

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-04281

No. 2025TALREFO/00346

du 20 juin 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 20 juin 2025, tenue par Nous Katia FABECK, 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

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître David YURTMAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demandresses comparant par Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocat, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),
- 2) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse sub 1) comparant par Maître Alexandra NANKOV LALEV, avocat, en remplacement de Maître Anne ROTH-JANVIER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

partie défenderesse sub 2) défaillante.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi après-midi, 16 juin 2025, Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Alexandra NANKOV LALEV fut entendue en ses moyens et explications.

La partie défenderesse sub 2) ne comparut pas à l'audience.

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 12 mai 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert avec la mission telle que spécifiée au dispositif de son assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur le fondement des articles 932 et 933 du même code, ainsi qu'un montant de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore à voir condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer l'avance des frais d'expertise et l'entièreté des frais et dépens de l'instance, sinon les réserver.

Par exploit d'huissier de justice du 27 mai 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner réassignation à PERSONNE4.) sur base de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer qu'ils ont acquis suivant acte notarié du 19 octobre 2023 de la part de PERSONNE3.) une maison d'habitation avec ses appartenances et dépendances, sise à L-ADRESSE1.); que les acquéreurs n'auraient pu s'installer dans la maison qu'au printemps 2024, après le départ du locataire ; qu'ils auraient constaté des vices, malfaçons, dont notamment des infiltrations d'eau (notamment au niveau du mur contigu à la maison voisine) provoquant de l'humidité et des moisissures qu'il conviendrait de faire constater par un homme de l'art ; qu'il conviendrait d'accéder à la terrasse du voisin PERSONNE4.) et de procéder à une expertise judiciaire.

A l'audience publique du 16 juin 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déclaré renoncer à l'indemnité de procédure ainsi qu'à la condamnation aux frais et dépens, indiquant qu'ils feraient l'avance des frais d'expertise. Ils proposent de voir nommer l'expert PERSONNE5.).

PERSONNE3.) s'est déclarée d'accord avec le principe de l'expertise sollicitée, sous toutes réserves et sans reconnaissance de responsabilité préjudiciable dans son chef.

Les parties se sont en outre accordées sur le libellé de la mission à confier à l'expert, tel que repris au dispositif de la présente ordonnance.

La mesure d'instruction sollicitée n'étant pas contestée dans son principe et les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant données en l'espèce, il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise judiciaire.

Il y a partant lieu de nommer un expert judiciaire avec la mission plus amplement détaillée au dispositif de la présente ordonnance.

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.

Le tribunal décide, au vu des éléments du dossier, de charger PERSONNE5.) comme expert avec la mission telle que libellée au dispositif de la présente ordonnance.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du demandeur, il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de faire l'avance des frais d'expertise.

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, les frais et dépens sont à réserver.

Les parties demanderesses au principal sollicitent à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

Les parties demanderesses au principal n'ayant cependant 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.

PERSONNE4.) n'ayant pas comparu après avoir été régulièrement réassigné, il y a lieu, en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, de statuer par une ordonnance réputée contradictoire à son égard.

P A R C E S M O T I F S :

Nous Katia FABECK, 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 par une ordonnance réputée contradictoire à l'égard de PERSONNE4.) et contradictoirement à l'égard de PERSONNE3.),

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

donnons acte aux parties demanderesses qu'elles renoncent à leur demande d'indemnité de procédure et à leur demande en condamnation aux frais et dépens de l'instance ;

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 **Christian ROBERT, établi professionnellement à L-ADRESSE4.**,

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

- 1) *constater les éventuels vices, malfaçons, non conformités, désordres affectant l'immeuble, notamment en relation avec les infiltrations d'eau constatées,*
- 2) *en déterminer les causes et origines,*
- 3) *fixer les travaux nécessaires pour y remédier, et déterminer les éventuelles mesures conservatoires à mettre en place, et en chiffrer le coût,*
- 4) *dire si les travaux de rénovation entrepris à la demande de la partie assignée sub 1) ont été réalisés selon les règles de l'art, et le cas échéant, de décrire les travaux nécessaires pour redresser la situation,*
- 5) *chiffrer le coût des travaux à effectuer et le cas échéant, les éventuelles moins-values en jeu,*

6) *dire que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous les renseignements utiles et nécessaires et même entendre de tierces personnes,*

disons que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de sa mission 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 ;

ordonnons **à PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** de payer à l'expert la somme de **2.000.- euros** au plus tard le **21 juillet 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 **22 décembre 2025** au plus tard ;

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

réserveons les frais et dépens de l'instance.