

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-03671 + TAL-2025-04342

No. 2025TALREFO/00391

du 11 juillet 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 11 juillet 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 du greffier Loïc PAVANT.

I.

DANS LA CAUSE

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Christian GAILLOT, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Yassin BOUHOUC, avocat, en remplacement de Maître Christian GAILLOT, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.

II.

DANS LA CAUSE

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse en intervention comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

ET

la société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention comparant par Maître Julien BOECKLER, avocat, en remplacement de Maître Pierre-Olivier WURTH, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 30 juin 2025, Maître Yassin BOUHOUCHE donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Régis SANTINI donna lecture de l'assignation en intervention ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Julien BOECKLER fut entendu 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:

Par exploit d'huissier de justice du 22 avril 2025, le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) (ci-après « **le SYNDICAT** ») a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») 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 libellée au dispositif de son assignation, principalement sur la base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur le fondement de l'article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, et plus subsidiairement sur base de l'article 933 du même code.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-03671 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 14 mai 2025, la société SOCIETE2.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE3.)** ») à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour s'entendre dire qu'elle est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 22 avril 2025 ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-04342 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux affaires ci-dessus énoncées pour y statuer par une seule et même ordonnance.

Moyens des parties

A l'appui de sa demande, le SYNDICAT expose que la société SOCIETE2.) a acquis et intégralement rénové l'immeuble de la résidence ALIAS1.) en 2017 et 2018, avant de le revendre. Depuis la fin des travaux de rénovation, différents désordres, dont notamment des fissures ainsi que des problèmes d'humidité, auraient été constatés tant à l'extérieur

qu'à l'intérieur de l'immeuble. Sur demande du représentant de la société SOCIETE2.), l'expert PERSONNE1.) serait intervenu comme consultant. Après plusieurs inspections des lieux, ce dernier aurait, en date du 10 juillet 2024, rendu un pré-rapport qui confirmerait l'existence des problèmes dénoncés.

Se basant sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, le SYNDICAT soutient qu'il dispose d'un intérêt légitime à établir l'existence et l'entendu des désordres affectant l'immeuble de la résidence en vue d'une action en indemnisation. Il souligne que les problèmes d'infiltration et d'humidité que la copropriété subie actuellement font peser un risque important non seulement sur l'immeuble, mais également sur ses habitants dans la mesure où la présence d'humidité et de moisissures nuit à la santé de ces derniers. Il donne encore à considérer que, depuis le rapport d'expertise provisoire de l'expert PERSONNE1.), aucun acte en vue de remédier aux désordres n'a été entrepris par la société SOCIETE2.), et ce malgré une mise en demeure lui adressée le 6 mars 2025.

Il relève que le rapport d'expertise du 10 juillet 2024 ne chiffre pas le coût des travaux de réparation à effectuer, ce qui rendrait difficile une action au fond. Il sollicite dès lors l'institution d'une expertise judiciaire aux fins de vérifier l'état actuel de l'immeuble, d'identifier la cause des infiltrations et des autres désordres, ainsi que de déterminer et de chiffrer les travaux de redressement nécessaires pour y remédier.

Quant aux bases légales invoquées à titre subsidiaire, à savoir les articles 932, alinéa 1^{er} et 933 du Nouveau Code de procédure civile, le SYNDICAT fait valoir qu'il y a urgence à constater tous les désordres affectant l'immeuble, étant donné que la situation de l'immeuble se dégrade et qu'il y a un risque de disparition des preuves permettant d'engager la responsabilité du promoteur.

En réplique aux plaidoiries adverses, il souligne que le rapport d'expertise PERSONNE1.) du 10 juillet 2024 ne revêt pas un caractère contradictoire, dès lors qu'il n'a pas été appelé aux opérations d'expertise et n'a été présent qu'à la dernière visite des lieux qui s'est tenue le 16 mai 2024. Le rapport serait en outre incomplet dans la mesure où l'expert ne s'y prononcerait pas sur le coût des travaux de réfection et n'aurait par ailleurs pas déterminé les causes et origines exactes des désordres constatés. Il souligne enfin que les opérations d'expertise menées par l'expert PERSONNE1.) n'ont à ce jour pas permis de remédier aux problèmes qui affectent la résidence ALIAS1.) et qui continuent à s'aggraver. Le SYNDICAT en conclut que l'existence du rapport d'expertise PERSONNE1.) ne s'oppose pas à l'institution d'une expertise judiciaire.

La société SOCIETE2.) soulève l'irrecevabilité de la demande principale en faisant valoir que le SYNDICAT dispose d'ores et déjà du rapport d'expertise dressé le 10 juillet 2024 par l'expert PERSONNE1.). Elle estime qu'en présence de ce rapport, le SYNDICAT dispose de suffisamment d'éléments pour engager une action au fond et ne justifie en conséquence plus d'un intérêt légitime au sens de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

Par ailleurs, elle conteste que les conditions d'application des articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile soient remplies en l'espèce. Plus particulièrement, elle estime que le SYNDICAT reste en défaut d'établir une situation d'urgence qui justifierait l'intervention du juge des référés sur base desdits fondements.

