

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2024-05341**

**No. 2024TALREFO/00371**

**du 9 août 2024**

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 9 août 2024, tenue par Nous Françoise HILGER, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

---

## **DANS LA CAUSE**

### **ENTRE**

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

comparant par la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

***partie demanderesse comparant par la société à responsabilité limitée PAULY AVOCATS S.à.r.l., représentée par Maître Michelle CLEMEN, avocat, en remplacement de Maître Diab BOUDENE, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

### **ET**

1. 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 NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**parties défenderesses** *comparant par Maître Arthur MIGNOLET, avocat, en remplacement de Maître Bob BIVER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.*

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 5 août 2024, Maître Michelle CLEMEN donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Arthur MIGNOLET fut entendu en ses explications.

Sur ce le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de vacation des référés de ce jour l'

## O R D O N N A N C E

### qui suit:

Par exploit de l'huissier Tom NILLES, huissier de justice de Esch-sur-Alzette, du 26 juin 2024, PERSONNE1.) a fait comparaître la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) devant le Président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir ordonner une expertise, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur le fondement de l'article 933, alinéa 1<sup>er</sup>, du Nouveau Code de procédure civile, sinon plus subsidiairement sur base de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup>, du même code, avec la mission de :

- « 1. *dresser un constat contradictoire de l'état de la maison de la partie requérante, sise à L-ADRESSE1.),*
2. *constater et décrire les dégâts, vices, désordres ainsi que les troubles affectant la propriété immobilière de la partie requérante, sise à L-ADRESSE1.), et résultant de la réalisation par l'assignée sub 2) pour compte de l'assignée sub 1) de la démolition de l'ancien immeuble et de la construction d'un nouvel immeuble sise à L-ADRESSE1.),*
3. *se prononcer sur les causes et origines exactes des dégâts, désordres et autres troubles constatés,*
4. *proposer les moyens aptes à y remédier,*
5. *décrire la nature et l'envergure des travaux à faire en vue de réparer les dégâts et de remédier aux désordres et autres troubles constatés ainsi que le détail dans lequel ces travaux doivent être achevés,*
6. *chiffrer le coût de la remise en état des dégâts, désordres, ainsi que tous autres troubles constatés. »*

## **Faits**

PERSONNE1.) est propriétaire d'une maison d'habitation sise au numéro ADRESSE1.) à L-ADRESSE1.).

Des travaux de démolition de l'immeuble voisin sis au ADRESSE4.) et de construction d'un nouvel immeuble furent réalisés par les sociétés défenderesses au courant de l'année 2019.

## **Moyens des parties**

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose que lors de l'exécution des travaux de démolition et de construction, des dégâts seraient apparus à sa propriété.

Estimant que ces dégâts sont en lien direct avec les travaux engagés en vue de la réalisation du prédit nouvel immeuble, elle demande l'institution d'une expertise contradictoire aux fins notamment de faire constater l'existence et l'origine des dégâts accrus à sa propriété et de déterminer la nature et le coût des travaux de remise en état nécessaires.

Elle précise que la société SOCIETE2.) est assignée en sa qualité d'entrepreneur ayant effectué les travaux de démolition et de construction. La société SOCIETE3.), quant à elle, serait tenue d'intervenir en sa qualité de promoteur.

Elle conclut au rejet de l'ensemble des moyens adverses.

La société SOCIETE2.) et la société SOCIETE3.) concluent principalement à l'irrecevabilité de la demande, tant en ce qu'elle est basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile qu'en ce qu'elle est basée sur les articles 932 et 933 du même code, au motif que les conditions prévues par lesdits articles ne sont pas remplies en l'espèce. Elles soutiennent que l'existence d'un rapport d'expertise SOCIETE4.) du 22 décembre 2023 ferait échec à l'instauration d'une expertise dans la mesure où celui-ci rapporterait déjà les preuves requises. Elles contestent par ailleurs l'existence d'une urgence telle que requise au titre des articles 932 et 933 précités.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE3.) sollicite sa mise hors cause en faisant valoir qu'elle n'a pas participé aux travaux litigieux, ni en tant que promoteur, ni en tant que constructeur, et que la société SOCIETE2.) est seul promoteur du projet immobilier.

## **Appréciation**

A titre liminaire, le tribunal relève que la demande de mise hors cause formulée par la société SOCIETE5.) est à rejeter pour ne reposer sur aucune base légale la justifiant. Les moyens soulevés à ce titre relèvent de l'examen de la recevabilité de la demande et seront dès lors analysés ci-après.

PERSONNE1.) agit 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* ».

Cet article institue un référé qui est autant « *préventif* », en ce qu'il tend à éviter tout procès au fond, que « *probatoire* », en ce qu'il tend à conserver des éléments de preuve soumis au risque d'un déperissement prochain ou à établir la preuve de faits qui se sont déjà produits et qui ne sont pas soumis au risque d'un changement ou d'une disparition prochains.

Il s'agit d'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.

Une demande basée sur cette disposition légale requiert donc que le demandeur démontre cumulativement que :

- 1) la mesure d'instruction est demandée avant tout procès au fond,
- 2) la mesure d'instruction demandée est pertinente en ce sens qu'elle doit porter sur un fait dont dépend la solution d'un procès au fond qui reste à être introduit,
- 3) le motif pour établir le fait devant faire l'objet de la mesure d'instruction et pour en conserver la preuve doit être légitime en ce sens que la mesure sollicitée doit être adaptée, utile et proportionnée au litige, et
- 4) la mesure d'instruction sollicitée doit être légalement admissible.

Il convient de noter d'emblée qu'en l'occurrence, la mesure d'instruction sollicitée est légalement admissible, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, et que, d'après les renseignements fournis par les parties, il n'y a pour l'instant pas encore de procès au fond concernant les faits dont la requérante vise à établir la preuve.

Les conditions sub 1) et 4) sont partant remplies.

En contestant soit toute intervention sur le chantier litigieux, soit l'existence (ou la vraisemblance) des dégâts allégués, les parties défenderesses se prévalent de l'absence de toute responsabilité dans leur chef. Ces moyens ont partant trait à la condition de l'existence ou de la probabilité d'un litige éventuel.

Les sociétés défenderesses contestent en outre la réalité d'un motif légitime pour solliciter la mesure d'instruction, en ce qu'elles font plaider que l'existence des rapports d'expertise versés en cause fait obstacle à l'institution d'une expertise judiciaire.

#### *Quant à l'existence et à la probabilité d'un litige au fond*

La jurisprudence luxembourgeoise retient que les faits fondant le futur litige envisageable doivent être suffisamment plausibles et caractérisés pour justifier l'intervention du juge. Cette exigence permet d'éviter de pervertir l'institution du référé probatoire, en empêchant qu'il ne devienne qu'un simple moyen de pression ou un moyen de poursuivre des buts étrangers à sa raison d'être. Une telle exigence est indispensable à la cohérence de l'institution, à défaut de quoi les conditions de recours au référé probatoire pourraient être facilement contournées par l'allégation d'un litige faux ou sans raison d'être (Cour d'appel, 27 février 2008, Pas. 34, p. 162).

En l'espèce, il est établi que des gros travaux ont été exécutés à proximité immédiate de la maison de la partie demanderesse.

Au vu notamment des états des lieux dressés en cours de travaux et produits en cause par PERSONNE1.), il est à retenir que cette dernière a rapporté à suffisance la preuve de dégâts, dont notamment des fissures, affectant plusieurs endroits de sa propriété (voir l'état des lieux établi le 15 janvier 2018 et les deux états des lieux dressés le 4 juillet 2019 et le 21 novembre 2019).

Il est possible que, dans le cadre d'un futur litige au fond, les travaux litigieux soient considérés comme étant à l'origine des dégâts ainsi constatés.

S'il est vrai que l'expert de la société SOCIETE4.) a, dans le cadre d'un rapport dressé le 12 décembre 2023, émis l'avis que « *les aggravations constatées à ce jour ont pu être causées pendant le chantier (terminé selon le contrat Tous risques chantier le 01/04/2021), donc entre novembre 2019 et avril 2021 ou encore entre avril 2021 et aujourd'hui. En l'absence de pouvoir les dater et donc de pouvoir déterminer s'ils ont bien eu lieu pendant la période de couverture du contrat, nous ne les avons pas pris en compte* », il faut retenir que ce rapport est, à lui seul, insuffisant pour écarter ou retenir d'ores et déjà tout lien de causalité entre lesdits désordres et les travaux voisins, étant donné que celui-ci a été établi à la demande unilatérale de l'assureur d'une des parties défenderesses et que l'avis y

contenu est contredit, du moins en partie, par les conclusions émises par l'expert PERSONNE2.) dans son rapport du 12 octobre 2023 qui retient que « *l'origine des fissures superficielles et structurelles provient des vibrations lors des travaux sur chantier voisin du côté gauche* » (page 5 rapport PERSONNE2.)).

