

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-09055
No. 2025TALREFO/00045
du 31 janvier 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 31 janvier 2025, tenue par Nous Philippe WADLE, 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.), et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), les deux demeurant à ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Claude SCHMARTZ, avocat, demeurant à Bofferdange,

parties demanderesses comparant par Maître Elise DEPREZ, avocat, en remplacement de Maître Claude SCHMARTZ, avocat, les deux demeurant à Bofferdange,

ET

- 1) PERSONNE3.), et son épouse,
- 2) PERSONNE4.), les deux demeurant à ADRESSE2.),

parties défenderesses comparant par Maître Violette JUNCKER, avocat, en remplacement de Maître Patrice Rudatinya MBONYUMUTWA, 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, 16 décembre 2024, Maître Elise DEPREZ donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Violette JUNCKER fut entendue en ses moyens et explications.

Le juge refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique ordinaire des référés du lundi matin, 20 janvier 2025.

A cette audience, Maître Violette JUNCKER et Maître Elise furent entendues en leurs conclusions.

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 5 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « **les époux PERSONNE5.)** ») ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après « **les époux PERSONNE6.)** ») 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 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon plus subsidiairement sur base de l'article 932, alinéa 1^{er} du même code.

Moyens des parties

A l'appui de leur demande, les époux PERSONNE5.) exposent que, suivant acte de vente notarié du 25 janvier 2024, ils ont acquis leur maison sise à ADRESSE1.) de la part des époux PERSONNE6.); que lors de cette acquisition, des tâches d'infiltration étaient visibles dans le garage; qu'avant la signature du compromis de vente, les époux PERSONNE6.) leur avaient assuré que le problème était réglé et qu'ils allaient procéder aux réparations nécessaires par le biais d'une déclaration de sinistre « dégâts des eaux » auprès de leur assureur; qu'après leur emménagement, ils ont dû constater que le problème des tâches d'infiltration dans le garage n'était toujours pas résolu et que d'autres infiltrations et irrégularités étaient apparues; qu'ils en ont informé les époux PERSONNE6.) en les priant d'y remédier; que face au silence des époux PERSONNE6.), ils ont fait appel à l'expert Steve Etienne MOLITOR, qui s'est rendu sur place en date du 15 avril 2024 et qui, dans un rapport d'expertise unilatéral daté du 22 avril 2024, a constaté l'existence de plusieurs irrégularités, à savoir notamment (i) un problème d'infiltration

dans le garage, (ii) une forte odeur d'humidité dans la pièce « chaufferie », (iii) un défaut d'étanchéité de la terrasse au droit du garage (1^{er} étage) et (iv) des désordres au niveau de la façade et des fixations des descentes d'eau ; que malgré une mise en demeure en date du 12 juin 2024, les époux PERSONNE6.) refusent à ce jour de remédier aux problèmes constatés ; qu'ils se voient en conséquence contraints de solliciter l'institution d'une expertise judiciaire pour, avant tout autre progrès en cause, déterminer de manière contradictoire les causes et origines desdites infiltrations et/ou anomalies dont notamment la cause exacte ayant conduit aux infiltrations dans le garage et à l'humidité des murs de leur maison.

Ils s'opposent à toute limitation de la mission d'expertise, estimant que celle-ci doit permettre à l'expert nommé de relever tous les vices cachés affectant leur immeuble.

Les époux PERSONNE6.) concluent au rejet de la demande d'expertise au motif, principalement, que les époux PERSONNE5.) ont acquis la maison en connaissance de cause après avoir été rendu attentif aux tâches d'humidité présentes dans le garage. En outre, la nomination d'un expert ne serait plus opportune à ce stade, dès lors que deux rapports d'expertise auraient déjà été dressés par l'expert MOLITOR à la demande des époux PERSONNE5.) et qu'aucun élément nouveau ne serait susceptible d'être relevé par un expert judiciaire. En ordre subsidiaire, les époux PERSONNE6.) concluent à voir restreindre la mission de l'expert aux seuls problèmes d'infiltration et d'humidité constatés au niveau du garage et du sous-sol.

Appréciation

Les époux PERSONNE5.) agissent 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, [...] 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 déperissement 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 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.

Les conditions d'application de l'article 350 sont les suivantes :

- du fait dont il s'agit de conserver ou d'établir la preuve doit dépendre la solution d'un litige,

- le motif pour établir ce fait ou pour en conserver la preuve doit être légitime,
- la mesure d’instruction sollicitée doit être légalement admissible,
- elle doit être demandée avant tout procès au fond concernant le fait dont il échet d’établir ou de conserver la preuve.

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 époux PERSONNE5.) visent à établir la preuve.

Les demandeurs doivent encore, pour prospérer sur base de l’article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier d’un motif légitime à leur demande, qui doit tendre à la conservation ou à l’établissement de faits en vue d’un litige déterminable mais ultérieur.

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, les parties demanderesses sont en possession de deux rapports dressés en date des 22 avril et 13 août 2024 par Eric FRICKER et Steve Etienne MOLITOR (du cabinet d’expertises MOLITOR).

S’il est vrai que les rapports précités sont à qualifier d’expertise officieuse, dans la mesure où ils ont été établis à la demande unilatérale des époux PERSONNE5.) et en dehors de toute décision judiciaire, il n’en reste pas moins que s’ils sont régulièrement communiqués

et soumis à la libre discussion des parties, ces rapports constituent des éléments de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile, permettant d'introduire une action au fond.

