Texte pseudonymisé

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

Rôle No. TAL-2025-10156
No. 2026TALREFO/00036
du 30 janvier 2026

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 30 janvier 2026, tenue par Nous Katia FABECK, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Charles d'HUART.

DANS LA CAUSE

E N T R E

1) PERSONNE1.), éducatrice diplômée, née le DATE1.) à ALIAS1.), et son époux,

2) PERSONNE2.), agent technique, né le DATE2.) à ALIAS2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Anne BAULER, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses ***comparant par Maître Elise ALLAEYS, avocat, en remplacement de Maître Anne BAULER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite auprès du Registre de Commerce et des Sociétés

de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse ***comparant par Maître Jessica PAILLER, avocat, en remplacement de Maître Luc JEITZ, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 26 janvier 2026, Maître Elise ALLAEYS donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendue en ses explications et moyens.

Maître Jessica PAILLER fut entendue en ses explications et moyens.

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

O R D O N N A N C E

qui suit:

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 20 novembre 2025, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) (ci-après « **les Requérants** ») ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert avec la mission telle que libellée au dispositif de leur assignation.

La demande est basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure, sinon sur l'article 932 alinéa 1er du même code, sinon sur l'article 933 alinéa 1er du même code.

Prétentions et positions des parties

A l'appui de sa demande, **les Requérants** exposent :

- avoir, par acte notarié de vente n° NUMERO2.) du 13 septembre 2018, acquis chacun une moitié indivise en pleine propriété d'un terrain sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre comme suit: *COMMUNE DE ADRESSE4.), SECTION C DE ADRESSE3.) :*
  NuméroNUMERO3.)/8533, lieu-dit « ADRESSE5.) », place (occupée), faisant 1,44 ares et NuméroNUMERO4.), même lieu-dit, place, faisant 1,13 ares

- avoir le même jour signé un contrat de construction avec la société SOCIETE1.) pour la construction d'une maison jumelée clés en mains ;

- avoir signé en date du 29 septembre 2020 un constat d'achèvement contenant plusieurs réserves ;
- que depuis l'achèvement de la construction, les Requérants ont dû constater que de nombreux désordres, vices, malfaçons et non conformités affectent la maison, et notamment, de manière non-exhaustive:
    - o non-conformité du garage : le garage n'est pas conforme aux plans annexés au contrat de construction pour présenter une profondeur de 462 cm alors que les dimensions du garage étaient prévues comme suit: surface totale du garage: 25,44 m2, largeur du garage: 500 cm et profondeur du garage : 500 cm, ce qui a contraint PERSONNE2.) de vendre son véhicule de la marque ALIAS3.) d'une longueur de 496,4 cm au profit d'un véhicule plus petit ;
    - o désordres au sous-sol : - les bas des murs du hall du sous-sol ont été endommagés par une inondation avant la réception ; - des infiltrations et moisissures au niveau des bas des murs dans le hall ; - des trous percés dans le carrelage par le promoteur comme tentatives d'assèchement entreprises, mais jamais réparés/remplacés ; - les cadres des portes sont gonflés ;
    - o désordres au rez-de-chaussée: - des fissures verticales sont visibles à droite du mur du hall au rez-de-chaussée ; - une fissure verticale sur le mur pignon gauche de la pièce de vie ;
    - o désordres au 1er étage : - le garde-corps prévu sur plan dans le hall au 1er étage n'a jamais été réalisé ; - des traces d'humidité sont visibles dans le coin de la porte de la chambre 2 ;
    - o désordres à l'extérieur : - le joint entre la maison n° 22 et n° 24 est ouvert ; - une fissure horizontale est visible en façade avant, sous la terrasse du 2ème étage ; -une fissure verticale est visible au raccord entre le mur droit de la terrasse et la façade arrière du niveau rez-de-chaussée ; - des décollements d'enduit ponctuels en façade arrière ;

- que certains de ces désordres furent retenus dans le cadre du constat d'achèvement, mais ne furent jamais redressés par le promoteur-constructeur ;

- que les tentatives de trouver une solution amiable ont échouées en raison du refus persistant de la société SOCIETE1.) d'y remédier.

A l'audience des plaidoiries du 26 janvier 2026, les **Requérants** font valoir que le rapport d'expertise du 15 avril 2025 établi par Pascal CRASSON de la société EXPERT EASE SARL constitue un rapport unilatéral et qu'il est utile de disposer d'un rapport d'expertise judiciaire contradictoire. Ils estiment disposer d'un intérêt légitime pour voir conserver ou établir les désordres affectant tant la structure, l'étanchéité et l'habitabilité (moisissures et humidité) que la conformité

contractuelle (garde-corps au 1er étage et dimensionnement du garage) et que l'expertise vise simplement à objecter ces désordres, à en établir la cause et les moyens propres pour y remédier. Ils estiment dès lors que leur demande remplit les conditions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

Les Requérants font valoir que ni l'urgence, ni l'absence de contestations sérieuses, ne sont des conditions exigées par l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

Concernent le fondement des articles 932 alinéa 1er, sinon 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, l'urgence justifiant l'intervention du juge des référés serait également caractérisée par un risque d'aggravation du dommage dans la cave et le sous-sol et par un risque de dépérissement de preuve concernant l'humidité.

Les requérants concluent au rejet de l'ensemble des développements adverses de la société SOCIETE1.) et notamment celles tirés d'une tardivité des griefs, d'une limitation de la mission d'expertise et celles formulées en relations avec la non-conformité du dimensionnement du garage.

Les Requérants proposent la nomination de Steve E. MOLITOR, sinon de Jean-Christophe PONCELET comme expert.

La **société SOCIETE1.)** se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de l'assignation en la forme.

La société SOCIETE1.) s'oppose au principe de l'institution d'une expertise judiciaire.

Quant au fondement légal du référé-probatoire de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, la société SOCIETE1.) conclut à l'irrecevabilité de la mesure d'expertise sollicitée en l'absence d'urgence, en présence de contestations sérieuses en ce que les désordres invoqués par les Requérants sont formellement contestés dans leur existence, origine, gravité et leur imputabilité et que ces questions relèvent exclusivement du fond du litige.

Elle conclut encore à l'irrecevabilité de la mesure d'expertise sollicitée pour défaut d'intérêt légitime dans le chef des Requérants au motif qu'ils sont en possession du rapport d'expertise unilatéral du 15 avril 2025 établi par Pascal CRASSON de la société EXPERT EASE SARL à la demande de l'assureur en responsabilité civile décennale de la société SOCIETE1.) et qu'ils disposent dès lors des moyens de preuves suffisants pour conserver ou établir la preuve des faits litigieux, de sorte que la mesure d'instruction sollicitée serait dépourvue de toute utilité et devrait être rejetée.

Concernant le garage, la société SOCIETE1.) (i) conteste toute garantie contractuelle de la surface nette du garage, (ii) estime que les plans produits en pièce 4 par Maître Anne BAULER sont pas opposables, (iii) que le respect des obligations légales énergétiques entraîne nécessairement une réduction de l'espace intérieur utile à la pose de l'isolant et (iv) et que les dimensions du garage constituent un vice apparent et que l'acceptation du garage lors de la réception des travaux sans formuler la moindre réserve quant aux dimensions de ce dernier rend toute contestation ultérieure impossible.

La société SOCIETE1.) relève encore que les Requérants ne se prévalent pas expressément de la garantie décennale dans leur assignation du 20 novembre 2025, ni ne sollicitent l'application des articles 1792 et suivants du Code civil, ni n'agissent directement contre la compagnie d'assurance SOCIETE2.).

La société SOCIETE1.) conteste encore l'existence d'un cas d'urgence qui justifierait l'intervention du juge des référés sur base des article 932 alinéa 1er, sinon 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, sans pour autant en tirer une quelconque conséquence juridique.

A admettre que qu'il soit fait droit à la demande en institution d'une expertise, la société SOCIETE1.) demande à voir supprimer les points 5) et 6) de la mission proposée au motif que le chiffrage d'éventuelles moins-values d'un immeuble du fait de désordres constatés et d'une prétendue taille de garage non conforme ainsi que la question de la perte de jouissance constituent des appréciations juridiques au sens de l'article 438 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle demande à voir strictement limiter la mission d'expertise à un simple constat descriptif et à voir mettre l'intégralité des frais et provisions à charge des Requérants.

<u>Appréciation</u>

- **Quant à la demande d'expertise**

Les Requérants agissent principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que : « *S'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, […] en référé* ».

Cet article institue un référé qui est autant « préventif », en ce qu'il tend à éviter tout procès au fond, que « probatoire », en ce qu'il tend à conserver des éléments de preuve soumis au risque d'un dépérissement prochain ou à établir la preuve de faits qui se sont déjà produits et qui ne sont pas soumis au risque d'un changement ou d'une disparition prochaine.

L'article 350 précité est un texte autonome auquel les conditions habituelles du référé ne sont pas applicables. Contrairement à la position de la partie défenderesse, l'article 350 n'est ainsi soumis ni à la condition d'urgence, ni à la condition d'absence de contestation sérieuse et ne doit répondre qu'aux exigences posées par ledit texte.

Le régime des mesures d'instruction *in futurum* suit la rédaction de l'article 350, dont chaque terme est important : à condition qu'aucun procès au fond n'ait déjà été engagé (1.), le demandeur doit démontrer l'existence d'un motif légitime (2.) d'obtenir du juge l'octroi de mesures qui doivent être légalement admissibles (3.).

Il convient de noter d'emblée que la mesure d'instruction sollicitée (expertise) est légalement admissible, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, de sorte que la dernière condition se trouve remplie et qu'il est constant en cause qu'il n'y a pour l'instant pas encore de procès au fond concernant les faits dont les Requérants visent à établir la preuve.

Les Requérants doivent encore, pour prospérer sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier d'un motif légitime à leur demande, qui doit tendre à la conservation ou à l'établissement de faits en vue d'un litige déterminable mais ultérieur.

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. Une contestation sérieuse sur la recevabilité ou le bien-fondé de la demande susceptible d'être portée ensuite devant le juge du fond ne fait pas obstacle à la mesure d'instruction sollicitée sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile (*Cass. n° 34/16 du 24.3.2016, numéro 3617 du registre*).

Il y a motif légitime au sens de la loi s'il n'est *a priori* pas exclu que des faits ou des éléments dont l'on veut établir ou conserver la preuve, puisse dépendre la solution d'un éventuel procès au fond entre parties, voire qu'ils soient susceptibles d'avoir une influence sur la solution du litige. Le juge est souverain pour apprécier le motif légitime qui constitue la seule condition positive du recours à une mesure d'instruction in futurum.

A la nécessité du motif légitime s'ajoute celle du caractère opérant, de la pertinence de la mesure sollicitée. Le demandeur est ainsi tenu de démontrer, outre la légitimité de la mesure sollicitée, qu'elle est pertinente, c'est-à-dire adaptée, utile et proportionnée au litige ultérieur qui la requiert. En d'autres termes, le demandeur doit établir l'existence de son intérêt probatoire.

Si la partie demanderesse dispose d'ores et déjà de moyens de preuves suffisants pour conserver ou établir la preuve des faits litigieux, la mesure d'instruction demandée est dépourvue de toute utilité et doit être rejetée (*Cour d'appel, 10 juin 2020, n° CAL-2020-00196 du rôle ; Cour d'appel, 6 octobre 2021, n° CAL-2021-00344 du rôle ; citant Cass. fr. com., 18 févr. 1986 : Bull. civ. IV, n° 26 ; Gaz. Pal. 1986, 1, pan. jurispr. p. 109, note S. Guinchard et T. Moussa. – CA Orléans, 4 mars 1983 : D. 1983, p. 343, note Jeantin ; RTD civ. 1983, p. 785, obs. J. Normand*).

Contrairement à la position de la partie défenderesse, les questions de l'existence des désordres invoqués par les Requérants et de leur origine ne relèvent pas de fond du litige.

En l'occurrence, les Requérants sont en possession d'un rapport d'expertise unilatéral dressé le 15 avril 2025 par l'expert Pascal CRASSON de la société EXPERT EASE SARL, mandaté par l'assureur en garantie décennale de la société SOCIETE1.).

Si le rapport précité est à qualifier d'expertise officieuse, dans la mesure où il a été établi à la demande unilatérale de l'assureur en garantie décennale et en dehors de toute décision judiciaire, le seul fait qu'il n'ait pas un caractère contradictoire ne justifie pas *ipso facto* la nomination d'un nouvel expert.

Concernant le dimensionnement du garage, les moyens de défense de la société SOCIETE1.) tirés d'une inopposabilité des plans produits en pièce 4 par Maître Anne BAULER, d'une réduction de l'espace intérieur utile due à la pose de l'isolant par le respect des obligations légales énergétiques et du caractère apparent du dimensionnement du garage échappent au pourvoir d'appréciation de la juridiction de référés et touchent le fond du litige qui sera le cas échéant entamé par les Requérants.

Il y a lieu de rappeler dans ce contexte qu'une expertise, simple moyen d'information, peut être ordonnée par le juge des référés sans qu'il y ait lieu de rechercher, par avance, s'il existe un lien de droit entre parties, ni à quel titre la responsabilité du défendeur peut éventuellement être engagée et qu'il suffit, pour que l'expertise puisse être ordonnée, que les parties se trouvent dans une situation telle que la responsabilité du défendeur sur le plan délictuel ou contractuel, ne soit pas, *a priori*, exclue.

Il y a lieu de relever que ce rapport adresse la plupart des désordres relevés dans l'assignation ainsi que les causes et origines des désordres, à l'exception toutefois des cadres de porte gonflés dans le sous-sol, de l'absence du garde-corps prétendument prévu sur le plan dans le hall au 1er étage et du dimensionnement du garage. Toutefois, ce rapport ne se prononce pas sur les moyens pour remédier aux désordres y relevés, ni sur le coût de ces derniers.

Un avis technique sur ces points est toutefois pertinent en ce qu'il vise à établir des éléments de la responsabilité potentielle de la partie défenderesse, à savoir une faute dans son chef et le préjudice subi par les Requérants.

Le tribunal considère en conséquence que le rapport d'expertise du 15 avril 2025 ne s'oppose pas à l'institution, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, d'une expertise, de sorte que les Requérants gardent un intérêt légitime à faire établir les faits ainsi visés par la mesure d'instruction sollicitée pour compléter les éléments de preuve existants.

Le tribunal considère que les Requérants ne disposent dès lors pas, au vu du prédit rapport d'expertise unilatéral, d'éléments suffisants pour apprécier l'opportunité d'un éventuel procès au fond.

Les Requérants justifiant, au vu des développements qui précèdent, d'un motif légitime et d'un intérêt probatoire au sens de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile et les autres conditions d'application dudit article étant également données, il y a lieu de dire la demande recevable sur le fondement du prédit article.

