Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-01235

No. 2025TALREFO/00365

du 27 juin 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 27 juin 2025, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge 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, assisté de la greffière assumée Carole STARCK

DANS LA CAUSE

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, représentée par Maître Leyla GÜRBÜZEL, avocat, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat, les deux demeurant à Strassen,

ET

le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE2.), établi à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil de gérance actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par Maître Cathy DONCKEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

EN PRESENCE DE

Jean-Bernard BALL, demeurant professionnellement à L-3410 Dudelange, 15, rue des Aubépines,

expert judiciaire ne comparant pas à l'audience.

F A I T S :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités et considérants de l'ordonnance de référé **n° 2024TALREFO/00131 du 22 mars 2024** et dont le dispositif est conçu comme suit:

« 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, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile,

*ordonnons une expertise et commençons pour y procéder l'expert **Jean-Bernard BALL, demeurant professionnellement à L-3410 Dudelange, 15 rue des Aubépines,***

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

- 1) Se déplacer auprès de la résidence SOCIETE2.) et dans l'appartement de PERSONNE1.) autant de fois que nécessaire ;*
- 2) Rassembler toute la documentation relative aux travaux réalisés par PERSONNE1.) à l'intérieur et à l'extérieur de son appartement telle que devis, factures émis par les corps de métier intervenus ;*
- 3) Dresser un état des lieux et faire l'inventaire de tous désordres, dégradations, préjudices et dommages dans l'appartement et la propriété de PERSONNE1.) ainsi que sur la façade au niveau de son appartement et le carrelage installé sur la terrasse de celui-ci ;*
- 4) Rechercher et constater les causes et origines des désordres, dégradations, préjudices et dommages dans et à la propriété de PERSONNE1.) qui consistent notamment en des tâches sombres sur le parquet à l'intérieur de l'appartement ainsi qu'en de l'humidité au niveau de la façade et de la terrasse dudit appartement ;*
- 5) Proposer les mesures urgentes propres à remédier aux désordres, dégradations, préjudices et dommages constatés dans et à la propriété de PERSONNE1.) ainsi qu'au niveau du carrelage installé sur le balcon de celui-ci et des parties communes, notamment la façade de l'appartement ;*

- 6) *Proposer les travaux pour y remédier et constater l'incidence desdits travaux sur les parties privatives et communes aux copropriétaires ;*
- 7) *Evaluer le coût de la remise en état en tenant compte de l'origine des désordres, dégradations, préjudices et dommages ainsi que tous autres désordres affectant les parties privatives et communes aux copropriétaires ;*
- 8) *Déterminer la durée que prendront ces travaux ;*
- 9) *Evaluer le coût des éventuels déménagements, stockage et réaménagement de l'appartement pendant la durée des travaux ;*
- 10) *Procéder à toute autre évaluation que l'expert jugerait utile ;*

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 ;

ordonnons à PERSONNE1.) de payer à l'expert la somme de 1.500,- euros au plus tard le 19 avril 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 ;

ordonnons au syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.) de payer à l'expert la somme de 1.500,- euros au plus tard le 19 avril 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 avvertir ;

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 27 septembre 2024 au plus tard ;

réserveons la demande en production forcée de pièces formulée par PERSONNE1.) ;

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. »

Suite aux courriers de Maître François COLLOT, de Maître Cathy DONCKEL et de l'expert Jean-Bernard BALL datés respectivement des 26 mars, 28 mars et 4 avril 2025, l'affaire fut réappelée à l'audience publique ordinaire des référés du lundi matin, 12 mai 2025.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 16 juin 2025. A cette audience, Maître Leyla GÜRBÜZEL et Maître Cathy DONCKEL fut entendue en leurs moyens et explications.

L'expert Jean-Bernard BALL ne comparut pas à cette 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:

Revu l'ordonnance de référé n° 2024TALREFO/00131 du 22 mars 2024 ayant ordonné une expertise et commis pour y procéder l'expert Jean-Bernard BALL.

Vu l'acceptation de l'expert Jean-Bernard BALL du 8 avril 2024.

Vu le courrier de Maître Cathy DONCKEL adressé le 15 octobre 2024 au tribunal.

Vu le courrier du tribunal adressé le 21 octobre 2024 à l'expert Jean-Bernard BALL.

Vu le courrier de Maître Cathy DONCKEL adressé le 4 novembre 2024 au tribunal.

Vu la convocation des parties et de l'expert du 6 novembre 2024 pour l'audience l'audience publique ordinaire des référés du 18 novembre 2024.

Vu la note technique de l'expert Jean-Bernard BALL du 8 novembre 2024, déposée le 11 novembre 2024 au greffe du tribunal.

Vu les explications fournies par les parties et l'expert à l'audience du 18 novembre 2024.

Vu le courrier de l'expert Jean-Bernard BALL du 19 novembre 2024.

Vu l'ordonnance de prolongation de délai n° 167/2024 du 19 novembre 2024, prorogeant jusqu'au 22 janvier 2025 le délai accordé à l'expert Jean-Bernard BALL pour déposer son rapport d'expertise.

Vu le compte-rendu de la réunion d'expertise du 4 décembre 2024, dressé le 10 décembre 2024 par l'expert Jean-Bernard BALL.

Vu les courriels de Maître Leyla GÜRBÜZEL en date des 5 et 11 décembre 2024.

Vu le courriel de Maître Cathy DONCKEL en date du 13 décembre 2024.

Vu le courriel de l'expert Jean-Bernard BALL du 13 décembre 2024.

Vu le courrier de Maître François COLLOT du 12 mars 2025.

Vu le courrier de l'expert Jean-Bernard BALL du 13 mars 2025.

Vu le courrier du tribunal adressé le 18 mars 2025 aux mandataires des parties.

Vu le courrier de Maître François COLLOT du 26 mars 2025.

Vu le courrier de Maître Cathy DONCKEL du 28 mars 2025.

Vu le courrier du tribunal adressé le 31 mars 2025 à l'expert Jean-Bernard BALL.

Vu le courrier de l'expert Jean-Bernard BALL du 4 avril 2025.

Vu la convocation des parties et de l'expert du 23 avril 2025 pour l'audience publique ordinaire des référés du 12 mai 2025.

Vu le courrier de l'expert Jean-Bernard BALL du 7 mai 2025.

Vu le courrier de Maître François COLLOT du 7 mai 2025.

Vu le courriel de Maître Cathy DONCKEL du 11 mai 2025.

Vu le courriel de l'expert Jean-Bernard BALL du 12 mai 2025.

Appréciation

Par courriers en date des 12, 26 et 28 mars 2025, PERSONNE1.) et le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.) ont sollicité le remplacement de l'expert Jean-Bernard BALL. A l'audience du 16 juin 2025, ils ont réitéré cette demande.

L'article 435, alinéa 2 Nouveau Code de Procédure Civile (NCPC) dispose que « [l]e juge [qui a commis l'expert] peut [...], à la demande des parties ou d'office, remplacer le technicien qui manquerait à ses devoirs, après avoir provoqué ses explications ».

L'article 439, alinéa 1^{er} du même code prévoit ce qui suit : « Le technicien doit respecter les délais qui lui sont impartis [...]. En cas d'inobservation de ces délais, et sans que le technicien ait préalablement demandé une prorogation du délai en alléguant un motif

légitime, le juge, après avoir entendu les parties et le technicien, peut procéder à son remplacement d'office. [...] ».

Il appartient au demandeur de prouver les manquements justifiant sa demande de remplacement de l'expert. Les juridictions disposent d'un pouvoir souverain d'appréciation pour décider si les manquements reprochés aux experts justifient ou non leur remplacement (*cf. Jurisclasseur Procédure Civile, Mesures d'instruction exécutées par un technicien, Fasc. 660, n° 57, édition 1995*).

En l'espèce, tant PERSONNE1.) que le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.) reprochent à l'expert Jean-Bernard BALL d'avoir pris du retard dans l'accomplissement de sa mission, et de bloquer actuellement tout avancement des opérations d'expertise en omettant de leur fournir des informations techniques qu'il se serait engagé à leur communiquer en vue de la réalisation de tests de mise sous pression des circuits de chauffage, nécessaires pour déterminer la cause exacte des tâches noires constatées sur le parquet de l'appartement de PERSONNE1.). Plus précisément, ils resteraient à ce jour dans l'attente d'un « *cahier des charges, respectivement un descriptif des tests* » que l'expert voudrait voir réalisés.

L'expert Jean-Bernard BALL n'a pas autrement contesté le reproche tiré de l'inobservation des délais lui impartis pour déposer son rapport. Quant à la pièce sollicitée par les parties, l'expert fait valoir, par référence à la correspondance échangée avec les parties, qu'il appartient à ces dernières, soit de l'autoriser à recourir aux services d'un sapiteur (chauffagiste indépendant) pour effectuer les essais de mise sous pression des circuits de chauffage, soit de lui fournir des devis pour des travaux de réparation (remplacement de la colonne chauffage) et la réalisation desdits essais par des entreprises tierces choisies par les parties.

Il convient d'abord de rappeler que l'expert Jean-Bernard BALL s'est initialement vu accorder un délai jusqu'au 27 septembre 2024 pour déposer son rapport (voir le dispositif de l'ordonnance de référé n° 2024TALREFO/00131 du 22 mars 2024).

Par courrier du 15 octobre 2024, le mandataire du syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.) a informé le juge des référés que l'expert n'avait toujours pas déposé de rapport et qu'il ne répondait en outre pas à ses courriers.

Ce courrier a été transmis à l'expert Jean-Bernard BALL par courrier du tribunal du 21 octobre 2024, avec prière de prendre position jusqu'au 31 octobre 2024 au plus tard.

L'expert Jean-Bernard BALL n'ayant réservé aucune suite à ces courriers, les parties ainsi que l'expert ont été convoqués le 6 novembre 2024 à l'audience publique ordinaire des référés qui s'est tenue le 18 novembre 2024.

Eu égard aux explications qui ont pu être recueillies par le juge des référés à cette audience, le délai accordé à l'expert pour déposer son rapport a été prorogé jusqu'au 22 janvier 2025.

Il est à noter que l'ordonnance de prolongation de délai qui a été rendue à ce moment rappelle expressément les dispositions de l'article 439, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile (précité).

Ce nouveau délai n'a pas non plus été respecté par l'expert Jean-Bernard BALL, ce que le mandataire de PERSONNE1.) a dénoncé par courrier du 12 mars 2025.

Ce n'est qu'un jour plus, à savoir le 13 mars 2025, que l'expert a sollicité l'octroi d'un délai supplémentaire (jusqu'au 15 septembre 2025) ainsi que l'allocation d'une provision complémentaire (de 8.000,- euros).

Il suit de ce qui précède que, bien qu'il a été rendu attentif aux dispositions explicites de l'article 439, alinéa 1^{er} précité, l'expert Jean-Bernard BALL manqué à deux reprises à son obligation de respecter les délais lui impartis par le tribunal.

Un tel manquement répétitif est de nature à justifier le remplacement de l'expert.

Il convient en outre de relever qu'en vertu des dispositions des articles 469, 471, alinéa 2 et 475 du Nouveau Code de procédure civile, l'expert doit informer le juge de l'avancement de ses opérations et en cas de difficultés dans l'accomplissement de sa mission, il lui appartient d'en informer le juge en vue de les voir régler. Ce dernier point a d'ailleurs été rappelé en l'espèce par le juge des référés dans le dispositif de son ordonnance n° 2024TALREFO/00131 du 22 mars 2024 (« *disons qu'en cas de difficulté d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport* »).

Dès lors, si, dans l'exécution de sa mission, l'expert judiciaire fait face à une carence des parties, notamment dans la communication de documents qu'il estime nécessaire à l'accomplissement de sa mission, il lui appartient de saisir le juge de cette problématique, conformément aux dispositions légales précitées.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande en remplacement formulée par PERSONNE1.) et le syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.).

Quant à l'expert à nommer en remplacement, 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 publique du 16 juin 2025, de nommer Christian R. ROBERT, demeurant professionnellement à L-6793 Grevenmacher, 97, route de Trèves, en remplacement de l'expert Jean-Bernard BALL.

L'article 439, alinéa 1^{er}, dernière phrase du Nouveau Code de procédure civile précise que « [l]e juge [qui ordonne le remplacement d'expert pour cause d'inobservation des délais] règle le sort des frais avancés par les parties et peut en ordonner le remboursement partiel ou total ».

Il résulte des éléments du dossier que les parties ont avancé à ce jour la somme de 3.000,- euros à l'expert Jean-Bernard BALL, cette somme correspondant aux provisions

à valoir sur la rémunération de l'expert, telles qu'ordonnées suivant ordonnance de référé n° 2024TALREFO/00131 du 22 mars 2024 (1.500,- euros par partie).

Dans la mesure où les opérations d'expertise ont donné lieu à l'établissement par l'expert Jean-Bernard BALL d'une note technique du 8 novembre 2024, et étant donné qu'il est constant en cause que, suite aux premières conclusions ainsi émises, l'expert a continué ses opérations en vue notamment de déterminer les causes et origines des désordres qu'il a constatés, le tribunal décide qu'il n'y a pas lieu à remboursement des frais avancés.

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 de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en remplacement d'expert en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

la déclarons recevable et fondée ;

partant,

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

remplaçons l'expert Jean-Bernard BALL par **l'expert Christian R. ROBERT, demeurant professionnellement à L-6793 Grevenmacher, 97, route de Trèves** ;

avec la mission et les modalités contenues dans l'ordonnance de référé numéro 2024TALREFO/00131 du 22 mars 2024 ;

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

ordonnons **à PERSONNE1.)** de payer à l'expert la somme de **1.500,- euros** au plus tard le **18 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 ;

ordonnons **au syndicat des copropriétaires de la résidence SOCIETE2.)** de payer à l'expert la somme de **1.500,- euros** au plus tard le **18 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 **12 décembre 2025** au plus tard ;

disons qu'il n'y a pas lieu à remboursement des frais avancés par les parties à l'expert Jean-Bernard BALL ;

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.