

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-10211
No. 2026TALREFO/00028
du 27 janvier 2026

Audience publique extraordinaire des référés du mardi, 27 janvier 2026, tenue par Nous Maria FARIA ALVES, 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.

DANS LA CAUSE

ENTRE

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

élisant domicile en l'étude de Maître Marin Andreu GALLEGO, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Marin Andreu GALLEGO, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, en abrégé ALIAS1.) SARL, 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 Réjane JOLIVALT, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du mardi matin, 13 janvier 2026, Maître Marin Andreu GALLEGO donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Réjane JOLIVALT fut entendue en ses 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 25 novembre 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après, la « **société ALIAS2.)** ») 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 spécifiée au dispositif de l'assignation, principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur le fondement de l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile et plus subsidiairement sur le fondement de l'article 932 alinéa 1^{er} du même code.

Position des parties

A l'appui de sa demande, **la requérante** expose avoir contacté la partie défenderesse aux fins de réalisation de travaux de peinture des façades avant et arrière et des murets latéraux et de travaux de rénovation des escaliers d'accès principal de sa maison sise à L-ADRESSE1.) ; que les travaux sur devis ont été effectués courant de l'année 2017 ; que les façades avant et arrière de la maison, les murets latéraux et l'escalier d'entrée ont depuis le début de l'année 2025 manifesté des désordres, notamment un décrochage généralisé de la peinture, des fissures, des traces d'humidité, un décrochage de dalles d'escalier ; que le gérant de la partie défenderesse, PERSONNE2.), a affirmé que la façade est à refaire complètement mais a contesté toute faute dans son chef sous de vains prétextes ; qu'une société tierce, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, préconise des travaux de remise en état à hauteur de 39.373,43 euros.

En réponse aux développements adverses, la requérante conteste le moyen tiré de la forclusion de sa demande au motif que la façade serait à considérer comme un tout et la peinture comme la dernière couche. Du moment qu'un élément se détériorerait, le tout serait affecté, avec un risque réel d'infiltrations d'eau. L'origine des fissures ne serait pas connue. Elle conclut à l'application de la garantie décennale aux désordres. Elle donne encore à considérer que la partie défenderesse a accepté le support sur lequel elle a travaillé et qu'elle n'a manifestement pas pris en compte l'exposition de la façade. Si le poste qu'elle aurait barré sur le devis était été essentiel pour la réalisation de travaux conformes aux règles de l'art, la partie adverse aurait violé son obligation de conseil en n'informant pas la requérante sur ce point.

Elle conteste encore l'existence de fissures au niveau de la façade avant l'intervention de la société ALIAS2.).

Quant à la mission, elle fait valoir que l'expert doit se prononcer tant sur base de la facture que des devis, c'est-à-dire par rapport à ce qui a été fait et ce qui aurait dû être fait. Sous toutes réserves, elle marque son accord à ce que l'expert se prononce sur la date d'apparition des fissures et l'état du support au moment de l'intervention de la société ALIAS2.).

La partie défenderesse conteste la demande, motif pris qu'elle aurait effectué de simples travaux de peinture, de décoration. Les désordres invoqués, en ce qu'ils n'affecteraient ni la solidité, ni la stabilité de l'immeuble, seraient couverts par la garantie biennale, de sorte qu'elle ne serait plus susceptible de voir engager sa responsabilité. Elle fait valoir que la requérante a refusé une réfection plus importante, biffant des travaux préconisés du devis initial. Les travaux auraient été réalisés en 2017 mais les désordres n'auraient été dénoncés qu'en 2025. Les désordres seraient dus à un défaut d'entretien et à la vétusté de l'immeuble, ce qui ne lui serait pas imputable.

En ce qui concerne les désordres au niveau de l'escalier, elle indique ne pas comprendre ce qui lui est reproché et soulever « *un peu* » le libellé obscur, sans toutefois en tirer de conséquence juridique.

Quant à l'obligation de conseil, la partie défenderesse fait valoir que cette question relève du juge du fond.

Elle demande acte qu'elle se réserve le droit d'introduire une demande pour procédure abusive et vexatoire à l'encontre de la requérante.

A titre subsidiaire, la société ALIAS2.) demande à voir modifier le libellé de la mission d'expertise repris dans l'assignation, en ce que son intervention devrait être analysée sur base de la facture et non des devis. Elle précise que la requérante a biffé des lignes du devis correspondant à des travaux d'application de mortier colle avec filet sur la façade, préconisés par elle pour remédier aux fissures mais dont la requérante n'aurait pas voulu. Dès lors, son intervention devrait être prise en compte sur base de la facture uniquement. Elle demande aussi que l'expert prenne en compte l'état du support au moment de son intervention et à voir confier à l'expert la mission de fixer la date d'apparition des fissures.

Appréciation

La requérante 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 [...]* », notamment par voie de 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 prochaine.

L'article 350 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.

Les conditions d'application de l'article 350 sont les suivantes :

- du fait dont il s'agit de conserver ou d'établir la preuve doit dépendre la solution d'un litige,
- le motif pour établir ce fait ou pour en conserver la preuve doit être légitime,
- la mesure d'instruction sollicitée doit être légalement admissible,
- elle doit être demandée avant tout procès au fond concernant le fait dont il échet d'établir ou de conserver la preuve.

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 les parties demanderesses visent à établir la preuve.

Le demandeur doit, pour prospérer sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier notamment d'un motif légitime à sa demande, qui doit tendre à la conservation ou à l'établissement de faits en vue d'un litige déterminable mais ultérieur (*Jacques et Xavier VUITTON, Les référés, Editions du Juris-classeur, 2003, n° 532*).

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, 30 juin 2021, n° CAL-2021-00201 du rôle ; Cour d'appel, 6 octobre 2021, n° CAL-2021-00344 du rôle ; et les références y citées*).

En l'espèce, la requérante fait état de désordres au niveau des façades, de murets et d'un escalier extérieur de sa maison, sous forme de décrochage de la peinture, décrochage de dalles, traces d'humidité et fissures.

Le moyen tiré de la forclusion invoqué par la partie défenderesse n'a en principe qu'une incidence sur la recevabilité d'une demande au fond mais non sur la recevabilité de la présente demande en référé. (E. PENNING, *Les Procédures rapides en matière civile, commerciale et de droit du travail*, Bulletin du Cercle François Laurent, 1993, bulletin II, n° 58).

Ce moyen ne saurait faire obstacle à l'institution d'une expertise sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile que si la forclusion de l'action au fond est manifeste au point d'enlever à l'action en référé son motif légitime.

Or, en l'espèce, au vu de la jurisprudence abondante sur la détermination du régime applicable aux désordres – garantie biennale ou décennale – il existe un doute sur ce que le juge du fond décidera quant à la qualification juridique des désordres invoqués. Le moyen est donc à rejeter.

Il résulte des pièces versées en cause que la société ALIAS2.) a été chargée de travaux de façade, de muret latéral et de rénovation du pallier et de l'escalier à l'entrée de la maison de la requérante courant 2017, de sorte qu'elle est susceptible de voir engager sa responsabilité en relation avec d'éventuels désordres affectant les travaux par elle réalisés.

Suivant les photos versées au dossier, les fissures et autres désordres invoqués sont réels, de sorte que la requérante justifie d'un intérêt légitime, qui est essentiellement probatoire, à voir déterminer de manière contradictoire, par un homme de l'art, leur origine. La mesure d'instruction sollicitée fournit précisément à la requérante les éléments nécessaires pour mettre éventuellement en cause la responsabilité contractuelle de la partie défenderesse et la solution du litige au fond dépend des faits à établir.

En considération de ces développements, il convient de faire droit à la demande de la requérante sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

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.

Quant au libellé de la mission, les parties sont en désaccord sur l'analyse à réaliser par l'expert. La partie défenderesse sollicite que l'expert apprécie son intervention au regard des travaux effectivement réalisés, tels qu'ils résultent de la facture établie, tandis que la requérante soutient que l'expert doit également se prononcer au regard des prestations initialement envisagées au devis, y compris celles qui n'auraient pas été exécutées.

Il y a lieu de rappeler que l'office de l'expert judiciaire est de procéder à une analyse technique des travaux exécutés, tels qu'ils peuvent être matériellement constatés et documentés, sans se prononcer sur l'étendue des obligations contractuelles des parties, laquelle relève de l'appréciation du juge du fond.

A cet effet, la facture des travaux réalisés, corroborée le cas échéant par les constatations sur site et les éléments contractuels effectivement acceptés, constitue un élément de référence pertinent pour circonscrire le périmètre de l'intervention de la partie défenderesse. En revanche, les prestations non exécutées, non facturées ou expressément exclues du devis accepté ne sauraient, en l'état, servir de fondement à l'analyse technique de l'expert, leur prise en considération impliquant une appréciation juridique préalable du contenu exact du contrat.

