

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 20/2025

Numéros TAD-2025-00074 et TAD-2025-00168 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 4 mars 2025 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présents

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,

Pit SCHROEDER, greffier,

dans la cause

I.

ENTRE

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

partie demanderesse, comparant par **Maître Sylvain L'HÔTE**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, né le DATE1.), et son épouse

2. **PERSONNE3.)**, sans état actuel connu, née le DATE2.), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses, comparant par **Maître Fritz ZAHND**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

II.

ENTRE

1. **PERSONNE2.)**, sans état actuel connu, né le DATE1.), et son épouse

2. **PERSONNE3.)**, sans état actuel connu, née le DATE2.), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties demandereses en intervention, comparant par **Maître Fritz ZAHND**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

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 ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse sur intervention, comparant par **Maître Yves WAGENER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

I. FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 7 janvier 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) et 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, 21 janvier 2025, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après.

II. FAITS

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, immatriculée près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, du 31 janvier 2025, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) 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, 11 février 2025, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après.

Après plusieurs remises, les affaires ont été utilement retenues à l'audience publique des référés du mardi, 18 février 2025.

Maître Sylvain L'HÔTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de PERSONNE1.), a donné lecture de l'assignation et a été entendu en ses explications.

Maître Mylène PILLET-CARBIENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Fritz ZAHND, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de PERSONNE2.) et d'PERSONNE3.), a donné lecture de l'assignation en intervention et a été entendue en ses moyens et explications.

Maître Alexis GUILLAUME, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Yves WAGENER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), a été entendu en ses moyens de défense et explications.

Sur ce, le juge des référés prit les affaires en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 4 mars 2025, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Faits constants

PERSONNE1.) (désignée ci-après « PERSONNE1. ») est propriétaire d'une maison d'habitation unifamiliale sise à L-ADRESSE1.), dont la construction a été achevée au courant de l'année 2020. Cette maison a été construite par la société SOCIETE2.) qui a été déclarée en état de faillite par jugement n°2025TALCH02/00064 du 17 janvier 2025.

PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) (désignés ci-après « les époux PERSONNE4. ») sont propriétaires de la maison d'habitation voisine, sise à ADRESSE2.), qui a été construite postérieurement à celle de PERSONNE1.). Cette maison, dont la construction a été achevée au courant de l'année 2021, a été accolée à l'immeuble appartenant à PERSONNE1.). Les deux immeubles ne sont pas alignés, la maison appartenant à PERSONNE1.) étant en retrait d'environ deux mètres par rapport à la maison voisine à l'avant (côté rue) et donc plus en profondeur à l'arrière (côté jardin). Les travaux de gros-œuvre de la maison des époux PERSONNE4.) ont été réalisés par la société SOCIETE1.) qui a procédé, entre autres, à la construction de murs pare-vue du côté jardin à la limite de propriété entre les deux maisons.

En août 2021, sans préjudice quant à la date exacte, PERSONNE1.) et les époux PERSONNE4.) ont conjointement chargé le cabinet d'expertises PERSONNE5.) de dresser un rapport d'expertise concernant i) le mur pare-vue construit sur le terrain des époux PERSONNE4.) à l'arrière des

immeubles au niveau du rez-de-chaussée, ii) les doublages apposés contre les murs extérieurs de la maison n°ADRESSE1.) au niveau du rez-de-chaussée et du premier étage et iii) le mur pare-vue construit au deuxième étage.

Dans son rapport d'expertise contradictoire établi en date du 24 août 2021 (désigné ci-après « le rapport d'expertise PERSONNE5. »), l'expert PERSONNE6.), qui exerçait à l'époque au sein du cabinet d'expertises PERSONNE5.) et s'était rendu sur les lieux en date du 11 août 2021, retient, notamment, ce qui suit par rapport aux différents points examinés :

- concernant le mur pare-vue du rez-de-chaussée :

« der Unterzeichner (präzisiert), dass die vorhandene Sichtschutzwand in keiner Weise fachgerecht erstellt wurde in Bezug auf den fehlenden Wandbelag, die nicht vorhandene Mauerabdeckung, die unvollständige Abdichtung im erdverfüllten Bereich sowie die fehlende Abdichtung der Anschlussfuge an das Wohnhaus N°ADRESSE1.), PERSONNE1.). »

- concernant les doublages des murs extérieurs :

« die Ausführung in Bezug auf die Mauerabdeckung, den Anschluss und Abdichtung an die Aussenwand des Wohnhauses der Familie PERSONNE1.), N°ADRESSE1.) (ist) nicht fachgerecht ausgeführt. Hier sind kurzfristig Wasserinfiltrationen in die Aussenwand des Hauses N°ADRESSE1.), PERSONNE1.) zu erwarten. Da es sich hier zudem um ein Haus in Holzständerbauweise handelt ist kurzfristig für eine fachgerechte und der Baugenehmigung entsprechend konforme Situation zu sorgen.

Sollte die Vorsatzschale erhalten werden, so ist eine konforme Mauerabdeckung (zum Beispiel in Zinkblech) mit geeigneter und dauerhafter Abdichtung aufzubringen. Dabei sind alle vertikalen und horizontalen Berührungspunkte zu berücksichtigen. »

- concernant le mur pare-vue du deuxième étage :

« Die Ausführung vor Ort in Bezug auf die Mauerabdeckung, den Anschluss und Abdichtung an die Aussenwand des Wohnhauses der Familie PERSONNE1.), N°ADRESSE1.) sowie an die Aufkantung der Terrasseneinfassung ist nicht fachgerecht ausgeführt.

Ein Wandbelag fehlt gänzlich auf dem erstellten Konstrukt um es vor Witterung zu schützen.

Der Gutachter ist der Meinung, dass dieses Konstrukt in keinem Fall erhalten bleiben kann und es sind kurzfristig Wasserinfiltrationen in die Aussenwand des Hauses N°ADRESSE1.), PERSONNE1.) zu erwarten. Da es sich hier zudem um ein Haus in Holzständerbauweise handelt, ist kurzfristig für eine fachgerechte und der Baugenehmigung entsprechend konforme Situation zu sorgen. »

A la demande de PERSONNE1.), l'expert PERSONNE6.), qui exerce actuellement au bureau d'expertises SOCIETE3.), s'est rendu une nouvelle fois sur les lieux en date du 13 septembre 2024 et a établi un rapport d'expertise unilatéral en date du 23 septembre 2024 (désigné ci-après « le rapport d'expertise SOCIETE3. »), intitulé « *Etat des lieux Compte-rendu de l'inspection du 13 septembre 2024* », dans lequel il émet les conclusions suivantes :

« Au moment de la visite, les murs construits ultérieurement par M. PERSONNE2.) présentent des faiblesses dans la finition des détails, en particulier au niveau des raccords et des joints avec la maison PERSONNE1.).

Le mur le long de la terrasse de la maison PERSONNE1.) présente des infiltrations et des décollements du crépi de la façade du côté PERSONNE1.).

Tous les joints de raccordement de la maison PERSONNE2.) à la maison PERSONNE1.) devraient être contrôlés et réalisés dans les règles de l'art afin d'exclure toute infiltration d'eau dans la façade de la maison PERSONNE1.), étant donné qu'il s'agit d'une construction à ossature bois sensible.

Ensuite, le mur le long de la terrasse de la maison PERSONNE1.) devrait être retravaillé afin d'obtenir une façade esthétique et homogène.

Le soussigné estime que les éventuels coûts de réalisation des joints de raccordement et de réfection de la façade suivant les règles de l'art ne sont pas à la charge de Madame PERSONNE1.), étant donné que cette maison était déjà construite et que la maison de Monsieur PERSONNE2.) s'y est ajoutée. »

Dans un avenant établi en date du 15 novembre 2024, l'expert PERSONNE6.) a ensuite précisé, à la demande de PERSONNE1.), les mesures devant être prises afin de remédier aux désordres constatés lors de la visite des lieux du 13 septembre 2024, tout en chiffrant le coût de ces mesures. L'expert PERSONNE6.) préconise de réaliser les travaux suivants :

Muret au 2^{ème} étage

- enlever la couverture en pierre naturelle
- démontage du pare-vue
- décapage de la façade au niveau du joint entre maisons
- nettoyage du support
- fabrication, livraison et montage (3% pente) d'un couvre-mur en aluminium
- livraison et montage d'un rail de raccordement de la façade au couvre-mur
- scellement durable du joint de raccordement
- livraison et mise en œuvre d'un profilé de séparation
- réfection de la façade
- montage du pare-vue

Muret au 1^{er} étage

- travaux idem 2ème étage sauf démontage et montage pare-vue

Muret à la terrasse

- enlever la couverture en pierre naturelle
- nettoyage du support
- fabrication, livraison et montage (3%) d'un couvre-mur en aluminium (avec éclisses)
- livraison et montage d'un rail de raccordement de la façade au couvre-mur
- scellement durable du joint de raccordement
- réalisation d'un joint de séparation élastique dans l'angle du mur (terrasse PERSONNE1.)

- nettoyage final.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 7 janvier 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation aux époux PERSONNE4.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de leur voir ordonner de procéder à l'ensemble des travaux de remise en état figurant dans l'avenant du 15 novembre 2024 au constat d'état des lieux daté du 13 septembre 2024, réalisés par le cabinet SOCIETE3.), tels que ceux-ci ont été reproduits ci-dessus, et ce dans un délai de 45 jours à partir de la signification de l'ordonnance, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 300.- euros par jour de retard.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-00074.

Par exploit d'huissier de justice du 31 janvier 2025, les époux PERSONNE4.) ont mis en intervention la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) afin que celle-ci soit tenue d'intervenir dans l'instance principale introduite à leur encontre par PERSONNE1.) suivant assignation du 7 janvier 2025, ce afin de les tenir quittes et indemnes de toute condamnation qui pourrait éventuellement intervenir à leur encontre. Les époux PERSONNE4.) demandent en outre à voir condamner la société SOCIETE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.000.- euros chacun sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Ils sollicitent finalement encore la condamnation de la société SOCIETE1.) à l'entière des frais et dépens de l'instance, le tout sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-00168.

Dans la mesure où ces affaires se rapportent aux mêmes faits, il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de les joindre afin qu'il y soit statué par une seule et même ordonnance, ce conformément à la demande formulée par les époux PERSONNE4.) aux termes de leur assignation en intervention.

Moyens des parties

Au soutien de sa demande, PERSONNE1.) souligne tout d'abord que s'agissant d'une construction à ossature en bois, sa maison d'habitation serait particulièrement sensible aux risques d'infiltration d'eau. Dès réception du constat établi par l'expert PERSONNE6.) en date du 23 septembre 2024, elle aurait par conséquent transmis celui-ci aux époux PERSONNE4.) et les aurait mis en demeure de l'informer des mesures qu'ils envisagent entreprendre afin de remédier aux désordres constatés. Or, malgré les nombreux courriers échangés entre les parties et les mises en demeure adressées aux époux PERSONNE4.), ces derniers n'auraient entrepris aucune mesure pour éviter les infiltrations d'eau, de sorte que PERSONNE1.) n'aurait d'autre choix que d'agir par la voie judiciaire.

PERSONNE1.) fait valoir que le rapport d'expertise PERSONNE5.) du 24 août 2021 aurait déjà conclu à l'existence d'un risque d'infiltrations d'eau. Au fil des années, ce risque se serait malheureusement concrétisé, tel que cela résulterait du rapport d'expertise SOCIETE3.) du

23 septembre 2024 dans lequel l'expert PERSONNE6.) aurait constaté la présence d'infiltrations d'eau à plusieurs endroits qui se traduiraient notamment par l'apparition de cloques dans le crépi des murs pare-vue.

Les craintes exprimées dans le rapport PERSONNE5.) du 24 août 2021 se seraient dès lors avérées exactes et il y aurait par conséquent urgence à voir ordonner aux parties assignées de procéder à l'ensemble des travaux préconisés par l'expert PERSONNE6.) dans son avenant du 15 novembre 2024, ce afin d'éviter que les dommages causés à la propriété de PERSONNE1.) ne s'aggravent. Au vu des désordres consignés dans le constat du 13 septembre 2024, le dommage pour sa maison serait incontestablement inéluctable et imminent. Le juge des référés serait partant admis, sur base de l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon de l'article 933 alinéa 1^{er} du même code, à ordonner aux parties assignées de procéder aux travaux de remise en état préconisés dans l'avenant du 15 novembre 2024 alors que ceux-ci constitueraient des mesures de sauvegarde urgentes destinées à prévenir un dommage imminent affectant sa maison.

Les époux PERSONNE4.) soulèvent principalement la nullité de l'assignation principale du 7 janvier 2025 pour cause de libellé obscur, au motif que PERSONNE1.) ne préciserait pas si sa demande en exécution de travaux de remise en état est dirigée conjointement à l'encontre de PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.) ou s'il y a lieu de diviser la demande entre les deux parties défenderesses. Le même constat s'imposerait par rapport à la demande d'astreinte puisqu'il ne résulterait pas des termes de l'assignation quel montant est demandé à quelle partie.

Les parties assignées ne seraient ainsi pas en mesure de déterminer clairement ce qui est demandé à chacune d'entre elles et se trouveraient par conséquent dans l'impossibilité d'organiser utilement leur défense. Elles renvoient à cet égard à une décision rendue par la Cour d'appel en date du 13 mai 2015 dans laquelle il aurait été retenu qu'en cas de pluralité de défendeurs, le demandeur a l'obligation de diviser sa demande entre les différentes parties défenderesses afin que chacune sache clairement ce qui lui est demandé.

A titre subsidiaire, les époux PERSONNE4.) concluent au rejet de la demande principale alors que ni les conditions de l'article 932 alinéa 1^{er}, ni celles de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile ne se trouveraient remplies en l'espèce.

En ce qui concerne l'article 932, les époux PERSONNE4.) font valoir qu'aucune urgence ne serait donnée en l'espèce, ni *a fortiori* établie. Le simple fait que PERSONNE1.) ait attendu plus de trois ans après l'établissement du rapport d'expertise PERSONNE5.) du 24 août 2021 avant d'agir en justice démontrerait à suffisance de droit qu'il n'y a aucune urgence à agir.

La demande de PERSONNE1.) se heurterait en outre à des contestations sérieuses tenant notamment au fait qu'aucune infiltration d'eau menaçant la maison d'habitation de PERSONNE1.) ne se trouverait établie en l'espèce.

En effet, dans son rapport d'expertise du 24 août 2021, l'expert PERSONNE6.) aurait certes retenu que les travaux de construction réalisés par la société SOCIETE1.) en limite de propriété ne seraient pas conformes aux règles de l'art, mais il n'aurait constaté aucune infiltration d'eau

dans le bâtiment de PERSONNE1.). Si dans ce rapport, l'expert aurait indiqué qu'au vu des désordres affectant les travaux réalisés par la société SOCIETE1.), il y aurait un risque d'infiltrations à court terme, force serait toutefois de constater que ce risque ne se serait pas réalisé.

PERSONNE1.) soutiendrait désormais, plus de trois ans après le rapport du 24 août 2021, qu'elle aurait constaté une dégradation visible des joints de raccordement des murs de la propriété des époux PERSONNE4.) qui sont accolés à sa maison ainsi que la présence d'infiltrations d'eau affectant le mur faisant office de brise-vue entre les deux propriétés au rez-de-chaussée. Pour rapporter la preuve de ces allégations, elle se baserait sur le rapport d'expertise SOCIETE3.) établi en date du 23 septembre 2024. Or, dans la mesure où ce rapport aurait été établi de manière purement unilatérale, sans que les époux PERSONNE4.) n'aient pu participer aux opérations d'expertise, ce rapport ne leur serait pas opposable et il y aurait partant lieu de l'écartier des débats. Les époux PERSONNE4.) contestent formellement les conclusions émises par l'expert PERSONNE6.) dans son rapport du 23 septembre 2024. Ils soutiennent qu'il ne résulterait d'aucun élément du dossier que ces conclusions sont exactes et ils estiment dès lors que ledit rapport n'a pas la moindre valeur probante. Ils relèvent en outre qu'ils n'auraient pas été invités à participer à cette nouvelle visite des lieux et n'auraient dès lors pas pu faire valoir leurs droits, alors que pourtant ils auraient participé à la première visite des lieux.

Même à supposer que le rapport d'expertise SOCIETE3.) du 23 septembre 2024 ne soit pas écarté des débats, les époux PERSONNE4.) soulignent que les conclusions émises par l'expert dans ledit rapport ne seraient pas de nature à justifier la demande de PERSONNE1.) puisqu'aucune infiltration d'eau au niveau de la maison de PERSONNE1.) n'aurait été constatée par l'expert PERSONNE6.) lors de sa visite du 13 septembre 2024. PERSONNE1.) justifierait l'urgence de la situation par le fait que l'ossature de sa maison est en bois et partant particulièrement sensible aux infiltrations d'eau. Or, aucune infiltration d'eau au niveau de la maison d'habitation, voire même un simple risque d'infiltration ne se trouveraient établis par le rapport d'expertise du 23 septembre 2024 dans lequel l'expert se serait limité à indiquer que les joints de raccordement entre la maison des époux PERSONNE4.) et celle de PERSONNE1.) doivent être contrôlés et réalisés selon les règles de l'art sans toutefois constater la moindre infiltration d'eau. Quant aux autres constats faits par l'expert dans ledit rapport, ceux-ci ne porteraient que sur les murs pare-vue qui ne seraient pas accolés à l'immeuble de PERSONNE1.), de sorte que les désordres affectant lesdits murs n'entraîneraient aucun risque d'infiltrations d'eau au niveau de la maison de PERSONNE1.). Les défauts relevés par l'expert ne concerneraient que le mur pare-vue des époux PERSONNE4.), qui ne serait pas accolé à la maison de PERSONNE1.). Ces désordres seraient d'ailleurs essentiellement d'ordre esthétique et n'entraîneraient aucun risque de dommage pour la propriété de PERSONNE1.).

Aucun dommage, ni infiltration d'eau dans le bâtiment à ossature en bois ne se trouveraient par conséquent établis, de sorte que PERSONNE1.) serait à débouter de sa demande, les seules craintes exprimées par cette dernière n'étant pas suffisantes pour justifier sa demande, ce d'autant plus que l'indication d'un prétendu danger en raison de la construction à ossature en bois figurant dans le rapport du 24 août 2021 ne se serait pas confirmée depuis près de quatre ans, nonobstant les fortes pluies exceptionnelles connues dans tout le pays depuis mi-mai 2024.

Quant à l'article 933, les époux PERSONNE4.) font valoir que tout dommage, qui plus est imminent, laisserait d'être prouvé en l'espèce, étant donné qu'il ne résulterait d'aucun élément du dossier que des infiltrations d'eau dans le bâtiment à ossature en bois appartenant à PERSONNE1.) existeraient ou seraient sur le point de se réaliser.

Aucune preuve d'un quelconque trouble manifestement illicite commis par les époux PERSONNE4.) ne serait en outre rapportée.

La demande de PERSONNE1.) serait partant à rejeter, ce d'autant plus que les mesures sollicitées dépasseraient manifestement le cadre des mesures à caractère provisoire et conservatoire que le juge des référés est autorisé à prendre sur base de l'article 933 alinéa 1^{er}.

A titre plus subsidiaire, les époux PERSONNE4.) contestent l'astreinte sollicitée par PERSONNE1.).

Ils précisent en outre que, sans aucune reconnaissance préjudiciable aucune et sous toutes réserves généralement quelconques, ils ont mis en intervention la société SOCIETE1.) afin que celle-ci soit tenue de les tenir quittes et indemnes de toute condamnation éventuelle qui pourrait intervenir à leur encontre.

En effet, dans la mesure où les travaux incriminés auraient été réalisés par la société SOCIETE1.), cette dernière aurait violé son obligation de réaliser des travaux conformes aux règles de l'art, de sorte que sa responsabilité contractuelle se trouverait engagée. Il appartiendrait dès lors à la société SOCIETE1.) de procéder aux travaux de remise en état qui s'imposent.

La société SOCIETE1.) se rallie aux moyens d'irrecevabilité soulevés par les époux PERSONNE4.).

Elle insiste sur le fait qu'aucune urgence ne se trouverait établie en l'espèce puisque PERSONNE1.) n'aurait agi que quatre ans après l'achèvement des travaux et l'établissement du rapport d'expertise contradictoire du 24 août 2021. Elle souligne en outre qu'il y aurait des contestations sérieuses qui s'opposeraient à ce qu'il soit fait droit à la demande de PERSONNE1.) tenant notamment à l'absence de preuve d'un quelconque dommage ou risque de dommage causé au bâtiment de PERSONNE1.). Le dommage allégué serait loin d'être évident, ce qui exclurait toute intervention du juge des référés.

La demande principale serait partant à rejeter, ce qui aurait pour conséquence de rendre l'assignation en intervention sans objet.

La société SOCIETE1.) sollicite la condamnation des époux PERSONNE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros chacun sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

En ce qui concerne le moyen tiré du libellé obscur, PERSONNE1.) réplique que son assignation contiendrait un exposé clair et précis, bien plus que sommaire, des faits invoqués à l'appui de sa demande. L'objet de la demande serait également libellé de manière claire et précise de sorte

que les parties défenderesses n'auraient pas pu se méprendre sur ce qui leur est demandé. Bien que l'assignation ne précise pas expressément qu'une condamnation solidaire des époux PERSONNE4.) est sollicitée, cela résulterait avec évidence du fait que les parties défenderesses sont mariées et que la maison litigieuse est un bien commun. Il s'agirait dès lors d'une dette du ménage régie par la solidarité légale prévue par l'article 220 du Code civil. La jurisprudence citée par les époux PERSONNE4.) ne serait manifestement pas transposable au présent cas d'espèce dans lequel une seule et même demande serait formulée à l'encontre des deux parties défenderesses.

Quant au fond, PERSONNE1.) fait valoir qu'il résulterait clairement du rapport d'expertise SOCIETE3.) que le risque d'infiltrations dont il était fait état dans le rapport PERSONNE5.) du 24 août 2021 s'est réalisé puisque lors de sa visite des lieux du 13 septembre 2024, l'expert PERSONNE6.) aurait constaté la présence d'infiltrations d'eau à certains endroits. Il aurait en outre retenu qu'il y a un risque d'infiltrations d'eau au niveau de la maison d'habitation de PERSONNE1.).

Contrairement à l'argumentaire des époux PERSONNE4.), un risque d'infiltrations serait suffisant pour qu'il soit fait droit à la demande puisque l'objet du référé-sauvegarde serait justement de prévenir la réalisation d'un dommage imminent. Il y aurait partant urgence à agir pour éviter qu'un dommage soit causé à la propriété de PERSONNE1.). Ce serait à tort que les époux PERSONNE4.) reprocherait un manque de diligence à PERSONNE1.), alors que cette dernière aurait immédiatement agi après avoir reçu le constat du 23 septembre 2024. Le fait qu'elle n'ait pas agi dès le rapport d'expertise PERSONNE5.) s'expliquerait, d'une part, par le fait qu'à ce moment, les travaux au niveau de la maison voisine étaient encore en cours et, d'autre part, par le fait qu'il n'y avait pas encore d'infiltrations d'eau.

La preuve d'un trouble manifestement illicite serait également rapportée en l'espèce au vu du rapport d'expertise SOCIETE3.) qui ferait état de troubles qui dépassent les inconvénients normaux du voisinage. Le fait que la propriété des époux PERSONNE4.) causent des infiltrations d'eau au niveau de la propriété de PERSONNE1.) constituerait en effet un trouble anormal du voisinage.

Ce serait encore à tort que les époux PERSONNE4.) demanderaient à voir écarter le rapport d'expertise SOCIETE3.). Bien que ce rapport ait été établi de manière unilatérale, il constituerait un élément de preuve admissible. Force serait en outre de relever que les constats techniques faits par l'expert PERSONNE6.) ne se trouveraient contredits par aucun élément objectif figurant au dossier. A défaut pour les époux PERSONNE4.) de rapporter la preuve d'un quelconque élément objectif permettant d'établir que les constats techniques faits par l'expert PERSONNE6.) sont faux, leurs contestations ne seraient pas à qualifier de sérieuses.

PERSONNE1.) renvoie finalement à une décision du juge des référés près le Tribunal d'arrondissement de Diekirch du 21 avril 2015 aux termes de laquelle il aurait été retenu que le juge des référés peut ordonner l'exécution d'une obligation de faire à condition que les conditions prévues par les articles 932 et 933 soient remplies, ce qui serait le cas en l'espèce. Les mesures sollicitées ne dépasseraient dès lors pas les pouvoirs du juge des référés.

Quant à la condamnation à une astreinte, celle-ci se justifierait en l'espèce afin de garantir une prompt exécution des travaux qui devraient être réalisés d'urgence afin d'éviter que les dommages à sa propriété ne soient aggravés.

Quant à l'assignation principale

- Quant au moyen de nullité tiré du libellé obscur

En vertu de l'article 154 du Nouveau Code de Procédure Civile, les exploits d'assignation doivent, à peine de nullité, énoncer l'objet de la demande et contenir un exposé sommaire des moyens.

Cette prescription est interprétée par une jurisprudence constante en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

La finalité de l'article 154 du Nouveau Code de Procédure Civile est en effet que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet de la demande et ceci d'une manière expresse. Dès lors l'exploit d'ajournement, qui ne contient aucune conclusion précise sur laquelle les juges puissent statuer, est frappé d'une nullité qui ne peut être couverte ni par des conclusions ultérieurement prises, ni par référence à des actes antérieurs et ceci en vertu du principe de l'immutabilité du litige (cf. TAL, 10e, 13.05.2016, n°113/2016, rôle n°164942).

L'objet d'une demande en justice est constitué par les prétentions du demandeur, alors que la cause d'une telle demande consiste dans l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande.

Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte de façon à déterminer et à délimiter l'objet initial du litige afin de permettre non seulement à la partie défenderesse d'élaborer d'ores et déjà ses moyens en connaissance de cause, et éventuellement, de transiger si elle l'estime nécessaire, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

C'est au juge qu'il appartient d'apprécier souverainement si un libellé donné est suffisamment précis et explicite.

En l'espèce, l'assignation du 7 janvier 2025 contient une description détaillée des faits invoqués à la base de la demande.

L'objet de la demande, à savoir la condamnation des époux PERSONNE4.) à procéder à l'ensemble des travaux de remise en état préconisés par l'expert PERSONNE6.) dans l'avenant du 15 novembre 2024, résulte également de manière claire et précise des termes de l'assignation.

S'il est exact, tel que relevé par les parties défenderesses, qu'il a pu être jugé que l'objet de la demande est libellé d'une façon obscure si l'exploit dirigé contre une pluralité de défendeurs ou d'intimés ne permet pas de vérifier quelle part est réclamée à chacun des défendeurs, car cela peut les entraver dans le choix des moyens de défense appropriés, il est toutefois fait exception à cette obligation de ventilation en cas de demandes indivisibles (tel le cas de demandes reposant sur le même titre) ou si la demande est dirigée à l'encontre des personnes cointéressées se trouvant dans la même situation (tel le cas de deux époux).

En l'espèce, l'objet de la demande de PERSONNE1.) est d'obtenir l'exécution de travaux de remise en état afin d'éviter qu'un dommage ne soit causé à sa propriété en raison des désordres affectant les murs pare-vue construits sur la propriété voisine qui appartient aux époux PERSONNE4.). Bien que dirigée contre deux défendeurs, cette demande repose donc sur un fait unique dommageable et est de ce fait à qualifier de demande indivisible, ce d'autant plus que de par sa nature, une ventilation de la demande entre les différents défendeurs n'est guère concevable. Cette demande étant de surcroît dirigée à l'encontre de deux époux qui sont tous deux propriétaires de la maison litigieuse, il est évident que la demande de PERSONNE1.) tend à voir condamner tant PERSONNE2.) qu'PERSONNE3.) à réaliser l'intégralité des travaux de remise en état, même si aux termes du dispositif de l'assignation, la nature de la condamnation sollicitée n'est pas expressément précisée.

Il convient d'ailleurs de rappeler qu'en vertu de l'article 264 du Nouveau Code de Procédure Civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le moyen de libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

La jurisprudence retient que l'irrégularité d'un acte est dommageable lorsqu'elle désorganise la défense de l'adversaire. Il appartient dès lors à la partie défenderesse de démontrer que l'irrégularité l'a entravée dans l'organisation de sa défense, respectivement l'a mise dans l'impossibilité de préparer utilement sa défense.

L'appréciation du grief se fait *in concreto*.

Or, en l'espèce, les époux PERSONNE4.) ne rapportent pas la preuve d'avoir subi un quelconque grief en raison du fait que l'exploit introductif d'instance ne précise pas expressément la nature de la condamnation sollicitée à leur encontre. Les parties défenderesses ne se sont manifestement pas méprises quant à l'objet de la demande de PERSONNE1.) puisqu'elles ont pu préparer utilement leur défense et ont même mis en intervention l'entrepreneur ayant réalisé les travaux incriminés afin d'être tenues quittes et indemnes de toute condamnation qui pourrait intervenir à leur encontre. Le fait que le montant de l'astreinte n'ait pas été ventilé entre elles ne porte pas non plus à conséquence puisque cela n'est nullement de nature à influencer sur le choix des moyens de défense pouvant être soulevés par les parties défenderesses.

Le moyen de nullité n'est par conséquent pas fondé.

- Quant à l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile

PERSONNE1.) base sa demande principalement sur l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile aux termes duquel, le président du tribunal ou le juge qui le remplace peut ordonner en référé, dans tous les cas d'urgence, toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Le référé urgence présuppose ainsi la réunion de deux conditions, l'une relative à l'urgence, l'autre relative à l'absence de contestations sérieuses.

Il est de jurisprudence que l'urgence ne consiste pas dans la célérité avec laquelle une mesure doit être sollicitée et prise, mais dans la nécessité dans laquelle une personne peut se trouver de voir prendre une mesure actuellement nécessaire pour éviter un préjudice certain. L'urgence est donc donnée toutes les fois qu'un retard apporté à une solution provisoire et ne préjudiciant en rien le fond risque de mettre en péril les intérêts des parties.

Quant à la deuxième condition, il convient de rappeler que la contestation sérieuse est celle que le juge ne peut pas rejeter sans hésitations en quelques mots.

Il est de jurisprudence constante que la contestation sérieuse fait obstacle au pouvoir du juge des référés, alors que celui-ci est le juge de l'évident et de l'incontestable. Une contestation sérieuse existe dès lors que l'un des moyens de défense opposé à la prétention de celui qui s'appuie sur un droit n'est pas manifestement vain, dès lors autrement dit qu'il existe une incertitude, si faible soit elle, sur le sens dans lequel trancherait le juge du fond, s'il venait à en être saisi.

La charge de la preuve que les conditions de l'article 932 sont remplies repose sur la partie demanderesse.

En l'espèce, PERSONNE1.) fait valoir qu'il y aurait urgence à voir condamner les époux PERSONNE4.) à procéder aux travaux de remise en état préconisés par l'expert PERSONNE6.) dans son avenant du 15 novembre 2024 afin de prévenir tout risque d'infiltrations d'eau dans sa maison d'habitation qui, en raison de son ossature en bois, serait particulièrement sensible aux problèmes d'humidité.

Afin de rapporter la preuve de l'urgence, PERSONNE1.) se base sur le rapport d'expertise SOCIETE3.) du 23 septembre 2024 qui a été établi suite à une visite des lieux réalisée par l'expert PERSONNE6.) en date du 13 septembre 2024.

Il est constant en cause que ledit rapport a été établi de manière unilatérale à la demande de PERSONNE1.) qui n'a pas informé au préalable les époux PERSONNE4.) qu'elle entendait procéder à une nouvelle expertise. Les époux PERSONNE4.) n'ont ainsi pas été invités à participer aux opérations d'expertise et n'étaient ni présents, ni représentés lors de la visite des lieux du 13 septembre 2024.

Il est de jurisprudence constante qu'un rapport d'expertise unilatéral n'a pas la même valeur probante qu'un rapport d'expertise contradictoire en ce sens qu'une expertise unilatérale ne peut pas servir de base unique à une décision de justice (*cf.* Cour de cassation 08.12.2005, arrêt n°63/05 ; Cour de cassation française, ch. mixte 28.09.2012, Bull. n°2, pourvoi n° 11-18.710).

Si un rapport d'expertise unilatéral peut certes valoir comme élément de preuve, à condition d'avoir été régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, tel que cela a été relevé par PERSONNE1.), les juges ne sont cependant pas admis à fonder leur décision uniquement sur un rapport unilatéral qui ne se trouverait corroboré par aucun autre élément du dossier.

Le juge ne peut par conséquent utiliser une expertise unilatérale qu'à la double condition qu'elle ait été régulièrement versée aux débats et que ses données soient corroborées par d'autres éléments du dossier. Il peut se référer à un rapport d'expertise unilatéral produit régulièrement et susceptible d'être débattu de façon contradictoire à titre d'élément de comparaison avec les autres éléments de preuve soumis à son appréciation. Le juge ne peut cependant pas se fonder de manière exclusive sur une expertise unilatérale.

En l'espèce, force est tout d'abord de constater que la demande de PERSONNE1.) repose exclusivement sur les conclusions émises par l'expert PERSONNE6.) dans son rapport unilatéral du 23 septembre 2024.

En effet, si PERSONNE1.) verse certes également un rapport d'expertise contradictoire établi par le cabinet d'expertises PERSONNE5.) en date du 24 août 2021, elle a cependant expressément reconnu à l'audience que les conclusions émises dans ledit rapport n'étaient pas (encore) de nature à justifier une procédure de référé-urgence. Les conclusions émises dans ledit rapport ne sont en outre plus d'actualité puisque ce rapport a été établi à un moment où les travaux de construction de la maison des époux PERSONNE4.) n'étaient pas encore achevés. La situation des lieux n'est donc plus la même.

PERSONNE1.) n'a pas précisé les raisons pour lesquelles elle n'a pas invité les époux PERSONNE4.) à participer à cette nouvelle expertise, alors que pourtant ces derniers avaient volontairement participé à la première expertise réalisée en août 2021 qui portait sur la même problématique. Les époux PERSONNE4.) n'ayant pas été appelés à participer à la visite des lieux du 13 septembre 2024, ils n'ont pas été mis en mesure de faire valoir leurs observations éventuelles.

Or, il est de jurisprudence qu'il n'y a pas lieu de tenir compte d'un rapport d'expertise unilatéral qui n'a pas été établi dans le respect du principe du contradictoire.

Il ne suffit en effet pas qu'un rapport ait pu être débattu à l'audience pour le rendre opposable à toutes les parties, s'il ne présente pas toutes les garanties que les droits de la défense aient été observés (Cour d'appel, arrêt référé, 4 février 2015, n°41604 du rôle).

Au vu des circonstances de l'espèce, les droits de la défense des époux PERSONNE4.) n'ont manifestement pas été observés lors des opérations d'expertise ayant abouti au rapport SOCIETE3.) du 23 septembre 2024.

Force est en outre de relever que, contrairement à l'argumentaire de PERSONNE1.), les constats faits par l'expert PERSONNE6.) dans son rapport du 23 septembre 2024 ne permettent pas

d'établir, avec l'évidence requise devant le juge des référés, que sa maison serait exposée à un risque imminent d'infiltrations d'eau susceptibles d'affecter l'ossature en bois.

Tel que relevé par les époux PERSONNE4.), les seules infiltrations d'eau qui ont pu être constatées par l'expert PERSONNE6.) lors de son inspection des lieux du 13 septembre 2024 sont survenues au niveau d'un mur pare-vue qui longe certes la terrasse de PERSONNE1.) mais qui est la propriété des époux PERSONNE4.) pour se trouver sur leur terrain. Les infiltrations d'eau constatées par l'expert à ce niveau n'affectent que le mur en question et ne sont donc pas de nature à causer un quelconque dommage à PERSONNE1.), si ce n'est éventuellement un préjudice esthétique en ce que l'aspect dudit mur apparaît peu soigné en raison de la présence des cloques dans le crépi. Ces infiltrations d'eau, qui se sont déjà produites, ne sont dès lors pas de nature à justifier une intervention urgente du juge des référés.

Quant au risque d'infiltrations d'eau invoqué par l'expert PERSONNE6.) par rapport à la maison d'habitation de PERSONNE1.), les conclusions de l'expert à ce sujet se lisent comme suit : « *Tous les joints de raccordement de la maison PERSONNE2.) à la maison PERSONNE1.) devraient être contrôlés et réalisés dans les règles de l'art afin d'exclure toute infiltration d'eau dans la façade de la maison PERSONNE1.), étant donné qu'il s'agit d'une construction à ossature bois sensible.* »

Si l'expert a certes constaté que les joints de raccordement entre les deux immeubles ne sont pas conformes aux règles de l'art, il n'émet cependant pas de conclusion précise quant à l'imminence du risque d'infiltrations d'eau que cela entraîne pour l'habitation de PERSONNE1.). A cet égard il convient de relever que les joints de raccordement n'étaient déjà pas conformes lors de la première visite des lieux qui s'est tenue le 11 août 2021, raison pour laquelle un risque d'infiltrations avait déjà été retenu dans le rapport PERSONNE5.) du 24 août 2021 – risque qui jusqu'à présent ne s'est cependant pas réalisé puisque des infiltrations d'eau au niveau de la maison de PERSONNE1.) n'ont pas été constatées.

L'urgence justifiant l'intervention du juge des référés ne se trouve partant pas établie au vu des pièces versées en cause.

La demande de PERSONNE1.) est partant à déclarer irrecevable sur base de l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

- Quant à l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile

A titre subsidiaire, PERSONNE1.) base sa demande sur l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que « *le président ou le juge qui le remplace peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite* ».

L'article 933 précité prévoit deux cas d'ouverture du référé dit de « sauvegarde » ou de « voie de fait », à savoir le dommage imminent, qu'il y a lieu de prévenir, ou le trouble manifestement illicite, qu'il convient de faire cesser.

Le dommage imminent est la voie de fait dont les circonstances font admettre qu'elle est sur le point de se produire incessamment et qu'il faut prévenir par des mesures appropriées. Il consiste ainsi dans un dommage qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer. La mission du juge des référés consiste à éviter qu'une situation irréversible ne se crée, qui consacrerait un dommage pouvant être illégitime. Le risque de dommage doit être évident, à défaut de quoi ce dernier ne pourrait pas être imminent. Pour que le juge des référés puisse intervenir, il doit ainsi constater un dommage, un préjudice ou la méconnaissance d'un droit, qui soit imminent, donc sur le point de se réaliser et dont la survenance et la réalité sont certaines. C'est cette certitude ou évidence qui permet d'autoriser le juge des référés à prendre des mesures d'anticipation de ce que les juges du fond décideront certainement.

Le trouble manifestement illicite peut, quant à lui, se définir comme étant constitué par une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui par des actes matériels posés par leur auteur en vue d'usurper un droit qu'il n'a pas ou pour se rendre justice à soi-même.

La charge de la preuve de l'existence d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite pèse sur la partie demanderesse.

Tel que déjà été relevé ci-dessus, les juges ne sont pas admis à fonder leur décision uniquement sur un rapport d'expertise unilatéral qui ne se trouve corroboré par aucun autre élément du dossier. Or, la demande de PERSONNE1.) se base uniquement sur le rapport d'expertise unilatéral SOCIETE3.) du 23 septembre 2024.

Il résulte en outre des développements repris ci-dessus, auxquels il est renvoyé, que ledit rapport ne permet pas de retenir avec certitude l'existence d'un risque d'infiltrations imminent menaçant l'habitation de PERSONNE1.).

La preuve d'un dommage imminent, certain et évident, reste partant d'être rapportée en l'espèce.

Quant au trouble manifestement illicite, s'il est certes exact que le fait pour une propriété voisine de provoquer des infiltrations d'eau au niveau d'un bâtiment adjacent peut être qualifié de trouble anormal du voisinage, tel que relevé par PERSONNE1.), force est cependant de relever qu'en l'espèce, aucune infiltration d'eau dans la maison de PERSONNE1.) qui serait due à la propriété voisine ne se trouve établie, alors que les seules infiltrations d'eau qui ont pu être constatées par l'expert PERSONNE6.) n'affectent que le mur pare-vue qui appartient aux époux PERSONNE4.).

Un trouble manifestement illicite ne se trouve partant pas non plus établi en l'espèce.

La demande de PERSONNE1.) est par conséquent également à déclarer irrecevable sur base de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à l'assignation en intervention

Par exploit d'huissier de justice du 31 janvier 2025, les époux PERSONNE4.) ont mis en intervention la société SOCIETE1.) afin de se voir tenir quittes et indemnes de toute condamnation

qui pourrait être prononcée à leur rencontre dans le cadre de l'affaire principale introduite suivant assignation du 7 janvier 2025.

L'assignation en intervention du 31 janvier 2025 constitue dès lors un appel en garantie incident qui, au vu de l'issue réservée à la demande principale, est devenu sans objet.

Les demandes des époux PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure formulée à l'encontre de la société SOCIETE1.) sont par conséquent à déclarer non fondées.

Quant à la demande de la société SOCIETE1.) basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, celle-ci est à rejeter à défaut pour la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve de l'iniquité requise aux termes de l'article précité.

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 Pit SCHROEDER, statuant contradictoirement,

ordonnons la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros TAD-2025-00074 et TAD-2025-00168,

rejetons le moyen de nullité soulevé par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) tiré du libellé obscur,

partant, **recevons** les demandes principale et en intervention en la pure forme,

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

déclarons irrecevable la demande principale de PERSONNE1.) sur toutes les bases légales invoquées,

déclarons sans objet l'assignation en intervention du 31 janvier 2025,

disons non fondées les demandes en allocation d'une indemnité de procédure formulées par PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile et partant, les en **déboutons**,

disons non fondée la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et partant l'en **déboutons**,

condamnons PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance principale,

condamnons PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance en intervention.