

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2024-04875 + TAL-2024-05673 + TAL-2024-06640**  
**No. 2024TALREFO/00403**  
**du 13 septembre 2024**

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 13 septembre 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.

---

## I.

### DANS LA CAUSE

#### ENTRE

PERSONNE1.), née le DATE1.) à ADRESSE1.) coordinatrice de projets, demeurant à ADRESSE2.),

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée JB AVOCATS S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-3490 Dudelange, 24-26, rue Jean-Jaurès, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg et sous le numéro B244679 auprès du registre de commerce et des sociétés de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Samira BELLAHMER, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

***partie demanderesse comparant par la société à responsabilité limitée JB AVOCATS S.à r.l., représentée par Maître Jessica PACHECO, avocat, en remplacement de Maître Samira BELLAHMER, avocat, les deux demeurant à Dudelange,***

#### ET

1) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., en abrégé ALIAS1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et de sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2) le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE4.), établi à ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., en abrégé ALIAS1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et de sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse sub 1) comparant par Maître Pierre DURAND, avocat, en remplacement de Maître Marc THEWES, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

**partie défenderesse sub 2) ayant initialement comparu par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS PIERRET ET ASSOCIES S.à r.l., représentée par Maître Georges PIERRET, actuellement défaillante.**

---

## **II.**

### **DANS LA CAUSE**

#### **ENTRE**

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., en abrégé ALIAS1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et de sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Marc THEWES, avocat, demeurant à L-2010 Luxembourg, 13, Breedewee (rue Large),

**partie demanderesse en intervention comparant par Maître Pierre DURAND, avocat, en remplacement de Maître Marc THEWES, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

#### **ET**

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège à ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B231540, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse en intervention ayant initialement comparu par son administrateur délégué, PERSONNE2.), actuellement défaillante.**

---



### III.

## DANS LA CAUSE

### ENTRE

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., en abrégé ALIAS1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et de sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Marc THEWES, avocat, demeurant à L-2010 Luxembourg, 13, Breedewee (rue Large),

**partie demanderesse en intervention comparant par Maître Pierre DURAND, avocat, en remplacement de Maître Marc THEWES, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

### ET

1) PERSONNE3.), né le DATE2.) à ADRESSE6.), demeurant à ADRESSE7.),

2) PERSONNE4.), née le DATE3.) à ADRESSE6.), demeurant à ADRESSE7.),

**partie défenderesse en intervention sub 1) ayant initialement comparu en personne, actuellement défaillante,**

**partie défenderesse en intervention sub 2) défaillante.**

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique de vacation des référés ordinaires du lundi matin, 9 septembre 2024, Maître Jessica PACHECO donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Pierre DURAND donna lecture des assignations en intervention ci-avant transcrites et exposa ses moyens.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE3.), la société anonyme SOCIETE2.) S.A., PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne comparurent pas à cette audience.

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 juin 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE4.) S.A. (ci-après « **la ALIAS1.)** ») et au syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE4.) (ci-après « **le SYNDICAT** ») 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 son assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup> du même code.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-04875 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 9 juillet 2024, la ALIAS1.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que celle-ci est tenue d'intervenir dans l'instance principale introduite par l'assignation susvisée du 12 juin 2024.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-05673 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 13 août 2024, la ALIAS1.) a fait donner assignation à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que ceux-ci sont tenus d'intervenir dans l'instance principale introduite par l'assignation susvisée du 12 juin 2024.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-06640 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les trois affaires susmentionnées pour y statuer par une seule et même ordonnance.

## Moyens des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose que, suivant acte notarié du 24 septembre 2021, la ALIAS1.) lui a vendu, en état futur d'achèvement, un appartement avec balcon ainsi qu'une cave dans un immeuble en copropriété dénommé résidence ADRESSE4.), sis à ADRESSE7.). La construction dudit immeuble aurait été achevée en juin 2023 et la remise des clés serait intervenue à cette même période. Par courriel du 11 janvier 2024, elle aurait été avisée de l'existence d'une fuite d'eau qui se serait déclarée entre son appartement et l'appartement sis à l'étage inférieur appartenant à PERSONNE3.). Deux interventions réalisées par la ALIAS1.) (en ses qualités de promoteur et syndic de la résidence SOCIETE3.)) et la société SOCIETE2.) à partir du mois de février 2024 seraient restées infructueuses en ce qu'elles n'auraient pas permis de déceler l'origine des infiltrations d'eau constatées. Elle n'aurait d'ailleurs pas réussi à se mettre d'accord avec la ALIAS1.) sur la réalisation d'une expertise à l'amiable. Dans ces conditions, il y aurait lieu de procéder à la nomination d'un expert judiciaire avec une mission complète visant non seulement ses parties privatives, mais également les parties communes, en vue notamment de déterminer les causes et origines des infiltrations et de tout autre désordre affectant la résidence ADRESSE4.). Il y aurait par ailleurs urgence à instituer une expertise dans la mesure où la fuite évoquée causerait des dégâts importants à l'immeuble.

La ALIAS1.) soulève d'abord l'irrecevabilité de la demande au motif que la mesure d'instruction sollicitée constitue, au regard du libellé de la mission d'expertise proposé par la requérante, une mesure d'investigation générale prohibée par la jurisprudence.

En ordre subsidiaire, dans l'hypothèse où le tribunal déciderait de nommer un expert, elle demande à voir limiter les opérations d'expertise aux seuls problèmes d'infiltrations d'eau évoqués dans l'assignation. Précisant qu'elle offre dans ce cas d'avancer la moitié des frais d'expertise, elle propose de confier à l'expert la mission suivante :

- 1) *Déterminer les causes et origines des infiltrations d'eau qui se manifestent dans l'appartement des époux ALIAS2.) situé au premier étage de la résidence ADRESSE4.), sise à ADRESSE7.), en précisant, avant tout autre progrès en cause, si la cause de ces infiltrations se trouve au niveau de l'appartement de Madame PERSONNE1.) situé au deuxième étage de la même résidence, notamment de ses installations sanitaires (eau potable, canalisation, chauffage, en ce compris les tuyaux et conduites qui se trouvent dans le sol et les conduites communes traversant l'appartement) ;*
- 2) *Constater les éventuels désordres, vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions ou autres dont sont affectés l'appartement des époux ALIAS2.), l'appartement de Madame PERSONNE1.), et, le cas échéant, les parties communes de l'immeuble, et qui sont en lien causal avec les infiltrations d'eau visées au point 1) ;*

- 3) *Préconiser les mesures, même conservatoires ou urgentes, qu'il y a lieu d'entreprendre pour éviter une aggravation des infiltrations d'eau visées au point 1), ainsi que les mesures aptes à y remédier définitivement ;*
- 4) *Préconiser les travaux nécessaires à la remise en état des biens subissant les désordres éventuellement constatés lors de l'état des lieux visé au point 2) ;*
- 5) *Évaluer le coût des mesures et travaux visés aux points 3) et 4) ;*
- 6) *Évaluer la durée prévisible des mesures et travaux visées aux points 3) et 4) et dire si ces mesures et travaux entraîneront une indisponibilité de tout ou partie de l'immeuble.*

En outre, elle demande à voir enjoindre à PERSONNE1.) de garantir l'accès à son appartement pendant les opérations d'expertise, sous peine d'une astreinte de 500,- euros par jour de retard.

### **Appréciation**

PERSONNE1.) agit principalement sur le fondement 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 dépérissement 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 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 (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 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 PERSONNE1.) vise à établir la preuve.

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

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*).

Les faits fondant le futur litige envisageable doivent être suffisamment plausibles et caractérisés pour justifier l'intervention du juge. 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.

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'espèce, il résulte des pièces versées et renseignements fournis à l'audience qu'une fuite d'eau, qui se manifeste par des infiltrations notamment au niveau de l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage de la résidence ADRESSE4.), a été détectée au mois de janvier 2024.

La cause exacte de cette fuite n'a pas pu être identifiée, de sorte que le problème persiste à ce jour.

En sa qualité d'acquéreuse et propriétaire de l'appartement situé au 2<sup>e</sup> étage de ladite résidence, PERSONNE1.) a un intérêt à faire déterminer par un homme de l'art tant l'existence que l'origine du problème d'infiltration d'eau affectant l'immeuble qui lui a été vendu en état futur d'achèvement par la ALIAS1.), ainsi que la nature et le coût des travaux de réparation nécessaires.

La mesure d'instruction sollicitée tend à lui fournir les éléments nécessaires pour mettre éventuellement en cause la responsabilité contractuelle de la ALIAS1.) et la solution du litige au fond dépend des faits à établir, les faits offerts en preuve présentant un caractère pertinent et utile par rapport à ce litige éventuel.

PERSONNE1.) justifiant 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 remplies, il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise.

Les demandes en intervention n'étant pas autrement contestées et la mise en cause de la société SOCIETE2.) ainsi que de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se justifiant au vu de leurs qualités respectives d'entreprise chargée des travaux de sanitaire et de propriétaires de l'appartement situé au 1<sup>er</sup> étage de la résidence ADRESSE4.), il y a lieu de déclarer ces demandes recevables et fondées.

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.

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.

Les faits dont la preuve est sollicitée doivent donc être déterminés, c'est-à-dire que la mesure d'instruction doit avoir un objet précis et limité.

En l'occurrence, l'assignation introductive d'instance fait état uniquement d'une fuite d'eau, dont l'origine se situerait au niveau de la tuyauterie et/ou des canalisations de la résidence ADRESSE4.).

PERSONNE1.) ne produit aucun élément probant permettant d'admettre que l'immeuble litigieux présente encore d'autres désordres, qui ne sont pas liés au problème d'infiltration d'eau visé dans son assignation.

Il n'y a dès lors pas lieu d'étendre la mission d'expertise au-delà de ce seul problème.

