requérante. Ces infiltrations affecteraient également la cave située en dessous de la chambre à coucher.

PERSONNE1.) explique que PERSONNE2.), sinon ses locataires, aurait également fait installer un deuxième tuyau de descente d'eau pluviale, à côté de l'immeuble appartenant à la requérante. Il s'agirait d'un tuyau de fortune dont l'eau se déverserait dans le jardin de l'immeuble appartenant à PERSONNE2.), juste à côté de l'immeuble habitée par la requérante, causant saletés, odeurs nauséabondes et infiltrations au préjudice de la requérante. De l'apparence, ce tuyau servirait à évacuer non seulement les eaux pluviales mais également les eaux ménagères de l'immeuble adverse.

Deux attestations testimoniales versées aux débats confirmeraient la version des faits de la requérante, partant la réalité des infiltrations d'eau affectant l'immeuble de la requérante.

Cette dernière fait également valoir qu'elle aurait fait constater ces désordres en fin d'année 2023, par son assureur le SOCIETE1.).

Par un courrier 13 janvier 2024, elle aurait demandé à la partie adverse de procéder à une expertise, par lettre collective afin de déterminer les causes et origines des infiltrations d'eau. PERSONNE2.) n'ayant pas consenti à une telle mesure, il y aurait partant d'instaurer une expertise judiciaire en la personne de PERSONNE3.) avec la mission plus amplement détaillée dans le dispositif de l'acte d'assignation.

Face aux contestations adverses et l'allégation de PERSONNE2.) suivant laquelle aucune causalité entre les prétendus travaux réalisés par lui et les désordres allégués par la requérante ne serait établie en cause, PERSONNE1.) réplique qu'il ne serait pas exigé que la causalité des désordres se trouve établie à ce stade de la procédure. La simple possibilité d'une telle causalité serait en l'espèce suffisante pour justifier une mesure d'expertise judiciaire. Il importerait en effet de trouver l'origine exacte des infiltrations d'eau. Dans la mesure où les immeubles seraient contigus, il serait fort probable que les causes desdites infiltrations résident dans l'immeuble appartenant à PERSONNE2.) qui est par ailleurs tenu sur base de l'article 544 du Code civil qui prévoit une responsabilité sans faute.

En ce qui concerne les contestations adverses se rapportant au tuyau de descente d'eau, la requérante fait valoir que dans la mesure où ce tuyau se situe sur la propriété de PERSONNE2.), les contestations de ce dernier sur ce point serait sans pertinences.

Pour le surplus, PERSONNE1.) indique ne pas s'opposer à modifier le libellé de la mission de l'expert dans le sens à ne parler que des infiltrations et non « *des autres désordres* ».

Elle conteste en tout état de cause la demande adverse en octroi d'une indemnité de procédure et demande pour sa part à se voir allouer une indemnité de procédure de l'ordre de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) s'oppose à l'instauration d'une expertise judiciaire. Il fait valoir que les dégâts allégués par la requérante n'auraient aucun lien causal avec les prétendus travaux réalisés dans son immeuble sis au ADRESSE4.).

Il estime que le rapport dressé par l'assurance, SOCIETE1.), ne saurait lui être opposable pour constituer un rapport unilatéral. De plus, il résulterait du prédit rapport que l'expert se serait uniquement basé sur les déclarations de la requérante sans procéder à des constatations personnelles. Un lien causal entre les prétendus travaux réalisés par l'assigné et les désordres allégués ferait en l'espèce défaut.

PERSONNE2.) explique qu'il aurait précisément réalisé des travaux de réparation d'un vieil escalier en bois ainsi que des travaux de branchement d'électricité qui n'auraient eu aucun impact sur l'immeuble voisin. Par ailleurs, le mur de son immeuble, accolé à l'immeuble appartenant à PERSONNE1.) ne ferait apparaître aucune infiltration.

À cet égard, PERSONNE2.) donne à considérer que PERSONNE1.) aurait elle-même effectué des travaux dans son propre immeuble de sorte qu'il ne serait pas exclu que ces travaux soient en lien causal avec les désordres invoqués par la requérante.

De plus, hormis PERSONNE1.), aucun autre voisin ne se serait plaint d'un quelconque désordre affectant ses parties privatives.

En ce qui concerne le tuyau de descente d'eau, PERSONNE2.) conteste avoir installé le prédit tuyau. Subsidiairement, il estime qu'aucun lien causal n'existerait entre le tuyau de descente d'eau et les dommages invoqués par la partie adverse.

