

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-08125
Réf. no. 2025TALREFO/00606
du 21 novembre 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 21 novembre 2025, tenue par Nous Katia FABECK, 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 du greffier Charles d'HUART.

DANS LA CAUSE

ENTRE

le FONDS DU LOGEMENT, établissement public, établi à L-1311 Luxembourg, 52, boulevard Marcel Cahen, représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculé au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n° J2,

élisant domicile en l'étude de Maître Thibault CHEVRIER, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Thibault CHEVRIER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO1.),

partie défenderesse comparant par Maître Daniel CRAVATTE, avocat, demeurant à Diekirch.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés du lundi après-midi, 17 novembre 2025, Maître Thibault CHEVRIER donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Daniel CRAVATTE fut entendu en ses explications et moyens.

Le juge des référés 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:

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 22 septembre 2025, l'établissement public FONDS DU LOGEMENT (ci-après « **le FONDS DU LOGEMENT** » ou « **le Requéran** ») a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») à comparaître devant la Présidente 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.

La demande est basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure, sinon sur l'article 933 alinéa 1^{er} du même code, sinon sur l'article 932 alinéa 1^{er} du même code.

Prétentions et positions des parties

A l'appui de sa demande, **le Requéran** expose :

- avoir initié, au courant de l'année 2018, la construction d'immeubles résidentiels au ADRESSE2.) à L-ADRESSE2.) ;
- que la société SOCIETE1.) a remporté l'appel d'offres le DATE1.) pour la réalisation des travaux de menuiseries extérieures, le marché public étant d'un montant de 712.020,82 €TTC ;

- que les opérations préalables à la réception se sont déroulées le 27 novembre 2020 et un procès-verbal de réception définitive a été établi en présence des parties le 25 mars 2021 ;
- qu'au courant du mois de mai 2024, des désordres ont été constatés au niveau des menuiseries extérieures ;
- avoir invité la société SOCIETE1.) à participer à une expertise amiable contradictoire, ce qui a été accepté par cette dernière ;
- qu'à la suite d'une visite le 25 juin 2024, le cabinet d'expert X-PERT a émis un rapport le 16 octobre 2024, qui a été complété au niveau des travaux de ferme-portes des portes d'entrée du rez-de-chaussée lors d'une seconde visite effectuée le 11 novembre 2024, aboutissant à un rapport complémentaire daté du 3 décembre 2024 ;
- que ces deux rapports mettent en évidence l'existence de défauts structurels au niveau des menuiseries extérieures, notamment au niveau de la fixation des portes aux châssis ;
- que pour appuyer les désordres au niveau de la porte d'entrée, le Requéant se base sur la page 11 du rapport du 16 octobre 2024 et la page 5 du rapport du 3 décembre 2024 et pour appuyer les désordres affectant les menuiseries au niveau des portes fenêtre pour les portes de terrasse et des balcons en PVC, le Requéant se fonde sur la page 10 du rapport du 16 octobre 2024.

A l'audience des plaidoiries du 17 novembre 2025, le Requéant fait valoir que dans le cadre des deux rapports amiables des 16 octobre 2024 et 3 décembre 2024, la mission du cabinet X-PERT se limitait à une simple inspection visuelle en vue de relever les désordres. Il indique que les deux rapports d'expertise ne sont pas à considérer comme complets et qu'ils n'ont en outre pas chiffré le coût de la remise en état, ou le cas échéant de la moins-value affectant l'immeuble.

Le FONDS DU LOGEMENT conteste toute « *fishing expedition* » au motif que le point 1) de la mission d'expertise par lui libellé se rapporte strictement aux désordres affectant les travaux de menuiseries extérieures réalisées par la société SOCIETE1.) et propose la nomination de Tanja LAHODA comme expert.

La société SOCIETE1.) s'oppose au principe de l'institution d'une expertise judiciaire.

Quant au fondement légal du référé-probatoire de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, la société SOCIETE1.) conclut principalement à l'irrecevabilité, sinon au rejet, de la mesure d'expertise sollicitée, en ce que le Requéant n'invoquerait aucun autre vice ou défaut non visé par l'assignation, de sorte que la demande du Requéant n'a pas pour objet d'établir la preuve de faits, étant donné qu'il existe des rapports d'expertise contradictoires, de sorte que le Requéant reste

en défaut de justifier d'un intérêt probatoire en ce que l'expertise à ordonner ne serait d'aucune utilité.

En particulier, la société SOCIETE1.) fait valoir que le cabinet d'expert X-Pert aurait établi deux rapports d'expertise en date des 16 octobre 2024 et 3 décembre 2024 dans lesquels l'expert a retenu des problèmes ainsi que les moyens de redressement. Ainsi, au titre des redressements, il y aurait lieu de se référer aux préconisations de l'expert à la page 13 du premier rapport du 16 octobre 2024 consistant en l'installation de renforts/répartiteurs de charges pour la porte de terrasse/balcon en PVC au niveau des appartements à l'étage et à la page 10 du rapport du 3 décembre 2024. Dans l'assignation, le FONDS DU LOGEMENT ne ferait pas état d'un vice ou défaut non visé par l'un des deux rapports amiables.

Subsidiairement, à admettre que le Requérant soit en droit de solliciter un autre rapport malgré l'existence de deux rapports contradictoires amiables, la demande devrait être rejetée en ce que la partie premièrement responsable des dégradations aux portes d'entrées en aluminium au niveau du rez-de-chaussée, à savoir la partie ayant procédé aux aménagements extérieurs (pavés) suivant la page 13 du rapport du 16 octobre 2024 n'aurait pas été mise en cause dans la présente assignation.

Plus subsidiairement encore, la société SOCIETE1.) sollicite la limitation de la mission d'expertise aux seuls points visés par le Requérant dans son assignation, rappelant que la jurisprudence prohibe toute mesure d'investigation générale (« *fishing expedition* ») et que la mission d'expertise libellée dispositif de l'assignation au point 1) serait trop large et devrait être limitée aux désordres et vices relevés par le cabinet X-PERT dans ses deux rapports amiables.

Quant aux autres fondements légaux invoqués par le FONDS DU LOGEMENT à l'appui de sa demande d'expertise, la société SOCIETE1.) conteste l'existence d'un cas d'urgence qui justifierait l'intervention du juge des référés sur la base des articles 933 alinéa 1^{er} du même code (référé-dépérissement des preuves) et 932 alinéa 1^{er} du (référé-urgence).

Enfin, la société SOCIETE1.) sollicite une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

1) Quant à la demande d'expertise

Les parties demanderesses 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 ».

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 dépérissement 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.

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 (expertise) est légalement admissible, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, de sorte que la dernière condition se trouve remplie 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 le FONDS DU LOGEMENT vise à établir la preuve.

Les Requérants doivent encore, pour prospérer sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier d'un motif légitime à leur demande, qui doit tendre à la conservation ou à l'établissement de faits en vue d'un litige déterminable mais ultérieur.

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.

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'occurrence, le Requérent est en possession de deux rapports d'expertise dressés le 16 octobre 2024 et 3 décembre 2024 par le cabinet X-PERT établis à la suite de deux expertises contradictoires réalisées à l'amiable.

Le rapport du 16 octobre 2024 précise sous « *Objectifs et limites de prestation* » que « *l'objectif de notre mission est de donner un avis technique sur les travaux et l'état des portes d'entrée et des portes des terrasses/balcons dans les appartements* » et que « *notre mission se limite à une inspection visuelle des lieux en vue de relever les éléments (annoncés par le FDL et les documents transmis) et leurs états pour établir la présente expertise* ». Ledit rapport retient, en conclusions, au niveau des différentes portes d'entrée en aluminium au niveau du rez-de-chaussée, que « *nous sommes d'avis qu'il est nécessaire de contacter le fabricant de paumelles pour clarifier en détail le type et quantité nécessaire pour ce projet en tenant compte des aspects économiques et techniques. Nous sommes d'avis qu'il est indispensable d'ajouter les pièces de paumelles sur les portes* ». Au niveau des portes de terrasse/balcons en PVC au niveau des appartements à l'étage, le rapport retient que « *nous sommes d'avis que des renforts / répartiteurs de charges (porte-charge - Lastabtragung) sont à mettre en place.* »

Le rapport d'expertise du 3 décembre 2024 indique, quant à lui, que « *l'objectif de notre mission est de donner un avis technique sur les travaux des ferme-portes des portes d'entrée du rez-de-chaussée* » et que « *notre mission se limite à une inspection visuelle des lieux en en vue de relever les éléments (annoncés par le FDL) et leurs états pour établir la présente expertise* ». Ledit rapport retient, en conclusions, au niveau des ferme-porte des portes d'entrée que « *nous sommes d'avis qu'il est nécessaire de contacter le fabricant ALIASI.) (...) pour clarifier en détail le type et le positionnement des ferme-porte (y compris arrêt-portes...) nécessaire pour ce projet en tenant compte des aspects économiques, techniques, fonctionnalité et durabilité sur le long terme* ».

S'il ressort de ces deux rapports que les experts ont relevé les désordres affectant les travaux de menuiserie extérieure qui ont pu être constatés lors de l'inspection des lieux en date des 25 juin 2024 et 11 novembre 2024, il convient de relever que le rapport du 16 octobre 2024 à la page 11 concernant les portes d'entrée au rez-de-chaussée et les portes de terrasse/balcons au niveau des appartements à l'étage manque de clarté en ce que les experts n'y ont pas déterminé avec précision, ni les causes et origines exacts des désordres constatés, ni la nature des travaux de redressement nécessaires, ni le coût de ces derniers.

Il en va de même pour le rapport du 3 décembre 2024.

Un avis technique sur ces points est toutefois pertinent en ce qu'il vise à établir des éléments de la responsabilité potentielle de la partie défenderesse, à savoir une faute dans son chef et le préjudice subi par le FONDS DU LOGEMENT.

Le tribunal considère en conséquence que l'existence des deux rapports d'expertises amiables des 16 octobre 2024 et 3 décembre 2024 ne s'oppose pas à l'institution, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, d'une expertise concernant les menuiseries extérieures posées par la société SOCIETE1.). de sorte que le Requéran garde un intérêt légitime à faire établir les faits ainsi visés par la mesure d'instruction sollicitée pour compléter les éléments de preuve existants.

Le tribunal considère que le FONDS DU LOGEMENT ne dispose dès lors pas, au vu de ces deux rapports d'expertise amiables, d'éléments suffisants pour apprécier l'opportunité d'un éventuel procès au fond.

Le Requéran justifiant, au vu des développements qui précèdent, d'un motif légitime et d'un intérêt probatoire 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 dire la demande recevable sur le fondement du précité article.

Le moyen d'irrecevabilité du référé-probatoire tiré par la société SOCIETE1.) de la non mise en cause par le Requéran de l'entrepreneur responsable des aménagements extérieurs de l'immeuble (notamment de la pose des pavés) est à écarter en ce que le juge des référés statue uniquement sur les conditions de l'article 350 précité et ne saurait se faire juge de l'opportunité de la mise en cause de ce dernier.

2) Quant à l'expertise à ordonner

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, le Requéran demande à voir confier à l'expert la mission suivante :

1) dresser un état des lieux litigieux, constat détaillé des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons et/ou violations des règles de l'art affectant les menuiseries extérieures de la résidence ALIAS2.) sise à L-ADRESSE2.), tant au niveau des portes extérieures qu'au niveau des portes fenêtres pour les portes de terrasse et des balcons en PVC ;

2) déterminer la cause et les origines des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons constatés affectant lesdites menuiseries extérieures de l'immeuble ;

3) déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires et en évaluer le coût ;

4) déterminer, le cas échéant, la moins-value affectant l'immeuble ;

5) déterminer le préjudice de jouissance lié aux vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons constatés, ainsi que pour les travaux qui seront à réaliser.

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.

La mission d'expertise étant circonscrite aux travaux de menuiserie extérieure réalisés par la société SOCIETE1.), elle ne vise pas à instituer une expertise sur l'état général de l'immeuble et ne constitue dès lors pas, contrairement à la position de la société SOCIETE1.), une « *fishing expedition* », de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la mission d'expertise sollicitée par le Requéran.

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 Tanja LAHODA comme expert (c/o HLG Ingénieurs-Conseils) comme expert.

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

3. Quant à la demande d'indemnité de procédure

La société SOCIETE1.) réclame le paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros à l'égard du FONDS DU LOGEMENT.

Dans la mesure où la reconnaissance des droits des parties dépend de l'instance au fond à introduire le cas échéant après dépôt du rapport d'expertise judiciaire, la demande d'indemnité de procédure formulée à l'égard du FONDS DU LOGEMENT est à réserver.

3. Quant à l'exécution provisoire sur minute

Le Requérant n'ayant cependant pas établi la nécessité de l'exécution de la présente ordonnance au seul vu de la minute, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, de sorte que, 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 Katia FABECK, 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 la demande en institution d'une expertise judiciaire recevable et fondée sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonnons une expertise et commençons pour y procéder l'expert **Tanja LAHODA**

(c/o HLG Ingénieurs-Conseils), demeurant professionnellement à L-8395 Septfontaines, 20, Kierchewee,

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

1) de dresser un état des lieux litigieux, constat détaillé des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons et/ou violations des règles de l'art affectant les menuiseries extérieures de la résidence ALIAS2.) sise à L-ADRESSE2.), tant au niveau des portes extérieures qu'au niveau des portes fenêtres pour les portes de terrasse et des balcons en PVC ;

2) déterminer la cause et les origines des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons constatés affectant lesdites menuiseries extérieures de l'immeuble ;

3) déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires et en évaluer le coût ;

4) déterminer, le cas échéant, la moins-value affectant l'immeuble ;

5) déterminer le préjudice de jouissance lié aux vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons constatés, ainsi que pour les travaux qui seront à réaliser.

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 ;

ordonnons **au FONDS DU LOGEMENT** de payer à l'expert la somme de **2.000.- euros** au plus tard le **20 décembre 2025** 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 **20 juin 2026** au plus tard ;

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

réserveons les droits des parties ainsi que les frais et dépens.