Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2026-00032
No. 2026TALREFO/00069
du 20 février 2026

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 20 février 2026, tenue par Nous Philippe WADLE, 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 de la greffière assumée Stéphanie RIBEIRO.

DANS LA CAUSE

E N T R E

1) PERSONNE1.), et

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

élisant domicile en l'étude de Maître Ibrahim Dit Yaya DEME, avocat, demeurant à Pétange,

parties demanderesses ***comparant par Maître Ibrahim Dit Yaya DEME, avocat, demeurant à Pétange,***

E T

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

2) 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 gérant actuellement en fonctions,

3) la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

4) la société anonyme SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse sub 1) ***comparant par Maître Samet KURT, avocat, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

partie défenderesse sub 2) ***comparant par Maître Maud WALOCZCZYK, avocat, en remplacement de Maître Aurélia COHRS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

partie défenderesse sub 3) ***comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO S.C.S., représentée par Maître Leyla GÜRBÜZEL, avocat, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat, les deux demeurant à Strassen,***

partie défenderesse sub 4) ***comparant par Maître Sandra DENU, avocat, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, 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 matin, 9 février 2026, Maître Ibrahim Dit Yaya DEME donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Samet KURT, Maître Maud WALOCZCZYK, Maître Leyla GÜRBÜZEL et Maître Sandra DENU 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 29 décembre 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après « **la société SOCIETE1.)** »), la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») et la société anonyme SOCIETE3.) (ci-après « **la société SOCIETE3.)** ») 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.

Aux termes de leur assignation, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent en outre à voir ordonner la communication par les parties défenderesses « *de la police TRC, des pièces de chantier et rapports utiles* ».

A l'audience du 9 février 2026, ils ont fait déclarer qu'ils renoncent à cette dernière demande.

Acte leur en sera donné.

Moyens des parties

A l'appui de leur demande d'expertise, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'ils sont propriétaires de l'immeuble sis à ADRESSE1.) et que, sur la parcelle voisine située au ADRESSE2.), ont été entrepris des travaux de démolition puis de reconstruction et de gros œuvre sous la maîtrise d'œuvre de PERSONNE3.), avec l'intervention de la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.).

Ils indiquent qu'un état des lieux avant travaux a été réalisé par la société SOCIETE4.), laquelle a ensuite procédé à deux récolements, le premier en date du 9 décembre 2022 à l'issue des opérations de démolition, le second le 27 septembre 2023 après l'exécution du gros œuvre. Ces constats mettraient en évidence l'apparition de nombreux désordres postérieurs aux travaux voisins, notamment des fissures structurelles, des soulèvements et désolidarisations de carrelages et murets, des déformations entraînant un défaut de fermeture de portes, ainsi que des atteintes aux façades, terrasses et au sous-sol.

Les demandeurs exposent encore que leur assureur protection juridique, SOCIETE5.), a saisi dès le 13 avril 2023 l'assureur Tous Risques Chantier (TRC) du chantier voisin, la société SOCIETE3.), mais que malgré plusieurs échanges intervenus en 2025, aucune expertise amiable contradictoire n'a été organisée et aucun rapport n'a été communiqué.

Ils ajoutent qu'en date du 9 décembre 2025, la société SOCIETE3.) a transmis un courriel contenant les conclusions du bureau d'expertise ALIAS1.), lequel reconnaît expressément que les dommages affectant leur habitation sont en lien avec le chantier voisin. Dans ce courrier, la société SOCIETE3.) imputerait un premier sinistre à un impact causé par une grue de la société SOCIETE1.) et un second sinistre à un mouvement du terrain excavé et à un glissement des fondations lors des travaux de reprise en sous-œuvre, exécutés par la société SOCIETE2.). Toutefois, la société SOCIETE3.) refuserait toute intervention au titre de la police TRC, invoquant une franchise de 50.000,- euros ainsi qu'une exclusion de garantie.