Le fait que ces rapports n'aient pas un caractère contradictoire ne justifie donc pas la nomination d'un nouvel expert, les éléments matériels retenus par les experts FRICKER et MOLITOR pouvant être considérés pour servir de base à une expertise à ordonner éventuellement par le juge du fond.

Les rapports en question contiennent un relevé détaillé des désordres qui affectent la maison des époux PERSONNE5.) et qui ont pu être constatés par le technicien Eric FRICKER lors de deux visites des lieux organisées en date des 15 avril et 5 août 2024. A la fin de leur premier rapport du 22 avril 2024, les experts FRICKER et MOLITOR formulent encore, sous un point 3.2 (pages 14 à 15), des solutions en vue de remédier aux problèmes relevés.

Or, mise à part l'affirmation non confirmée selon laquelle les infiltrations constatées dans le garage « *sont dues aux désordres de la terrasse située à l'aplomb* » (cf. page 14, sous point 3.2.2), il ne ressort pas des rapports produits que les experts aient véritablement recherché les causes et origines des désordres constatés. Ils ne se prononcent par ailleurs ni sur la nature, ni sur le coût des travaux de redressement nécessaires.

Un avis technique sur ces derniers points est toutefois pertinent en ce qu'il vise à établir un des éléments de la responsabilité potentielle des parties défenderesses, à savoir le préjudice subi par les époux PERSONNE5.).

Dans ces conditions, le tribunal considère que l'existence des deux rapports d'expertise MOLITOR ne s'oppose pas à l'institution d'une expertise sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, les demandeurs gardant un intérêt légitime à établir les faits visés par la mesure d'instruction sollicitée.

Le moyen de défense tiré du fait que les époux PERSONNE5.) aient été informés au moment de la vente des tâches d'humidité présentes dans le garage, moyen qui revient à contester toute responsabilité, échappe au pouvoir d'appréciation de la juridiction de référé, alors qu'il touche le fond du litige qui sera le cas échéant entamé par les époux PERSONNE5.).

Il est rappelé à cet égard 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.

Les époux PERSONNE5.) 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 réunies, 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.

S'agissant du champ de la mission d'expertise, le tribunal constate que l'assignation introductive d'instance fait uniquement état des désordres qui ont été relevés par le cabinet d'expertises MOLITOR dans le cadre de l'expertise unilatérale susmentionnée.

Il est de principe que la mission de l'expert ne saurait porter sur une mesure d'instruction générale. Elle doit être suffisamment précise pour permettre à l'expert de limiter ses investigations aux points soulevés par les parties.

Il n'y a dès lors pas lieu d'étendre la mission d'expertise au-delà des désordres retenus dans les rapports d'expertise MOLITOR des 22 avril et 13 août 2024.

Le tribunal tient à préciser que si, pendant les opérations d'expertise à intervenir, des constatations techniques supplémentaires s'avèreraient être nécessaires, les parties peuvent toujours convenir de soumettre d'autres points à l'avis de l'expert, conformément à l'article 438, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, et elles disposent en outre de la possibilité, en vertu de l'article 436 du même code, de demander au juge chargé de la surveillance de l'expertise d'accroître la mission confiée à l'expert.

La mission d'expertise proposée n'ayant pas autrement été contestée, il y a lieu, compte tenu des développements qui précèdent, de nommer un expert avec la mission plus amplement détaillée dans le dispositif de la présente ordonnance.

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 Christian R. ROBERT comme expert.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient aux époux PERSONNE5.) de faire l'avance des frais d'expertise, de sorte que la demande de ces derniers visant à mettre ces frais à charge des époux PERSONNE6.) est à rejeter.

Aux termes de leur assignation, les époux PERSONNE5.) réclament encore le paiement d'une indemnité de 2.500,- euros 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, cette demande est 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 commençons pour y procéder l'expert **Christian R. ROBERT, demeurant professionnellement à L-6793 Grevenmacher, 97, route de Trèves,**

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

- 1) *Se prononcer sur l'existence des désordres qui affectent la maison des parties demanderesse, sise à ADRESSE1.), et qui ont été constatés dans les rapports du cabinet d'expertises MOLITOR du 22 avril 2024 et du 13 août 2024 ;*
- 2) *Rechercher, déterminer et analyser dans une discussion précise et synthétique les causes et origines de ces désordres ;*
- 3) *Constater les dégâts d'ores et déjà causés par ces désordres ;*
- 4) *Décrire les moyens aptes à remédier à ces désordres et chiffrer le coût des réfections pour y remédier, en ce compris le trouble de jouissance y lié ;*
- 5) *Décrire les mesures nécessaires afin d'éviter des dégâts subséquents et évaluer les coûts de ces mesures ;*
- 6) *Déterminer et chiffrer le cas échéant les moins-values éventuelles affectant la maison des parties demanderesse du fait de ces désordres ;*

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 ;

rejetons la demande visant à voir condamner les parties défenderesses au paiement des frais d'expertise ;

ordonnons **à PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** de payer à l'expert la somme de **2.000,- euros** au plus tard le **28 février 2025** 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 **31 juillet 2025** 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 la demande en obtention d'une indemnité de procédure.