L'existence du rapport SOCIETE4.) ne s'oppose dès lors pas à l'institution d'une expertise sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

Il est de principe 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 (Cour d'appel, 6 mars 2019, n° CAL-2018-00675 du rôle).

Il ressort ensuite du dossier soumis que suite à la dénonciation par PERSONNE1.) des dégâts affectant sa maison, elle a échangé des courriels avec une certaine société « SOCIETE6.) et SOCIETE7.), sise à ADRESSE5.) à ADRESSE6.), adresse de la partie assignée, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.).

Force est encore de constater que la dénomination de celle-ci (la société à responsabilité limitée SOCIETE3.)) figurait sur l'affiche apposée aux abords du chantier litigieux (voir les photos prises par PERSONNE1.)).

Si la société figurant dans ledit échange mail ne serait pas la même personnalité juridique que la société assignée, ces sociétés appartiennent pour le moins au même groupe.

Par ailleurs, à la lecture du rapport d'expertise PERSONNE2.), il appert qu'une société SOCIETE8.) y figure comme promoteur (page 3 en haut).

Il suit de tout ce qui précède qu'aucun élément ne permet d'admettre que le rôle de celle-ci n'ait pas dépassé celui d'agent immobilier mandaté de la vente des immeubles à construire.

Eu égard à ces éléments et compte tenu du principe ci-avant énoncé, il faut retenir qu'il n'est pas exclu, à ce stade, que la responsabilité de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) soit mise en cause, de sorte que la demande est recevable à son égard.

*Quant à l'existence d'un motif légitime*

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).

En l'espèce, PERSONNE1.) est en possession d'un rapport établi le 12 octobre 2023 par l'expert PERSONNE2.).

Dans ce rapport, l'expert PERSONNE2.) conclut qu'il est « [...] *l'origine des fissures superficielles et structurelles provient des vibrations lors des travaux sur chantier voisin du côté gauche* ».

Or, il résulte dudit rapport que l'expert PERSONNE2.) est intervenu sur demande de l'assureur de PERSONNE1.) et que les opérations d'expertise se sont déroulées sans la participation des parties défenderesses.

Il faut dès lors considérer qu'il s'agit d'une expertise officieuse, qui peut certes être invoquée comme un élément de preuve, mais dont la valeur probatoire n'est pas supérieure à celle du rapport précité de l'expert SOCIETE4.), dont les conclusions ne vont pas dans le même sens en ce qui concerne la cause des désordres constatés.

Dans les circonstances ainsi données, le tribunal estime que, malgré l'existence du rapport d'expertise PERSONNE2.), PERSONNE1.) justifie d'un intérêt probatoire, la mesure d'instruction sollicitée étant susceptible d'améliorer sa situation au regard de la preuve qu'elle doit apporter.

En considérant ce qui précède, il y a lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile et de nommer un homme de l'art avec la mission telle que reprise dans le dispositif de la présente ordonnance.

L'expertise sollicitée sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ayant un caractère probatoire dans l'intérêt de la partie demanderesse PERSONNE1.), il lui appartient de faire l'avance des frais d'expertise.

## **P A R C E S M O T I F S**

Nous Françoise HILGER, Vice-Président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président 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, vu l'article 350 du nouveau code de procédure civile ;

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l'expert **Steve Etienne MOLITOR, demeurant professionnellement à L-1815 Luxembourg, 209, rue d'Itzig c/o Cabinet d'Expertises Molitor** ;

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

1. dresser un constat contradictoire de l'état de la maison de la partie requérante, sise à L-ADRESSE1.),
2. constater et décrire les dégâts, vices, désordres ainsi que les troubles affectant la propriété immobilière de la partie requérante, sise à L-ADRESSE1.), et résultant de la réalisation par l'assignée sub 2) pour compte de l'assignée sub 1) de la démolition de l'ancien immeuble et de la construction d'un nouvel immeuble sise à L-ADRESSE1.),
3. se prononcer sur les causes et origines exactes des dégâts, désordres et autres troubles constatés,
4. proposer les moyens aptes à y remédier,
5. décrire la nature et l'envergure des travaux à faire en vue de réparer les dégâts et de remédier aux désordres et autres troubles constatés ainsi que le détail dans lequel ces travaux doivent être achevés,
6. chiffrer le coût de la remise en état des dégâts, désordres, ainsi que tous autres troubles constatés ;

ordonnons **à la partie demanderesse** de payer à l'expert la somme de **2.500 euros** au plus tard le **30 août 2024** à titre de provision à faire 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 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 ;

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 **19 février 2025** au plus tard ;

réserveons les droits de parties et les dépens ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours.