Texte pseudonymisé

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

Nos. Rôle: TAL-2025-05185 + TAL-2025-05466
No. 2025TALREFO/00490
du 7 octobre 2025

Audience publique extraordinaire des référés du mardi, 7 octobre 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 Loïc PAVANT.

I.
DANS LA CAUSE

E N T R E

1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Julien RAUM, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses ***comparant par Maître Julien RAUM, avocat, demeurant à Luxembourg,***

E T

1) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses ***comparant par Maître Fabien FRANÇOIS, avocat, demeurant à Luxembourg,***

II.
DANS LA CAUSE

E N T R E

1) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

élisant domicile en l'étude de Maître Fabien FRANÇOIS, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses en intervention ***comparant par Maître Fabien FRANÇOIS, avocat, demeurant à Luxembourg,***

E T

1) 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 gérant actuellement en fonctions,

2) PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse en intervention sub 1) ***ayant initialement comparu par PERSONNE6.), gérant de catégorie B, ne comparant plus,***

partie défenderesse en intervention sub 2) ***comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat, demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du mardi matin, 23 septembre 2025, Maître Julien RAUM donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Fabien FRANÇOIS et Maître Marisa ROBERTO furent entendus en leurs moyens et explications.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL ne comparut plus à l'audience.

Sur ce, le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 21 mai 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) 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, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur le fondement des articles 932 et 933 du même code.

Dans leur assignation, ils demandent également l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-05185 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 19 juin 2025, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après, la « **société SOCIETE1.)** ») et PERSONNE5.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon de l'article 933, alinéa 1er du même code, sinon de l'article 932, alinéa 1er du même code, voir dire que celles-ci sont tenues d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 21 mai 2025 et subsidiairement, sinon s'entendre déclarer communes les opérations d'expertise à ordonner dans le cadre de l'instance principale.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-05466 du rôle.

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

A l'audience publique du 23 septembre 2025, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ainsi que PERSONNE5.) ont marqué leur accord avec le principe même de la mesure d'expertise sollicitée, sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune dans

leur chef et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond.

Au vu du fait que le cabinet d'expertise SOCIETE2.) a déjà rendu un rapport d'expertise sur l'existence et l'origine des désordres affectant la maison sise au ADRESSE1.) sans toutefois chiffrer les différents postes, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ainsi que PERSONNE5.) ont convenu de modifier le libellé de la mission d'expertise relatif aux travaux d'extension repris dans l'assignation principale du 21 mai 2025, en remplaçant les points 1) à 3) par le libellé qui suit :

« *Pour les dommages à la propriété des époux PERSONNE7.) par suite des travaux d'extension de*

1. *Décrire les moyens à mettre en œuvre afin de remédier de façon définitive et sûre aux dégradations, inexécutions, dégâts, désordres, vices et malfaçons constatés par le cabinet d'expertise SOCIETE2.) dans l'expertise du 20 mars 2023, qui a déterminé l'existence et les origines des inexécutions, dégâts, désordres, vices et malfaçons affectant la maison sise au ADRESSE1.) et imputables aux travaux d'agrandissement réalisés par PERSONNE3.) et PERSONNE4.)* ».

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont encore demandé à voir modifier le restant du libellé de la mission repris dans l'assignation principale du 21 mai 2025, comme suit :

« *2. En chiffrer les coûts et la durée d'exécution nécessaires pour la remise en état de la propriété des requérants, en tenant compte, d'une part, des coûts applicables aujourd'hui et, d'autre part, de ceux en vigueur en mars 2023 ;*

3. Rassembler les éléments d'appréciation technique de l'éventuelle perte de jouissance subie par les requérants ;

4. Evaluer l'éventuelle moins-value de l'immeuble des requérants résultant des désordres constatés ;

5. Rassembler les éléments d'appréciation technique, sinon déterminer, le retard pris dans l'avancement du chantier dû aux dégradations inexécutions, dégâts, désordres, vices et malfaçon, et en évaluer les conséquences pour les requérants ;

6. Dresser le décompte entre les parties ;

Pour les dommages à la propriété des époux PERSONNE7.) suite à l'établissement d'une palissade :

1. Se prononcer si la construction de la palissade sur le terrain des époux PERSONNE8.) cause un dommage à la propriété des époux PERSONNE7.) ;

2. De se prononcer si la construction de la palissade cause des obscurcissements importants aux requérants ;

3. De se prononcer sur la hauteur, la longueur, le genre, l'opacité, les matériaux utilisés et l'emplacement exact de la palisse érigée par rapport à la limite séparative et au terrain des requérants ;

4. Décrire les moyens à mettre en œuvre afin de remédier de façon définitive et sûre aux éventuelles violations aux normes ou règles de construction d'ordre technique et/ou aux éventuels obscurcissements constatés ;

5. En chiffrer les coûts et la durée d'exécution nécessaires ;

6. En cas de dommage à la propriété des époux PERSONNE7.), d'apprécier si la palissade crée une moins-value à la maison, le cas échéant, chiffrer la moins-value ;

7. Evaluer la hauteur des arbres, arbrisseaux, arbustes, clôtures, palissades en bois et autres présents sur la propriété (terrain et murs) du ADRESSE1.) et situés à moins de deux mètres de distance des lignes séparatives avec les autres propriétés (ADRESSE5.) et ADRESSE6.)). »

En ce qui concerne la première partie de la mission relative aux travaux d'extension, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) marquent leur accord avec les changements proposés sauf à insister qu'au point 4, relatif à l'éventuelle perte de jouissance, l'expert chiffre également celle-ci afin que les parties aient la possibilité de s'arranger sur ce point.

Sur ce point, PERSONNE5.) se rallie à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qui motivent leur position par le fait qu'un expert technique pourrait apprécier une perte de jouissance mais ne pourrait pas la chiffrer, cela relevant de l'office du juge.

En ce qui concerne la deuxième partie de la mission relative à la palissade, PERSONNE5.) indique ne pas prendre position dès lors qu'il est étranger à ces travaux ; ce sur quoi les parties sont d'accord.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) marquent leur accord avec les modifications proposées au libellé de cette partie à l'exception de l'ajout d'un point additionnel, arguant qu'il n'y a pas de litige sur ce point et qu'il n'y a donc pas l'utilité d'inclure le point 7) ci-dessus dans la mission de l'expert.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) indiquent que cet ajout à la mission de l'expert a pour finalité de leur donner un moyen de défense à faire valoir contre les parties demanderesses au principal dans le cadre du procès au fond.

A l'audience de plaidoiries, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont encore demandé la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros.

Appréciation :

La mesure d'instruction sollicitée n'étant pas contestée en son principe et les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant remplies en l'espèce, il y a lieu de faire droit à la demande principale en son principe.

Il est ensuite à retenir que dans la mesure où la société SOCIETE1.), partie défenderesse en intervention, a été chargée de la réalisation d'une grande partie des travaux en cause, qui sont mis en cause.

Au vu de cela, la demande de mise en intervention de cette société est recevable et fondée. Il en est de même de la mise en intervention de PERSONNE9.), architecte, qui a participé aux travaux d'extension et qui marque d'ailleurs sont accord à intervenir à l'expertise.

Les parties sont d'accord sur le libellé de la mission à l'exception de deux points.

En ce qui concerne la première partie du libellé de la mission, il y a lieu de charger l'expert de chiffrer la perte de jouissance éventuelle, tel qu'initialement demandé par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans leur assignation dès lors que si l'évaluation finale et l'octroi d'une indemnisation relèvent de l'office du juge, l'expert peut chiffrer la perte de jouissance. Ainsi, l'expert qui aurait constaté les éléments techniques de la perte de jouissance, tel l'impossibilité d'utiliser le bien, peut proposer une évaluation financière en avançant les données chiffrées et techniques que le juge suivra ou non.

En ce qui concerne la deuxième partie du libellé de la mission, le nouveau point proposé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) est à inclure dans la mission, puisqu'il peut être utile à la solution du différend et que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifient pas à suffisance de droit en quoi il devrait être écarté

Pour le surplus, il y a lieu d'entériner l'accord des parties sur le libellé de la mission, tel que repris au dispositif de la présente ordonnance.