Les demandeurs contestent les conclusions de l'expertise ALIAS1.), faisant valoir que celle-ci n'a aucun caractère contradictoire, qu'elle est partielle, qu'elle ne traite ni de la coordination du chantier ni de la conformité des travaux de la société SOCIETE2.), et qu'elle n'examine pas l'imputabilité globale résultant de l'affouillement, des vibrations, du défaut de soutènement et de la planification des phases de travaux. Ils soutiennent que malgré la reconnaissance expresse du lien entre les dommages et le chantier voisin, aucune mesure conservatoire n'a été préconisée alors que leur immeuble présente des risques structurels susceptibles de mettre en péril leur sécurité. Ils précisent enfin qu'ils vivent dans un bien fortement dégradé, exposé à une aggravation des désordres et à une perte de jouissance persistante, et que l'échec des démarches amiables rend indispensable la désignation d'un expert judiciaire.

PERSONNE3.) conclut au rejet de la demande. Il conteste, en premier lieu, l'existence de toute urgence, faisant valoir que le(s) sinistre(s) à l'origine du présent litige remontent à 2022-2023. Il s'oppose, en second lieu, à la demande d'expertise au motif que les demandeurs disposent d'ores et déjà du rapport d'expertise ALIAS1.). Ce document est, selon lui, suffisant pour permettre au juge du fond d'apprécier l'opportunité d'ordonner, le cas échéant, une mesure d'expertise complémentaire. Il conteste l'utilité d'une expertise judiciaire à ce stade, soutenant que l'ancienneté du sinistre, survenu trois à quatre ans auparavant, ne permet plus de garantir que l'état des lieux n'a pas été modifié entretemps par les demandeurs. Il en déduit que la demande d'expertise est tardive, dès lors qu'il ne serait plus possible, aujourd'hui, de déterminer de manière objective l'origine des dégâts allégués.

La société SOCIETE1.) conclut également au rejet de la demande d'expertise.

Elle se prévaut du rapport d'expertise établi par le bureau ALIAS1.) qui, selon elle, revêt un caractère contradictoire. Elle renvoie notamment à la page 4 dudit rapport, dont il ressortirait que « *Madame PERSONNE4.)* » a été présente en qualité de « *tiers préjudicié* » lors des visites des lieux organisées les 22 mai et 21 décembre 2023.

La société SOCIETE1.) soutient en outre que les causes et origines des dégâts constatés sont clairement déterminées dans ce rapport, de sorte qu'il serait inutile, à ce stade, d'ordonner une expertise supplémentaire.

Elle fait par ailleurs valoir que le(s) sinistre(s) en cause remonte(nt) à l'année 2022, de sorte que la demande des parties demanderesses serait à déclarer irrecevable pour être tardive.

À titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) soulève l'incompétence de la présente juridiction pour connaître de la demande en tant qu'elle est dirigée contre elle. Elle expose qu'il s'agit en réalité de deux sinistres distincts, dont l'un est lié aux travaux de démolition dont elle avait la charge. Les dommages y afférents auraient été évalués, dans le rapport ALIAS1.), à un montant de 5.718,24.- euros TTC, soit un montant inférieur au seuil de compétence du tribunal d'arrondissement, de sorte que la présente juridiction serait incompétente pour connaître de ce volet du litige.

Plus subsidiairement encore, la société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité de la demande, en faisant valoir qu'il résulte du rapport d'expertise, notamment à la page 12, que les dégâts dénoncés sont susceptibles d'être pris en charge par l'assurance TRC, de sorte que les demandeurs seraient dépourvus d'intérêt à agir à son encontre.

Elle conteste enfin que les conditions d'application des fondements juridiques invoqués par les demandeurs, à savoir les articles 350, 232 et 933 du Nouveau Code de procédure civile, soient réunies en l'espèce.

À titre infiniment subsidiaire, dans l'hypothèse où une expertise serait néanmoins ordonnée, la société SOCIETE1.) sollicite la réformation de la mission d'expertise. Elle demande que celle-ci soit limitée, en son premier point, aux seuls travaux litigieux et que soient exclues de la mission toutes questions relatives à l'imputabilité des dommages et à la détermination des responsabilités, lesquelles constitueraient, selon elle, des questions juridiques ne pouvant être soumis à l'appréciation d'un technicien.

La société SOCIETE2.) conclut à l'irrecevabilité de la demande d'expertise. Elle se rallie aux conclusions de PERSONNE3.) et de la société SOCIETE1.) tenant à l'existence du rapport d'expertise ALIAS1.), estimant que celui-ci fait obstacle à la nomination d'un expert judiciaire. Elle fait valoir qu'en présence de ce rapport et faute de preuve d'un risque de dépérissement des preuves, les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies.

