Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-09427
No. 2025TALREFO/00608
du 21 novembre 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 21 novembre 2025, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assisté du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

E N T R E

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

2) PERSONNE2.), demeurant à F-ADRESSE2.),

élisant domicile en l'étude de Maître Nicolas BANNASCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses ***comparant par Maître Oussama-Tarik TAMI, avocat, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

1) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

2) l'administration communale de la ADRESSE4.), établie à L-ADRESSE5.), représentée par son conseil des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, et assignée en la personne de son bourgmestre actuellement en fonctions,

partie défenderesse sub 1) ***comparant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat, demeurant à Luxembourg,***

partie défenderesse sub 2) ***comparant par la société anonyme AREND & MEDERNACH S.A., représentée par Maître Vera LECH, avocat, en remplacement de Maître Christian POINT, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 17 novembre 2025, Maître Oussama-Tarik TAMI donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Joël MARQUES DOS SANTOS et Maître Vera LECH furent entendus en leurs moyens et explications.

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

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 31 octobre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et à l'administration communale de la ADRESSE4.) (ci-après « **la ADRESSE4.)** ») à comparaître devant le Président 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 leur assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 932, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, sinon encore sur base de l'article 933, alinéa 1er du même code.

A l'audience publique du 17 novembre 2025, PERSONNE3.) et la ADRESSE4.), tout en contestant toute faute, négligence ou autre fait générateur de responsabilité dans leur chef, se sont déclarés d'accord, sous toutes réserves et sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune dans leur chef, avec le principe de l'expertise sollicitée.

La mesure d'instruction sollicitée n'étant pas contestée dans son principe et les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de Procédure Civile étant réunies au vu des pièces versées et renseignements fournis, il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise judiciaire.

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.

Aux termes de leur assignation, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir confier à l'expert la mission de « *concilier les [parties] si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :*

- *dresser un état des lieux et faire l'inventaire de tous les prédits désordres, dégradations et dommages affectant tant la propriété des requérants sise à L-ADRESSE6.) que la propriété de l'assigné PERSONNE4.), sise à L-ADRESSE7.), et notamment au mur de l'immeuble surplombant la terrasse de l'immeuble des requérants, PERSONNE1.) sis au ADRESSE8.) à ADRESSE9.) ;*

- *décrire l'étendue des désordres et dégradations affectant les deux immeubles et surtout celles affectant la maçonnerie, la structure et les éléments annexes du prédit immeuble de l'assigné en tenant compte notamment de l'état d'entretien de l'immeuble, la présence d'une végétation débordante et de la nidification de pigeons, des accumulations d'excréments des odeurs générées, des risques sanitaires (présence de fientes, poussières, risques d'histoplasmose, cryptococcose, psittacose, etc.), des salissures et dégradations de surfaces ;*

- *se prononcer sur les causes et origines desdits désordres, dégradations et dommages constatés ;*

- *se prononcer [sur] le niveau d'insalubrité au regard des normes d'hygiène publique (références : OMS, INRS, ECDC, EFSA)*

- *dire si ces désordres présentent un risque pour la sécurité et/ou la santé des personnes et des biens, et le cas échéant, évaluer la gravité et l'imminence de ce risque ;*

- *déterminer et indiquer les mesures urgentes et conservatoires à prendre pour éviter l'aggravation du péril (ex. étançonnement, étalement, purge des parties menaçant ruine, élimination de la végétation, etc.) ;*

- *proposer les travaux de remise en état nécessaires au et dans l'immeuble sis à L-ADRESSE7.) pour rétablir la stabilité et la sécurité de l'ouvrage ;*

- *proposer les travaux de remise en état et indiquer les moyens appropriés pour une remise en état de la propriété des parties requérantes sis L-ADRESSE1.) ;*

- *évaluer le coût de la remise en état en tenant compte de l'origine des dégradations et dommages et de tous autres désordres affectant la propriété de la partie requérante sise L-ADRESSE1.) ;*

- *chiffrer les moins-values éventuelles affectant la propriété des parties requérantes sise L-ADRESSE1.) ;*

- *chiffrer les différents postes de dommages, y compris l'éventuelle perte de jouissance ;* ».

S'opposant à ce que les opérations d'expertise aient un caractère général, les parties défenderesses demandent à voir modifier le premier point de mission dans le sens que l'expertise sera limitée, pour ce qui est de l'immeuble appartenant aux demandeurs, aux seuls désordres en lien avec les problèmes allégués au niveau de l'immeuble appartenant à PERSONNE3.). Elles proposent en conséquence de voir reformuler le premier point comme suit : « *dresser un état des lieux et faire l'inventaire des désordres, dégradations et dommages qui affecteraient*

1. *la propriété de l'assigné PERSONNE4.), sise à L-ADRESSE7.),*

2. *la propriété des requérants, sise à L-ADRESSE1.), et qui auraient été causés par une prétendue dislocation du mur extérieur de la maison voisine situé en surplomb de leur terrasse ;* ».

Il est de principe que la mission de l'expert ne saurait porter sur une mesure d'investigation générale. Elle doit être suffisamment précise pour permettre à l'expert de limiter ses investigations aux points soulevés par les parties. Une mission visant à instituer une expertise sur l'état général d'un immeuble doit par conséquent être écartée.

Il s'ensuit que le point de mission libellé par les parties défenderesses doit être préféré à celui proposé par les demandeurs, ce dernier étant formulé de manière trop générale au regard des points évoqués dans l'assignation.

