

Texte pseudonymisé

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

Rôle No. TAL-2025-10150
No. 2026TALREFO/00035
du 30 janvier 2026

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 30 janvier 2026, 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

- 1) PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.), indépendante, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), et son époux
- 2) PERSONNE2.), né le DATE2.), indépendant, demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT SARL, inscrite au Barreau de Luxembourg, Liste V, établie et ayant son siège social à L-1222 Luxembourg, 16 rue Beck / Coin, 95 Grand-rue, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B 236962, représentée aux fins des présentes par Maître Nadia CHOUHAD, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

parties demanderesses comparant par la société à responsabilité limitée NC ADVOCAT SARL, représentée par Maître Kefseresma AKSU, avocat, en remplacement de Maître Nadia CHOUHAD, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T

- 1) la société anonyme SOCIETE1.) SA (anciennement dénommée ALIAS1.) SA), établie et ayant son siège social sise à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),
- 2) la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social sis à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et immatriculée au Registre de Commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),
- 3) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social sis à L-ADRESSE4.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions et immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),
- 4) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, établie et ayant son siège social sis à L-ADRESSE5.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions et immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.),

partie défenderesse sub 1) comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO SCS, représentée par Maître Deniz ATLI, avocat, en remplacement de Maître Henry DE RON, avocat, les deux demeurant à Strassen,

partie défenderesse sub 2) comparant par Monsieur Jean-Luc BOUDOT, en vertu d'une procuration écrite du 26 novembre 2025,

partie défenderesse sub 3) comparant par Maître Camille SAUSY, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 4) comparant par Maître Dilara CELIK, avocat, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 26 janvier 2026, Maître Kefseresma AKSU donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendue en ses explications et moyens.

Maître Deniz ATLI, Monsieur Jean-Luc BOUDOT, Maître Camille SAUSY et Maître Dilara CELIK furent entendus en leurs 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 24 novembre 2025, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) (ci-après « **les Requérants** ») ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après « **la société SOCIETE1.)** »), la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après « **la société SOCIETE2.)** »), la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après « **la société SOCIETE3.)** ») et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après « **la société SOCIETE4.)** ») 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 leur assignation.

La demande est basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure, sinon sur l'article 933 du même code.

Prétentions et positions des parties

A l'appui de sa demande, **les Requérants** exposent :

- avoir conclu en 2016 avec la société SOCIETE1.) un contrat d'architecte comprenant une mission d'architecte complète pour la rénovation de leur maison d'habitation sise à L- ADRESSE1.) ;
- que les travaux de rénovation portaient notamment sur la rénovation d'une toiture-terrace située au 1^{er} étage de la maison ;
- que les travaux de rénovation de la toiture-terrace consistaient notamment dans la construction d'une chape sur laquelle un carrelage a été directement collé avec un système d'écoulement des eaux pluviales et la pose d'un joint de dilatation ;

