Texte pseudonymisé

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

Nos. Rôle: TAL-2026-01975 + TAL-2026-03100
No. 2026TALREFO/00218
du 8 mai 2026

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 8 mai 2026, tenue par Nous Maria 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 Carole STARCK.

I.
DANS LA CAUSE

E N T R E

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

élisant domicile en l'étude de Maître James JUNKER, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse ***comparant par Maître David ONIARCI, avocat, en remplacement de Maître James JUNKER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., 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 ses gérants actuellement en fonctions,

parties défenderesses sub 1) et sub 2) ***comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH S.A., représentée par Maître Christophe DE BATZ, avocat, en remplacement de Maître Christian POINT, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

II.
DANS LA CAUSE

E N T R E

1) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., 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 ses gérants actuellement en fonctions,

comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH S.A., inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1855 Luxembourg, 41A, avenue John F. Kennedy, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 186371, représentée aux fins des présentes par Maître Christian POINT, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses en intervention sub 1 et 2) ***comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH S.A., représentée par Maître Christophe DE BATZ, avocat, en remplacement de Maître Christian POINT, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

1) la société anonyme SOCIETE2.) S.A., 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,

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.àr.l., 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 gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention sub 1) ***comparant par Monsieur PERSONNE3.) en vertu d'une procuration écrite,***

partie défenderesse en intervention sub 2) ***comparant par Maître Charles MULLER, avocat, demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 30 avril 2026, Maître David ONIARCI donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Christophe DE BATZ donna lecture de l'assignation en intervention ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Charles MULLER et Monsieur PERSONNE3.) furent entendus en leurs 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 du 26 février 2026, PERSONNE4.) a fait donner assignation à PERSONNE2.) ainsi qu'à la société SOCIETE4.) S.àr.l. 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 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur le fondement de l'article 932 alinéa 1er du même code, sinon de l'article 350.

Au soutien de sa demande, PERSONNE4.) fait exposer qu'il a chargé PERSONNE2.), sinon la société SOCIETE4.) S.àr.l., d'une mission d'architecte complète concernant les travaux de transformation de son immeuble sis à L-ADRESSE1.). Les travaux réalisés présenteraient divers désordres et il y aurait de ce fait lieu de procéder à la nomination d'un expert judiciaire.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2026-01975.

Par exploit d'huissier du 7 avril 2026, PERSONNE2.) et la société SOCIETE4.) S.àr.l. ont donné assignation en intervention à la société SOCIETE2.) S.A. ainsi qu'à la société SOCIETE5.) S.àr.l. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins notamment de :
- principalement, voir déclarer la demande formée par PERSONNE4.) en institution d'un référé-expertise irrecevable ;
- subsidiairement, voir ordonner aux parties assignées en intervention d'intervenir dans l'instance introduite par exploit d'huissier du 26 février 2026.

PERSONNE2.) et la société SOCIETE4.) S.àr.l. font principalement valoir que la demande d'expertise formulée par PERSONNE4.) est irrecevable. Les travaux de transformation de l'immeuble se seraient principalement étendus sur la période de 2007 à 2014 et PERSONNE4.) aurait vraisemblablement pris possession de l'immeuble au cours de l'année 2014. La réception de l'immeuble aurait donc été faite au plus tard en 2014, de sorte que PERSONNE4.) serait désormais forclos à agir contre PERSONNE2.) et/ou la société SOCIETE4.) S.àr.l. sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil. Subsidiairement, PERSONNE2.) et la société SOCIETE4.) S.àr.l. font valoir qu'ils ont intérêt à mettre en intervention la société SOCIETE2.) S.A. ainsi que la société SOCIETE5.) S.àr.l. La société SOCIETE2.) S.A. aurait été chargée de la fourniture de l'installation des portes fenêtres et des baies vitrées de l'annexe construite au rez-de-jardin et la société SOCIETE5.) S.àr.l. aurait été chargée des travaux de ferblanterie, de couverture et d'étanchéité de la toiture de l'annexe construite au rez-de-jardin. Les revendications de PERSONNE4.) seraient susceptibles d'engager la responsabilité des parties assignées en intervention par exploit d'huissier du 7 avril 2026.

Les parties PERSONNE2.) et la société SOCIETE4.) S.àr.l. basent leur demande de mise en intervention sur les dispositions de l'article 350, sinon 932 alinéa 1er, sinon 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile. Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2026-03100.

Lors de l'audience des plaidoiries du 30 avril 2026, la partie demanderesse PERSONNE4.) a fait préciser que sa demande d'expertise est principalement basée sur les dispositions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur les dispositions de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 932 alinéa 1er du même code

Les parties PERSONNE2.) ainsi que la société SOCIETE4.) S.àr.l. ont fait soutenir que la demande d'expertise formulée par PERSONNE4.) est à déclarer irrecevable sur toutes les bases légales invoquées, étant donné qu'il serait désormais forclos à agir contre les parties assignées par exploit d'huissier du 26 février 2026 ; une réception expresse, sinon du moins tacite, aurait eu lieu au plus tard en 2014. Subsidiairement, les parties PERSONNE2.) et la société SOCIETE4.) S.àr.l. ont demandé à voir modifier le libellé de la mission d'expertise. Ils ont notamment fait valoir qu'il y aurait lieu de limiter les opérations d'expertise aux baies vitrées coulissantes mises en place sur la façade arrière du bâtiment, au revêtement de la façade arrière et au plancher de terrasse et qu'il n'y aurait pas lieu de d'expertiser de manière indifférente l'intégralité des travaux de transformation de la maison de PERSONNE4.).

Le mandataire de la société SOCIETE5.) S.àr.l. a également conclut à l'irrecevabilité de la demande d'expertise telle que formulée à son encontre dans la mise en intervention du 7 avril 2026, étant donné qu'une éventuelle action en responsabilité au fond à son égard serait tardive et prescrite. La réception des travaux exécutés par la société SOCIETE5.) S.àr.l. se

serait faite en 2010, sinon au plus tard en 2013. De manière subsidiaire, la société SOCIETE5.) S.àr.l. a demandé à voir modifier et compléter le libellé de la mission d'expertise conformément aux plaidoiries du mandataire des parties PERSONNE2.) et de la société SOCIETE4.) S.àr.l.

Le représentant de la société SOCIETE2.) S.A. a également soutenu que la demande d'expertise adverse est tardive, étant donné que la facture finale date de 2013. Il est encore reproché à PERSONNE4.) de ne pas avoir veillé à l'entretien des alentours de son immeuble. Pour le surplus, la société SOCIETE2.) S.A. serait disposée le cas échéant à participer aux opérations d'expertise ordonnées.

PERSONNE4.) a fait répliquer qu'il conteste toute forclusion ; la note d'honoraires finale de l'architecte daterait du 9 février 2022 et aurait été payée en date du 26 avril 2022. La possession des lieux en 2014 par PERSONNE4.) ne serait pas établie et demeurerait en l'état de pure allégation. Il n'y aurait pas eu de réception expresse des lieux, ni même de réception tacite.

Motifs de la décision :

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires numéros TAL-2026-01975 et TAL-2026-03100 du rôle pour y statuer par une seule et même ordonnance.

S'agissant du moyen de forclusion soulevé par PERSONNE2.), la société SOCIETE4.) S.àr.l. et par la société SOCIETE5.) S.àr.l., et plus particulièrement quant à la question de savoir si, en l'absence de réception expresse des travaux, il y a eu réception tacite faisant courir le délai de prescription, cette question relève de l'appréciation du juge du fond et échappe comme telle au pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés.

Les contestations ayant trait à la prescription ne sauraient faire échec à l'institution d'une expertise sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, alors que la jurisprudence décide que le référé probatoire est autonome et n'est pas soumis aux conditions d'urgence et à l'absence de contestation sérieuse (E. PENNING, Les Procédures rapides en matière civile, commerciale et de droit du travail, Bulletin du Cercle François Laurent, 1993, bulletin II, n° 58).

Aux termes de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout autre 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.

Il est admis que le motif légitime consiste le plus souvent dans l'intérêt qu'a une partie « *pour des raisons morales ou pécuniaires de gagner un procès futur* » (JCP 1984 1.3158 J.C. Peyre).

Les faits offerts en preuve doivent donc présenter un caractère pertinent et utile par rapport à un litige éventuel et il faut qu'il s'agisse de faits à prouver lesquels doivent fournir les éléments matériels constitutifs du litige futur (Cour, 2e chambre, 4 janvier 1988, n° 9852 du rôle).

La mission telle que libellée par PERSONNE4.) a en l'espèce pour objet que l'expert se prononce sur les éventuels désordres accrus à son immeuble. L'établissement de ces faits servira à l'évidence à un éventuel procès au fond entre PERSONNE4.) et les parties assignées, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le motif est légitime.

Les parties se trouvent dans une situation telle que la responsabilité des parties assignées, y compris celles assignées en intervention, ne saurait a priori être exclue sur le plan contractuel ou délictuel.

PERSONNE4.) justifie en l'occurrence d'un intérêt probatoire au sens de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile qui consiste à voir instituer une mesure contradictoire et partant opposable aux parties défenderesses. Il y a partant lieu de faire droit au principe de la demande de PERSONNE4.) basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile et de nommer un homme de l'art.

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.

Il se dégage de l'acte d'assignation du 26 février 2026 que PERSONNE4.) soutient que les désordres affectent non seulement les baies vitrées coulissantes mises en place sur la façade arrière du bâtiment, mais également les plaques de revêtement de la façade, le plancher de la terrasse et que cette liste n'est pas exhaustive.

Au vu des photographies versées aux débats par la partie demanderesse, PERSONNE4.), et des explications fournies lors de l'audience des plaidoiries, il convient de limiter les opérations d'expertise aux parties extérieures de l'immeuble, incluant les baies vitrées coulissantes installées sur la façade arrière du bâtiment, ainsi que les plaques de revêtement de la façade et le plancher de la terrasse.

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 Adil TAKIR comme expert.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient à PERSONNE4.) de faire l'avance des frais d'expertise.

Conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire sans caution, étant précisé qu'en vertu du même article ladite ordonnance est signée sans retard et expédiée sans délai, même avant l'enregistrement.

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 ;

ordonnons la jonction des affaires numéros TAL-2026-01975 et TAL-2026-03100 du rôle ;

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 **Adil TAKIR** demeurant professionnellement à L-6793 Grevenmacher, 97, route de Trêves ;

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

- examiner l'état extérieur de l'immeuble appartenant à PERSONNE4.) sis à L-ADRESSE1.), de reconversion d'une ancienne école en maison d'habitation, à savoir relever les vices, malfaçons, défauts de conformité, non-exécutions et autres désordres affectant éventuellement les baies vitrées coulissantes installées sur la façade arrière du bâtiment, les plaques de revêtement de la façade et le plancher de la terrasse ;

- se prononcer sur les causes et origines des vices, malfaçons, défauts de conformité, non-exécutions et autres désordres y éventuellement constatés et déterminer s'ils résultent d'un défaut d'entretien ;

- déterminer, dans la mesure du possible, la causalité technique ainsi que l'imputabilité technique des éventuels vices, malfaçons, défauts de conformité, non-exécutions et autres désordres ;

- *préconiser les mesures aptes à remédier aux vices, malfaçons, défauts de conformité, non-exécutions et autres désordres éventuellement constatés et en chiffrer le coût ;*

- *chiffrer les moins-values éventuelles ;*

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 à PERSONNE4.) de payer à l'expert la somme de **2.500,- euros** au plus tard le **29 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 **31 juillet 2026** au plus tard ;

ordonnons à la société SOCIETE2.) S.A. ainsi qu'à la société SOCIETE5.) S.àr.l. de participer aux opérations d'expertise ;

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

réservons les frais et dépens de l'instance.