

Texte pseudonymisé

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

Rôle No. TAL-2025-01490
No. 2025TALREFO/00368
du 1^{er} juillet 2025

Audience publique extraordinaire des référés du mardi, 1^{er} juillet 2025, tenue par Nous Maria FARIA ALVES, 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 Charles d'HUART.

DANS LA CAUSE

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), directeur financier, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), commerciale, demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Sandra MAROTEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses comparant par Maître Sandra MAROTEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE3.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 2) PERSONNE3.), préqualifiée, prise en sa qualité de représentant légal de son enfant mineur PERSONNE4.), né le DATE1.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) PERSONNE3.), préqualifiée, prise en sa qualité de représentant légal de son enfant mineur PERSONNE5.), né le DATE2.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

- 4) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, 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/ses gérants actuellement en fonctions,

parties défenderesses comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA SARL, représentée par Maître Steve SOUSA, avocat, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du mardi matin, 17 juin 2025, Maître Sandra MAROTEL donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendue en ses explications et moyens.

Maître Steve ROSA fut entendu en ses explications et moyens.

Sur ce, le juge des référés 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 5 février 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.), personnellement et prise en sa qualité de représentant légal de son enfant mineur PERSONNE4.) et de son enfant mineur PERSONNE5.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après, la « **société SOCIETE1.)** ») 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 l'assignation, principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur le fondement des articles 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile et plus subsidiairement sur le fondement de l'article 932 alinéa 1^{er} du même code.

Position des parties

A l'appui de leur demande, **les requérants** exposent avoir acquis des parties défenderesses sub 1) à 3) une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) (ci-après, l' « **Immeuble** ») ; qu'après la vente, ils ont découvert des vices et malfaçons, qu'ils qualifient de vices cachés ; que plusieurs désordres structurels ont été constatés, mettant en cause la stabilité de la toiture ; qu'un rapport technique du cabinet d'ingénieurs ALIAS1.) met en évidence plusieurs vices et malfaçons au niveau de la toiture et de la cheminée ; que d'autres vices et malfaçons sont encore apparus par la suite, dont d'importants problèmes d'humidité au niveau des murs du sous-sol et du rez-de-chaussée ; que les murs ont été repeints avant la vente, de sorte que cette humidité n'a pas été constatée avant ; que la tuyauterie de la SOCIETE2.) a été installée dans le grenier sans isolant et à l'air libre ; que l'installation est dépourvue de couche d'isolation du plancher, entraînant une humidité importante et que les tuyaux de la salle de bain se remplissent d'eau ; que les vices ont été dénoncés aux vendeurs par courrier du 4 décembre 2024 ; que par courrier du 3 décembre 2024, PERSONNE3.) a décliné toute responsabilité et a indiqué que la société SOCIETE1.) est intervenue en 2019 afin d'effectuer des travaux sur la maison.

Les requérants expliquent encore que lors de son intervention pour réaliser des travaux de réfection, la société SOCIETE1.) aurait vraisemblablement donné un coup de scie dans un poutre de la charpente, ce qui serait à l'origine des problèmes structurels de l'Immeuble.

Ils indiquent que les problèmes d'humidité sont probablement en lien avec la SOCIETE2.) et qu'il ne faudrait donc pas faire droit à la limitation de la mesure d'expertise sollicitée par les parties défenderesses à cet égard.

Ils indiquent qu'au moment de la vente, les problèmes d'humidité n'étaient pas visibles alors que l'Immeuble avait été repeint peu de temps avant.

Ils indiquent que dans tous les cas le caractère caché ou apparent des vices et le respect des délais de dénonciation relèveront de l'appréciation du juge du fond.

Les requérants font valoir que le juge des référés saisi est compétent au regard du lieu de situation de l'Immeuble. Ils soutiennent avoir un intérêt manifeste à voir nommer un expert, compte tenu des vices et malfaçons affectant l'Immeuble. Ils font valoir qu'il a urgence à procéder aux travaux qui s'imposent afin de prévenir et d'empêcher l'aggravation des désordres qui affectent l'Immeuble et qu'il est également urgent d'inventorier lesdits vices et malfaçons.

Les **parties défenderesses** se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en la forme.

A titre principal, elles se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la compétence *ratione loci* du juge des référés saisi pour connaître de la demande.