Il appartiendra dès lors à l'expert, dans le cadre de sa mission, d'examiner les désordres allégués exclusivement au regard des travaux effectivement exécutés, tels qu'ils résultent des éléments produits par les parties et des constatations matérielles, sans préjudice de la discussion ultérieure, devant le juge du fond, de l'étendue des obligations contractuelles respectives, y compris en matière de conseil.

Il y a partant lieu de viser dans le libellé de la mission que l'analyse de l'expert se fera au regard des travaux effectivement réalisés et facturés par la partie défenderesse.

Au vu de l'accord des parties sur les deux autres modifications proposées, il y a lieu d'ajouter au libellé de la mission que l'expert prendra en compte l'état du support existant et qu'il se prononcera, dans la mesure du possible, sur la date ou la période d'apparition des fissures.

En considération des développements qui précèdent, il y a lieu de nommer un expert avec la mission reprise au dispositif de la présente ordonnance.

Quant au choix de l'expert, le juge des référés décide, au vu des éléments du dossier, de charger Robert BECKER comme expert.

Dans son assignation, la requérante demande encore à voir dire que l'expert pourra prescrire toutes les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour

prévenir un dommage, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite, sinon empêcher le dépérissement des preuves.

La mission d'expertise sollicitée dans le cadre du présent référé, dite fondée sur base des dispositions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, a pour seul objet de permettre la constatation ou la conservation des faits en vue d'un litige éventuel et ne saurait donc avoir pour effet de confier à l'expert nommé, tiers neutre chargé de procéder à des constatations techniques, un pouvoir décisionnel relevant de l'office du juge.

Il n'y a donc pas lieu d'ajouter ce point à la mission de l'expert.

La requérante demande également à se voir autoriser d'ores-et-déjà d'entreprendre des travaux de remise en état en vue de l'urgence et ce afin de limiter les dommages à l'immeuble.

Au-delà du fait que partie requérante ne justifie pas d'un dommage imminent au sens de l'article 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile ou de l'urgence requise par l'article 932 alinéa 1er du même code, autoriser la requérante à entreprendre dès à présent des travaux de remise en état reviendrait à modifier l'état des lieux que l'expert est chargé de décrire et d'analyser, privant ainsi d'efficacité et de loyauté la mesure d'instruction ordonnée, alors même qu'aucune situation rendant impossible l'attente de l'expertise n'est caractérisée.

Ce chef de la demande est partant à rejeter.

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

La requérante sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation aux frais et dépens de l'instance.

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 en allocation d'une indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens sont à réserver.

La requérante sollicite à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

La requérante 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 Maria FARIA ALVES, 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, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile,

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder **l'expert Robert BECKER, demeurant professionnellement à L-1750 Luxembourg, 32, avenue Victor Hugo,**

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

- 1. dresser un état des lieux, constat détaillé des éventuels vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons, et non conformités affectant l'immeuble appartenant à la requérante, en prenant en compte l'état du support existant, en rapport avec l'intervention de la partie assignée au regard des travaux effectivement réalisés, en vue du courrier de dénonciation des vices du 13 juin 2025, et notamment au niveau des façades (avant et arrière), des murets (avant et arrière) ainsi que des escaliers menant à la porte d'accès principale,*
- 2. déterminer la cause et les origines des éventuels vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons, et non conformités affectant l'immeuble appartenant à la requérante, au regard notamment de l'état, de la nature et de l'adéquation du support existant, en rapport avec l'intervention de la partie assignée telle qu'elle résulte des travaux effectivement réalisés et facturés, en vue du courrier de dénonciation des vices du 13 juin 2025, et notamment au niveau des façades (avant et arrière), des murets (avant et arrière) ainsi que des escaliers menant à la porte d'accès principale,*
- 3. déterminer les travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux éventuels désordres constatés,*
- 4. chiffrer le coût des travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux éventuels désordres constatés,*

5. *dresser une éventuelle moins-value affectant l'immeuble appartenant à la requérante,*
6. *se prononcer, dans la mesure du possible, sur la date ou la période d'apparition des fissures, et indiquer si elles apparaissent antérieures, concomitantes ou postérieures à l'intervention de la partie assignée,*
7. *dresser la liste des prétentions des parties.*

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 à PERSONNE1.) de payer à l'expert la somme de **3.500.- euros** au plus tard le **20 février 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 septembre 2026** au plus tard ;

rejetons la demande de PERSONNE1.) tendant à se voir autoriser d'ores-et-déjà d'entreprendre des travaux de remise en état ;

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

réserveons les droits des parties, y compris la demande de la requérante en allocation d'une indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens.