

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-00501

No. 2025TALREFO/00230

du 11 avril 2025

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 11 avril 2025, tenue par Nous Alix KAYSER, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de Madame le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

E N T R E

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des 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 Luxembourg,

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

E T

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse sub 1) comparant par Maître Kawther BOUKHIAR, avocat, en remplacement de Maître Karim SOREL, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 2) comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique de vacation des référés du lundi matin, 7 avril 2025, Maître Pierre DURAND donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Kawther BOUKHIAR et Maître Jean-Paul NOESEN furent entendus en leurs explications et moyens.

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 du 14 janvier 2025, la SOCIETE1.) SA (ci-après « **la SOCIETE1.)** ») a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « **SOCIETE2.)** ») et à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après « **SOCIETE3.)** ») à comparaître devant Madame 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 reprise au dispositif de son assignation, sur base principalement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur base des articles 932 et 933 du même code.

La SOCIETE1.) réclame en outre l'allocation d'une indemnité d'un montant de 750,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sollicite de voir assortir la présente ordonnance du bénéfice de l'exécution provisoire sur minute et avant enregistrement, et conclut à la condamnation des parties défenderesses aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la SOCIETE1.) expose qu'elle a promu la construction de deux résidences situées à L-ADRESSE4.), les Résidences ALIAS1.) et ALIAS2.) (ci-après les « **Résidences** »). Elle serait copropriétaire dans les deux copropriétés et détiendrait à cet égard 118.090 millièmes de la copropriété de la Résidence ALIAS1.) et 107.217 millièmes de la copropriété de la Résidence ALIAS2.). Elle aurait également été désignée en qualité de syndic de chacun des syndicats de copropriétaires des deux Résidences.

La SOCIETE1.) indique avoir confié la réalisation de travaux sur les Résidences à SOCIETE2.), suivant contrat d'ouvrage du 17 juin 2019. Lesdits travaux auraient consisté en la réalisation de façades comprenant un système composite d'isolation extérieure.

La société SOCIETE3.) se serait vu attribuer un marché public pour la réalisation des travaux de serrurerie sur les deux Résidences, suivant contrat du 11 juin 2019. Les travaux confiés à SOCIETE3.) auraient concerné notamment la pose de menuiseries métalliques sur la façade, tels des garde-corps, tablettes et séparations sur les terrasses du troisième étage de chaque résidence.

Dès la réception des travaux, des désordres seraient apparus. Des fissures ainsi que des éclatements de l'enduit appliqué seraient visibles sur plusieurs zones des façades. Ces désordres compromettraient l'aspect esthétique et la fonction d'isolation thermique des façades. Les problèmes de fissuration se seraient encore davantage aggravés depuis.

La SOCIETE1.) indique avoir mandaté l'expert PERSONNE1.) pour déterminer l'origine des fissures, puis l'expert PERSONNE2.) pour prolonger les investigations préliminaires. Ces experts auraient relevé un exemple de faïençage surfacique sur l'une des huit façades réalisées par SOCIETE2.). Un taux d'humidité très élevé aurait également été constaté au niveau des façades. Il aurait encore été relevé que certains éléments installés par SOCIETE3.) sur la façade seraient mal scellés, et pourraient constituer des points d'entrée d'humidité.

La SOCIETE1.) ne disposerait toutefois pas d'un relevé précis des désordres affectant les façades, mais seulement d'exemples de désordres laissant douter de la qualité des travaux entrepris par SOCIETE2.) et SOCIETE3.).

La partie demanderesse fait plaider que les conditions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile sont en l'espèce remplies. Aucune action au fond n'aurait à ce jour été introduite. La mesure d'instruction sollicitée concernerait un litige contractuel entre la SOCIETE1.) et les sociétés SOCIETE2.) et SOCIETE3.), et viserait à acquérir une connaissance exacte de l'ampleur des non-conformités et vices soupçonnés concernant les façades des Résidences et les menuiseries extérieures. Cette connaissance ne serait à ce jour pas encore acquise pour l'intégralité des ouvrages. La mesure serait en outre légalement admissible.

La SOCIETE1.) estime disposer d'un intérêt manifeste à faire constater l'existence et la cause des désordres affectant les travaux effectués par les parties défenderesses, afin de lui permettre le cas échéant d'engager leurs responsabilités.

Elle propose la nomination de PERSONNE3.) pour procéder aux opérations d'expertise.

La société SOCIETE3.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la demande de la SOCIETE1.), tout en soulignant qu'elle n'a pas fait les travaux de façade, de sorte qu'elle ne serait « *pas réellement* » concernée par la mission d'expertise proposée. Elle indique avoir réalisé les escaliers de secours et les couventines.

Elle s'oppose en tout état de cause au point 4 de la mission d'expertise telle que proposée par la SOCIETE1.), au motif qu'il n'appartiendrait pas à l'expert judiciaire de se prononcer sur une éventuelle moins-value au stade provisoire du référé.

Elle fait remarquer que les frais et dépens devraient être à charge de la SOCIETE1.), qui sollicite la mesure d'instruction afin de se procurer un moyen de preuve.

Elle ne s'oppose pas à la nomination de PERSONNE3.) en tant qu'expert judiciaire.

La société SOCIETE2.) ne s'oppose pas à l'expertise, hormis le point soulevé par la société SOCIETE3.).

Elle ne s'oppose pas non plus à la nomination de PERSONNE3.) en qualité d'expert judiciaire.

Appréciation

Aux termes de l'article 350 du Nouveau code de procédure civile, invoqué à titre principal par la SOCIETE1.), « *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* ».

Non subordonnée aux conditions de l'urgence et de l'absence de contestations sérieuses, la demande basée sur l'article 350 du Nouveau code de procédure civile a un caractère autonome 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.

Ledit texte 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.

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'exercer 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 s'analyse en un intérêt éventuel lequel est en l'occurrence essentiellement probatoire et les faits offerts en preuve présentent un caractère pertinent et utile par rapport à un litige éventuel.

En l'espèce, la SOCIETE1.) a un intérêt légitime à faire constater les désordres affectant les deux Résidences dont elle est copropriétaire et syndic, ainsi que les causes et origines de ces désordres. La mesure d'instruction sollicitée lui fournit précisément les éléments nécessaires pour mettre éventuellement en cause la responsabilité des parties défenderesses et la solution du litige au fond dépend des faits à établir.

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).

Il est constant en cause que la SOCIETE1.) a d'ores et déjà chargé les experts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de constater les dégâts accrus aux façades des Résidences. Il n'est pas contesté que ces rapports ne constituent toutefois pas un relevé précis de ces désordres, de sorte que l'existence de ces rapports ne s'oppose pas en l'espèce à ce qu'une nouvelle expertise soit ordonnée.

Finalement la mesure sollicitée n'est pas légalement inadmissible et comme il n'est pas établi, ni même soutenu qu'une affaire au fond est actuellement pendante entre parties, la demande est recevable sur base de l'article 350 du Nouveau code de procédure civile.

Par rapport aux contestations soulevées par les parties défenderesses, il y a lieu de relever que la mesure d'instruction doit pouvoir tendre à établir l'intégralité du préjudice subi par la SOCIETE1.), de sorte qu'il n'y a pas lieu d'exclure de la mission d'expertise le chiffrage par l'expert à commettre d'une éventuelle moins-value affectant les façades des Résidences.

De l'accord des parties, il convient de nommer expert Monsieur PERSONNE4.).

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient à la SOCIETE1.) de faire l'avance des frais d'expertise.

Aux termes de son assignation, la SOCIETE1.) réclame encore l'allocation d'une indemnité d'un montant de 750,- EUR 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, cette demande est à réserver.

La SOCIETE1.) demande l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel ou opposition, sur minute et avant enregistrement.

La SOCIETE1.) n'ayant pas établi la nécessité de l'exécution de la présente ordonnance au seul vu de la minute, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, de sorte que conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire sans caution, étant précisé qu'en vertu du même article ladite ordonnance est signée sans retard et expédiée sans délai, même avant l'enregistrement.

Par ces motifs :

Nous Alix KAYSER, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de Madame le 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 commettons pour y procéder l'expert **Steve E. MOLITOR, demeurant professionnellement à L-ADRESSE5.)** ;

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

- 1) Dresser un état des lieux litigieux, constat détaillé des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons affectant les façades et leurs accessoires des résidences ALIAS1.) et ALIAS2.), sises à L-ADRESSE4.) ;
- 2) Déterminer la cause et les origines des vices, dégradations, dégâts, dommage, détériorations et malfaçons constatés affectant les façades et leurs accessoires des prédites résidences ALIAS1.) et ALIAS2.), en précisant, pour autant que faire se peut,

l'influence respective de chacune des sociétés défenderesses dans la survenance des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons ;

- 3) Déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires et en évaluer le coût ;
- 4) Déterminer une éventuelle moins-value affectant les résidences ALIAS1.) et ALIAS2.) ;

disons que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de la mission lui confiée et entendre même de tierces personnes ;

disons qu'en cas de difficultés d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport ;

ordonnons à **la SOCIETE1.) SA** de payer à l'expert la somme de **3.000,- EUR** au plus tard le **12 mai 2025** 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 si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra Nous en avvertir ;

disons que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le **24 novembre 2025** au plus tard ;

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance prise en Notre cabinet ;

réserveons la demande de la SOCIETE1.) SA basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution ;

réserveons les droits des parties ainsi que les frais et dépens.