Les parties défenderesses sollicitent ensuite que le terme « *odeurs générées* » soit supprimé du deuxième point de mission tel que libellé ci-dessus, estimant que les odeurs en question ne sont pas en lien avec les prétendus désordres affectant la maçonnerie et la structure de l'immeuble. Elles demandent en outre à voir supprimer le terme « *risques sanitaires* », motif pris que cet aspect est déjà traité sous le cinquième point de la mission ci-avant citée.

Afin d'éviter toute difficulté d'interprétation de la mission confiée à l'expert et de ne pas en restreindre inutilement la portée, le tribunal décide de ne retenir que la première partie du deuxième point, tendant à faire « *décrire l'étendue des désordres et dégradations affectant […] la maçonnerie, la structure et les éléments annexes du prédit immeuble de l'assigné* ». Le surplus doit être écarté, d'une part parce qu'il est formulé de manière trop générale (« *décrire l'étendue des désordres et dégradations affectant les deux immeubles […]* »), et d'autre part parce qu'il s'agit d'une énumération purement illustrative d'éléments dont l'expert pourra, en tout état, tenir compte (« *[…] en tenant compte notamment de l'état d'entretien de l'immeuble, la présence d'une végétation débordante et de la nidification de pigeons, des accumulations d'excréments des odeurs générées, des risques sanitaires (présence de fientes, poussières, risques d'histoplasmose, cryptococcose, psittacose, etc.), des salissures et dégradations de surfaces […]* »).

Les parties défenderesses s'opposent ensuite au quatrième point de la mission proposée par les demandeurs, relatif au niveau d'insalubrité, au motif que ce point manque de précision quant aux normes de référence y indiquées, et qu'il n'apporte en outre aucune plus-value à l'expertise.

Les demandeurs restant en défaut de justifier de la pertinence de ce point de mission en vue d'un futur procès au fond, le tribunal décide de l'écarter, étant précisé toutefois qu'un éventuel non-respect des normes applicables en matière de salubrité des immeubles est susceptible d'être constaté et décrit par l'expert notamment sous les deux premiers points de sa mission, tels que retenus ci-dessus, ainsi que sous le cinquième point de la mission telle que libellée par les demandeurs.

Les parties défenderesses sollicitent enfin la suppression du onzième et dernier point de mission, libellé comme suit par les demandeurs : « *chiffrer les différents postes de*

dommages, y compris l'éventuelle perte de jouissance ». Elles estiment que ce point soulève des questions de droit qui relèvent de la seule compétence des juges du fond.

Il convient de rappeler que la question de l'indemnité revenant au demandeur constitue une question de fond, dont tant le principe que le quantum relèvent du juge du fond. Afin que ce dernier puisse utilement statuer, il n'est toutefois pas inutile que l'expert exprime son opinion sur la question de savoir si les désordres affectant l'immeuble du demandeur ont pu entraîner une perte de jouissance.

Rien ne s'oppose, en effet, à confier à l'expert la mission de rassembler les éléments d'appréciation techniques pour relever et évaluer l'éventuelle perte de jouissance subie par les demandeurs.

Le point en question est donc à reformuler en ce sens.

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu de nommer un expert avec la mission plus amplement détaillée dans le dispositif de la présente ordonnance.

Quant au choix de l'expert, le tribunal, 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 à l'audience, de charger PERSONNE5.) comme expert.

Le référé probatoire étant institué 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 leur assignation, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) réclament l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. 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, cette demande est à réserver.

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

Nous Philippe WADLÉ, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision, sur la base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile,

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l'expert **Pascal CRASSON (c/o SOCIETE1.) S.à r.l.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE10.)**,

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

1) *dresser un état des lieux et faire l'inventaire des désordres, dégradations et dommages qui affecteraient*

   - *la propriété de l'assigné PERSONNE4.), sise à L-ADRESSE7.),*

   - *la propriété des requérants, sise à L-ADRESSE1.), et qui auraient été causés par une prétendue dislocation du mur extérieur de la maison voisine situé en surplomb de leur terrasse ;*

2) *décrire l'étendue des désordres et dégradations affectant la maçonnerie, la structure et les éléments annexes du prédit immeuble de l'assigné ;*

3) *se prononcer sur les causes et origines desdits désordres, dégradations et dommages constatés ;*

4) *dire si ces désordres présentent un risque pour la sécurité et/ou la santé des personnes et des biens, et le cas échéant, évaluer la gravité et l'imminence de ce risque ;*

5) *déterminer et indiquer les mesures urgentes et conservatoires à prendre pour éviter l'aggravation du péril (ex. étançonnement, étalement, purge des parties menaçant ruine, élimination de la végétation, etc.) ;*

6) *proposer les travaux de remise en état nécessaires au et dans l'immeuble sis à L-ADRESSE7.) pour rétablir la stabilité et la sécurité de l'ouvrage ;*

7) *proposer les travaux de remise en état et indiquer les moyens appropriés pour une remise en état de la propriété des parties requérantes sis L-ADRESSE1.) ;*

8) *évaluer le coût de la remise en état en tenant compte de l'origine des dégradations et dommages et de tous autres désordres affectant la propriété des parties requérantes sise L-ADRESSE1.) ;*

9) *chiffrer les moins-values éventuelles affectant la propriété des parties requérantes sise L-ADRESSE1.) ;*

10) *rassembler les éléments d'appréciation techniques pour relever et évaluer l'éventuelle perte de jouissance subie par les parties demanderesses ;*

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.)** de payer à l’expert la somme de **2.000,- euros** au plus tard le **12 décembre 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 **8 mai 2026** au plus tard ;

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

réservons les droits des parties ainsi que les frais et dépens, y compris la demande en obtention d’une indemnité de procédure.