

**Texte pseudonymisé**

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

**No. Rôle: TAL-2024-09870**

**No. 2025TALREFO/00183**

**du 21 mars 2025**

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 21 mars 2025, tenue par Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

---

**DANS LA CAUSE**

**E N T R E**

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

élisant domicile en l'étude de Maître Sabrina MARTIN, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse comparant par Maître Nicolas BOURNONVILLE, avocat, en remplacement de Maître Sabrina MARTIN, avocat, les deux demeurant à Bertrange,**

**E T**

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

2) PERSONNE3.), demeurant à L-demeurant à L-ADRESSE3.),

**parties défenderesses comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.**

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 13 mars 2025, l'affaire fut utilement retenue et Maître Nicolas BOURNONVILLE donna lecture de l'assignation ci-avant transcrive et exposa ses moyens.

Maître Régis SANTINI 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 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour notamment voir nommer un expert avec la mission telle que libellée au dispositif de son assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur le fondement de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, sinon plus subsidiairement sur base de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du même code. La partie demanderesse a encore sollicité une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose que PERSONNE4.) et PERSONNE5.) lui ont vendu leur maison sise à L-ADRESSE1.) et qu'elle a pu constater de nombreux désordres, vices et malfaçons après avoir pris possession des lieux. Les parties assignées n'auraient pas évoqué de désordres au moment de la vente de la maison. Lesdits désordres affecteraient les aménagements extérieurs/façades, ainsi que les aménagements intérieurs. PERSONNE1.) aurait mandaté l'expert PERSONNE6.) aux fins d'établir un constat des différents vices et malfaçons affectant la maison. L'expert PERSONNE6.) aurait rendu un rapport en date du 7 octobre 2024 qui confirmerait l'existence des désordres invoqués, sans pour autant être exhaustif. PERSONNE1.) aurait encore mandaté le cabinet d'expertise SOCIETE1.) aux fins d'établir un constat des différents vices et malfaçons affectant la domotique de la maison. Il existerait de très nombreux désordres, vices et malfaçons qui n'auraient jamais été mentionnés au moment de la vente, de sorte qu'il y aurait lieu de procéder à une expertise judiciaire.

PERSONNE1.) considère qu'en raison de leurs caractères unilatérales et incomplets, le rapport de l'expert PERSONNE6.) ainsi que celui du cabinet d'expertise SOCIETE1.) ne s'opposent pas à l'institution d'une expertise sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civil. Il conviendrait de nommer un expert judiciaire et de procéder à une

évaluation du coût de tous les travaux de redressement et des éventuelles moins-values de l'immeuble litigieux avec la mission suivante :

«

1. relever tous les désordres, vices et malfaçons affectant le domicile de la dame PERSONNE7.) à ADRESSE4.), et notamment :  
constater les désordres, vices et malfaçons suivants dont la liste ci-après n'est pas exhaustive :
  - Au niveau des aménagements extérieurs / façades :
    - Désordres, vices et malfaçons affectant les toitures plates, tels que connexions murales défectueuses, desserrées, absence 4e gouttières ou de drains, sous-structure exposée aux intempéries, etc,
    - Absence d'un câblage destiné à l'installation de panneaux photovoltaïques sur le toit,
    - Désordres, vices et malfaçons affectant le puit canadien,
    - Défauts constatés au niveau des pompes de relevage,
    - Eau stagnante au niveau du drainage de la maison,
    - Traces d'humidité et de moisissures sur les murs du garage,
    - Pièces d'étanchéité défaillantes,
    - Défauts au niveau des bavettes de fenêtres,
    - Absence de géotextile sous le tapis de sol de type gazon synthétique de la terrasse,
    - Absence de profilé de départ et absence de protections anti-rongeurs au niveau du pied de façade de la façade postérieure,
    - Installation électrique au-dessus de la porte non-conforme aux normes,
    - Dysfonctionnement des éclairages extérieurs,
    - Absence de garde-corps au niveau de l'escalier menant au sous-sol au niveau du pignon droit,
    - Observation d'un fantôme de tous les panneaux d'isolation thermique sur le pignon droit de la maison,
    - Dysfonctionnement de la serrure du portillon dans le jardin,
  - Au niveau des aménagements intérieurs :
    - Généralités :
      - Défauts, vices et malfaçons affectant le réseau électrique et l'installation domotique,
      - Non remise de la carte de sécurité nécessaire au remplacement des clefs de la maison,
      - Absence de détecteurs de fumée,
        - Au rez-de chaussée:
          - Dans le salon / séjour:
    - Dysfonctionnement d'un store associé à une porte-fenêtre,
      - Dans la cuisine:
    - Dysfonctionnement de l'affichage digital du four,

- Au premier étage :
  - *Dans la salle de bains :*
    - *Stagnation de l'eau dans la douche,*
    - *Problème de chasse-d'eau du cabinet de toilette,*
      - *Dans la seconde salle de bain :*
    - *Fuites constatées au niveau du pommeau de douche,*
      - *Dans les chambres (Généralités) :*
    - *Difficultés rencontrées à la fermeture des portes, alors qu'elles frottent localement le sol,*
      - *Dans la chambre postérieure gauche :*
    - *Absence de garde-corps,*
      - *Au niveau du dressing :*
    - *Dégradation de la porte du dressing,*
      - *Au niveau du palier :*
    - *Conception non-réglementaire du garde-corps ;*
- 2. *Déterminer les origines et les causes des désordres, vices et malfaçons préalablement constatés ;*
- 3. *Préconiser les mesures aptes à remédier aux désordres, vices et malfaçons constatés, ainsi qu'en chiffrer le coût. »*

Les parties assignées PERSONNE4.) et PERSONNE5.) concluent à l'irrecevabilité de la demande, estimant que PERSONNE1.) ne justifie pas d'un motif légitime au sens de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, étant donné qu'elle dispose d'ores et déjà du rapport d'expertise dressé le 7 octobre 2024 par l'expert PERSONNE6.) et celui dressé en date du 18 novembre 2024 par le cabinet d'expertise SOCIETE1.). Ils contestent l'existence d'un nouveau désordre qui justifierait l'institution d'une expertise judiciaire. Selon eux, il n'existe actuellement plus aucun fait que l'expert PERSONNE6.) n'a pas déjà constaté dans son prédit rapport. Ils font encore plaider que la demande est également à rejeter sur base des articles 932, alinéa 1<sup>er</sup> et 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, invoqués à titre subsidiaire, dans la mesure où les conditions d'application de ces textes, et plus particulièrement celle tenant à l'existence d'une urgence, ne sont pas remplies en l'espèce.

#### Motifs de la décision :

PERSONNE1.) 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, sur requête ou en référé ».* »

Cet article 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 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 effet, 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 fevr. 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, la partie demanderesse PERSONNE1.) dispose d'un rapport d'expertise dressé le 7 octobre 2024 par les experts PERSONNE8.) et PERSONNE6.) du cabinet d'expertises PERSONNE6.) ainsi qu'un rapport du cabinet d'expertise SOCIETE1.) du 18 novembre 2024.

Il résulte du rapport du 7 octobre 2024 que les experts PERSONNE8.) et PERSONNE9.) ont relevé différents désordres affectant la maison, ce constat étant étayé par un reportage photographique (pages 6 à 24 du rapport). Dans leur rapport, les experts PERSONNE8.) et PERSONNE6.) se sont en outre prononcés sur les causes et origines probables des désordres constatés et ils ont préconisé des recommandations/mesures/travaux pour y remédier.

Le rapport SOCIETE1.) du 18 novembre 2024 se prononce de manière exhaustive sur les désordres constatés au niveau du tableau de comptage électrique et des diverses installations électriques. L'expert a procédé à une approche rigoureuse afin d'évaluer la conformité de l'installation aux exigences techniques et réglementaires applicables.

S'il est vrai que les rapports précités sont à qualifier d'expertises officieuses, dans la mesure où ils ont été établis à la demande unilatérale de PERSONNE1.) 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, ce rapport constitue un élément 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 pouvant être considérés pour servir de base à une expertise à ordonner éventuellement par le juge du fond.

Au vu de ce qui précède, le tribunal considère que PERSONNE1.) dispose d'ores et déjà, au vu des deux rapports d'expertise susmentionnés, d'éléments suffisants pour apprécier l'opportunité d'un éventuel procès au fond, étant précisé que, si un complément d'expertise s'avérait nécessaire, notamment pour l'évaluation des frais de remise en état et/ou des éventuelles moins-values affectant la maison, celle-ci pourra toujours être ordonnée par la juridiction saisie du fond du litige.

PERSONNE1.) reste partant en défaut de justifier d'un intérêt probatoire, de sorte que sa demande est à déclarer irrecevable sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

En ce qui concerne les bases légales invoquées à titre subsidiaire, à savoir les articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de relever que l'institution d'une expertise sur ces fondements est toujours soumise à la condition de l'urgence.

En effet, l'urgence est la condition première et déterminante de la saisine du juge des référencés sur base de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile et une condition implicite de recevabilité de celle basée sur l'article 933, deuxième phrase du même code. L'urgence est impliquée par la nécessité qu'il doit y avoir pour empêcher un dépérissement des preuves qui risquerait de se produire, si d'ores et déjà le juge des référencés n'ordonnait pas la mesure d'instruction sollicitée.

La matière de l'expertise sollicitée en référé sur le fondement de l'urgence se confond avec le caractère imminent de la disparition de traces matérielles qu'il s'agit de constater, le caractère proche de l'évanouissement d'un état de fait dont il y a lieu de conserver ou d'établir la preuve, l'imminence de la perte d'une preuve tangible résultant de la nature intrinsèque de la chose ou du fait à prouver.

PERSONNE1.) ne justifiant d'aucune circonstance particulière d'urgence rendant nécessaire, dès à présent et avant tout procès, la mise en œuvre de l'expertise, sa demande est également irrecevable sur base de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile. Elle est de même irrecevable sur base de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, les rapports précités du cabinet d'expertises

PERSONNE6.) et du cabinet d'expertise SOCIETE1.) pouvant être utilisés comme pièce à l'appui d'une demande au fond, de sorte que tout risque de dépérissement des preuves est exclu. La mesure d'instruction peut parfaitement et sans risque pour les droits des parties être ordonnée par le juge du fond s'il l'estime utile.

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que la demande d'expertise est à rejeter sur toutes les bases légales invoquées.

Au vu de l'issue de la présente instance, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **P A R   C E S   M O T I F S**

Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente 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 ;

déclarons la demande irrecevable sur toutes les bases légales invoquées ;

rejetons la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

laissons les frais de l'instance à charge de PERSONNE1.).