À titre plus subsidiaire, il demande à voir libeller la mission d'expertise comme suit : « 1. dresser un état des lieux relatif aux éventuelles infiltrations affectant la chambre à coucher, la terrasse du rez-de-chaussée ainsi que la cave de l'immeuble sis à ADRESSE5.). déterminer les causes et les origines des éventuelles infiltrations affectant la chambre à coucher, la terrasse du rez-de-chaussée ainsi que la cave de l'immeuble sis à ADRESSE6.). proposer les mesures promptes à y remédier de façon distincte et en évaluer le coût » et propose la nomination de l'expert Steve Etienne MOLITOR pour procéder aux opérations d'expertise.

En tout état de cause, il demande à se voir octroyer une indemnité de procédure de l'ordre de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à la demande en institution d'une expertise

Aux termes de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve des faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admises peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé.

Le juge des référés peut ordonner toute mesure d’instruction qui a pour objet de conserver ou d’établir la preuve d’un fait dont dépend la solution d’un litige et qui est sujet à un risque de déperissement prochain.

Le motif légitime est constitué par l’intérêt, essentiellement probatoire, du demandeur. Les faits offerts en preuve doivent présenter un caractère pertinent et utile par rapport à un litige éventuel.

Comme il n’est pas établi, ni même soutenu qu’une action au fond est actuellement pendante entre parties, la demande est recevable.

Il n’est pas de la compétence du juge des référés saisi d’une demande en institution d’une expertise de se prononcer sur la question de la responsabilité des parties mises en cause ni partant en particulier en l’espèce sur le lien de causalité entre les désordres allégués et les travaux entrepris par l’assigné.

Force est, par ailleurs, de constater qu’au vu des éléments du dossier, les parties respectives se trouvent dans une situation telle que la responsabilité de PERSONNE2.) ne saurait *a priori* être exclue, les dégâts relevés par PERSONNE1.) et illustrés par des photographies versées aux débats, sont localisés sur le(s) mur(s) accolé(s) à l’immeuble voisin, appartenant à la partie assignée.

Contrairement aux conclusions de PERSONNE2.), il y a dès lors lieu de retenir qu’en raison de la finalité même du référé probatoire, la partie demanderesse n’est pas tenue de rapporter la preuve que les désordres par elle allégués résultent des travaux entrepris par PERSONNE2.) dans son immeuble.

Les faits offerts en preuve doivent présenter un caractère pertinent et utile par rapport à un litige éventuel et il faut qu’il s’agisse de faits à prouver lesquels doivent fournir les éléments matériels constitutifs du litige futur (cf. CA, 4 janvier 1988, n° 9852 du rôle). En l’espèce, l’établissement des faits demandés par la requérante servira à l’évidence à un éventuel procès en responsabilité civile, de sorte qu’il y a lieu de retenir que le motif est légitime et que la mesure est légalement admissible.

PERSONNE1.) justifiant, partant, d’un intérêt probatoire au sens de l’article 350 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte qu’il y a lieu de faire droit à sa demande en expertise sur base de cet article.

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.

En ce qui concerne le libellé de la mission d’expertise, dans la mesure où tous les points de la mission d’expertise rentrent dans le champ du référé probatoire, il y a lieu de retenir que le libellé proposé par la requérante – qui, au dernier stade de ses plaidoiries, limite le libellé aux seuls désordres liés à l’infiltration d’eau - est formulé d’une manière

suffisamment claire pour permettre à l'expert de se prononcer en toute objectivité sur les causes et origines des troubles.

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 exprimées par les parties, de charger l'expert PERSONNE3.), avec la mission telle que reprise au 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 du demandeur, il appartient à PERSONNE1.) de faire l'avance des frais d'expertise.

Tant la demanderesse que le défendeur sollicitent l'obtention d'une indemnité sur base 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, les demandes afférentes des parties sont à réserver.

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

Nous Emina SOFTIC, 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 commençons pour y procéder l'expert **Pascal CRASSON, demeurant professionnellement à L-ADRESSE7.)** ;

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

- 1) *Dresser un état des lieux de l'immeuble sis à ADRESSE3.),*
- 2) *Constater les infiltrations d'eau, affectant ledit immeuble,*
- 3) *Déterminer les causes et origines de ces infiltrations,*

4) *Proposer les moyens à mettre en œuvre afin de faire cesser les infiltrations affectant ledit immeuble et en chiffrer le coût,*

5) *Chiffrer le coût des travaux nécessaires pour la remise en état dudit immeuble affecté par ces infiltrations, et plus particulièrement le coût des travaux de remise en état de la chambre à coucher et de la terrasse de la requérante au rez-de-chaussée dudit immeuble,*

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.)** de payer à l'expert la somme de **1.500.- euros** au plus tard le **26 août 2024** 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 **28 janvier 2025** au plus tard ;

réserveons les droits des parties ainsi que les frais et dépens, y compris les demandes en obtention d'une indemnité de procédure formulées par les autres parties en cause ;

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