Il est par ailleurs de principe que la mission de l'expert ne peut porter que sur des faits matériels et doit viser à fournir aux juges uniquement des renseignements d'ordre technique qu'ils ne peuvent pas se procurer eux-mêmes. Il est ainsi admis que l'expert ne saurait être chargé de dresser les comptes entre parties, ni de les vérifier alors qu'il s'agit uniquement de fixer les coûts de réparation ou de réfection sans que l'expert ne soit amené à trancher la question de savoir qui est responsable des dommages constatés et qui en doit supporter les conséquences (*Cour d'appel, 10 mai 2006, n° 30666 du rôle*).

Il s'ensuit que le point 8) de la mission d'expertise proposée par PERSONNE1.) est à écarter.

Eu égard aux développements qui précèdent, il y a lieu de nommer un expert avec la mission plus amplement spécifiée 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 Steve Etienne MOLITOR comme expert.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient en principe à PERSONNE1.) de faire l'avance des frais d'expertise, de sorte que la demande de cette dernière visant à condamner la ALIAS1.) et le SYNDICAT au paiement de la provision de l'expert est à rejeter.

Or, comme la ALIAS1.) est d'accord à avancer la moitié des frais d'expertise, il y a lieu de faire exception à ce principe et d'ordonner en conséquence à PERSONNE1.) et à la ALIAS1.) de faire chacune l'avance de la moitié de ces frais.

Quant à la demande reconventionnelle tendant à voir enjoindre à PERSONNE1.) de garantir l'accès à son appartement, le tribunal considère que cette demande est à rejeter pour être non fondée. En effet, il n'est nullement établi que PERSONNE1.), après avoir pris l'initiative de la présente instance, refusera à l'expert l'accès à son appartement si celui-ci estime que l'accomplissement de sa mission le requiert.

Le cas échéant, une telle difficulté devra être résolue par application des dispositions de l'article 475 du Nouveau Code de procédure civile.

Le SYNDICAT, la société SOCIETE2.) et PERSONNE3.), après avoir initialement comparu, ne se sont plus présentés, ni fait représenter à l'audience du 9 septembre 2024, à laquelle l'affaire avait été fixée pour plaidoiries, de sorte qu'en application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par une ordonnance contradictoire à leur égard.

PERSONNE4.), bien que valablement assignée en intervention, n'a pas comparu à l'audience. L'exploit d'assignation du 13 août 2024 lui ayant été signifié à personne, il y a lieu de statuer par une ordonnance réputée contradictoire à son égard, en application de l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Tant PERSONNE1.) que la ALIAS1.), dans son assignation en intervention dirigée contre la société anonyme SOCIETE2.) S.A., ont formulé une demande en allocation d'une indemnité de procédure 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, ces demandes sont 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,

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2024-04875, TAL-2024-05673 et TAL-2024-06640 du rôle ;

recevons les demandes principale et en intervention 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,

déclarons les demandes principale et en intervention recevables et fondées ;

partant,

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l'expert **Steve Etienne MOLITOR, demeurant professionnellement à L-1815 Luxembourg, 209, rue d'Itzig,**

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

- 1) *Dresser un constat détaillé du problème de fuite d'eau affectant la résidence ADRESSE4.) sise à ADRESSE7.) ;*
- 2) *Déterminer les causes et origines exactes dudit problème ;*
- 3) *Préciser, dans l'hypothèse où une pluralité de causes serait à l'origine dudit problème, la part imputable à chacune de ces causes dans la genèse du dommage ;*
- 4) *Préconiser les mesures, même conservatoires ou urgentes, qu'il y a lieu d'entreprendre pour éviter de nouvelles infiltrations ou une aggravation des infiltrations d'eau constatées, ainsi que les mesures aptes à y remédier définitivement ;*
- 5) *Préconiser les travaux nécessaires à la remise en état des biens ayant subi des dégâts en lien causal avec la fuite d'eau constatée ;*
- 6) *Évaluer le coût des mesures et travaux visés aux points 4) et 5) ou, le cas échéant, fixer les moins-values éventuelles affectant la résidence ADRESSE4.), respectivement la propriété de PERSONNE1.) ;*
- 7) *Évaluer la durée prévisible des mesures et travaux visées aux points 4) et 5) et dire si ces mesures et travaux entraîneront une indisponibilité de tout ou partie de l'immeuble, respectivement de la propriété de PERSONNE1.) ;*

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 de PERSONNE1.) visant à voir condamner la société anonyme SOCIETE4.) S.A. et le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE4.) au paiement de la provision de l'expert ;

ordonnons **à PERSONNE1.) et à la société anonyme SOCIETE4.) S.A.** de payer chacune à l'expert un montant de **1.000,- euros** au plus tard le **11 octobre 2024** 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 **30 avril 2025** au plus tard ;

rejetons la demande reconventionnelle formulée par la société anonyme SOCIETE4.) S.A. et visant à voir enjoindre à PERSONNE1.) de garantir l'accès à son appartement ;

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 les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure.