Texte pseudonymisé

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

Rôle No. TAL-2025-10594
No. 2026TALREFO/00055
du 12 février 2026

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 12 février 2026, tenue par Nous Dilia COIMBRA, 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 de la greffière assumée Lainy PEDROSO HASANOVIC.

DANS LA CAUSE

E N T R E

1) PERSONNE1.), prise en sa qualité d'usufruitière, demeurant à ADRESSE1.),

2) PERSONNE2.), pris en sa qualité d'héritier et de nu-propriétaire de l'immeuble, demeurant à ADRESSE2.),

3) PERSONNE3.), prise en sa qualité d'héritier et de nue-propriétaire de l'immeuble, demeurant à ADRESSE1.),

4) PERSONNE4.), pris en sa qualité d'héritier et de nu-propriétaire de l'immeuble, demeurant à ADRESSE1.),

5) PERSONNE5.), pris en sa qualité d'héritier et de nu-propriétaire de l'immeuble, demeurant à ADRESSE1.), et

6) PERSONNE6.), pris en sa qualité d'héritier et de nu-propriétaire de l'immeuble, demeurant à ADRESSE3.),

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT S.àr.l., inscrite au Barreau de Luxembourg, Liste V, établie et ayant son siège social à L-1222 Luxembourg, 16 rue Beck / Coin, 95 Grand-rue, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B236962, représentée aux fins des présentes par Maître Nadia CHOUHAD, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

parties demanderesses ***comparant par la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT S.àr.l., représentée par Maître Kefseresma AKSU, avocat, en remplacement de Maître Nadia CHOUHAD, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

PERSONNE7.), demeurant à ADRESSE4.),

partie défenderesse ***comparant par Maître Max LOEHR, avocat, demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du jeudi matin, 5 février 2026, Maître Kefseresma AKSU donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Max LOEHR fut entendu en ses 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 du 1er décembre 2025, les parties PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.) ont fait donner assignation à PERSONNE7.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir nommer un expert avec la mission telle que spécifiée au dispositif de son assignation, sur base des dispositions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon de l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile. Les parties demanderesses demandent encore à voir condamner la partie assignée à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au soutien de leur demande d'expertise, les parties demanderesses font exposer qu'aux alentours du mois de juillet 2006, leur voisin PERSONNE7.) a fait ériger une colonne d'évacuation des eaux pluviales longeant la façade arrière de leur maison et entraînant l'écoulement des eaux de pluie issues de la toiture de sa maison vers le mur de la maison des parties demanderesses. Depuis lors, la maison des parties demanderesses présenterait des signes d'humidité, de moisissures et de fissures à divers endroits, notamment au sous-sol.

La partie assignée PERSONNE7.) a fait plaider qu'elle est d'accord, sous toutes réserves, à voir ordonner une expertise en ce qui concerne les dégâts de eaux invoqués par la partie averse. En revanche, il n'y aurait pas lieu de charger un expert-géomètre afin de vérifier s'il y a ou non empiétement sur la propriété des parties demanderesses, étant donné que l'ancienne propriétaire aurait donné son accord pour la mise en place du tuyau d'évacuation des eaux et qu'un muret aurait été construit sur la propriété des demandeurs à leur demande. En outre, l'évaluation de la perte de jouissance relèverait du fond. PERSONNE7.) s'oppose ainsi à voir instituer les points 4., 5. et 7. de la mission proposée par les parties demanderesses et qui sont libellés tel qu'il suit :

«

1. *mesurer et vérifier les limites séparatives entre les propriétés respectives des parties, déterminer si la colonne d'évacuation ou toute autre partie de la construction réalisée*

par PERSONNE7.) empiète sur le fonds appartenant à PERSONNE1.), et, dans l'affirmative, préciser la surface concernée par l'empiètement ;

2. *constater et décrire tout éventuel empiètement de la part de PERSONNE7.) sur la façade ou tout autre endroit de la maison des parties demanderesses ;*

3. *évaluer le coût de l'indemnité pour perte de jouissance des pièces de la maison impactées par la construction litigieuse. »*

Le tribunal relève qu'il ressort du constat d'huissier qui a été établi en date du 9 septembre 2025 par l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de Carlos CALVO, notamment que :

- le tuyau de descente, fixé à la façade du voisin, dépasse en saillie et longe la façade arrière de la maison des parties demanderesses ;
- à mi-hauteur environ, le tuyau plonge dans un muret situé dans la cour des parties demanderesses ;
- le tuyau de descente de la gouttière est installé devant la façade arrière de la maison des parties requérantes ;
- au regard de la configuration de l'installation du tuyau de descente de la gouttière, celui-ci paraît être positionné de manière à acheminer l'eau provenant du toit de la maison du voisin ;
- des tâches d'humidité sont visibles sur le muret et la façade ;
- des fissures apparaissent sur le muret ;
- une flaque d'eau est visible au seuil de l'entrée de la cave.

Force est de constater que les contestations du défendeur quant à l'empiètement allégué ou la question de savoir si les parties demanderesses sont, le cas échéant, à considérer comme ayant dûment accepté le tuyau d'évacuation des eaux ainsi que le muret litigieux, échappe au pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés. Au vu des éléments du dossier, un litige au fond est plausible et dans cette perspective la mesure d'instruction telle que demandée par les parties demanderesses présente un caractère utile et l'intérêt probatoire des parties demanderesses est établi. Les parties demanderesses justifiant d'un motif légitime, il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile invoqué et de nommer un homme de l'art avec la mission telle que libellée au dispositif de la présente ordonnance.

S'agissant de la perte de jouissance, 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 mars 2006, numéro 30367 du rôle), ce qui inclut entre autres la fixation d'une éventuelle perte de jouissance. Il n'y a dès lors pas lieu d'exclure ce point de la mission d'expertise à ordonner.

L’expertise sollicitée sur base de l’article 350 du Nouveau Code de procédure civile ayant un caractère probatoire dans l’intérêt des parties demanderesses PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et PERSONNE6.), il leur appartient 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, la demande en allocation d’une indemnité de procédure est à réserver, de même que les frais et dépens.

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

Nous Dilia COIMBRA, 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, sur base de l’article 350 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l’expert **Yves LEJOUR** demeurant professionnellement à **L-8308 CAPELLEN, 85-87 Parc d'activités**,

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

1. *se rendre sur les lieux sis à ADRESSE1.) et ADRESSE4.), pour procéder à toutes constatations utiles sur les désordres affectant la maison des parties demanderesses ;*

2. *constater et photographier les désordres visibles, notamment les traces d'humidité, fissures, moisissures et dégradations constatées sur les façades et à l'intérieur de l'immeuble, en particulier au niveau du sous-sol et toutes autres pièces de la maison ;*

3. *rechercher et déterminer l'origine des infiltrations d'eau et de l'humidité relevée dans la maison et notamment dire si ces désordres proviennent de la colonne d'évacuation ou de toute autre construction implantée par PERSONNE7.) sur ou à proximité de la limite séparative ;*

4. *mesurer et vérifier les limites séparatives entre les propriétés respectives des parties, déterminer si la colonne d'évacuation ou toute autre partie de la construction réalisée*

par PERSONNE7.) empiète sur le fonds appartenant à PERSONNE1.), et, dans l'affirmative, préciser la surface concernée par l'empiètement ;

5. *constater et décrire tout éventuel empiètement de la part de PERSONNE7.) sur la façade ou tout autre endroit de la maison des parties demanderesses ;*

6. *en cas d'empiètement, déterminer les moyens adéquats pour y remédier, et en évaluer le coût, sinon la moins-value affectant l'immeuble appartenant aux parties demanderesses ;*

7. *évaluer le coût de l'indemnité pour perte de jouissance des pièces de la maison impactées par la construction litigieuse ;*

8. *évaluer les conséquences techniques et matérielles de ces désordres sur l'immeuble de PERSONNE1.) ;*

9. *indiquer les travaux de remise en état nécessaires pour faire cesser les infiltrations et, le cas échéant, pour supprimer les constructions illégales, en précisant leur nature, leur coût estimatif et les modalités de réalisation ;*

10. *donner tout avis technique complémentaire qu'il estimera utile à la solution du litige ;*

11. *évaluer le coût de ces travaux nécessaires à la remise en état ;*

12. *établir un rapport préliminaire ;*

13. *procéder à la simple demande d'une des parties à la lecture du rapport et prendre position de manière détaillée et motivée quant aux éventuelles questions et/ou critiques vis-à-vis du rapport ;*

disons que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de sa mission 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 aux parties demanderesses de payer à l'expert la somme de **2.000,- euros** au plus tard le **16 mars 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 **15 mai 2026** au plus tard ;

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

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