Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 01/2025

Numéro TAD-2024-01765 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 14 janvier 2025 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

Silvia ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

Suzette KALBUSCH, greffier assumé,

dans la cause

ENTRE

1) **PERSONNE1.)**, sans état actuel connu, né le DATE1.), et sa partenaire

2) **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, née le DATE2.), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses, comparant par la société à responsabilité limitée **ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-9234 Diekirch, 30, route de Gilsdorf, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B239498, inscrite sur la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Diekirch, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Christian BILTGEN,** avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

ET

PERSONNE3.), sans état actuel connu, née le DATE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par la société à responsabilité limitée **F&F Legal S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B230842, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Tom FELGEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, du 11 décembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de justice à Diekirch, à l'audience publique des référés du mardi, 17 décembre 2024, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après.

Après une remise, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 7 janvier 2025.

Maître Amel HAMMAD, avocat, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, représentant la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WEILER & BILTGEN S.àr.l., mandataire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), a exposé l'assignation et a été entendue en ses explications.

Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren, en remplacement de Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, représentant la société à responsabilité limitée F&F Legal S.àr.l., mandataire de PERSONNE3.), a été entendu en ses moyens de défense et explications.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 14 janvier 2025, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 11 décembre 2024, PERSONNE4.) et sa partenaire PERSONNE2.) (désignés ci-après « les consorts GROUPE1.) ») ont fait donner assignation à PERSONNE3.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir nommer un expert avec la mission plus amplement définie au dispositif de leur assignation. Ils demandent en outre que la partie assignée soit condamnée à faire l'avance des frais d'expertise et qu'elle soit condamnée à tous les frais et dépens de l'instance.

Au soutien de leur demande, les parties demanderesses exposent que suivant acte de vente notarié du 10 mai 2024, elles ont acquis de la part de PERSONNE3.) une maison d'habitation sise à ADRESSE3.).

Les consorts GROUPE1.) font valoir qu'après qu'ils aient pris possession des lieux, ils auraient constaté de nombreux vices cachés liés essentiellement à des problèmes d'infiltrations et d'humidité qui n'auraient pas été visibles au moment de la vente. Il est renvoyé à l'acte introductif d'instance pour ce qui concerne la liste détaillée des désordres relevés par les parties demanderesses.

Aucune suite n'ayant été réservée par PERSONNE3.) à leur courrier du 20 novembre 2024 par lequel ils auraient dénoncé les vices cachés constatés, les consorts GROUPE1.) demandent à voir instituer une expertise judiciaire afin de faire établir par un homme de l'art l'étendue des vices cachés et le chiffrage du coût de la remise en état, ce en vue d'une action en responsabilité à introduire à l'encontre de leur vendeur.

A l'audience du 7 janvier 2025, les consorts GROUPE1.) proposent de nommer le bureau d'expertises RW-CONSULT S.àr.l.

Sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance de responsabilité aucune, PERSONNE3.) marque son accord avec la mesure d'instruction sollicitée par les consorts GROUPE1.). Elle n'a pas d'objections à formuler par rapport à l'expert proposé par les parties demanderesses, ni par rapport à la mission d'expertise. Elle s'oppose toutefois formellement à devoir faire l'avance des frais d'expertise qui, selon elle, incombe aux parties demanderesses.

Les consorts GROUPE1.) insistent à ce que les frais d'expertise soient avancés par la partie assignée.

Appréciation de la demande

Les consorts GROUPE1.) basent leur demande principalement sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur l'article 933 alinéa 1er et plus subsidiairement encore sur l'article 932 alinéa 1er du même code.

L'article 350 du Nouveau Code de procédure civile 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, sur requête ou en référé* ».

Non subordonnée aux conditions de l'urgence et de l'absence de contestations sérieuses, la demande basée sur l'article 350 précité a un caractère autonome 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 une mesure d'instruction légalement admissible, (iv) la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige.

Ledit texte 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 prochains.

Le motif légitime exigé par cette disposition légale est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée. Il y a ainsi 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.

En tenant compte des pièces et renseignements fournis en cause, il appert que les conditions légales posées par l'article précité sont remplies en l'espèce, alors que les consorts GROUPE1.) justifient d'un intérêt légitime à faire établir par un homme de l'art les éventuels vices cachés affectant la maison d'habitation qui leur a été vendue par PERSONNE3.), ce en vue d'une éventuelle action en responsabilité à introduire à l'encontre de cette dernière ; étant précisé

qu'aucun procès au fond n'est pendant entre les parties suivant les informations à disposition du tribunal.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande.

Au vu des renseignements fournis par les parties, le tribunal décide de désigner le bureau d'ingénieurs RW-CONSULT S.àr.l. en tant qu'expert, étant rappelé à cet égard que, conformément à l'article 433 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, si le technicien désigné est une personne morale, son représentant légal soumet à l'agrément du juge le nom de la ou des personnes physiques qui assureront, au sein de celle-ci et en son nom l'exécution de la mesure.

En l'absence de contestations par rapport au libellé de la mission d'expertise proposée par les parties demanderesses, il y a lieu de confier à l'expert la mission plus amplement définie au dispositif de la présente ordonnance.

Quant à l'avance des frais d'expertise, il convient de rappeler, au vu des contestations des parties, qu'il est de principe que l'avance des frais d'expertise dans le cadre d'un référé probatoire, c'est-à-dire avant tout litige au fond, incombe à la partie qui sollicite cette mesure pour obtenir une preuve afin de voir établir ultérieurement dans un litige au fond la responsabilité du défendeur, et non pas à ce dernier qui conteste sa responsabilité et subit cette procédure, même s'il ne s'est pas opposé à la mesure d'instruction.

L'expertise sollicitée sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ayant un caractère probatoire dans l'intérêt des parties demanderesses, il appartient partant à ces dernières de faire l'avance des frais d'expertise, aucun argument justifiant qu'il soit fait exception au principe précité n'ayant été invoqué en l'espèce. Il convient toutefois de relever que l'imputation définitive desdits frais dépendra de l'issue du procès au fond qui sera, le cas échéant, introduit suite au dépôt du rapport.

Dans la mesure où la reconnaissance des droits respectifs des parties dépend également de l'instance au fond à introduire, le cas échéant, après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire, il y a lieu de réserver les frais et dépens de l'instance de référé en l'état actuel de la procédure.

Les consorts GROUPE1.) demandent encore à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours, 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.

PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme et 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 **commettons** pour y procéder le bureau d'ingénieurs RW-CONSULT S.àr.l., établi à L-1626 Luxembourg, 4, rue des Girondins, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe du Tribunal d'arrondissement de Diekirch pour le 30 avril 2025 au plus tard, de :

- dresser un état de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.),

- constater les éventuels problèmes subsistants, non-conformités aux règles de l'art et de la technique, défauts, vices et malfaçons l'affectant, notamment sur les problèmes d'infiltrations, d'humidité et de moisissures à l'intérieur et à l'extérieur de l'immeuble ainsi que sur les problèmes au niveau des escaliers, de la chaudière et du système électrique,

- se prononcer sur les causes et origines des non-conformités aux règles de l'art et de la technique, défauts, vices et malfaçons constatés,

- chiffrer le coût de la parfaite remise en état, sinon en cas d'impossibilité de redressement, les moins-values en résultant,

disons que dans l'accomplissement de sa mission l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et à entendre même de tierces personnes,

disons que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tenus de verser par provision à l'expert une avance de 1.000.- euros sur sa rémunération et d'en justifier le versement au greffe du tribunal de ce siège,

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

disons que l'expert devra, en toutes circonstances, Nous informer de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

disons que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra Nous en avertir et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par la Présidente du Tribunal de céans sur simple requête à lui présentée,

réservons les frais et dépens de l’instance,

ordonnons l’exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant toute voie de recours et sans caution.