

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

No. Rôle: TAL-2024-08445

No. 2024TALREFO/00553

du 20 décembre 2024

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 20 décembre 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

E N T R E

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérantes actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Gennaro PIETROPAOLO, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant ou ses gérants actuellement en fonctions,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse sub 1) comparant par Maître Morgane IMGRUND, avocat, demeurant à Diekirch,

**partie défenderesse sub 2) comparant par la société à responsabilité limitée
RODESCH AVOCATS À LA COUR, représentée par Maître Thomas FOULQUIER,
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, 25 novembre 2024, Maître Gennaro PIETROPAOLO donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Morgane IMGRUND et Maître Thomas FOULQUIER furent entendus en leurs 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 15 octobre 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») et à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE3.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer, sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, un expert avec la mission « *de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé :*

- 1) *Dresser un état des lieux et plus particulièrement faire un descriptif du système drainage existant et un constat détaillé des désordres, dégâts, dommages, dégradations et détériorations apparus sur la partie appelé « verdure » se situant à l'arrière de l'immeuble sis à ADRESSE1.) et se situant notamment au-dessus des garages communs de copropriété ;*
- 2) *Rechercher et déterminer les causes et origines desdits désordres, dégâts, dommages, dégradations et détériorations ;*
- 3) *Préciser, dans l'hypothèse où une pluralité de causes serait à l'origine desdits désordres, dégâts, dommages, dégradations et détériorations constatés, la part imputable à chacune de ces causes dans la genèse du dommage ;*
- 4) *Déterminer les travaux de redressement et de remise en état nécessaires ;*
- 5) *Chiffrer le coût des réfections ;*
- 6) *Déterminer une éventuelle moins-value affectant l'immeuble ainsi que tout préjudice résultant des déficiences constatées ».*

Aux termes de son assignation, la société SOCIETE1.) réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- 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 de « *la partie assignée* » à tous les frais et dépens de l'instance.

À l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) expose qu'en date du 23 mai 2024, elle a signé avec la société SOCIETE2.) un compromis de vente portant sur l'acquisition de deux surfaces de bureaux avec jardin situées à l'arrière de l'immeuble en copropriété dénommé « ALIAS1.) », sis à ADRESSE1.) ; qu'après la signature dudit compromis, elle a constaté que le jardin situé à l'arrière des bureaux s'inondent et qu'il existe une défectuosité au niveau du drainage des eaux ; qu'elle a dénoncé ce problème à la société SOCIETE2.) ; qu'elle considère qu'un élément substantiel de la qualité du bien immobilier fait ainsi défaut ; que la société SOCIETE2.) a contesté tout vice ou défectuosité affectant l'immeuble et l'a sommée de passer acte par-devant le notaire PERSONNE1.) en date du 28 août 2024 ; que des pourparlers engagés entre parties en vue de procéder à une expertise à l'amiable étant restés infructueux, il y aurait lieu de procéder à une expertise judiciaire aux fins d'inspecter le problème de drainage et d'évacuation des eaux ; que dans la mesure où le problème dénoncé constitue un vice de construction, qui est éventuellement couvert par la garantie décennale, elle met également en cause la société SOCIETE3.) en sa qualité de promoteur de la résidence en question.

La société SOCIETE2.), aux plaidoiries de laquelle la société SOCIETE3.) se rallie, soulève principalement l'irrecevabilité de la demande pour défaut d'intérêt, sinon de qualité à agir dans le chef de la société SOCIETE1.), en faisant valoir que celle-ci n'est pas propriétaire de l'immeuble litigieux et ne profitera en conséquence pas de la mesure d'instruction sollicitée. Elle conteste que la société SOCIETE1.) puisse, en sa seule qualité de signataire d'un compromis de vente, se prévaloir d'un intérêt né et actuel lui permettant de solliciter l'institution d'une expertise, d'autant plus que ledit compromis de vente a entretemps fait l'objet d'une résiliation.

L'intérêt à agir est la condition primordiale – générale et systématique – de l'existence de l'action, ce qui explique l'adage « *pas d'intérêt, pas d'action* ».

L'intérêt à agir existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur, respectivement lorsque la demande est de nature à présenter pour lui une utilité ou un avantage (*Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2^e édition, Editions Paul Bauler, 2019, n° 997, p. 567, et les références jurisprudentielles y citées*).

D'autre part, celui qui se prétend être titulaire du droit litigieux a la qualité pour agir, c'est-à-dire la qualité pour saisir le juge afin qu'il se prononce sur l'existence et l'étendue de ce droit. Dès lors, la question de savoir s'il est réellement titulaire de ce droit n'a aucune incidence au stade de la recevabilité, cette question relevant du fond et n'étant pas à examiner au stade de la recevabilité de l'action. Dans cette logique, il est admis que la qualité à agir n'est qu'un aspect particulier de l'intérêt à agir et est absorbée par celui-ci (*Thierry HOSCHEIT, précité, n° 1005, p. 573*).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) se prévaut de sa qualité de signataire d'un compromis de vente pour demander l'institution d'une expertise aux fins de faire

constater un problème d'évacuation des eaux de pluie qui, selon elle, affecte les immeubles lui vendus en vertu dudit compromis de vente par la société SOCIETE2.).

