Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-07527
No. 2025TALREFO/00128
du 28 février 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 28 février 2025, 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 Lainy PEDROSO HASANOVIC.

DANS LA CAUSE

ENTRE

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

élisant domicile en l'étude de Maître Filipe VALENTE, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

parties demanderesses comparant par Maître Filipe VALENTE, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

ET

- 1) PERSONNE3.), et son épouse,
- 2) PERSONNE4.), les deux demeurant ensemble à ADRESSE2.),

parties défenderesses comparant par Maître Catia DOS SANTOS, avocat, demeurant à Dudelange.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 10 février 2025, Maître Filipe VALENTE donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Manuel Catia DOS SANTOS fut entendue 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:

Faits

Par acte de vente passé le 27 septembre 2021 par-devant le notaire Jean-Paul MEYERS, les défendeurs, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ont vendu aux demandeurs, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), une maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances, sise à ADRESSE1.) (ci-après « **ADRESSE1.)** »), contre paiement d'un prix de 652.000,- euros.

Ledit acte de vente contient, sous le point 8 en page 5, les clauses et conditions suivantes :

« La partie venderesse déclare que suite aux exigences de la Commune de Pétange, concernant la non-conformité des modifications apportées dans la chambre au premier étage, la partie venderesse s'engage à effectuer les travaux de mise en conformité des mêmes.

La partie venderesse fera installer un velux mesure Standard dans la pièce en question sous condition d'acceptation par la Commune de Pétange.

La partie venderesse s'engage solidairement à effectuer ses travaux endéans un mois après l'acceptation de l'autorisation par la Commune de Pétange. La partie acquéreuse déclare en avoir parfaite connaissance et les parties donnent expressément décharge au notaire instrumentant, déclarant en faire leur propre affaire ».

En date du 29 septembre 2021, l'administration communale de Pétange a délivré une autorisation de bâtir n° NUMERO1.), autorisant la suppression de deux ouvertures de fenêtre et la mise en place de deux fenêtres de toit dans ADRESSE1.), sous réserve de tous droits généralement quelconque de tiers et aux conditions y listées, dont notamment la condition « *de munir la nouvelle maçonnerie d'un crépis ou d'un enduit dès*

l'achèvement des travaux de construction du côté des propriétés voisines tout en respectant les limites cadastrales » (4^e tiret).

Par courrier d'avocat du 16 août 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont mis PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en demeure de s'exécuter sans délai des obligations souscrites aux termes de l'acte de vente précité.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 16 septembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont 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 nommer un expert avec la mission telle que libellée au dispositif de leur assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du même code.

Aux termes de leur assignation, les demandeurs réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, ainsi que la condamnation des défendeurs à tous les frais et dépens de l'instance.

Positions des parties

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir qu'avant la vente de ADRESSE1.), les défendeurs avaient effectué des transformations non conformes qui ont nécessité l'intervention de l'administration communale de Pétange ; que la situation n'ayant pas pu être réglée avant la vente de l'immeuble, les parties avaient inséré des stipulations spéciales sous le point 8 en page 5 de l'acte de vente notarié, en vertu desquelles les défendeurs se sont engagés à effectuer, dans un délai d'un mois à partir de la délivrance d'une autorisation de l'administration communale de Pétange, les travaux de mise en conformité nécessaires ; qu'en date du 29 septembre 2021, l'administration communale de Pétange a délivré son autorisation ; que toutefois, les travaux en question n'ont à ce jour pas été exécutés (ou mal exécutés) par les défendeurs ; que malgré mise en demeure, ces derniers restent en défaut de réaliser les travaux visés sous le 4^e tiret des conditions de l'autorisation de bâtir (« *munir la nouvelle maçonnerie d'un crépis ou d'un enduit [...]* »), défaut qui aurait engendré des infiltrations, voire inondations dans ADRESSE1.) ; qu'ils souhaitent procéder à une expertise contradictoire pour éviter un dépérissement des preuves et/ou une aggravation des dommages.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent à l'institution d'une expertise au motif qu'ils ont exécuté tous les travaux auxquels ils s'étaient engagés aux termes de l'acte de

vente du 27 septembre 2021 (et de l'avenant au compromis de vente ayant précédé ledit acte). Ils soutiennent qu'en vertu des stipulations contractuelles en question, il leur incombait uniquement de faire installer un velux standard, ce qu'ils auraient fait et ce qui ne serait d'ailleurs pas contesté par les demandeurs. Dans ces conditions, les demandeurs ne disposeraient pas d'un motif légitime justifiant la nomination d'expert sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) agissent 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* ».

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 notamment d'un motif légitime à sa demande, qui doit tendre à la conservation ou à l'établissement de faits en vue d'un litige déterminable mais ultérieur (*PERSONNE5.) et PERSONNE6.*), *Les référés, Editions du Juris-classeur, 2003, n° 532*).

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 ».

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*).

En l'occurrence, l'expertise sollicitée vise à faire constater l'existence et la cause de désordres affectant ADRESSE1.), ainsi qu'à déterminer la nature et le coût des travaux nécessaires pour y remédier.

Il ressort de l'assignation introductive d'instance que les demandeurs envisagent d'introduire une action en responsabilité contractuelle à l'encontre de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), en vue de la réparation (en nature ou par équivalent) du préjudice qu'ils prétendent avoir subi du fait de l'inexécution par ces derniers des obligations qui leur incomberaient en vertu de l'acte de vente du 21 septembre 2021, à savoir plus précisément l'obligation de faire réaliser les travaux de mise en conformité des modifications apportées par eux à la chambre située au premier étage de ADRESSE1.), ce qui inclurait la mise en place d'un crépis ou d'un enduit sur la nouvelle maçonnerie.

Le tribunal constate que la mesure d'instruction telle qu'agencée n'est susceptible d'apporter une réponse qu'à un point consécutif de l'action en responsabilité, à savoir celui de l'établissement du préjudice éventuel des demandeurs. Cette mesure d'instruction est étrangère à la question première, qui est celle d'un manquement (contractuel) dans le chef des parties défenderesses.

La question première n'est en effet pas celle que savoir si les travaux litigieux, à savoir la pose d'un crépis ou d'un enduit, ont été réalisés et quel en est le coût, mais celle de l'existence ou non, dans le chef des défendeurs, d'une obligation d'exécuter (ou de faire exécuter) ces travaux.

Or, la mesure d’instruction telle que sollicitée n’est pas susceptible d’apporter un éclairage sur cette dernière question, qui est de nature purement juridique.

Dans les conditions ainsi données, les demandeurs ne justifient pas d’un motif légitime pour voir établir un préjudice possible qui serait la suite d’une faute (contractuelle) qui reste en l’état actuel une simple allégation (*voir dans le même sens Cour d’appel, 2 mars 2022, n° CAL-2021-01189 du rôle*).

Il faut partant retenir que la mesure sollicitée n’est pas adaptée, utile et proportionnée au litige au fond tel qu’envisagé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), de sorte que leur demande est à déclarer irrecevable en ce qu’elle est basée sur l’article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

Le tribunal précise que, si la réalisation d’une expertise devait ultérieurement s’avérer nécessaire, notamment pour déterminer l’éventuel dommage subi par les demandeurs (coût des travaux litigieux), celle-ci pourra toujours être ordonnée par la juridiction saisie du fond du litige, après constatation d’un manquement susceptible d’engager la responsabilité des parties défenderesses.

En ce qui concerne les bases légales invoquées à titre subsidiaire, à savoir les articles 932, alinéa 1^{er} et 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de rappeler 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 référés sur base de l’article 932, alinéa 1^{er} 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 référés 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.) et PERSONNE2.) ne faisant état d’aucune circonstance particulière d’urgence rendant nécessaire, dès à présent et avant tout procès, la mise en œuvre de l’expertise sollicitée, leur demande est également irrecevable sur base de l’article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Elle est de même irrecevable sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, dès lors qu'aucun élément du dossier soumis permet d'admettre qu'il y ait actuellement un risque que l'expertise devienne impossible ou plus difficile si elle n'était pas immédiatement ordonnée. La mesure d'instruction sollicitée peut parfaitement, et sans risque pour les droits des parties, être ordonnée par le juge du fond s'il l'estime utile.

Il convient de préciser que le fait que ADRESSE1.) subit actuellement des infiltrations d'eau du fait de l'absence d'un crépis / enduit ne constitue pas une circonstance d'urgence justifiant l'institution d'une expertise sur le fondement des articles 932, alinéa 1^{er} et 933, alinéa 1^{er} précités, dès lors qu'il n'en résulte aucun risque de disparition des éléments de preuve visés.

Il découle de l'ensemble des considérations qui précèdent que la demande est irrecevable sur toutes les bases légales invoquées.

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

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 ;

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

déclarons la demande irrecevable ;

déboutons les parties demandereses de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

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

laissons les frais de l'instance à charge des parties demandereses.