- que ces travaux ont été effectués par la société SOCIETE2.), la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) ;
- qu'à partir du mois de mai 2018, à peine quelques mois après l'achèvement des travaux, ladite toiture-terrasse fut inondée avec présence d'une hauteur d'eau de quelques centimètres ;
- que la chape s'est retrouvée gorgée d'eau ;
- que des problèmes se trouvaient au niveau des joints ;
- que les eaux pluviales n'étaient pas évacuées par le système d'écoulement ;
- que sur demande des Requérrants, divers travaux de remédiation furent effectués, tels que l'installation d'un joint de dilatation en décembre 2018 et le changement du carrelage et de la colle en avril 2019 ;
- que malgré ces travaux de remédiation, les Requérrants ont subi un dégât des eaux par infiltration en septembre 2021 suivi d'une nouvelle infiltration d'eau en novembre 2021 ;
- qu'une expertise unilatérale ARBEX a été réalisée à leur demande et l'expert a rendu son rapport le 16 juin 2022, lequel a notamment relevé les vices, malfaçons et non-respect des règles de l'art suivants ;
 - o coulées apparentes sur la façade de la terrasse ;
 - o absence de larmier extérieur pour la tablette en pierre du mur d'acrotère périphérique favorisant les infiltrations par ruissellement sous la tablette ;
 - o fissures au niveau du cimentage entre 2 tablettes;
 - o écoulement d'un diamètre insuffisant en cas d'intempérie exceptionnelle;
 - o absence de trop-plein en façade permettant de rediriger les écoulements en cas de saturation du sol;
 - o décrochage du carrelage en plusieurs endroits;
 - o présence de concrétions, montrant que le carrelage n'empêche pas l'eau de s'accumuler dans la chape;
 - o réduction inutile d'un goulot d'étranglement de la canalisation;
 - o fissuration et décrochage du revêtement de sol;
 - o inutilité de la pose d'un joint de dilatation ;
- que l'expert a conclu que la gestion des écoulements d'eau n'était pas efficace ;
- que l'expert n'a procédé à aucune évaluation du coût d'éventuels travaux de remise en état et des mise en conformité aux règles de l'art ;
- qu'il est incertain si les problèmes rencontrés sont dus à :
 - o des erreurs initiales dans la conception du projet de rénovation,
 - o des manquements dans la direction générale de l'exécution,
 - o une exécution ne respectant pas les règles de l'art dans le chef des constructeurs,
 - o une exécution ne respectant pas les règles de l'art dans la mise en œuvre des mesures de remédiation infructueuses.

A l'audience des plaidoiries du 26 janvier 2026, les **Requérants** font valoir que le rapport d'expertise ARBEX du 16 juin 2022 constitue un rapport d'expertise unilatéral et qu'il est utile de disposer d'un rapport d'expertise judiciaire contradictoire. En plus, le rapport n'a chiffré ni le coût de la remise en état ni une éventuelle moins-value affectant l'immeuble. Ils estiment dès lors que leur demande remplit les conditions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

L'urgence serait également caractérisée par le fait que les dégâts s'aggravent au gré des inondations.

Les Requérants proposent la nomination d'Alain MARCHIONI (c/o la société à responsabilité limitée ALAIN MARCHIONI-EXPERTISE & CONSULTANCE SARL) 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 à l'irrecevabilité de la mesure d'expertise sollicitée pour défaut d'intérêt légitime au motif que les Requérants sont en possession du rapport d'expertise ARBEX et qu'ils disposent dès lors des moyens de preuves suffisants pour conserver ou établir la preuve des faits litigieux, de sorte que la mesure d'instruction sollicitée serait dépourvue de toute utilité et devrait être rejetée. Le seul point non abordé dans ledit rapport d'expertise tiendrait au chiffrage du coût des travaux de remédiation et de l'éventuelle moins-value de l'immeuble, chiffrage qui pourrait toujours être ordonnée par la juridiction saisie du fond du litige.

La société SOCIETE1.) conteste encore l'existence d'un cas d'urgence qui justifierait l'intervention du juge des référés sur base de l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile invoqué à titre subsidiaire par les Requérants.

Pour autant que de besoin, la société SOCIETE1.) propose la nomination de Pascal CRASSON comme expert.

Si la demande d'expertise judiciaire devait être déclarée irrecevable par le juge des référés, 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.

La **société SOCIETE2.)** explique ne pas être intervenue au niveau de la toiture-terrasse litigieuse. Sans reconnaissance préjudiciable et sous toutes réserves, elle

marque son accord avec le principe de l'expertise et la mission d'expertise sollicitée et propose comme experts Charles Auguste THIRY, sinon Serge FABER.

La **société SOCIETE3.)** ne s'oppose pas à la mission d'expertise, mais conteste les demandes basées sur les articles 238 et 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La **société SOCIETE4.)** réfute être responsable des dégâts et ne s'oppose pas à la mission d'expertise. Elle conteste l'indemnité de procédure et propose comme expert Steve E. MOLITOR, sinon la nomination d'un expert parlant allemand.

Appréciation

▪ Quant à la demande d'expertise

Les Requérants 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 prochaine.

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 les Requérants visent 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, les Requérants sont en possession d'un rapport d'expertise dressé le 16 juin 2022 par le cabinet ARBEX mandaté par la SOCIETE5.), assureur des Requérants.

Si le rapport précité est à qualifier d'expertise officieuse, dans la mesure où il a été établi à la demande unilatérale de l'assureur en garantie décennale et en dehors de toute décision judiciaire, le seul fait qu'il n'ait pas un caractère contradictoire ne justifie pas *ipso facto* la nomination d'un nouvel expert.

Ce rapport relève, aux pages 8 à 14, les désordres affectant la toiture-terrasse au 1^{er} étage de l'immeuble des Requérants, mais manque de clarté en ce que l'expert n'y a pas déterminé avec précision, ni les causes et origines exacts des désordres constatés, ni le coût de ces derniers.

Un avis technique sur ces points est toutefois pertinent en ce qu'il vise à établir des éléments de la responsabilité potentielle des parties défenderesses, à savoir une faute dans leur chef et le préjudice subi par les Requérants.

Le tribunal considère en conséquence que le rapport d'expertise du 16 juin 2022 ne s'oppose pas à l'institution, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, d'une expertise, de sorte que les Requérants gardent 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 les Requérants ne disposent dès lors pas, au vu du prédit rapport d'expertise unilatéral, d'éléments suffisants pour apprécier l'opportunité d'un éventuel procès au fond.

Le Requérant 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 prédit article.

▪ **Quant à la mission 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 leur assignation, les Requérants demandent à voir confier à l'expert la mission suivante :

1) constater et décrire les vices, malfaçons, défauts de conformité, dégâts et inexécutions affectant la toiture-terrasse, au premier étage, de la maison des consorts PERSONNE2.), sise à L-ADRESSE1.) ;

2) en déterminer les causes et origines ;

3) constater et décrire les dégâts affectant les autres parties de la maison des consorts PERSONNE2.), sise à L-ADRESSE1.), en lien avec les vices, malfaçons, défauts de conformité, dégâts et inexécutions visés au point 1) ;

4) *déterminer les travaux et moyens nécessaires pour remédier aux désordres constatés, et en évaluer le coût ainsi que le temps requis pour leur exécution ;*

5) *évaluer l'éventuelle moins-value affectant l'immeuble des consorts PERSONNE2.), sis à L-ADRESSE1.), sans préjudice de toutes autres missions à attribuer à l'expert ;*

Le tribunal décide, en vertu de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire, au vu des éléments du dossier et en l'absence de contestations exprimées par les parties quant à la mission d'expertise, de charger un expert de la mission telle que reprise au dispositif de l'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 Alain MARCHIONI (c/o la société à responsabilité limitée ALAIN MARCHIONI-EXPERTISE & CONSULTANCE SARL) comme expert.

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

▪ **Quant aux demandes accessoires**

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, les frais et dépens sont à réserver.

Les Requérants réclament le paiement par chacune des parties assignées d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros à leur égard.

Les demandes d'indemnités de procédure sont également à réserver 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.

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 commettons pour y procéder l'expert **Alain MARCHIONI (c/o la société à responsabilité limitée ALAIN MARCHIONI-EXPERTISE & CONSULTANCE SARL), demeurant professionnellement à L-1363 Howald, 5, rue du Couvent)** ;

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

1) constater et décrire les vices, malfaçons, défauts de conformité, dégâts et inexécutions affectant la toiture-terrasse, au premier étage, de la maison des consorts PERSONNE2.), sise à L-ADRESSE1.) ;

2) en déterminer les causes et origines ;

3) constater et décrire les dégâts affectant les autres parties de la maison des consorts PERSONNE2.), sise à L-ADRESSE1.), en lien avec les vices, malfaçons, défauts de conformité, dégâts et inexécutions visés au point 1) ;

4) déterminer les travaux et moyens nécessaires pour remédier aux désordres constatés, et en évaluer le coût ainsi que le temps requis pour leur exécution ;

5) évaluer l'éventuelle moins-value affectant l'immeuble des consorts PERSONNE2.), sis à L-ADRESSE1.), sans préjudice de toutes autres missions à attribuer à l'expert ;

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.) et son époux PERSONNE2.)** de payer à l'expert la somme de **2.000.- 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 **20 août 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, y compris les demandes en obtention d'une indemnité de procédure.