La mesure d'instruction sollicitée tend à lui fournir les éléments techniques nécessaires pour établir la preuve du prétendu vice affectant les biens immobiliers visés par le compromis de vente.

L'action de la société SOCIETE1.) présente une utilité pour elle dans la mesure où elle vise à améliorer sa situation probatoire à l'égard de son cocontractant, la société SOCIETE2.).

La condition de l'intérêt à agir est partant remplie dans le chef de la société SOCIETE1.), de sorte qu'il faut en conclure, au vu des considérations qui précèdent, qu'elle a également qualité à agir.

Le moyen d'irrecevabilité est par conséquent à rejeter.

En ordre subsidiaire, la société SOCIETE2.) conclut au rejet de la demande pour défaut de motif légitime au sens de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile. À ce titre, elle fait notamment valoir que la société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir la plausibilité des faits allégués à l'appui de sa demande et sur lesquels doit porter l'expertise sollicitée. Ni les deux photographies versées en cause, ni aucun autre élément du dossier ne permettrait de prouver l'existence du problème d'inondation (ou d'évacuation des eaux) invoqué par la société SOCIETE1.). Bien au contraire, il résulterait du rapport dressé à sa demande par l'expert Steve Etienne MOLITOR que la toiture-terrasse, sur laquelle se trouvent les jardins et légumes en question, ne présente aucun défaut d'étanchéité.

La société SOCIETE3.) s'est ralliée à la position de la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE1.) agit 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 [...] »*, notamment par voie de référé.

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.

Le demandeur doit, pour prospérer sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier d'un motif légitime à sa demande.

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*.

Le motif légitime exigé par cette disposition légale est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée. Une contestation sérieuse sur la recevabilité ou le bien-fondé de la demande susceptible d'être portée ensuite devant le juge du fond ne fait pas obstacle à la mesure d'instruction sollicitée sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile (*Cass. n° 34/16 du 24.3.2016, numéro 3617 du registre*).

La jurisprudence luxembourgeoise a par ailleurs, à maintes reprises, rappelé que les faits fondant le futur litige envisageable doivent être suffisamment plausibles et caractérisés pour justifier l'intervention du juge. Cette exigence permet d'éviter de pervertir l'institution du référé probatoire, en empêchant qu'il ne devienne qu'un simple moyen de pression ou un moyen de poursuivre des buts étrangers à sa raison d'être. Une telle exigence est indispensable à la cohérence de l'institution, à défaut de quoi les conditions de recours au référé probatoire pourraient être facilement contournées par l'allégation d'un litige faux ou sans raison d'être (*Cour d'appel, 27 février 2008, Pas. 34, p. 162*).

Ainsi, une demande de mesure d'instruction préventive ne peut pas être accueillie lorsque les faits dont on souhaite découvrir et prouver l'existence, relèvent de la simple hypothèse et ne présentent pas un caractère de plausibilité suffisante.

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) produit à l'appui de sa demande deux photos, non datées, montrant une pelouse inondée.

A côté de cela, elle verse une expertise officieuse réalisée à la demande de la société SOCIETE2.) par l'expert Steve Etienne MOLITOR et dont il résulte qu'aucun indice technique ne permet de conclure à l'existence d'un défaut d'étanchéité au niveau de la toiture-terrasse sur laquelle se situent les jardins et verdure litigieux (voir les conclusions de l'expert MOLITOR en page 17 de son rapport du 23 septembre 2024).

Face aux contestations adverses, ces éléments ne permettent pas de rendre suffisamment plausible l'existence du vice invoqué comme fait pouvant fonder un litige futur entre parties.

La société SOCIETE1.) reste par conséquent en défaut de justifier d'un motif légitime, de sorte que sa demande est à rejeter pour être non fondée.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « *[l]orsqu'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*).

Au vu de l'issue de la présente instance, la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter.

Tant la société SOCIETE2.) que la société SOCIETE3.) ont requis la condamnation reconventionnelle de la société SOCIETE1.) à leur payer les montants respectifs de 2.500,- euros et 500,- euros à titre d'indemnité sur le fondement de l'article 240 précité.

Ces dernières ayant été contraintes d'assurer la défense de leurs intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer. Leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en son principe. Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, la demande de la société SOCIETE2.) est fondée pour un montant fixé à 1.000,- euros et celle de la société SOCIETE3.) est justifiée pour le montant réclamé de 500,- 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,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

la déclarons recevable, mais non fondée ;

déboutons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. une indemnité de procédure de 1.000,- euros ;

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l. une indemnité de procédure de 500,- euros ;

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

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aux frais et dépens de l'instance.