- **Quant à la mission d'expertise**

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, les Requérants demandent à voir confier à l'expert la mission suivante :

1) vérifier et établir si les travaux effectués pour la maison unifamiliale située au ADRESSE1.), ont été réalisés conformément au contrat de construction du 13 septembre 2018, aux plans et au cahier des charges, ainsi qu'aux règles de l'art ;

2) dresser un état des lieux de la maison unifamiliale sise L-ADRESSE1.) et des éventuels inachèvements, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, défauts de conception, dégâts, dommages et inachèvements constatés, affectant les travaux de construction ;

3) se prononcer sur les causes et origines exactes de ces éventuels inachèvements, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, défauts de conception, dégâts, dommages et inachèvements constatés ;

4) proposer les moyens aptes à remédier aux éventuels inachèvements, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, défauts de conception, dégâts, dommages et inachèvements constatés et en fixer le coût, ainsi que la durée des travaux de remise en état ;

5) se prononcer sur d'éventuelles moins-values affectant l'immeuble du fait des désordres constatés, et également très précisément pour ce qui est en relation avec la taille actuelle du garage ;

6) se prononcer sur la question de savoir si les vices, malfaçons et non conformités éventuellement constatées ont pu entraîner une perte de jouissance et, dans l'affirmative, déterminer la période ainsi que le degré du défaut de jouissance et fixer une moins-value des lieux affectés ;

Quant aux points 5) et 6) de la mission d'expertise proposée, le point 5) traite d'éventuelles moins-values, tandis que le point 6) mélange perte de jouissance et moins-value.

Il est admis que le juge des référés ne dépasse pas le cadre de ses pouvoirs en chargeant l'expert de calculer le dommage global d'une victime (*Cour, 15.3.2006, rôle n° 30367*), ce qui inclut, entre autres, la fixation de la moins-value accrue à l'immeuble.

La question de l'indemnité revenant le cas échéant aux Requérants au titre d'une ou au titre d'une éventuelle perte de jouissance dans leur chef 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 des Requérants ont pu entraîner une perte de jouissance subie par les Requérants et de se prononcer tant sur la durée que sur l'ampleur de la perte de jouissance. Toutefois, la question de l'évaluation de l'éventuelle indemnité pour perte de jouissance est à bannir de la mission d'expertise.

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 Requérants.

Les points 5) et 6) sont donc à reformuler en ce sens.

Il y a lieu de charger un expert de la mission telle que reprise au dispositif de l'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 Steve E. MOLITOR comme expert.

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

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, les frais et dépens sont à réserver.

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

Nous Katia FABECK, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

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

déclarons la demande en institution d'une expertise judiciaire recevable et fondée sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder **l'expert Steve E. MOLITOR demeurant professionnellement à L-1815 ALIAS1.), 209, rue d'Itzig**
avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

1) vérifier et établir si les travaux effectués pour la maison unifamiliale située au ADRESSE1.), ont été réalisés conformément au contrat de construction du 13 septembre 2018, aux plans et au cahier des charges, ainsi qu'aux règles de l'art ;

2) dresser un état des lieux de la maison unifamiliale sise L-ADRESSE1.) et des éventuels inachèvements, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, défauts de conception, dégâts, dommages et inachèvements constatés, affectant les travaux de construction ;

3) se prononcer sur les causes et origines exactes de ces éventuels inachèvements, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, défauts de conception, dégâts, dommages et inachèvements constatés ;

4) proposer les moyens aptes à remédier aux éventuels inachèvements, vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, défauts de conception, dégâts, dommages et inachèvements constatés et en fixer le coût, ainsi que la durée des travaux de remise en état ;

5) se prononcer sur d'éventuelles moins-values affectant l'immeuble du fait des désordres constatés, et également très précisément pour ce qui est en relation avec la taille actuelle du garage et dans l'affirmative, et les chiffrer ;

6) rassembler les éléments d'appréciation techniques pour relever et évaluer l'éventuelle perte de jouissance subie par les Requérants et, dans l'affirmative, déterminer la période ainsi que le degré du défaut de jouissance ;

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 son époux PERSONNE2.)** de payer à l'expert la somme de **2.000.- euros** au plus tard le **20 février 2026** 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 **20 août 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.