

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2024-05504**  
**No. 2024TALREFO/00372**  
**du 9 août 2024**

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 9 août 2024, tenue par Nous Françoise HILGER, 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 Pierre REUTER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**parties demanderesses comparant par Maître Tiphonie ADRIEN, avocat, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

**ET**

1) PERSONNE3.), et son épouse,

2) PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

3) PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE3.), *assignée par exploit séparé,*

**parties défenderesses comparant par Maître Nicolas CHELY, 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, 2 août 2024, Maître Tiphonie ADRIEN donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Nicolas CHELY fut entendu 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 de l'huissier Patrick MULLER, huissier de justice de Diekirch, du 1<sup>er</sup> juillet 2024, et par exploit de l'huissier Laura GEIGER, huissier de justice de Luxembourg, du 2 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les parties PERSONNE6.) ont fait comparaître PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) devant le Président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir ordonner une expertise, principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur le fondement des articles 932 et 933 du même code avec la mission de :

- 1) *dresser un état des lieux litigieux, constat détaillé des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, défauts et malfaçons affectant la maison appartenant aux requérants et sise à L-ADRESSE4.) et notamment en ce qui concerne la présence d'amiante et les travaux pour effectuer le désamiantage ainsi que l'étanchéité affectant les parties souterraines de la maison,*
- 2) *déterminer la cause et les origines des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, défauts et malfaçons constatés affectant ladite maison,*
- 3) *déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires et en évaluer le coût,*
- 4) *déterminer une éventuelle moins-value affectant la maison sise à L-ADRESSE4.).*

### Faits et moyens des parties

A l'appui de leur demande, les parties PERSONNE6.) exposent avoir acquis, suivant acte authentique du 1<sup>er</sup> mars 2024, une maison d'habitation sise à ADRESSE5.), de la part des parties défenderesses.

Lors de travaux de rénovation projetés, les parties requérantes constatèrent que l'immeuble contenait de l'amiante à divers endroits, notamment au niveau des revêtements de sol et de la colle de la faïence murale et que les murs de la salle de

musique ainsi que ceux enterrés situés en périphérie du bâtiment présentait d'importants problèmes d'humidité.

Afin de voir déterminer l'envergure des problèmes détectés, les parties demanderesse ont mandaté la société *SOCIETE1.*) sur les lieux et que celle-ci a conclu à la présence d'amiante dans l'immeuble nouvellement acquis.

Ils ont encore fait appel à la société *SOCIETE2.)* qui a constaté que les murs enterrés situés en périphérie de la maison feraient l'objet d'une dégradation significative ainsi que des infiltrations à travers les parois murales, principalement dans la salle de musique.

Les défendeurs contestent formellement la version des faits des parties demanderesse et soulèvent l'irrecevabilité de la demande au motif que les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ne seraient pas remplies en l'espèce. Plus particulièrement, ils estiment que les requérants ne justifient pas d'un motif légitime au sens de l'article 350 précité, dans la mesure où ils sont d'ores et déjà en possession d'un rapport d'expertise ; que ce rapport contiendrait suffisamment d'éléments de preuve pour leur permettre d'apprécier l'opportunité d'engager une action au fond ; qu'il serait donc inutile de procéder à une nouvelle expertise.

En ordre subsidiaire, pour le cas où il serait fait droit à la demande d'expertise, les parties défenderesse proposent une mission plus concise et précise alors que la mission telle que proposée serait trop vaste et formulée dans des termes trop larges.

### **Appréciation**

Les parties demanderesse agissent principalement sur base 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* ».

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 l'absence de procès au fond, l'existence d'un motif légitime d'établir, par mesure d'instruction légalement admissible, 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 demanderesse visent à établir la preuve.

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 en cause qu'un technicien de la firme *SOCIETE1.)* s'est rendu sur les lieux pour réaliser une visite des lieux afin de déterminer la présence d'amiante dans l'immeuble. Il ressort du rapport établi que la mission confiée à la société *SOCIETE1.)* avait « *pour seule fin la réalisation du repérage amiante dans les parties d'immeubles décrites [...]* ».

Ledit rapport, sur une trentaine de pages, décrit effectivement la présence d'amiante dans l'immeuble et ce notamment à l'aide de plans. Il est cependant muet sur les conséquences de cette présence d'amiante, voire sur le caractère habitable ou non des pièces concernées.

Quant aux infiltrations incriminées, la pièce numéro *NUMERO1.)* ne constitue pas tant un rapport qu'un simple devis élaboré tenant sur trois pages et relatif au coût des travaux d'étanchéité et de drainage projetés. L'on ne saurait partant pas parler d'un rapport d'expertise en l'occurrence.

Contrairement aux développements des défendeurs, les parties demanderesses justifient donc 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 aux parties défenderesses par rapport au constat d'amiante dans l'immeuble vendu ainsi que d'éventuels problèmes d'humidité et d'infiltration.

Il y a lieu de nommer un homme de l'art pour faire constater les éventuels vices.

Quant au libellé de la mission, il y a lieu de reformuler partiellement les points conformément à la proposition des défendeurs tel qu'il suit :

- 1) *constater la présence éventuelle d'amiante dans la maison sise à L-ADRESSE6.) telle que vendue, et dire si la présence d'amiante telle que constatée dans la maison vendue empêcherait son habitation, et le cas échéant déterminer les travaux à effectuer pour réaliser le désamiantage, et en évaluer le coût,*

2) *constater les éventuelles infiltrations d'eau affectant les murs des parties souterraines de la maison sise à L-ADRESSE6.) telle que vendue, en déterminer la cause et les origines, et déterminer le cas échéant les travaux et moyens d'y remédier et en évaluer le coût,*

Les points 3) et 4) tels que proposés par les requérants sont à entériner tels quels.

En considérant ce qui précède, il y a lieu de faire droit à la demande des parties PERSONNE6.) sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile et de nommer un homme de l'art avec la mission 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 des parties demanderesse PERSONNE6.), il leur appartient de faire l'avance des frais d'expertise.

La demande des parties PERSONNE6.) tendant à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile doit être réservée en matière d'expertise.

La demande des parties PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) tendant à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile doit être réservée en matière d'expertise.

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

Nous Françoise HILGER, 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, 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, vu l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonnons une expertise et commençons pour y procéder l'expert **Steve Etienne MOLITOR, 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) constater la présence éventuelle d'amiante dans la maison sise à L-ADRESSE6.) telle que vendue, et dire si la présence d'amiante telle que

constatée dans la maison vendue empêcherait son habitation, et le cas échéant déterminer les travaux à effectuer pour réaliser le désamiantage, et en évaluer le coût,

- 2) constater les éventuelles infiltrations d'eau affectant les murs des parties souterraines de la maison sise à L-ADRESSE6.) telle que vendue, en déterminer la cause et les origines, et déterminer le cas échéant les travaux et moyens d'y remédier et en évaluer le coût,
- 3) déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires et en évaluer le coût,
- 4) déterminer une éventuelle moins-value affectant la maison sise à L-ADRESSE4.) ;

ordonnons **aux parties demanderesses** de payer à l'expert la somme de **2.000 euros** au plus tard le **30 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 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 ;

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 **19 février 2025** au plus tard ;

réserveons les droits des parties et les dépens, ainsi que les demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours.