Elles contestent les développements adverses en fait et en droit et s'opposent à la mesure d'expertise sollicitée.

Elles contestent la demande sur base l'article 350 du Nouveau Code de procédure civil pour être dépourvue de motif légitime. Elles contestent la demande sur base de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, arguant que la preuve d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite manque d'être rapportée. Enfin, elles contestent la demande sur base de l'article 932 alinéa 1^{er} du même code, arguant que l'urgence n'est pas établie et qu'il y a des contestations sérieuses.

Elles arguent que les désordres invoqués constituent au plus des vices apparents au sens de l'article 1642 du Code civil, dont les acquéreurs auraient pu se convaincre eux-mêmes au moment de la vente. Elles soutiennent que si jamais ces désordres devaient être qualifiés de vices cachés, ceux-ci n'auraient pas été dénoncés endéans un bref délai au sens de l'article 1648 du Code civil.

A titre subsidiaire, elles contestent que l'Immeuble ait fait l'objet d'une rénovation complète juste avant la vente, les travaux de réfection ayant été réalisés en 2019, et

l'existence des prétendus désordres au niveau de la SOCIETE2.), qu'il incomberait aux requérants d'établir. Aussi, elles proposent des modifications au libellé de mission.

Appréciation

Les contestations générales exprimées par les parties défenderesses quant à la forme de l'assignation et quant à la compétence *ratione loci* sont à écarter pour manque de fondement juridique et factuel.

Quant à la mesure d'expertise

Les requérants agissent principalement sur 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 [...]* », notamment par voie de référé.

Cet article 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 prochaine.

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.

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 les parties demanderesses visent 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'espèce, les requérants font état de désordres au niveau de la toiture, plus particulièrement la charpente, de la cheminée, de l'isolation et de problèmes d'humidité sur les murs et plafonds. Concernant la SOCIETE2.), c'est l'absence d'isolation des tuyaux qui est mise en avant.

Il faut retenir que les requérants ont un motif légitime pour solliciter la mesure d'instruction, dans la mesure où ils affirment que les désordres constatés et établis à suffisance pour les besoins du référé par les pièces produites, en particulier les photos jointes à l'analyse statique du bureau ALIAS1.) du 14 novembre 2024, constituent des vices cachés qui auraient été dénoncés endéans les délais légaux, et qu'ils entendent intenter une action en garantie pour vices cachés à l'encontre des vendeurs. Ils justifient également d'un motif légitime à l'encontre de la société SOCIETE1.) qui a réalisé les travaux qui seraient affectés de désordres.

La mesure d'expertise sollicitée a par ailleurs un intérêt probatoire au regard de la procédure éventuelle à introduire. La question de la nature apparente ou cachée des vices et du respect des délais légaux sera à analyser par le juge du fond. Il y a toutefois un intérêt probatoire à ce qu'un expert se prononce sur les éléments factuels y relatifs qui permettront d'éclairer le juge du fond dans son appréciation.

En considération des développements qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

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.

Les requérants demandent une mission d'expertise avec le libellé suivant :

- 1. constater et décrire les vices, malfaçons affectant la maison des requérants sis à L-ADRESSE1.), notamment ceux affectant la toiture, la charpente, la cheminée, l'isolation, les murs et plafonds,*
- 2. se prononcer sur les causes et origines de ces vices, malfaçons,*
- 3. déterminer les moyens aptes pour remédier aux vices et malfaçons,*
- 4. chiffrer les coûts des mesures ou travaux de remise en état.*

Les parties défenderesses demandent à voir modifier la mission d'expertise, en adoptant le libellé suivant :

- 1. constater et décrire les éventuels vices et malfaçons affectant la maison d'habitation des époux ALIAS2.) sise à L-ADRESSE1.), affectant la toiture, la charpente, l'isolation thermique de la toiture, la cheminée dans les combles, ainsi que les murs et plafonds atteintes de prétendus problèmes d'humidité,*
- 2. déterminer les causes et origines exactes des éventuels vices et malfaçons constatés,*
- 3. se prononcer sur la nature des désordres rencontrés, leur visibilité et leur accessibilité,*
- 4. déterminer les travaux et moyens de redressement à mettre en œuvre pour faire cesser l'ensemble des éventuels vices et malfaçons constatés et évaluer le coût des mesures appropriés pour y remédier,*
- 5. soumettre un pré-rapport aux parties litigantes, afin de leur permettre de faire valoir leur éventuelles observations, remarques, protestations et/ou contestations endéans un délai de 30 jours à partir de la réception, et y répondre de façon circonstanciée avec le dépôt du rapport définitif.*

Force est de constater que si leurs formulations sont légèrement différentes les points 2 et 4 de la mission proposée par les parties défenderesses sont les mêmes que les points 2, 3 et 4 de la mission proposée par les parties demanderesses. Les parties défenderesses n'étaient au demeurant pas en quoi leur libellé serait préférable.

