Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-11002
No. 2026TALREFO/00110
du 12 mars 2026

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 12 mars 2026, tenue par Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de Madame la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée 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 auprès de la société à responsabilité limitée JBV & PARTNERS, établie et ayant son siège social à L-1917 Luxembourg, 9, rue Large, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B211295, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Cédric BELLWALD, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

parties demanderesses ***comparant par Maître Clara DANNEL, avocat, en remplacement de Maître Cédric BELLWALD, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

1) PERSONNE3.), et

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

parties défenderesses ***comparant par Maître Samet KURT, avocat, en remplacement de Maître Ersan ÖZDEK, 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 jeudi matin, 26 février 2026, Maître Clara DANNEL donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Samet KURT fut entendu en ses moyens et explications.

Le juge des référés refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique ordinaire des référés du jeudi matin, 5 mars 2026, lors de laquelle Maître Clara DANNEL et Maître Samet KURT furent entendus en leurs conclusions.

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 du 10 décembre 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, aux fins de voir nommer un expert avec la mission telle que spécifiée au dispositif de son assignation, sur base de l'article 350, sinon 932 alinéa 1er, sinon encore de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile.

Au soutien de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font exposer que depuis plusieurs mois, voire depuis plusieurs années, il existe des infiltrations d'eau entraînant une humidité persistante dans leur maison et plus particulièrement dans les chambres à coucher. Ces infiltrations provoqueraient une humidité excessive sur les murs et les plafonds des pièces affectées. L'assureur des parties demanderesses, à savoir SOCIETE1.), aurait mandaté un expert afin de déterminer l'origine des infiltrations. L'expertise aurait été réalisée par la société SOCIETE2.) qui aurait conclu que le pignon de la maison voisine appartenant aux parties assignées présenterait un état de dégradation avancé, constituant une cause probable de l'infiltration des eaux pluviales. En revanche, l'expert n'aurait pas pu accéder à la maison voisine, de sorte qu'il n'aurait pas été en mesure de déterminer avec précision l'origine des dégâts. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient ensuite sollicité l'intervention de l'SOCIETE3.) (ci-après : l'SOCIETE3.)). Lors d'une visite, l'SOCIETE3.) aurait constaté que les infiltrations affectant la chambre des enfants proviendraient du pignon voisin dépourvu de protection, l'infiltration au niveau du débarras résulterait d'un défaut de raccordement de l'étanchéité contre le pignon des demandeurs et que des joints de dilatation devraient être réalisés au niveau du couvre-mur contre le pignon voisin afin d'éviter la fissuration des joints soudés. Les parties assignées refuseraient d'autoriser l'accès à leur immeuble avec un expert et de ce fait, l'origine claire

et précise des infiltrations ne serait pas formellement établie. L'absence de détermination claire de la cause des infiltrations priverait les demandeurs du bénéfice de leur contrat d'assurance et les empêcherait de faire procéder aux réparations nécessaires.

Les parties assignées PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent au rejet de la demande d'expertise, étant donné que les parties demanderesses disposeraient déjà des rapports et conclusions qui ont été dressés par la société SOCIETE2.) ainsi que par l'SOCIETE3.) ; l'intérêt probatoire des parties adverses ferait donc défaut. Elles font encore valoir qu'à la suite des prédits rapports, les parties demanderesses ont fait procéder à des travaux de réfection sans leur accord. Subsidiairement, les parties assignées demandent à voir modifier et réduire le libellé de la mission d'expertise proposé par les demandeurs.

Lors de l'audience des plaidoiries du 5 mars 2026, les parties demanderesses ont fait préciser que des travaux de rénovation ont effectivement été réalisés par la société SOCIETE4.) au niveau de la toiture de leur maison, à savoir qu'un nouveau zinc aurait été posé, mais ces travaux n'auraient pas remédié aux problèmes d'infiltrations dans leur maison.

Motifs de la décision :

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, sur requête ou en référé* ».

Cet article 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, lesquelles sont, à part (i) l'absence de procès au fond, (ii) l'existence d'un motif légitime d'établir, (iii) par mesure d'instruction légalement admissible, (iv) la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige.

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 ». En effet, 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, les parties demanderesses PERSONNE1.) et PERSONNE2.) disposent d'un document intitulé « *rapport recherche de fuite visuelle* » qui a été établi par la société SOCIETE2.) en date du 22 avril 2024. Il ressort de ce rapport que le pignon de la maison voisine est dégradé. L'expert PERSONNE5.) de la société SOCIETE2.) conclut que « *nos investigations ne nous permettent pas de déterminer la cause précise du désordre chez M. PERSONNE1.). L'état dégradé du pignon mitoyen est une cause probable d'infiltrations des eaux pluviales. N'ayant pas d'accès dans la maison de la voisine, nous ne pouvons pas arroser davantage le pignon au risque de créer un dégât des eaux. Il est recommandé d'effectuer une seconde visite chez M. PERSONNE1.) en ayant accès à la maison de la voisine afin de vérifier que nous ne lui causerons pas de dégâts des eaux lors de nos recherches* ».

Dans un courriel du 7 mars 2025, PERSONNE6.) du service contentieux de l'SOCIETE3.) écrit ce suit :

« *Nous nous permettons de revenir à la visite des lieux réalisée en présence de notre inspecteur technique, ceci en date du 05/03/25. A la suite du test réalisé le jour avant au niveau de la toiture plat il a été retenu ce qui suit :*
**L'infiltration au niveau du plafond de la chambre enfant est originaire du pignon voisin non-protégé, résultant en des infiltrations par l'arrière de l'étanchéité de la toiture (visible lors test coloris).*
**L'infiltration au niveau du débarras dans le salon est dû à un défaut de raccordement de l'étanchéité contre le pignon de la maison de notre membre. Point à contrôler/rectifier par l'entreprise SOCIETE5.).*
**Les couvre-murs en zinc sont à enlever (sous-traitant de Misteri) pour que les remontées da l'alwitra puissent être correctement fixées (SOCIETE5.)).*
**2 joints de dilatation (longueur trop importante) sont à réaliser au niveau du couvre-mur contre pignon voisin pour éviter la fissuration des joints soudés (sous-traitant de Misteri).*
(…) »

Il ressort du prédit courriel que l'inspecteur technique de l'SOCIETE3.) confirme les suspicions de l'expert PERSONNE7.), à savoir que les infiltrations proviennent du pignon mitoyen. En outre, des mesures de remise en état sont proposées.

Il échet de préciser qu'au vu des prédites conclusions, il est évident que les seuls travaux de réfection réalisés par l'entreprise SOCIETE4.) au niveau de la toiture de la maison des demandeurs n'étaient pas de nature à remédier aux problèmes d'infiltrations.

Il y a encore lieu de relever qu'il ressort du courrier qui a été adressé par les parties GROUPE1.) aux parties demanderesses en date du 17 septembre 2025 qu'elles ont « *pris l'initiative de contacter plusieurs artisans et de recueillir différents devis en vue de réaliser des travaux de rafraîchissement de notre pignon, à notre charge. Un artisan a d'ores et déjà été retenu (devis en date du 16 juillet 2025). Toutefois, l'exécution de ces travaux nécessite impérativement un accès par la toiture de Monsieur PERSONNE1.), le pignon concerné ne pouvant être atteint autrement. Malgré nos sollicitations répétées, nous n'avons pas obtenu d'accord écrit ne de réponse claire, ce qui bloque toute avancée de notre côté.* »

S'il est vrai que les prédits rapports et conclusions ont été établis en dehors de toute décision judiciaire, il n'en reste pas moins que s'ils sont régulièrement communiqués et soumis à la libre discussion des parties, ces rapports/conclusions constituent un élément de preuve au sens de l'article 64 du Nouveau Code de procédure civile, permettant d'introduire une action au fond. Les éléments matériels d'ores et déjà retenus dans les prédits documents peuvent être considérés pour servir de base à une expertise à ordonner éventuellement par le juge du fond.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) disposent d'ores et déjà, au vu du document intitulé « *rapport recherche de fuite visuelle* » qui a été établi par la société SOCIETE2.) en date du 22 avril 2024 et du courriel de l'SOCIETE3.) susmentionnés, d'éléments suffisants pour apprécier l'opportunité d'un éventuel procès au fond, étant précisé que, si un complément d'expertise s'avérait nécessaire, notamment pour l'évaluation des frais de remise en état et/ou des éventuelles moins-values affectant la maison, ceux-ci pourront toujours être ordonnés par la juridiction saisie du fond du litige.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) restent partant en défaut de justifier d'un intérêt probatoire et d'un motif légitime, 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 bases légales invoquées à titre subsidiaire, 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.

En l'espèce, les parties PERSONNE1.) et PERSONNE2.) disposent d'ores et déjà d'éléments de preuve, de sorte qu'il n'y a pas urgence à ordonner, dès à présent et avant tout procès, la mise en œuvre d'une nouvelle expertise, de sorte que 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 document intitulé « *rapport recherche de fuite visuelle* » qui a été établi par la société SOCIETE2.) en date du 22 avril 2024 et le courriel de l'SOCIETE3.) susmentionnés 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 considérations qui précèdent que la demande d'expertise est à rejeter sur toutes les bases légales invoquées.

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 ;

déclarons irrecevables les demandes formulées par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

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

laissons les frais de l’instance à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).