Texte pseudonymisé

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

Rôle No. TAL-2025-02298
No. 2025TALREFO/00369
du 1er juillet 2025

Audience publique extraordinaire des référés du mardi, 1er juillet 2025, 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 du greffier Charles d'HUART.

DANS LA CAUSE

E N T R E

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Aurélia COHRS, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse ***comparant par Maître Maud WALOCZCZYK, avocat, en remplacement de Maître Aurélia COHRS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant actuellement à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse ***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.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du mardi matin, 17 juin 2025, Maître Maud WALOCZCZYK donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendue en ses explications et moyens.

Maître Kefseresma AKSU fut entendue en ses explications et moyens.

Sur ce, 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:

Par exploit d'huissier de justice du 6 mars 2025, la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après, la « **société SOCIETE1.)** ») a fait donner assignation à PERSONNE1.) (ci-après, « **PERSONNE1.)** ») 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, principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur le fondement des articles 933 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile et plus subsidiairement sur le fondement de l'article 932 alinéa 1er du même code.

A l'audience publique du 17 juin 2025, PERSONNE1.) a marqué son accord avec la mesure d'instruction sollicitée, sans aucune reconnaissance de sa responsabilité ni renonciation préjudiciable et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond.

La mesure d'instruction sollicitée n'étant pas contestée dans son principe et les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant données en l'espèce, il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise judiciaire.

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.

PERSONNE1.) demande à voir reformuler la mission d'expertise comme suit :

1) *dresser un état des lieux des travaux exécutés relatif à l'immeuble sis à L-ADRESSE3.),*
2) *dresser un constat détaillé des vices, dégradations, dégâts, dommages, défauts, défauts de conformité, défauts de livraison, retard de livraison, inexécution, détériorations, inachèvements, et malfaçons affectant les travaux, et déterminer les éventuels retards dans la finition de ceux-ci,*
3) *en déterminer les causes et origines,*
4) *évaluer le coût de remise en état sinon la moins-value,*

5) *se prononcer sur l'état d'achèvement de l'immeuble précité,*
6) *déterminer éventuellement les travaux restant à terminer ou à redresser pour qu'il y ait un achèvement complet,*
7) *évaluer le coût de ces travaux nécessaires à l'achèvement complet,*
8) *établir un rapport préliminaire,*
9) *procéder à la simple demande d'une des parties à la lecture du rapport et prendre position de manière détaillée et motivée quant aux éventuelles questions et/ou critiques vis-à-vis du rapport.*

Le défendeur conclut au rejet des points a, b, c, f, g et h du libellé de la mission proposé par la partie demanderesses au motif qu'il n'appartient pas à l'expert de se prononcer sur la nature juridique des dégâts qu'il sera amené à constater et qu'il ne lui appartient pas de se prononcer sur les responsabilités respectives. Il argue aussi que dans le cadre d'un référé préventif, il n'y a pas lieu de charger l'expert de dresser un décompte entre parties.

Il fait encore valoir que la mission d'expertise doit permettre de réunir un maximum d'informations quant aux vices, dégradations, dégâts, dommages, défauts, défauts de conformité, défauts de livraison, retard de livraison, inexécution, détériorations, inachèvements et malfaçons affectant les travaux et déterminer les éventuels retards dans la finition de ceux-ci.

Il conclut à voir adopter la mission telle que proposée par lui.

Il convient de rappeler que des éléments sur lesquels porte la mission doit dépendre la solution de l'éventuel procès au fond entre parties et que la mesure d'expertise doit être adaptée, utile et proportionnée au litige ultérieur qui la requiert ; celle-ci ne saurait constituer une mesure d'instruction générale.

En l'occurrence, le litige éventuel, tel que décrit dans l'assignation, a trait au constat de l'achèvement au sens de l'article 1601-6 du Code civil des lots appartenant de manière privative ou en copropriété au défendeur et la fixation de la date de cet achèvement.

Le défendeur demande à voir notamment supprimer les points a, b et c du libellé de la mission proposé par la partie demanderesse, arguant qu'il s'agit d'aspects juridiques.

Les points a, b et c du libellé de la mission proposé par la partie demanderesse visent à voir constater l'état d'achèvement des travaux suivant l'acte de vente conclu entre parties, à déterminer la date d'achèvement et dans l'éventualité d'un inachèvement, d'en déterminer les causes et origines.

L'achèvement a un double aspect technique et juridique. L'expert judiciaire vérifiera si l'immeuble est terminé selon les règles de l'art, les plans et les normes applicables. Il pourra notamment constater l'achèvement par rapport à l'acte de vente, mais uniquement pour vérifier des faits techniques. Il ne pourra ni interpréter juridiquement le contrat ni en tirer des conséquences juridiques.

Il appartiendra ensuite au juge du fond de déterminer s'il y a achèvement au sens juridique et de se prononcer sur l'application des clauses convenues entre parties à cet égard, en asseyant son analyse sur les faits constatés par l'expert pour en tirer les conséquences juridiques qui s'imposeront.

Les trois prédit points peuvent être confiés à un expert afin qu'il donne un avis technique objectif. De plus, les points a et c figurent quasi à l'identique dans le libellé de la mission proposée par le défendeur. Concernant le point b.1, le défendeur dans le libellé de sa mission prévoit également que l'expert se prononce notamment sur le retard de livraison et l'inachèvement des travaux et qu'il détermine les éventuels retards dans la finition des travaux. De plus, la question du temps requis pour effectuer les travaux supplémentaires commandés et l'analyse factuelle du retard pris dans les travaux du fait d'intempéries constituent des questions techniques qui peuvent être confiées à un expert.

Il n'y a donc pas lieu de supprimer les points a, b, b.1 et c.

Concernant le point f, si la partie demanderesse se réfère dans la partie de l'assignation réservée aux faits au refus du défendeur de procéder au constat d'achèvement et de payer deux de ses factures, elle motive sa demande, que ce soit d'un point vue préventif ou probatoire, par la nécessité de constater l'achèvement des travaux uniquement. De plus, le point f est axé sur les conséquences préjudiciables du prétendu refus du défendeur de constater l'achèvement. Or, sans que l'expert ne se soit prononcé sur les aspects techniques de l'achèvement et le juge sur les aspects juridiques de l'achèvement, il n'y a pas d'utilité à ce stade à voir procéder à l'analyse d'un préjudice hypothétique lié au refus de constater l'achèvement.

Quant au point g, s'il est possible de charger un expert de dresser un décompte entre parties, l'utilité d'une telle mesure n'est pas établie en l'espèce. C'est à juste titre que la partie défenderesse demande donc la suppression de ce point.

En ce qui concerne le point h, la réception étant effectivement un acte juridique, il y a également lieu de supprimer ce point de la mission.

Les autres points du libellé de la mission du demandeur ne sont pas contestés.

Concernant la mission proposée par le défendeur, la mission telle que libellée par la partie demanderesse, telle qu'elle subsiste après les suppressions précitées, répond au besoin probatoire du demandeur par rapport au litige éventuel, tel que décrit. Il n'y a donc pas lieu d'adopter le libellé de la mission proposée par le défendeur.

Pour ce qui est du point 8 du libellé du défendeur, il ne s'agit pas d'un point de la mission mais plutôt d'une modalité d'exécution de l'expertise.

Si aucune disposition légale spécifique n'impose à l'expert judiciaire de rédiger un pré-rapport, le juge peut ordonner la rédaction d'un pré-rapport et l'expert judiciaire peut de sa propre initiative soumettre un tel document aux parties.

L’élaboration d’un tel document peut se justifier par des circonstances spécifiques : constatations techniques particulièrement complexes, constatations devant être faites hors la présence des parties (spécifiquement en matière d’expertise médicale), désaccords profonds entre parties sur les faits techniques, modification de son analyse par l’expert en cours de mission, etc.

A défaut pour le défendeur de justifier de la nécessité ou même de l’opportunité de demander à l’expert judiciaire de rédiger un tel pré-rapport, il n’y a pas lieu de l’ordonner.

Compte tenu 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, 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, de charger Vincent DE CIA comme expert.

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

Quant aux mesures accessoires

La partie défenderesse sollicite l’allocation d’une indemnité de procédure d’un montant de 1.500.- euros sur base de l’article 240 du Nouveau Code de procédure civile et chacune des parties demande la condamnation de l’adversaire aux frais et dépens de l’instance.

Dans la mesure où la reconnaissance des droits des autres 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, y compris la question de la charge définitive des frais d’expertise, sont à réserver.

Les parties sollicitent à voir assortir la présente ordonnance de l’exécution provisoire nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

L’exécution sur minute n’étant pas de droit et les parties n’ayant 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 Vincent DE CIA, demeurant professionnellement à L-8479 EISCHEN, 54, Cité Bettenwiss;**

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

a. *constater l'état d'achèvement des travaux de construction de :*

   - *l'appartement balcon, lot n° NUMERO2.) au sixième étage, et*
   - *de l'emplacement intérieur et cave constituant le lot n° NUMERO3.), au deuxième sous-sol dans la résidence ALIAS1.),*

   suivant l'acte de vente en état futur d'achèvement du 17 décembre 2021,

b. *déterminer la date d'achèvement des travaux de construction des prédits appartement balcon, et de l'emplacement intérieur et cave dans la résidence ALIAS1.) appartenant à Monsieur PERSONNE1.),*

   b.1. déterminer les éventuels retards pris dans l'exécution des travaux respectivement lors de la livraison, en tenant compte de la motivation repris dans l'assignation (intempéries – travaux supplémentaires etc.) quant aux lots appartenant à Monsieur PERSONNE1.) par rapport aux délais repris dans l'acte de vente en état futur d'achèvement du 17 décembre 2021 et des convocations envoyées à ce dernier,

c. *dans l'éventualité où les travaux de l'appartement balcon, et de l'emplacement intérieur et cave ne sont pas achevés, il convient d'en déterminer les causes et origines,*

d. *déterminer éventuellement les travaux qui restent à être terminés ou redressés pour qu'il y ait un achèvement complet,*

e. *évaluer le coût de ces travaux nécessaires à l'achèvement complet dans les termes du contrat de vente,*

f. *procéder à la simple demande d'une des parties à la lecture du rapport et prendre position de manière détaillée et motivée quant aux éventuelles questions et/ou critiques vis-à-vis du rapport.*

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 la société anonyme SOCIETE1.) de payer à l'expert la somme de **3.000.- euros** au plus tard le **29 juillet 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 **30 janvier 2026** au plus tard ;

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

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