Concernant les modifications apportées au point 1 du libellé de la mission proposé par les requérants, il est de principe que la mission de l'expert ne saurait porter sur une mesure d'instruction générale. Elle doit être suffisamment précise pour permettre à l'expert de limiter ses investigations aux points soulevés par les parties.

Il y a donc lieu de supprimer le terme « *notamment ceux* » sans toutefois modifier la liste des vices et malfaçons puisque celle-ci est en ligne avec les développements repris dans l'assignation. Plus spécifiquement, il y a un motif légitime à étendre la mesure d'expertise à l'isolation au vu de l'existence de problèmes d'humidité avérés qui peuvent être en lien avec une isolation défailant, dont éventuellement au niveau des tuyaux de la SOCIETE2.).

Le point 3 constitue une addition par rapport au libellé de la mission proposé par les requérants et est axé spécifiquement sur le litige éventuel, tel que décrit, à savoir la détermination des éléments factuels qui permettront au juge du fond de déterminer si les vices et malfaçons sont à qualifier de vices cachés ou apparents. Il y a lieu de faire droit à la demande de modification du libellé de la mission sur ce point. Cet ajout n'est d'ailleurs pas spécialement contesté par les requérants.

En ce qui concerne le point 5 du libellé de la mission proposé par les parties défenderesses, il ne s'agit pas tant d'un élément de la mission à confier à l'expert que d'une modalité d'exercice de cette mission.

Si aucune disposition légale spécifique n'impose à l'expert judiciaire de rédiger un pré-rapport, le juge peut ordonner la rédaction d'un pré-rapport et l'expert judiciaire peut de sa propre initiative soumettre un tel document aux parties.

L'élaboration d'un tel document peut se justifier par des circonstances spécifiques : constatations techniques particulièrement complexes, constatations devant être faites hors la présence des parties (spécifiquement en matière d'expertise médicale), désaccords profonds entre parties sur les faits techniques, modification de son analyse par l'expert en cours de mission, etc.

A défaut pour les parties défenderesses de justifier de la nécessité ou même de l'opportunité de demander à l'expert judiciaire de rédiger un tel pré-rapport, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu de nommer un expert avec la mission reprise au dispositif de la présente ordonnance.

Quant au choix de l'expert, le juge des référés, 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, de charger Raphael VERCRYUSSE comme expert.

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

Quant aux mesures accessoires

Les parties demanderesses et les parties défenderesses sollicitent respectivement l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation des autres aux frais et dépens de l'instance.

Dans la mesure où la reconnaissance des droits des autres parties dépend de l'instance au fond à introduire le cas échéant après dépôt du rapport d'expertise judiciaire, les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens, y compris la question de la charge définitive des frais d'expertise, sont à réserver.

Les parties demanderesses 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 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.

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

Nous Maria FARIA ALVES, 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 contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétente 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 Raphael VERCRYUSSE, demeurant professionnellement à L-4731 Pétange, 10, rue des Ecoles,**

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

1. *constater et décrire les vices, malfaçons affectant la maison des requérants sis à L-ADRESSE1.), affectant la toiture, la charpente, la cheminée, l'isolation, les murs et plafonds,*
2. *se prononcer sur les causes et origines de ces vices, malfaçons,*
3. *se prononcer sur la nature des désordres rencontrés, leur visibilité et leur accessibilité,*
4. *déterminer les moyens aptes pour remédier aux vices et malfaçons,*
5. *chiffrer les coûts des mesures ou travaux de remise en état.*

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.) et PERSONNE2.) conjointement de payer à l'expert la somme de **3.000.- euros** au plus tard le **29 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 **30 janvier 2026** au plus tard ;

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

réserveons les droits des parties y compris leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens.