Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 74/2025

Numéros TAD-2025-00895 et TAD-2025-01251 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 18 novembre 2025 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

Silvia MAGALHAES ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

Suzette KALBUSCH, greffier assumé,

dans la cause

I.
ENTRE

1) le **ORGANISATION1.)**, sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.àr.l.**, 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,

2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

3) la société anonyme **SOCIETE3.) S.A.,** 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

4) **PERSONNE1.)**, sans état connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

5) la société anonyme **SOCIETE4.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

6) **PERSONNE2.)**, sans état connu, né le DATE2.), demeurant à B-ADRESSE5.),

7) **PERSONNE3.), épouse MARGRAFF**, sans état connu, née le DATE3.), demeurant à B-ADRESSE5.),

8) **PERSONNE4.)**, sans état connu, né le DATE4.), demeurant à B-ADRESSE6.),

9) **PERSONNE5.)**, sans état connu, né le DATE5.), demeurant à L-ADRESSE7.),

10) **PERSONNE6.), épouse MESSERIG**, sans état connu, née le DATE6.), demeurant à L-ADRESSE7.),

11) la société civile immobilière **SOCIETE5.) S.C.I.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

12) **PERSONNE7.)**, sans état connu, né le DATE7.), demeurant à L-ADRESSE1.),

13) la société anonyme **SOCIETE6.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties demanderesses, comparant par la société à responsabilité limitée **Etude d'Avocats GROSS & Associés S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Laurent LIMPACH**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE7.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par la société anonyme **KRIEGER ASSOCIATES S.A.**, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société civile à forme de société coopérative à responsabilité limitée de droit belge **SOCIETE8.)**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE10.), inscrite à la SOCIETE9.) sous le numéroNUMERO8.) (Belgique), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par **Maître Marc GOUDEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

II.
ENTRE

la société à responsabilité limitée **SOCIETE7.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse en intervention, comparant par la société anonyme **KRIEGER ASSOCIATES S.A.**, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme **SOCIETE10.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le NUMERO9.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

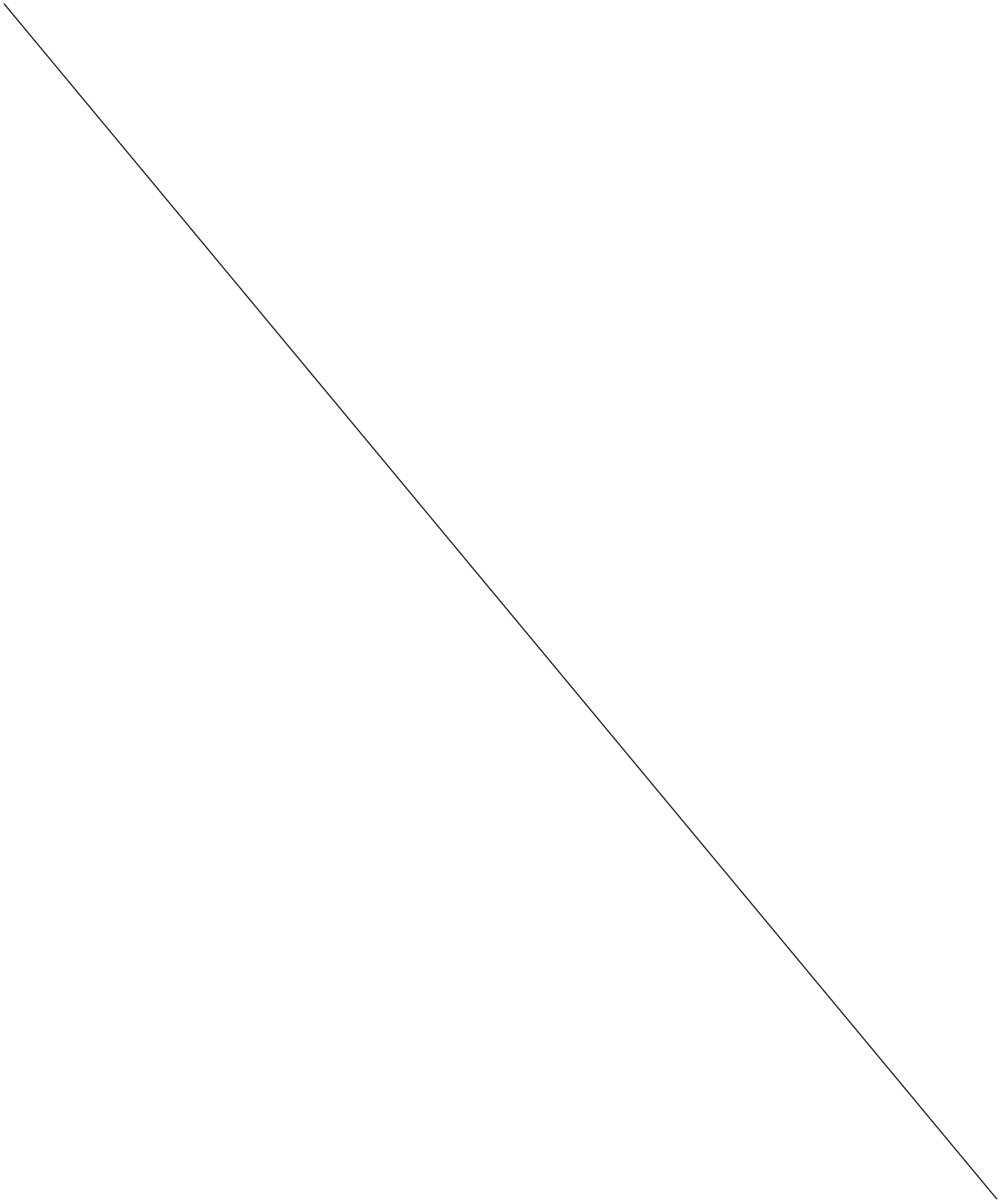
partie défenderesse sur intervention, comparant par **Maître Jean-Luc GONNER,** avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

I.
FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, en date du 7 juillet 2025**,** le ORGANISATION1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l., la société anonyme SOCIETE3.) S.A., PERSONNE1.), la société anonyme SOCIETE4.) S.A., PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et son épouse PERSONNE6.), la société civile immobilière SOCIETE5.) S.C.I., PERSONNE7.) et la société anonyme SOCIETE6.) S.A. ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) et à la société civile à forme de société coopérative à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE8.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de justice à Diekirch, à l'audience publique de vacation des référés du jeudi, 31 juillet 2025, aux fins spécifiées ci-après.

II.
FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, en date du 2 octobre 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE10.) S.A. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de justice à Diekirch, à l'audience publique des référés du mardi, 14 octobre 2025, aux fins spécifiées ci-après.



Après deux refixations, les affaires ont été utilement retenues à l'audience publique des référés du mardi, 4 novembre 2025.

Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui représente la société à responsabilité limitée SOCIETE11.) S.àr.l., mandataire du ORGANISATION1.), de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l., de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., d'PERSONNE1.), de la société anonyme SOCIETE4.) S.A., de PERSONNE2.) et de son épouse PERSONNE3.), d'PERSONNE4.), de PERSONNE5.) et de son épouse PERSONNE6.), de la société civile immobilière SOCIETE5.) S.C.I., de PERSONNE7.) et de la société anonyme SOCIETE6.) S.A., a exposé l'assignation principale et a été entendu en ses explications.

Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui représente la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.), a été entendu en ses moyens de défense et explications et a donné lecture de l'assignation en intervention.

Maître Marine DEGODENNE, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Marc GOUDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société civile à forme de société coopérative à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE8.), a été entendue en ses moyens de défense et explications.

Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de la société anonyme SOCIETE10.) S.A., a été entendu en ses moyens de défense et explications.

Sur ce, le juge des référés prit les affaires en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 18 novembre 2025, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

<u>Procédure</u>

Par exploit d'huissier de justice du 7 juillet 2025, le ORGANISATION1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l., la société anonyme SOCIETE3.) S.A., PERSONNE1.), la société anonyme SOCIETE4.) S.A., PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et son épouse PERSONNE6.), la société civile immobilière SOCIETE5.) S.C.I., PERSONNE7.) et la société anonyme SOCIETE6.) S.A. (désignés ci-après « les parties demanderesses ») ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) et à la société civile à forme de société coopérative à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE8.) (désignée ci-après « SOCIETE8.) ») à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir nommer un expert avec la mission plus amplement spécifiée au dispositif de leur assignation.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-00895.

Par exploit d'huissier de justice du 2 octobre 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) a mis en intervention la société anonyme SOCIETE10.) S.A. afin que celle-ci soit

tenue d'intervenir dans les opérations d'expertise sollicitées aux termes de l'assignation principale du 7 juillet 2025.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-01251.

Dans la mesure où ces affaires se rapportent aux mêmes faits, il y a lieu, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, de les joindre afin qu'il y soit statué par une seule et même ordonnance.

Prétentions et moyens des parties

Au soutien de leur demande en institution d'une expertise, les parties demanderesses exposent que divers vices, malfaçons et non-conformités seraient apparus depuis la réalisation des travaux de construction de ORGANISATION1.) consistant, notamment, en des infiltrations d'eau au sous-sol dans les parties communes et privatives ainsi qu'en l'apparition d'importantes fissures dans différents appartements privatifs.

Elles soulignent que bien que ces désordres aient été dénoncés à la société SOCIETE7.), société ayant réalisé les travaux de gros-œuvre et d'étanchéité de la résidence, et à SOCIETE8.), société d'architectes ayant établi les plans de construction et ayant assumé une mission de surveillance du chantier, les mesures entreprises par ces dernières pour tenter de remédier aux problèmes constatés se seraient avérées infructueuses, de sorte que les problèmes persisteraient à l'heure actuelle.

Il y aurait ainsi lieu de nommer un expert judiciaire impartial afin que celui-ci se prononce, entre autres, sur les causes et origines des vices et malfaçons affectant ORGANISATION1.).

A l'audience, les parties demanderesses proposent de désigner l'expert Matthieu ZEIMET.

Elles indiquent en outre qu'elles sont disposées à avancer les frais de l'expertise, tout en se réservant cependant le droit d'en réclamer le remboursement aux parties assignées.

La société SOCIETE7.) conclut, principalement, à l'irrecevabilité de la demande principale sur toutes les bases légales invoquées.

En ce qui concerne l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sur lequel les parties demanderesses basent leur demande à titre principal, la société SOCIETE7.) relève tout d'abord que les parties demanderesses disposeraient d'ores et déjà d'un rapport d'expertise extrajudiciaire qui aurait été établi de manière contradictoire à l'égard de toutes les parties figurant à l'instance principale. Elle souligne ensuite que ledit rapport contiendrait un constat détaillé de la situation, qu'il se prononcerait sur les causes et origines des désordres constatés et qu'il préconiserait les travaux devant être entrepris pour y remédier. Elle soutient finalement que les mesures préconisées, à savoir des injections de résine dans les murs affectés par l'humidité, auraient été réalisées et auraient permis de remédier aux désordres.

La société SOCIETE7.) estime dès lors que les parties demanderesses ne justifient pas de leur intérêt probatoire à voir désigner un expert judiciaire, alors qu'elles disposeraient d'ores et déjà d'éléments suffisants pour apprécier l'opportunité d'un procès au fond, de sorte que la

demande en institution d'une expertise serait à rejeter sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

Quant à l'article 933 du Nouveau Code de procédure civile, qui est invoqué à titre subsidiaire par les parties demanderesses, la société SOCIETE7.) fait valoir que l'institution d'une expertise sur cette base supposerait l'existence d'une situation d'urgence qui, en matière d'expertise, équivaudrait à un risque de dépérissement de preuve. Or, en l'espèce, au vu du rapport d'expertise extrajudiciaire dont les parties demanderesses disposeraient d'ores et déjà, un tel risque de dépérissement de preuve n'existerait pas.

A titre subsidiaire, au cas où il serait fait droit à la demande en institution d'une expertise, la société SOCIETE7.) indique avoir mis en intervention la société SOCIETE10.) S.A. afin que celle-ci soit tenue d'intervenir dans les opérations d'expertise.

La société SOCIETE7.) fait valoir qu'elle aurait un intérêt légitime à ce que la société SOCIETE10.) S.A. participe aux opérations d'expertise en raison du fait que la responsabilité de cette dernière serait susceptible d'être engagée par rapport aux désordres invoqués, étant donné que ce serait elle qui aurait :

- conçu et développé le projet de construction de ORGANISATION1.),
- élaboré et réalisé le SOCIETE12.) relatif audit projet,
- obtenu les autorisations de bâtir sur base de plans élaborés par elle-même ou par son architecte,
- établi le dossier administratif comprenant notamment une étude géotechnique, ainsi que les plans statiques,
- conclu la majorité (90%) des contrats de réservation,
- participé activement aux choix techniques de réalisation des travaux de construction,

tel que cela résulterait des pièces versées en cause.

La société SOCIETE7.) renvoie à cet égard plus particulièrement au point 4.b.2. de la convention de partenariat qu'elle a conclue en date du 28 juin 2016 avec la société SOCIETE10.) S.A. qui prévoit que toute dépense non-prévue au cahier des charges et à l'offre de prix, devait recueillir l'accord préalable écrit de la société SOCIETE10.) S.A., ainsi qu'à un courriel qui lui aurait été adressé en date du 7 juillet 2016 par la société SOCIETE10.) S.A. aux termes duquel cette dernière aurait donné des consignes techniques par rapport, notamment, aux blocs devant être utilisés pour la construction des parties arrières enterrées au -1, soit les parties concernées par les problèmes d'humidité dénoncés par les parties demanderesses dans l'instance principale.

La société SOCIETE7.) fait valoir qu'il résulterait clairement desdites pièces que la société SOCIETE10.) S.A. serait intervenue en tant que maître de l'ouvrage pendant l'exécution des travaux de construction, tel que cela serait d'ailleurs expressément indiqué dans les différentes rapports de chantier établis par SOCIETE8.) qui auraient tous été transmis à la société SOCIETE10.) S.A., sans que celle-ci ne formule jamais la moindre contestation par rapport aux mentions figurant dans lesdits rapports. Il se pourrait dès lors que les désordres dont les parties demanderesses font état dans le cadre de l'instance principale soient dus à une décision technique prise par la société SOCIETE10.) S.A. pendant l'exécution des travaux ou à un autre manquement imputable à la société SOCIETE10.) S.A.

Les parties se retrouveraient dès lors dans une situation telle que la responsabilité de la société SOCIETE10.) S.A. ne saurait d'ores et déjà être exclue, de sorte qu'il y aurait lieu de faire droit à la demande en intervention. La société SOCIETE7.) souligne à cet égard qu'il n'appartiendrait pas au juge des référés de procéder à l'interprétation du contrat conclu entre les parties pour apprécier si les dispositions de celui-ci sont de nature à exclure toute responsabilité dans le chef de la société SOCIETE10.) S.A. par rapport aux vices et malfaçons affectant l'immeuble concerné.

La société d'architectes CRAHAY & JAMAIGNE marque son accord avec le principe de la mesure d'instruction sollicitée par les parties demanderesses, ce sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance préjudiciable aucune. Elle demande toutefois à voir ajouter un point à la mission d'expertise proposée par les parties demanderesses afin que l'expert soit également chargé de « *dresser un rapport préalable* ».

La société SOCIETE10.) S.A. demande à être mise hors cause, motif pris qu'elle serait parfaitement étrangère au litige qui oppose actuellement la société SOCIETE7.) aux parties demanderesses.

En s'appuyant sur les dispositions de la convention de partenariat conclue en date du 28 juin 2016, la société SOCIETE10.) S.A. fait valoir que dans le cadre du projet de construction de ORGANISATION1.), elle ne serait intervenue qu'en qualité de vendeur d'un projet immobilier, respectivement qu'en qualité de courtier immobilier. Elle ne serait ainsi nullement concernée par la réalisation des travaux de construction, alors que ceux-ci auraient relevé de la responsabilité exclusive de la société SOCIETE7.). Aux termes de la convention du 28 juin 2016, il aurait en effet été expressément précisé que la société SOCIETE7.) assumerait seule « *la pleine et entière responsabilité à l'égard des clients et des tiers* » ainsi que « *de façon générale la responsabilité liée à l'exécution des travaux et la construction des ouvrages, que ce soit sous l'angle de la responsabilité décennale de l'entrepreneur, mais aussi de la conformité des travaux par rapport aux documents contractuels* ». Il aurait en outre été expressément prévu que « *SOCIETE7.) prendra en charge tout autre dommage ou indemnité stipulés en faveur des acquéreurs, en ce compris la réparation en nature, et les dépends découlant d'un manquement d'SOCIETE7.) mais qui seraient mis à charge de SOCIETE10.) par un tribunal* » et que « *SOCIETE10.) n'assume pas de responsabilité lié au contrôle de l'exécution, comme ceci pourrait être le cas pour un architecte, ce qui doit entraîner dans le chef de SOCIETE7.) une vigilance accrue* ». La convention de partenariat prévoirait en outre également que le coût des constructions sera facturé par la société SOCIETE7.) directement aux acquéreurs au fur et à mesure de l'exécution des travaux.

La société SOCIETE10.) S.A. relève encore que suite au début des travaux d'excavation entamés par la société SOCIETE7.), cette dernière aurait constaté la présence de nappes phréatiques sur le terrain et aurait mandaté le bureau d'études SOCIETE13.) S.A. afin que celui-ci procède à une étude géologique du terrain. Sur base de cette étude géologique établie le 12 septembre 2016, la société SOCIETE7.) (et elle seule) serait ensuite entrée en contact avec la commune de ADRESSE12.) pour obtenir une autorisation pour pouvoir rehausser la construction par rapport aux plans initiaux, tel que cela avait été préconisé par le bureau d'études SOCIETE13.) S.A.

Ce serait partant manifestement à tort que la société SOCIETE7.) soutiendrait que la société SOCIETE10.) S.A. serait intervenue en tant que maître de l'ouvrage, alors que cette dernière

n'aurait nullement été concernée par la réalisation des travaux de construction. L'argumentaire actuel de la société SOCIETE7.) serait d'ailleurs en contradiction flagrante avec les propos tenus par cette dernière pendant l'exécution des travaux et notamment avec les propos tenus dans un courriel du 22 septembre 2016 dans lequel elle aurait formellement reconnu qu'elle seule assume « *la responsabilité finale du chantier de construction* » et que les travaux de construction de la résidence sont réalisés sous sa responsabilité.

Ainsi, étant donné qu'il résulterait indubitablement du rapport d'expertise extrajudiciaire du 7 avril 2025 que les désordres constatés concernent exclusivement la construction de l'immeuble, il serait évident qu'aucune responsabilité ne serait encourue par la société SOCIETE10.) S.A. par rapport auxdits désordres, ce qui expliquerait d'ailleurs qu'aucune des parties n'ait jugé nécessaire de la faire participer à l'expertise extrajudiciaire qui n'aurait donc pas été établie de manière contradictoire à son égard.

Les conditions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ne seraient par conséquent pas remplies à l'égard de la société SOCIETE10.) S.A. En effet, étant donné que la société SOCIETE7.) se serait expressément engagée à endosser seule toute responsabilité par rapport à la construction de la résidence, toute action au fond que la société SOCIETE7.) pourrait envisager d'engager à l'encontre de la société SOCIETE10.) S.A. par rapport aux vices et malfaçons affectant la construction serait manifestement vouée à l'échec. La société SOCIETE7.) n'aurait dès lors aucun intérêt à faire intervenir la société SOCIETE10.) S.A. dans le cadre des opérations d'expertise.

La société SOCIETE10.) S.A. sollicite la condamnation de la société SOCIETE7.) au paiement d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, motif pris qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge les frais qu'elle a dû exposer pour se défendre à l'encontre de la demande manifestement infondée dirigée à son encontre par la société SOCIETE7.).

En réponse aux moyens d'irrecevabilité soulevés par la société SOCIETE7.), les parties demanderesses font valoir que le rapport invoqué par cette dernière ne saurait être assimilé à un rapport d'expertise complet, alors qu'il s'agirait tout au plus d'un constat succinct et sommaire qui aurait été établi à la demande la société SOCIETE14.), qui est l'assureur de la société SOCIETE7.). Il ne s'agirait ainsi pas d'un rapport établi par un expert judiciaire indépendant. A défaut d'avoir procédé à une quelconque mesure d'investigation concrète, le rédacteur dudit rapport se serait en outre limité à énumérer certaines causes et origines probables, sans émettre la moindre conclusion précise. Ledit rapport ne ferait ainsi qu'énumérer des hypothèses non vérifiées, tout en précisant que l'origine exacte des désordres ne pourra être déterminée qu'en procédant à des recherches plus étendues. Ledit rapport ne contiendrait en outre aucune évaluation concrète des coûts de remise en état des désordres constatés. Ce serait partant à tort que la société SOCIETE7.) ferait valoir que ledit rapport contiendrait tous les éléments de preuve nécessaires pour pouvoir engager une action en responsabilité.

Les parties demanderesses soulignent encore que, contrairement à ce qui a été retenu dans ledit rapport, les injections de résine réalisées n'auraient pas permis de résoudre les problèmes d'humidité affectant les caves, tel que cela pourrait être constaté sur les photographies versées en cause qui attestent de la présence de flaques d'eau au sol au niveau des caves.

La demande en institution d'une expertise serait partant fondée aussi bien sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile que sur l'article 933 du même code, alors qu'il y aurait urgence à intervenir, étant donné que dans leur état actuel, les caves de la résidence seraient inutilisables.

Quant à la demande principale

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, sur requête ou en référé* ».

Non subordonnée aux conditions de l'urgence et de l'absence de contestations sérieuses, la demande basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civil précité a un caractère autonome 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 une mesure d'instruction légalement admissible, (iv) la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige.

L'article 350 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. Il se dégage de ces dispositions que leur application est notamment subordonnée à la condition que la mesure d'instruction sollicitée ait pour objet, soit la preuve de faits qui se sont déjà produits, soit de conserver la preuve de faits existants, dont il est établi qu'ils sont soumis à un risque de dépérissement.

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. Il y a ainsi 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*. La légitimité du motif invoqué s'apprécie par rapport à l'intérêt que peut présenter la mesure demandée. Les faits dont il s'agit d'établir et de conserver la preuve doivent être à la fois utiles et pertinents, ce qui signifie que la mesure d'instruction réclamée doit être susceptible d'améliorer la situation du demandeur du point de vue de la preuve et implique l'existence d'un lien suffisant entre l'objet de la mesure et un litige éventuel.

A la nécessité du motif légitime s'ajoute ainsi 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 que la requiert.

Il est en outre de principe que 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. En d'autres termes, le demandeur doit établir l'existence de son « *intérêt probatoire* ».

En l'espèce, il est constant en cause que la société SOCIETE7.) était en charge de l'exécution des travaux de construction de ORGANISATION1.), sise à L-ADRESSE1.). Il n'a en outre pas été contesté que SOCIETE8.) a élaboré les plans de construction et a assumé une mission de surveillance du chantier.

Les parties demanderesses versent en outre des photographies qui illustrent les problèmes d'humidité affectant le sous-sol de la résidence, ainsi que la présence de fissures au niveau de certains murs.

Les parties demanderesses justifient dès lors incontestablement d'un intérêt légitime à faire constater par un homme de l'art les désordres affectant ORGANISATION1.) et à voir déterminer leurs causes et origines, ainsi que le coût des travaux de remise en état, alors que ces éléments s'avèrent pertinents dans le cadre d'une éventuelle action en responsabilité qu'elles pourraient envisager d'introduire à l'encontre du constructeur et de l'architecte en charge du projet de construction de la résidence.

C'est à tort que la société SOCIETE7.) fait valoir que les parties demanderesses restent en défaut d'établir l'existence d'un « *intérêt probatoire* » au motif qu'elles disposeraient déjà d'un rapport extrajudiciaire établi le 7 avril 2025.

A la lecture du rapport du 7 avril 2025, qui a été établi par la société SOCIETE15.), il appert en effet, tout d'abord, que cette expertise extrajudiciaire n'a pas été diligentée par les parties demanderesses mais par la compagnie d'assurances SOCIETE14.), assureur en « responsabilité civile entreprise » de la société SOCIETE7.). La mission confiée à la société SOCIETE16.)) n'est pas précisée dans le prédit rapport, mais il semble que le but de cette expertise était de vérifier si le sinistre dénoncé par la société SOCIETE7.) à son assureur était couvert par la police d'assurance conclue entre les parties.

Le rapport établi en date du 7 avril 2025 n'a ainsi pas été établi en vue d'une action en responsabilité qui pourrait être introduite par les parties demanderesses à l'encontre de la société SOCIETE7.) ou de l'architecte en charge du projet. A la lecture du prédit rapport, qui ne constitue d'ailleurs qu'un rapport préliminaire, force est de constater que celui-ci ne fournit nullement aux parties demanderesses les éléments de preuve dont elles ont besoin pour pouvoir apprécier l'opportunité d'un procès au fond.

En effet, tel que relevé par les parties demanderesses, ce rapport ne contient aucune description détaillée des désordres constatés, mais se limite à indiquer que « *l'examen des caves permet de confirmer l'existence d'une humidité sur les murs périphériques dans certaines d'entre elles* », sans autres précisions quant aux caves concernées, ni l'ampleur des désordres constatés. Le rédacteur dudit rapport n'a en outre pas recherché les causes et origines des problèmes d'humidité constatés, mais s'est limité à avancer trois causes potentielles, tout en précisant que « *sans investigation complémentaire, il n'est pas possible de confirmer l'origine exacte des désordres* ». Etant donné qu'aucune conclusion précise n'a été émise par rapport aux causes et origines exactes des désordres constatés, aucune conclusion pertinente n'a *a fortiori* pu être émise par rapport aux mesures devant être entreprises pour remédier de manière permanente aux problèmes d'humidité constatés ou

par rapport au coût de ces mesures de remise en état, le rédacteur du rapport se limitant à indiquer que si après une phase d'observation de trois mois, la situation ne s'aggrave pas, la solution pourrait être celle de procéder à des injections de résine sur l'ensemble des murs concernés. Or, au vu des photographies versées en cause par les parties demanderesses, il est permis de douter de l'efficacité de la solution envisagée, alors que les murs ayant fait l'objet de telles injections semblent encore être affectés de problèmes d'humidité.

Compte tenu de ces éléments, c'est manifestement à tort que la société SOCIETE7.) considère que le rapport préliminaire du 7 avril 2025, diligenté par son assureur, constitue un élément suffisant pour introduire, le cas échéant, une action au fond à son encontre, alors que les causes, origines et imputabilités des désordres n'ont pas été recherchées et ne se trouvent pas établies, ce qui empêche les parties demanderesses de préparer utilement une action au fond.

Force est ainsi de constater que les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile sont réunies en l'espèce, de sorte que la demande en institution d'une expertise introduite par les parties demanderesses est à déclarer recevable sur cette base, étant encore relevé qu'aucun procès au fond n'est actuellement pendant entre les parties suivant les informations à disposition du tribunal.

Quant à la mission d'expertise, il convient de relever que les parties demanderesses ont marqué leur accord avec l'ajout demandé par la société CRAHAY & JAMAIGNE, de sorte qu'il y a lieu de charger l'expert de la mission proposée par les parties demanderesse aux termes de leur assignation, tout en précisant que l'expert sera tenu d'établir un rapport préliminaire avant le dépôt de son rapport définitif.

La proposition d'expert faite par les parties demanderesses à l'audience n'ayant rencontré aucune objection, le tribunal décide de désigner l'expert Matthieu ZEIMET.

Quant à l'avance des frais d'expertise, il convient de relever que les parties demanderesses ont indiqué qu'elles feront l'avance des frais d'expertise, tel que cela est d'ailleurs de principe.

<u>Quant à la demande en intervention</u>

Au vu des contestations formulées par la société SOCIETE10.) S.A. par rapport à la mise en intervention dirigée à son encontre, il convient tout d'abord de rappeler que l'intervention est la demande dont l'objet est de rendre un tiers partie au procès engagé entre les parties originaires. L'intervention, qui peut être volontaire ou forcée, se distingue suivant l'objectif qui est poursuivi : soit il s'agit d'une intervention conservatoire qui tend uniquement à une déclaration de jugement commun, afin que la décision à intervenir n'ait plus autorité relative à l'égard du tiers mais lui soit pleinement opposable, soit il s'agit d'une intervention agressive qui tend à voir prononcer une condamnation contre le tiers mis en intervention, l'exemple type d'une procédure de ce genre étant l'appel en garantie dirigé contre le tiers.

En l'espèce, l'assignation en intervention signifiée à la requête de la société SOCIETE7.) est à qualifier de conservatoire en ce qu'elle tend exclusivement à faire intervenir la société SOCIETE10.) S.A. dans les opérations d'expertise sollicitée par les parties demanderesses dans l'instance principale, ce afin que le rapport d'expertise qui sera rédigé leur soit pleinement opposable.

Il est de principe que l'intervention forcée aux fins de jugement commun est recevable si la partie qui met en cause le tiers a intérêt à lui rendre le jugement opposable.

En outre, il a été jugé qu'une demande de mise hors cause ne se justifie que s'il est d'emblée patent que l'assignée concernée n'a strictement rien à voir avec les faits en cause (Cour d'appel, 02.04.2025, arrêt n°51/25-VII-REF, n°CAL-2024-00570 du rôle).

En l'espèce, il est constant en cause, pour résulter des pièces figurant aux débats, que la société SOCIETE10.) S.A. a élaboré le projet immobilier relatif à ORGANISATION1.) qui a été construite sur un terrain dont elle était propriétaire. C'est ainsi la société SOCIETE10.) S.A. qui a mandaté SOCIETE8.) en vue de l'établissement des plans de la résidence et qui a sollicité et obtenu les autorisations de construire du 21 décembre 2015.

Une convention de partenariat a été signée entre la société SOCIETE10.) S.A. et la société SOCIETE7.) en date du 28 juin 2016 aux termes de laquelle la société SOCIETE10.) S.A. a « *cédé* » le projet immobilier relatif à ORGANISATION1.) à la société SOCIETE7.) qui s'est engagée à en assurer la construction. Aux termes de ladite convention, il est prévu que la société « *SOCIETE10.) intervient comme vendeur d'un projet immobilier qu'elle a développé sur son terrain* » et qu'elle « *assumera la mission exclusive de courtage immobilier, puisqu'elle est chargée de la vente de toutes les entités du projet* », tandis que la société SOCIETE7.) « *réalisera la promotion et la construction de l'immeuble autorisé* ». Ladite convention réglemente les relations contractuelles liant les parties en prévoyant, notamment, des dispositions relatives aux responsabilités encourues de part et d'autre ainsi que la rémunération due à chaque partie.

Au vu de ces éléments qui se trouvent établis en cause, c'est à tort que la société SOCIETE10.) S.A. fait valoir qu'elle est parfaitement étrangère au litige qui oppose actuellement la société SOCIETE7.) aux parties demanderesses dans l'instance principale, alors que c'est elle qui est à l'initiative du projet immobilier litigieux et qu'elle est donc, au moins, concernée par ledit litige en sa qualité de « *vendeur* » du projet.

Force est d'ailleurs de relever que la convention de partenariat du 28 juin 2016 évoque expressément la possibilité que la société SOCIETE10.) S.A. puisse être condamnée par un tribunal à régler une indemnité en faveur des acquéreurs, puisque la convention stipule, dans pareille hypothèse, qu'il appartiendra à la société SOCIETE7.) de prendre en charge cette indemnité si celle-ci est imputable à un manquement commis de sa part (*cf.* point 3.e.). Il ne saurait dès lors être valablement retenu que la société SOCIETE10.) S.A. n'a strictement rien à voir avec les faits en cause et n'est pas susceptible d'encourir une quelconque responsabilité de quelque nature que ce soit.

Il échet en outre de relever qu'il est de jurisprudence constante qu'une expertise sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, 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, 07.11.2018, arrêt référé n°161/18, n° CAL-2018-00327 du rôle). Dans pareille hypothèse, le juge des référés dépasserait ses

pouvoirs en mettant hors cause une partie, alors que ce faisant il trancherait des questions qui préjudicient le fond et qui portent atteinte aux droits qui appartiendraient à l'une des parties devant d'autres juridictions.

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 ainsi pas obstacle à la mesure d'instruction sollicitée sur base de l'article 350 précité (Cass. n° 34/16 du 24 mars 2016, n° 3617).

Si l'exigence d'un motif légitime implique nécessairement la survenance possible d'un procès ultérieur entre les parties, il suffit toutefois que la perspective de ce litige ultérieur soit crédible pour que le demandeur au référé soit recevable à agir.

Le juge des référés n'a pas à préjuger le litige au fond, mais il doit simplement vérifier qu'un litige ultérieur est effectivement susceptible de s'élever qui n'est pas purement artificiel.

Or, en l'espèce, au vu de la convention liant les sociétés SOCIETE7.) et SOCIETE10.) S.A., il ne saurait être valablement contesté que la société SOCIETE7.) a un intérêt légitime à faire intervenir la société SOCIETE10.) S.A. dans les opérations d'expertise ordonnées dans l'instance principale afin que le rapport qui sera établi lui soit opposable, ce en vue d'une éventuelle action en garantie à introduire à l'encontre de son cocontractant, qui, d'après ses propres déclarations, lui a « *vendu* » le projet immobilier qui fait l'objet du litige principal.

Le litige pouvant opposer la société SOCIETE7.) à la société SOCIETE10.) S.A. apparaît ainsi comme suffisamment crédible, étant rappelé qu'il n'appartient pas au juge des référés de se prononcer sur le fond de ce litige en évaluant les chances de réussite d'une telle action récursoire.

Pour pouvoir ce faire, le juge des référés devrait en effet procéder à une interprétation du contrat conclu entre les parties, respectivement procéder à une analyse détaillée de la convention de partenariat conclue entre les parties pour qualifier ledit contrat et apprécier la portée des clauses réglementant les responsabilités encourues et déterminer ensuite si la responsabilité de la société SOCIETE10.) S.A. est exclue par rapport aux désordres allégués, tel qu'allégué par cette dernière. Or, un tel examen approfondi de la cause relève de la compétence exclusive des juges du fond.

L'assignation en intervention est partant à déclarer recevable et fondée.

Par conséquence, la demande de mise hors cause formulée par la société SOCIETE10.) S.A. est à rejeter.

<u>Quant aux frais et dépens, l'indemnité de procédure et l'exécution provisoire</u>

Les frais et dépens des instances sont à réserver en l'état actuel de la procédure, étant donné que la reconnaissance des droits respectifs des parties dépend de l'instance au fond à introduire, le cas échéant, après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

Pour ces mêmes motifs, il y a également lieu de réserver la demande de la société SOCIETE10.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure.

Aux termes de leurs assignations respectives, les parties demanderesses au principal et la société SOCIETE7.) demandent encore à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant appel ou opposition, sur minute et avant l'enregistrement et sans caution.

Les parties 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, elle 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.

PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia MAGALHAES ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement,

ordonnons la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros TAD-2025-00895 et TAD-2025-01251,

recevons les demandes principale et en intervention en la forme et 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, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile,

rejetons la demande de mise hors cause formulée par la société anonyme SOCIETE10.) S.A.,

ordonnons une expertise et **commettons** pour y procéder l'expert Matthieu ZEIMET, établi professionnellement à L-1941 Luxembourg, 359, route de Longwy, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe du Tribunal d'arrondissement de Diekirch pour le **30 mars 2026** au plus tard, de :

1. décrire les désordres affectant à ce jour l'immeuble résidentiel « Les Jardins de Hasselt », sis à L-ADRESSE1.), et notamment les vices, malfaçons et non-conformités affectant les parties communes et privatives au sous-sol ainsi que les fissures dans les parties communes et privatives,

2. déterminer les causes et origines des désordres constatés,

3. se prononcer sur le coût et les moyens d'une remise en état adéquate,

4. soumettre un rapport préliminaire aux parties litigantes avant la finalisation et le dépôt du rapport d'expertise final,

disons que dans l'accomplissement de sa mission l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et à entendre même de tierces personnes,

disons que le ORGANISATION1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l., la société anonyme SOCIETE3.) S.A., PERSONNE1.), la société anonyme SOCIETE4.) S.A., PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et son épouse PERSONNE6.), la société civile immobilière SOCIETE5.) S.C.I., PERSONNE7.) et la société anonyme SOCIETE6.) S.A. sont tenus de verser par provision à l'expert une avance sur sa rémunération de 1.500.- euros et d'en justifier le versement au greffe du Tribunal d'arrondissement de ce siège,

disons qu'en cas de difficultés d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport,

disons que l'expert devra, en toutes circonstances, Nous informer de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

disons que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra Nous en avertir et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par la Présidente du Tribunal de céans sur simple requête à lui présentée,

réservons la demande de la société anonyme SOCIETE10.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

réservons les frais et dépens des instances,

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