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.

En l'occurrence, il y a lieu de nommer expert PERSONNE10.), tel que proposé par les parties à l'audience de plaidoiries.

La mesure d'expertise étant instituée dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de faire l'avance des frais d'expertise.

Aux termes de son assignation, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à charge de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) tandis que ces derniers demandent la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros sur la même base.

Dans la mesure où la reconnaissance des droits des parties dépend de l'instance au fond à introduire le cas échéant après dépôt du rapport d'expertise judiciaire, ces demandes sont à réserver, de même que les frais et dépens.

Les parties demanderesses au principal sollicitent à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire, nonobstant appel ou opposition, sur minute et avant enregistrement, et sans caution.

Les parties demanderesses au principal 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 ce chef de leur 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 ;

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2025-05185 et TAL-2025-05466 du rôle ;

recevons les demandes principale et en intervention 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 **PERSONNE11.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE7.),**

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

Pour les dommages à la propriété des époux PERSONNE7.) par suite des travaux d'extension de

1. Décrire les moyens à mettre en œuvre afin de remédier de façon définitive et sûre aux dégradations, inexécutions, dégâts, désordres, vices et malfaçons constatés par le cabinet d'expertise SOCIETE2.) dans l'expertise du 20 mars 2023, qui a déterminé l'existence et les origines des inexécutions, dégâts, désordres, vices et malfaçons affectant la maison sise au ADRESSE1.) et imputables aux travaux d'agrandissement réalisés par PERSONNE12.) et PERSONNE4.) ;

2. En chiffrer les coûts et la durée d'exécution nécessaires pour la remise en état de la propriété des requérants, en tenant compte, d'une part, des coûts applicables aujourd'hui et, d'autre part, de ceux en vigueur en mars 2023 ;

3. Rassembler les éléments d'appréciation technique de l'éventuelle perte de jouissance subie par les requérants et la chiffrer ;

4. Evaluer l'éventuelle moins-value de l'immeuble des requérants résultant des désordres constatés ;

5. Rassembler les éléments d'appréciation technique, sinon déterminer, le retard pris dans l'avancement du chantier dû aux dégradations inexécutions, dégâts, désordres, vices et malfaçon, et en évaluer les conséquences pour les requérants ;

6. Dresser le décompte entre les parties ;

Pour les dommages à la propriété des époux PERSONNE7.) suite à l'établissement d'une palissade :

1. Se prononcer si la construction de la palissade sur le terrain des époux PERSONNE8.) cause un dommage à la propriété des époux PERSONNE7.) ;

2. De se prononcer si la construction de la palissade cause des obscurcissements importants aux requérants ;

3. De se prononcer sur la hauteur, la longueur, le genre, l'opacité, les matériaux utilisés et l'emplacement exact de la palisse érigée par rapport à la limite séparative et au terrain des requérants ;

4. Décrire les moyens à mettre en œuvre afin de remédier de façon définitive et sûre aux éventuelles violations aux normes ou règles de construction d'ordre technique et/ou aux éventuels obscurcissements constatés ;

5. En chiffrer les coûts et la durée d'exécution nécessaires ;

6. En cas de dommage à la propriété des époux PERSONNE7.), d'apprécier si la palissade crée une moins-value à la maison, le cas échéant, chiffrer la moins-value ;

7. Evaluer la hauteur des arbres, arbrisseaux, arbustes, clôtures, palissades en bois et autres présents sur la propriété (terrain et murs) du ADRESSE1.) et situés à moins de deux mètres de distance des lignes séparatives avec les autres propriétés (ADRESSE5.) et ADRESSE6.)).

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 difficultés d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport ;

ordonnons à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer à l'expert la somme de **3.500.- euros** au plus tard le **4 novembre 2025** à titre de provision à faire 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 que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le **5 mai 2026** au plus tard ;

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 la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL et PERSONNE5.) sont tenus d'assister et de participer aux opérations d'expertise ;

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

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