La société SOCIETE2.) soutient en outre que, même à considérer que ce rapport ne présente pas un caractère contradictoire, cette seule circonstance ne saurait rendre la demande recevable sur le fondement de l'article 350, dès lors qu'il constituerait néanmoins un élément de preuve dont le juge du fond pourrait tenir compte pour apprécier l'opportunité d'ordonner, le cas échéant, une mesure d'instruction complémentaire.

La société SOCIETE2.) relève que les demandeurs sont actuellement en mesure d'apprécier l'opportunité d'introduire une action au fond, le juge du fond, éventuellement saisi, étant seul compétent pour décider de l'opportunité d'ordonner une expertise judiciaire complémentaire.

Elle conteste, par ailleurs, toute urgence susceptible de justifier l'intervention du juge des référés sur le fondement des articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile.

À titre subsidiaire, la société SOCIETE2.) conteste toute responsabilité dans la survenance des dommages allégués et sollicite, dans l'hypothèse où une expertise serait ordonnée, la modification de la mission d'expertise, afin de la limiter à une mission classique circonscrite aux seuls dégâts constatés à la suite des travaux litigieux.

Elle soutient que certains points de la mission proposée par les demandeurs, relatifs notamment à l'imputabilité des dommages, à la détermination des responsabilités et à l'évaluation des préjudices, relèveraient du fond du litige et ne sauraient, dès lors, être confiés à un technicien. Elle en déduit que les points h), i), j) et k) de la mission proposée par les demandeurs doivent être supprimés comme relevant du fond de l'affaire. Elle demande en outre que le point relatif aux travaux de remise en état prévoit expressément la prise en compte d'un coefficient de vétusté, la maison des demandeurs étant, au moment des faits, déjà âgée d'une dizaine d'années.

La société SOCIETE3.) conclut, elle aussi, à l'irrecevabilité de la demande d'expertise, en ce qu'elle est principalement fondée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile. Elle fait valoir que les demandeurs ne justifient d'aucun motif légitime au sens de ce texte, dès lors qu'ils disposent d'ores et déjà du rapport d'expertise établi par le bureau SOCIETE6.).

Elle souligne qu'il ressort dudit rapport que deux visites des lieux ont été organisées en présence de « *Madame PERSONNE4.)* », laquelle y aurait effectivement participé. Les dégâts constatés seraient détaillés aux pages 9 et suivantes du rapport, lequel contiendrait en outre une description des travaux de remise en état ainsi qu'un chiffrage des coûts correspondants. Elle soutient, en conséquence, que ce rapport renferme l'ensemble des éléments nécessaires à l'introduction d'une action au fond, de sorte que la demande d'expertise n'est pas recevable sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

Elle conteste également l'existence de toute circonstance d'urgence de nature à justifier l'institution d'une expertise sur le fondement des articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile.

À titre subsidiaire, la société SOCIETE3.) se rallie, s'agissant de la définition de la mission de l'expert, aux observations et demandes formulées par la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), et souligne qu'il convient que l'expert prenne en considération les procès-verbaux d'état des lieux avant travaux et de récolement qui ont été établis en l'espèce.

Appréciation

Quant à la compétence ratione valoris

Dans un souci de logique juridique, il convient d'examiner d'abord l'exception d'incompétence soulevée par la société SOCIETE1.).

Le juge des référés étant l'émanation de la juridiction à laquelle il appartient, il en découle que sa compétence est limitée aux seuls litiges qui, par leur nature et leur montant, entrent dans les attributions de la juridiction dont il relève.

Il en résulte que le président du tribunal d'arrondissement est compétent pour connaître en référé des litiges relevant de la compétence au fond du tribunal d'arrondissement.

En d'autres termes, les attributions du président du tribunal d'arrondissement statuant en référé trouvent leur domaine et leurs limites dans celles du tribunal d'arrondissement siégeant en formation collégiale (*Cour d'appel, 5 décembre 1995, Pas. 30, p. 11*).

La compétence du président du tribunal d'arrondissement, siégeant comme juge des référés, étant circonscrite par celle du tribunal d'arrondissement dont il fait partie, il résulte d'une lecture combinée des articles 2 et 20 du Nouveau Code de procédure civile, qu'il connaît en principe des affaires civiles et commerciales dont la valeur excède la somme de 15.000,- euros.

L'article 350 s'inscrit dans le livre IV du Nouveau Code de procédure civile, concernant les tribunaux inférieurs, et figure plus précisément au titre des règles générales relatives aux mesures d'instruction. Il faut en conclure qu'il est applicable à toutes les juridictions et que le juge des référés auprès de chacune des juridictions du premier degré peut être saisi d'une telle demande, en vue d'un litige futur qui relève de sa compétence (*Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2e édition, n° 715, p. 430*).

Cette analyse est confirmée par le fait que l'article 124 du Nouveau Code de procédure civile, figurant sous le livre II intitulé « *De la justice de paix* », dispose que *« les mesures d'instruction sont ordonnées et effectuées conformément aux dispositions des articles 348 à 480 »*. Cette disposition soustrait l'institution de mesures d'instruction à la seule compétence du tribunal d'arrondissement (*Cour d'appel, 9 juillet 2025, n° CAL-2025-00071 du rôle*).

Une mesure d'instruction telle que prévue à l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile peut donc être ordonnée par le juge de paix et, en application de l'article 15 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix peut encore ordonner en référé des mesures urgentes, conservatoires ou de remise en état, telles que prévues par les articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile en matière de référé devant le Tribunal d'arrondissement.

Le critère de distinction opérant attribution à l'un ou à l'autre juge réside dans l'importance du dommage allégué qu'il s'agit, entre autres, de faire constater (*TAL, 30 novembre 2016, n° 178685 du rôle*).

En vertu de l'article 2, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, le taux de compétence est déterminé par la seule valeur du montant en principal, à l'exclusion des intérêts et frais.

Cependant, une demande qui n'est pas susceptible d'être évaluée en argent, c'est-à-dire une demande de valeur indéterminée, relève en principe de la compétence au tribunal d'arrondissement, en application de l'article 8 du Nouveau Code de procédure civile.

Est considéré comme demande indéterminée celle dont l'indétermination est insurmontable et sans remède. Certaines demandes portant sur des intérêts patrimoniaux qui, telles qu'elles sont introduites, paraissent bien être indéterminées, en ce sens que leur principal n'est pas chiffré en argent, sont néanmoins susceptibles d'évaluation pécuniaire et cette évaluation leur fera perdre leur caractère de demande indéterminée (*Solus et Perrot, Droit judiciaire privé, Tome 2, n° 428*).

Les principes gouvernant l'évaluation des demandes en justice sont fixés par les articles 5 à 7 du Nouveau Code de procédure civile, applicables au tribunal de paix, et auxquels renvoie l'article 23 du même code, concernant le tribunal d'arrondissement.

Il résulte de l'article 5 *in fine* du Nouveau Code de procédure civile que le demandeur doit en principe évaluer sa demande.

La loi et la jurisprudence règlent cependant la situation dans laquelle le litige n'a pas fait l'objet d'une évaluation par le demandeur, ni dans l'acte introductif d'instance, ni en cours d'instance. D'après l'article 7 du Nouveau Code de procédure civile, le défendeur peut suppléer à la carence du demandeur et proposer son évaluation de la valeur de la demande.

La jurisprudence, de son côté, précise que si le défendeur n'y procède pas non plus, le tribunal saisi peut et doit même suppléer à la carence des parties et évaluer lui-même la valeur du litige (*Cour d'appel, 19 janvier 1999, n° 18906 du rôle*).

En l'occurrence, l'action introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) suivant assignation du 29 décembre 2025, et ayant pour objet l'institution d'une expertise, est déterminable puisqu'elle est susceptible d'évaluation (*voir en ce sens Cour d'appel, 9 juillet 2025, n° CAL-2025-00071 du rôle ; Cour d'appel, 7ième chambre, 2 juin 2010, n°35671 du rôle*).

Ni la partie demanderesse, ni la partie défenderesse n'ayant fourni une évaluation de la demande, il incombe au tribunal d'y procéder.

Il appert de l'assignation introductive d'instance que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent la nomination d'un expert aux fins, notamment, de faire constater l'existence et les causes des dégâts affectant leur maison, ainsi que pour faire déterminer la nature et le coût des travaux nécessaires pour y remédier.

Il résulte des pièces versées en cause que le bureau d'expertise ALIAS1.), chargé par la société SOCIETE3.), en sa qualité d'assureur TRC, a évalué les dommages en relation avec les désordres dénoncés par les demandeurs à un montant total de 86.675,03.- euros TTC (cf. page 11 dudit rapport).

Il ressort du même rapport d'expertise que les dommages jugés imputables à la société SOCIETE1.) ont été évalués à la somme de 5.718,25.- euros TTC.

Or, même à considérer que la société SOCIETE1.) ne saurait être tenue responsable qu'à hauteur de cette dernière évaluation, il faut néanmoins retenir que le litige en vue duquel l'expertise est sollicitée est susceptible d'être engagé en même temps tant à l'encontre de la société SOCIETE1.) qu'à l'encontre des autres parties défenderesses, et présente, au regard

de son objet global tel qu'il ressort de l'expertise ALIAS1.) précitée, un enjeu financier excédant la somme de 15.000,- euros.

Il s'ensuit que la présente juridiction est compétente pour connaître de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Le moyen d'incompétence soulevé par la société SOCIETE1.) est partant à écarter.

Quant à la demande d'expertise

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) 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* ».

L'article 350 précité est un texte autonome auquel les conditions habituelles du référé ne sont pas applicables. Il 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 est légalement admissible, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, 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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) visent à établir la preuve.

La première et la troisième condition se trouvent donc remplies en l'espèce.

Le demandeur doit encore, pour prospérer sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier d'un motif légitime à sa demande.

Le motif légitime exigé par l'article 350 est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée.

L'article 350 a une vocation exclusivement probatoire, de sorte que toute demande sur le fondement de cet article doit tendre à la conservation ou à l'établissement d'une preuve qui pourrait servir dans un litige ultérieur. En l'absence de litige prévisible, le demandeur ne peut solliciter du juge l'octroi d'une mesure d'instruction *in futurum*. La jurisprudence exige à cet égard la démonstration de l'existence d'un « *litige potentiel* » ou d'un « *litige futur probable* ».

En l'occurrence, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font état de dommages causés à leur immeuble à l'occasion de l'exécution, par la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.), de travaux de démolition et de reconstruction de la maison voisine appartenant à

PERSONNE3.), lequel serait intervenu en qualité de maître d'œuvre et aurait, à ce titre, souscrit une assurance TRC auprès de la société SOCIETE3.).

Ni l'existence des dégâts allégués, ni l'intervention des parties défenderesses en leurs qualités respectives n'étant contestées, il faut retenir que les demandeurs ont établi à suffisance des faits pouvant fonder un litige futur entre parties.

Les demandeurs ont intérêt, dans l'optique de ce litige potentiel, à faire déterminer de manière contradictoire et par un homme de l'art tant l'existence que l'origine des désordres affectant leur maison, ainsi que la nature et le coût des moyens de redressement.

Il faut rappeler à cet égard 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.

En l'espèce, aucun élément invoqué par les parties défenderesses ne permet, à ce stade, d'exclure que leur responsabilité puisse être engagée.

Le moyen de défense opposé par la société SOCIETE1.), tiré de l'existence d'une couverture de l'assurance, échappe au pouvoir d'appréciation de la juridiction de référé, alors qu'il touche le fond du litige qui sera le cas échant entamé par les demandeurs.

Outre la caractérisation d'un motif légitime, le demandeur doit démontrer au juge l'utilité de la mesure qu'il sollicite au vu du litige potentiel.

A la nécessité du motif légitime s'ajoute en effet 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.

Il doit montrer l'existence d'un lien direct entre l'objet du litige éventuel et celui de la mesure sollicitée, et plus précisément prouver que l'objet de la mesure est de nature à améliorer sa situation probatoire au regard de ce qui justifie qu'il la sollicite. 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*).

En l'espèce, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont en possession non seulement d'un état des lieux avant travaux et de deux procès-verbaux de récolement établis respectivement en date des 30 mars 2022, 9 décembre 2022 et 27 septembre 2023, mais également d'un

« *RAPPORT FINAL D'EXPERTISE* » dressé le 25 novembre 2025 par PERSONNE5.) du bureau d'expertise ALIAS1.), à la demande de la société SOCIETE3.).

Même à considérer que ce rapport n'ait pas un caractère contradictoire à l'égard des demandeurs, il n'en reste pas moins que, s'il est régulièrement communiqué et soumis à la libre discussion des parties, celui-ci constitue un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile.

Le fait que le rapport n'ait pas un caractère contradictoire à l'égard des demandeurs ne justifie donc pas la nomination d'un expert judiciaire, les éléments matériels retenus dans cette expertise pouvant être considérés pour servir de base à une expertise à ordonner éventuellement par le juge du fond.

Le rapport ALIAS1.) a été rendu à la suite de deux visites des lieux organisées en date des 22 mai et 21 décembre 2023. Il comprend 13 pages et l'expert SPRIMONT y dressent un constat des lieux en se référant, notamment, à l'état des lieux avant travaux établi le 30 mars 2022, ainsi qu'aux procès-verbaux de récolement dressés respectivement le 9 décembre 2022 et le 27 septembre 2023 (cf. pages 4 à 6 du rapport). Il se prononce en outre sur les causes et origines des dégâts constatés (cf. page 6 à 7 du rapport), ainsi que sur la nature et le coût des travaux nécessaires pour d'y remédier (cf. pages 9 à 11 du rapport).

Le tribunal considère que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) disposent, au vu de ce rapport ainsi que de l'état des lieux avant travaux et des procès-verbaux de récolement précités, d'éléments suffisants pour apprécier l'opportunité d'un éventuel procès au fond, étant précisé que, si un avis technique complémentaire s'avérait nécessaire, notamment pour préciser les causes des désordres constatés et/ou pour compléter l'évaluation des travaux de remise en état, celui-ci pourra toujours être ordonné par la juridiction saisie du fond du litige.

Par ailleurs, les demandeurs auront toujours la possibilité de remettre en cause, devant le juge du fond, les constatations et évaluations faites par l'expert PERSONNE5.), mais il appartient toutefois aux seuls juges du fond de statuer sur le mérite de ces contestations et d'apprécier s'il y a éventuellement lieu de désigner un nouvel expert ou de compléter le rapport existant.

Il résulte de ce qui précède que la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'a pour objet ni l'établissement, ni la conservation d'une preuve pertinente en vue du futur litige au fond. Ces derniers restent par conséquent en défaut de justifier d'un intérêt probatoire, de sorte que leur demande est à déclarer irrecevable sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

En ce qui concerne les autres bases légales invoquées, à savoir les articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de relever que l'institution d'une expertise sur ces fondements est toujours soumise à la condition de l'urgence.

En effet, l'urgence est la condition première et déterminante de la saisine du juge des référés sur base de l'article 932, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile et une condition implicite de recevabilité de celle basée sur l'article 933, deuxième phrase du même code. L'urgence est impliquée par la nécessité qu'il doit y avoir pour empêcher un dépérissement

des preuves qui risquerait de se produire, si d'ores et déjà le juge des référés n'ordonnait pas la mesure d'instruction sollicitée.

La matière de l'expertise sollicitée en référé sur le fondement de l'urgence se confond avec le caractère imminent de la disparition de traces matérielles qu'il s'agit de constater, le caractère proche de l'évanouissement d'un état de fait dont il y a lieu de conserver ou d'établir la preuve, l'imminence de la perte d'une preuve tangible résultant de la nature intrinsèque de la chose ou du fait à prouver.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne justifiant d'aucune circonstance particulière d'urgence rendant nécessaire, dès à présent et avant tout procès, la mise en œuvre d'une expertise, leur demande est également irrecevable sur base de l'article 932, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Elle est de même irrecevable sur base de l'article 933, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, le rapport d'expertise ALIAS1.) du 25 novembre 2025, ainsi que l'état des lieux avant travaux du 30 mars 2022 et les deux récolements effectués en date des 9 décembre 2022 et 27 septembre 2023, pouvant être utilisés comme pièces à l'appui d'une demande au fond, de sorte que tout risque de dépérissement des preuves est exclu. La mesure d'instruction peut parfaitement et sans risque pour les droits des parties être ordonnée par le juge du fond s'il l'estime utile.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande d'expertise est irrecevable sur toutes les bases légales invoquées.

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 les demandes en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

donnons acte aux parties demanderesses qu'elles renoncent à leur demande en communication forcée « *de la police TRC, des pièces de chantier et rapports utiles* » ;

déclarons la demande d'expertise irrecevable ;

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

condamnons les parties demanderesses aux frais et dépens de l'instance.