A l'appui de sa demande en intervention, la société SOCIETE2.) expose que, sur base d'une offre acceptée en date du 30 mai 2017, elle a confié les travaux de pose des garde-corps à la société SOCIETE3.). Etant donné que ces travaux sont critiqués par l'expert PERSONNE1.), elle estime avoir un intérêt à faire intervenir cette dernière, afin que les opérations d'expertise éventuellement ordonnées lui soient opposables.

La société SOCIETE3.) s'est ralliée aux plaidoiries de la société SOCIETE2.) en ce qui concerne la recevabilité et le bien-fondé de la demande principale.

Appréciation

Le SYNDICAT agit principalement sur la base 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 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 la partie demanderesse vise à établir 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 (*Jacques et Xavier VUITTON, 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, 30 juin 2021, n° CAL-2021-00201 du rôle ; Cour d'appel, 6 octobre 2021, n° CAL-2021-00344 du rôle ; et les références y citées*).

En l'occurrence, la partie demanderesse est en possession d'un « *pré-rapport d'expertise* » dressé le 10 juillet 2024 par les experts PERSONNE2.) et PERSONNE1.) du cabinet d'expertises PERSONNE1.).

Ce rapport est à qualifier d'expertise étant donné qu'il contient un avis technique exprimé par des hommes de l'art.

Il résulte dudit rapport que le cabinet d'expertises PERSONNE1.) a été chargé par la société SOCIETE2.) comme consultant avec la mission (i) de constater les désordres affectant l'immeuble de la résidence ALIAS1.), (ii) d'en déterminer les causes et origines et (iii) de proposer des travaux de réfection.

Ce rapport a été rendu à la suite de neuf inspections des lieux organisées pendant la période allant de mars 2023 à mai 2024. Il comprend 58 pages et les experts PERSONNE2.) et PERSONNE1.) y dressent un relevé détaillé des différents problèmes affectant l'immeuble (cf. point 4.1 aux pages 14 à 52). Ils se prononcent en outre sur les causes et origines des problèmes constatés (cf. point 4.2 aux pages 52 à 53) et proposent des travaux de réfection en vue d'y remédier (cf. point 4.3 aux pages 54 à 58).

Le tribunal considère que le SYNDICAT dispose, au vu de ce rapport d'expertise PERSONNE1.), d'éléments suffisants pour apprécier l'opportunité d'un éventuel procès au fond, étant précisé que, si un avis technique complémentaire s'avérerait nécessaire, notamment pour chiffrer le coût des travaux de réfection, celui-ci pourra toujours être ordonné par la juridiction saisie du fond du litige.

Le seul fait que les experts PERSONNE2.) et PERSONNE1.) n'ont pas procédé à une évaluation du coût des travaux de remise en état n'est pas de nature à justifier l'institution d'une expertise judiciaire, puisqu'une mesure d'instruction limitée à cette question n'est susceptible d'apporter une réponse qu'à un point consécutif de l'action en responsabilité, à savoir celui du quantum du dommage (matériel) éventuel du SYNDICAT, et est étrangère à la question première qui est celle d'un manquement (contractuel ou délictuel) dans le chef de la partie défenderesse.

Par ailleurs, si le rapport PERSONNE1.) n'a pas un caractère contradictoire à l'égard du SYNDICAT, il n'en reste pas moins que, s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, celui-ci constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile.

Le fait que le rapport n'ait pas un caractère contradictoire à l'égard du SYNDICAT ne justifie donc pas la nomination d'un expert judiciaire, les éléments matériels retenus dans cette expertise pouvant être considérés pour servir de base à une expertise à ordonner éventuellement par le juge du fond.

Il résulte de ce qui précède que la demande du SYNDICAT n'a pour objet ni l'établissement, ni la conservation d'une preuve pertinente en vue d'un futur litige au fond. Ce dernier reste par conséquent en défaut de justifier d'un intérêt probatoire, de sorte que sa demande est à déclarer irrecevable sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

En ce qui concerne les bases légales invoquées à titre subsidiaire, à savoir les articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de relever 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.

Le SYNDICAT ne justifiant d'aucune circonstance particulière d'urgence rendant nécessaire, dès à présent et avant tout procès, la mise en œuvre d'une expertise, sa 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, le rapport d'expertise PERSONNE1.) du 10 juillet 2024 pouvant être utilisé comme pièce à l'appui d'une demande au fond, de sorte que tout risque de dépérissement des preuves est exclu. La mesure d'instruction peut parfaitement et sans risque pour les droits des parties être ordonnée par le juge du fond s'il l'estime utile.

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

En conséquence, la demande en intervention est devenue sans objet.

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,

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2025-03671 et TAL-2025-04342 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,

déclarons la demande principale irrecevable ;

constatons que la demande en intervention est devenue sans objet ;

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

condamnons le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) aux frais et dépens de l'instance.