Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2026-02723
No. 2026TALREFO/00204
du 30 avril 2026

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 30 avril 2026, 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

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

élisant domicile en l'étude de Maître Gérard A. TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse ***comparant par Maître Jessica DIALLO, avocat, en remplacement de Maître Gérard A. TURPEL, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse ***comparant par Maître Nathalie BORON, avocat, demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 20 avril 2026, Maître Jessica DIALLO donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Nathalie BORON fut entendue 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 d'huissier de justice du 24 mars 2026, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») 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 son assignation, principalement sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur la base de l'article 932, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, et plus subsidiairement sur le fondement de l'article 933, alinéa 1er du même code.

Moyens des parties

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose avoir conclu le 10 juin 2024 un contrat d'entreprise avec la société SOCIETE1.), aux termes duquel cette dernière a été chargée de la réalisation de divers travaux, notamment de gros œuvre, de terrassement, de drainage et d'étanchéité, dans le cadre de la construction de sa maison sise L-ADRESSE1.), moyennant un prix total de 191.807,59.- euros TTC (déduction faite d'une remise de 3% ainsi que d'un escompte de 2%).

Il soutient que les travaux exécutés sont affectés de nombreux vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités. Il fait état, notamment, de problèmes d'humidité et de moisissures, ainsi que de la présence de champignons au niveau des murs des caves, en particulier dans la buanderie, la cave et la cage d'escalier du sous-sol. Il invoque également l'apparition de fissures affectant l'immeuble, notamment les murs des pièces situées au rez-de-chaussée et au premier étage.

Le demandeur indique avoir dénoncé ces désordres à la défenderesse, notamment par courriel du 5 juillet 2021. Lors d'une visite des lieux en date du 2 septembre 2021, la société SOCIETE1.) aurait mesuré le taux d'humidité des murs et évoqué la nécessité de procéder à des investigations destructives afin de déterminer l'origine exacte des désordres. Toutefois, aucune suite n'aurait été donnée à cette préconisation, malgré plusieurs relances ainsi qu'une mise en demeure adressée le 31 mai 2023.

Face à l'inaction de la société SOCIETE1.) et à l'aggravation des désordres, PERSONNE1.) estime qu'il y a lieu de procéder en urgence à un constat des lieux

contradictoire, afin de prévenir tout dépérissement de preuve et toute dégradation supplémentaire des lieux.

En réponse aux plaidoiries adverses, PERSONNE1.) fait valoir que, si le contrat entre parties a été conclu en 2014, l'exécution des travaux est intervenue ultérieurement et s'est nécessairement étalée dans le temps, de sorte que leur achèvement est postérieur à la date de signature, sans préjudice quant à une détermination plus précise.

Il soutient, en outre, que les travaux litigieux n'ont fait l'objet d'aucune réception. Il invoque à cet égard la clause 2.14.2 du contrat conclu entre parties, excluant expressément toute réception tacite. Il en déduit que la prescription décennale ne saurait lui être opposée et qu'une éventuelle action au fond demeure ouverte.

Il insiste par ailleurs sur le caractère urgent de sa demande, en raison de la persistance et de l'aggravation des désordres, en particulier des problèmes d'humidité et de moisissures.

S'agissant de la mission proposée, il s'oppose à toute limitation du premier point, estimant que celui-ci doit couvrir l'ensemble des travaux réalisés par la société SOCIETE1.). Concernant les points nos. 6 à 9, il soutient que les éléments sollicités sont indispensables à la préparation et à la réalisation des travaux de redressement.

La société SOCIETE1.) conclut, à titre principal, à l'irrecevabilité de la demande d'expertise.

Elle soutient, en premier lieu, que les conditions posées par l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies, dès lors que PERSONNE1.) ne rapporterait pas la preuve de l'existence d'un litige plausible entre les parties. Elle fait valoir que les travaux litigieux ont été réalisés en 2014 et que, partant, toute action au fond est vouée à l'échec en raison de la prescription décennale prévue par l'article 1792 du Code civil, désormais acquise.

Elle soutient, en outre, que la demande est irrecevable faute de preuve de la réalité des désordres invoqués. PERSONNE1.) verserait uniquement des photographies non datées, ne permettant ni d'identifier précisément les désordres ni de les situer dans le temps et dans l'espace. Elle ajoute qu'un courrier de l'Union Luxembourgeoise des Consommateurs du 18 septembre 2024, mentionne l'intervention d'un technicien sans qu'un rapport établi par ce dernier ne soit produit.

Elle estime que la demande est également irrecevable sur le fondement des articles 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile, faute pour PERSONNE1.) de justifier d'une situation d'urgence. Elle rappelle que les désordres allégués sont connus depuis 2021, excluant toute urgence à saisir le juge des référés.

À titre subsidiaire, dans l'hypothèse où une mesure d'expertise serait ordonnée, la société SOCIETE1.) sollicite la modification de la mission proposée.

Elle demande, d'une part, la limitation du premier point de la mission, jugé trop général en ce qu'il vise l'ensemble des travaux réalisés, au seul examen des désordres expressément visés dans l'assignation introductive d'instance.

Elle s'oppose, d'autre part, aux points nos. 6 à 9 de la mission proposée par PERSONNE1.), estimant que ce dernier reste en défaut de justifier de la pertinence desdits points de mission, eu égard notamment à l'ampleur des désordres allégués.

Appréciation

PERSONNE1.) agit principalement sur la 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.) vise 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 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.

En l'occurrence, il n'est pas contesté que PERSONNE1.) a, moyennant la signature d'un contrat (« *ALIAS1.)* ») signé le 16 juin 2014, chargé la société SOCIETE1.) de la réalisation des travaux de gros œuvre (« *Rohbauarbeiten* ») dans le cadre de la construction de sa maison sise à L-ADRESSE1.).

Il ressort ensuite des pièces versées en cause, et notamment des photographies et de la correspondance produites par PERSONNE1.), que la maison de ce dernier présente un problème d'humidité (tâches, moisissures…) se manifestant au niveau des murs de celle-ci.

Au vu de ces éléments, il est à retenir que PERSONNE1.) a établi à suffisance de droit le caractère plausible de faits pouvant fonder un litige futur entre parties.

PERSONNE1.) a un intérêt à faire déterminer par un homme de l'art tant l'existence que la (ou les) cause(s) des désordres affectant sa maison, ainsi que la nature et le coût des travaux nécessaires pour y remédier.

La mesure d'instruction sollicitée tend à lui fournir les éléments nécessaires pour mettre éventuellement en cause la responsabilité de la société SOCIETE1.), et la solution du litige au fond dépend des faits à établir, les faits offerts en preuve présentant un caractère pertinent et utile par rapport à ce litige éventuel.

Il faut rappeler 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.

Tel est le cas en l'espèce, aucun fait invoqué par la société SOCIETE1.) ne permettant, à ce stade, d'exclure que sa responsabilité puisse être engagée.

En effet, en présence des contestations de PERSONNE1.), tenant notamment à l'absence de réception des travaux litigieux, le moyen de la société SOCIETE1.) tiré de la prescription l'action en responsabilité envisagée par PERSONNE1.) relève du fond du litige et échappe comme tel au pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés.

PERSONNE1.) justifiant, au vu des développements qui précèdent, d'un motif légitime 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 faire droit à la demande 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 son assignation, PERSONNE1.) demande à voir confier à l'expert la mission suivante :

1) *Constater et décrire les éventuels vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions dont sont affectés les travaux réalisés par la défenderesse à L-ADRESSE1.) ;*

2) *Rechercher et déterminer les causes et origines des désordres constatés ;*

3) *Dire si les travaux ont été réalisés dans le respect du dernier état de la technique tel qu'il avait cours à l'époque de la réalisation des travaux ;*

4) *Proposer les travaux et mesures (y compris les mesures préparatoires, connexes et conservatoires, le cas échéant) propres pour remédier auxdits désordres de façon complète et définitive ;*

5) *Evaluer le coût des travaux, d'une part, dans l'hypothèse où l'assignée s'exécuterait en nature et, d'autre part, dans celle où les travaux seraient effectués par un ou plusieurs professionnel(s) tiers, de même que toute moins-value et tout préjudice subis ;*

6) *Déterminer la durée que prendront les travaux de remise en état ;*

7) *Dire si dans le cadre de l'exécution des travaux, les lieux deviendront en tout ou en partie inhabitables et/ou inutilisables, si oui, pendant combien de temps ;*

8) *Evaluer le manque de jouissance subi et à subir par le requérant ;*

9) *Evaluer le coût du démontage, du déménagement, du stockage et du remontage des meubles, de même que le coût du déménagement, du stockage, et du réaménagement de tous les autres effets, de même que le coût de la location de locaux de remplacement pendant la durée des travaux ;*

10) *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.*

S'agissant du premier point, il convient de rappeler qu'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.

Le tribunal constate que, dans son assignation, PERSONNE1.) fait uniquement état d'un problème d'humidité constaté au sous-sol de sa maison, ainsi que de fissurations

apparues sur les murs des pièces situées au rez-de-chaussée et au premier étage de sa maison.

Il n'y a dès lors pas lieu d'étendre la mission d'expertise au-delà de ces points.

Le point 1) de la mission d'expertise sera par conséquent reformulé en ce sens.

Le tribunal tient à préciser que si, pendant les opérations d'expertise à intervenir, des constatations techniques supplémentaires s'avéraient être nécessaires, les parties peuvent toujours convenir de soumettre d'autres points à l'avis de l'expert, conformément à l'article 438, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, et elles disposent en outre de la possibilité, en vertu de l'article 436 du même code, de demander au juge chargé de la surveillance de l'expertise d'accroître la mission confiée à l'expert.

Quant aux points 6) à 9) de la mission précitée, le tribunal constate que ceux-ci ont pour objet, dans leur ensemble, de déterminer l'étendue du ou des éventuel(s) préjudice(s) subi(s) par le demandeur du fait des gênes occasionnés par l'exécution des travaux de redressement nécessaires pour remédier aux désordres constatés (durée des travaux, leur incidence sur l'habitabilité des lieux ainsi que l'ensemble des frais et troubles de jouissance en résultant).

Il convient de rappeler que la question de l'indemnisation revenant à une partie constitue une question de fond, dont tant le principe que le quantum relèvent de la compétence 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 ont pu entraîner une perte de jouissance, et se prononce tant sur la durée que sur l'ampleur de celle-ci.

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 le demandeur.

Les points 6) à 9) seront dès lors regroupés en un point de mission unique, destiné à réunir les éléments d'appréciation techniques nécessaires afin de relever et évaluer l'éventuelle perte de jouissance subie par le demandeur.

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 PERSONNE2.) comme expert.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient à PERSONNE1.) de faire l'avance des frais d'expertise, de

sorte que la demande de ce dernier visant à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la provision pour l'expert est à rejeter.

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 base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile,

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l'expert **PERSONNE2.) (c/o SOCIETE2.) S.A.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE3.)**,

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

1) *Constater et décrire (i) le ou les problème(s) d'humidité affectant les murs du sous-sol ainsi que (ii) les fissures affectant les murs du rez-de-chaussée et du premier étage de la maison du requérant, sise à L-ADRESSE1.)*

2) *Rechercher et déterminer les causes et origines des désordres constatés ;*

3) *Dire si les travaux ont été réalisés dans le respect du dernier état de la technique tel qu'il avait cours à l'époque de la réalisation des travaux ;*

4) *Proposer les travaux et mesures (y compris les mesures préparatoires, connexes et conservatoires, le cas échéant) propres pour remédier auxdits désordres de façon complète et définitive ;*

5) *Evaluer le coût des travaux, d'une part, dans l'hypothèse où l'assignée s'exécuterait en nature et, d'autre part, dans celle où les travaux seraient effectués par un ou plusieurs professionnel(s) tiers, de même que toute moins-value et tout préjudice subis ;*

6) *Rassembler les éléments d'appréciation techniques pour relever et évaluer l'éventuelle perte de jouissance subie par le requérant ;*

7) *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 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 ;

rejetons la demande tendant à voir condamner la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. au paiement de la provision pour l'expert ;

ordonnons **à PERSONNE1.)** de payer à l'expert la somme de **2.000,- euros** au plus tard le **22 mai 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 **30 octobre 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.