Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-08368
No. 2026TALREFO/00018
du 22 janvier 2026

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 22 janvier 2026, tenue par Nous Dilia COIMBRA, 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 Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

E N T R E

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

comparant par l'Etude d'Avocats GROSS & Associés S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse, en l'étude de laquelle domicile est élu,

partie demanderesse ***comparant par l'Etude d'Avocats GROSS & Associés S.àr.l., représentée par Maître David GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,***

E T

la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse ***comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Romain BUCCI, avocat, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 15 janvier 2026, Maître David GROSS donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Romain BUCCI fut entendu en ses moyens et 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 du 29 septembre 2025, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.A. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins notamment de voir nommer un expert avec la mission de concilier les parties, si faire se peut, sinon de :

- décrire de manière précise et contradictoire l'état d'avancement réel du chantier, en tenant compte des documents contractuels et techniques versés au dossier, ainsi que des constatations sur site ;
- mettre en relation cet état d'avancement avec les factures émises, celles réglées par l'acquéreur, ainsi que celles demeurant impayées, afin de vérifier la conformité des appels de fonds aux stipulations contractuelles et aux avancées effectives des travaux ;
- élaborer un plan d'exécution clair et détaillé, reprenant la liste exhaustive des travaux restant à réaliser pour la livraison complète et conforme de l'immeuble, un calendrier prévisionnel d'exécution, un échéancier indicatif des paiements pouvant y être éventuellement liés, dans le respect du contrat de vente en état futur d'achèvement ;
- identifier les vices, désordres ou malfaçons affectant l'ouvrage, en déterminant leur nature exacte et leur origine ;
- proposer les moyens de remise en état techniquement adaptés, avec une estimation chiffrée du coût des travaux de réfection nécessaires ;
- évaluer les retards accumulés dans la réalisation des travaux.

PERSONNE1.) base sa demande d'expertise sur les dispositions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur celles de l'article 933 alinéa 1er, sinon encore sur celles de l'article 932 alinéa 1er du même code.

Au soutien de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que par contrat de vente en état futur d'achèvement du 1er mars 2021, il a acquis auprès de la société SOCIETE1.) S.A. un immeuble sis à L-ADRESSE4.), pour un prix total de 2.249.990,99 euros payable en

tranches en fonction de l'évolution du chantier. Les délais contractuels d'achèvement n'auraient pas été respectés par la partie adverse et depuis 2023 il n'y aurait pas eu d'avancement des travaux. Malgré l'absence d'achèvement des travaux, la société SOCIETE1.) S.A. tenterait de facturer des tranches de paiement correspondant à des étapes qui ne seraient pas finalisées ou entamées. Les tranches de paiement ne sauraient être exigibles sans progression effective du chantier. Il y aurait partant lieu de faire établir par un expert indépendant la réalité de l'état d'avancement des travaux et la régularité des appels de fonds. En outre, les travaux présenteraient de nombreuses malfaçons et non-conformités.

La société SOCIETE1.) S.A. conclut à l'irrecevabilité de la demande d'expertise adverse, étant donné que dans le cadre d'une procédure de référé antérieure, le juge des référés aurait d'ores et déjà rejeté la demande d'expertise formulée par PERSONNE1.). En outre, les conditions des articles 350, 933 alinéa 1er ou 932 alinéa 1er ne seraient pas remplies en l'espèce. La société SOCIETE1.) S.A. fait valoir qu'il existe une procédure au fond et que la partie demanderesse ne dispose pas d'un intérêt légitime à voir ordonner la mesure d'expertise sollicitée. La partie assignée confirme que le chantier souffre de retards, mais elle soutient qu'il existe des causes et motifs légitimes de suspension des délais d'achèvement. En outre, la condition de l'urgence ne serait pas donnée et la demande adverse serait prématurée, étant donné que le chantier serait toujours en cours.

La société SOCIETE1.) S.A. demande une indemnité de procédure de 1.500 euros à l'encontre d'PERSONNE1.) sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

<u>Appréciation de la demande :</u>

- Afin de conclure à l'irrecevabilité de la demande d'expertise adverse, la société SOCIETE1.) S.A. se prévaut en premier lieu de l'ordonnance de référé numéro 2025TALREFO/00514 du 14 octobre 2025. Elle soutient que dans le cadre de cette procédure antérieure, le juge des référés a d'ores et déjà rejeté la demande d'expertise formulée par PERSONNE1.).

L'article 1351 du Code civil énonce les conditions sous lesquelles l'autorité de la chose jugée peut s'exercer, en exigeant une triple identité. Il faut qu'entre la demande soumise au juge par une partie et celle invoquée par son adversaire pour soutenir l'exception de l'autorité de la chose jugée il y ait triple identité d'objet, de cause et de parties agissant en les mêmes qualités.

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) S.A. a antérieurement saisi la présente juridiction d'une demande de provision sur base de l'article 933 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile afin d'obtenir la condamnation d'PERSONNE1.) à lui payer le montant de quatre factures demeurant impayées, soit 494.580,82 euros. Par ordonnance de référé

numéro 2025TALREFO/00514 du 14 octobre 2025, il a été fait droit à la demande de provision formulée par la société SOCIETE1.) S.A. et PERSONNE1.) a été condamné à payer à la société SOCIETE1.) S.A. le montant total de 494.580,82 euros, correspondant à la somme des factures suivantes :

- la facture numéroNUMERO3.) du 1er septembre 2022 à hauteur de 136.615,10 euros relative aux travaux d'étanchéité des toitures ;
- la facture numéroNUMERO4.) du 26 décembre 2023 à hauteur de 135.447,45 euros relative aux travaux de menuiseries extérieures ;
- la facture numéroNUMERO5.) du 23 avril 2024 à hauteur de 147.119,52 euros relative aux travaux d'installations techniques ;
- la facture numéroNUMERO6.) du 3 juillet 2025 à hauteur de 75.398,75 euros relative aux travaux de plâtre.

Le juge des référés a retenu que « *sur base des explications fournies et des pièces versées en cause par la partie demanderesse, il y a lieu de constater que les travaux relatifs aux quatre factures litigieuses ont été réalisés et qu'il n'y a donc pas eu de facturation anticipée des travaux. Il n'y a ainsi pas lieu de faire droit à la demande d'expertise formulée par la partie assignée, vu que la réalisation des travaux facturés est établie à suffisance par les pièces d'ores et déjà versées en cause. Les contestations de la partie assignée relatives à l'inachèvement des travaux sont à écarter pour être imprécises et non sérieuses. Concernant le retard de l'achèvement du chantier allégué par PERSONNE1.), ce dernier n'a pas précisé quels montants il entend le cas échéant réclamer à titre d'indemnisation, ni le fondement juridique d'une telle demande dans le cadre de la présente instance, de sorte que le juge saisi n'est pas non plus en mesure d'en vérifier le bienfondé.* »

La présente action se meut entre les mêmes parties que celle antérieurement introduite par la société SOCIETE1.) S.A. Concernant l'objet de la présente instance, PERSONNE1.) demande à voir ordonner une mesure d'expertise judiciaire sur base des dispositions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur celles de l'article 933 alinéa 1er, sinon encore sur celles de l'article 932 alinéa 1er du même code, afin de faire constater des désordres et inachèvements. Dans le cadre de l'instance introduite antérieurement par la société SOCIETE1.) S.A., afin de s'opposer à la demande de provision adverse et pour établir ses contestations sérieuses, PERSONNE1.) a offert de prouver par voie d'expertise ce qui suit :

«

- *l'état d'avancement réel du chantier ;*
- *de mettre en relation cet état d'avancement avec les factures émises, celles réglées par l'acquéreur, ainsi que celles demeurant impayées, afin de vérifier la conformité des appels de fonds aux stipulations contractuelles et aux avancées effectives des travaux ;*
- *d'élaborer un plan d'exécution clair et détaillé, reprenant la liste exhaustive des travaux restant à réaliser pour la livraison complète et conforme de l'immeuble, un calendrier d'exécution prévisionnel d'exécution, un échéancier indicatif des*

paiements pouvant y être éventuellement liés, dans le respect du contrat de vente en état futur d'achèvement ;

- *identifier les vices, désordres ou malfaçons affectant l'ouvrage, en déterminant leur nature exacte et leur origine ;*
- *proposer les moyens de remise en état ;*
- *évaluer les retards accumulés dans la réalisation des travaux. »* L'objet de cette demande était de prouver l'existence de contestations sérieuses afin de s'opposer au paiement de la provision. Dans le cadre de la présente instance, PERSONNE1.) demande à voir ordonner une mesure d'expertise sur base des dispositions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur celles de l'article 933 alinéa 1er, sinon encore sur celles de l'article 932 alinéa 1er du même code, afin de prouver que les travaux facturés ne sont pas achevés et qu'ils sont affectés de désordres. L'objet de la demande n'est donc pas le même, de sorte que le moyen de l'exception de l'autorité de chose jugée est à rejeter.

- La société SOCIETE1.) S.A. soutient qu'il existe une procédure au fond et que donc la mesure d'expertise sollicitée par la partie adverse est irrecevable.

PERSONNE2.) agit principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose comme suit « *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.

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 civile 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 mesure d'instruction légalement admissible, (iv) la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige.

Ledit texte institue un référé qui est autant « préventif », en ce qu'il tend à éviter tout procès au fond, que « probatoire », en ce qu'il tend à conserver des éléments de preuve soumis au risque d'un dépérissement prochain ou à établir la preuve de faits qui se sont déjà produits et qui ne sont pas soumis au risque d'un changement ou d'une disparition prochains.

Le juge des référés ne peut ordonner de mesure d'instruction sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile que si le juge du fond n'est pas saisi du procès en vue duquel la mesure est sollicitée.

Il est admis que le juge des référés saisi d'une demande en expertise sur la prédite base ne peut statuer si une instance est pendante entre les mêmes parties devant le juge du fond et si la mesure sollicitée l'est dans l'éventualité du même litige (*Cass. com. 16.4.1991, Bull. 144; Cass 2e civ. 24.101990, Bull. 216*).

Si le procès en cours entre les parties est distinct de celui en vue duquel la mesure est sollicitée, il ne peut constituer un obstacle à l'usage du référé probatoire (*Jacques et Xavier Vuitton: Les référés, Ed. Litec, n° 579*). La recevabilité du référé *in futurum* ne s'apprécie qu'eu égard au litige en vue duquel la demande est intentée et non pas à l'ensemble des relations entre parties (*ibid page 100*).

Il ressort des pièces versées en cause par la société SOCIETE1.) S.A. que la dénonciation de la saisie-arrêt et l'assignation en validité au fond date du 29 octobre 2025. L'assignation en référé-expertise date du 29 septembre 2025.

Les termes « *avant tout procès* » visent un litige déjà pendant devant le juge du fond au moment de la saisine du juge des référés et non pas, comme l'entend la partie assignée, un procès à intenter au fond ultérieurement. Selon une jurisprudence constante, la condition d'absence d'instance au fond, condition de recevabilité de la demande, s'apprécie à la date de la saisine du juge des référés (*CA 11 janvier 2017, numéro 43800 du rôle, arrêt N° 7/17 – VII – REF avec la jurisprudence citée : Cass. 2e civ., 4 juill. 2007, n° 06-17.702 : JurisData n° 2007-039995. – Cass. soc., 16 juin 2010, n° 09-40.471, inédit*).

La présente action ayant été introduite par assignation du 29 septembre 2025, soit antérieurement à la prédite assignation au fond du 29 octobre 2025, il faut retenir que la condition de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, relative à l'absence de procès au fond, était remplie à ce moment, de sorte que le moyen d'irrecevabilité soulevé par les parties défenderesses est à rejeter.

- La société SOCIETE1.) S.A. fait encore plaider qu'PERSONNE1.) ne dispose pas d'un motif légitime pour voir ordonner la mesure d'expertise qu'il sollicite. Les pièces figurant d'ores et déjà au dossier, à savoir le rapport de visite de la société SOCIETE2.) du 28 juillet 2025 ainsi que le procès-verbal de constat de l'huissier de justice PERSONNE3.) du 23 septembre 2025, permettraient à PERSONNE1.) d'apprécier l'opportunité d'un procès au fond.

Le régime des mesures d'instruction *in futurum* suit la rédaction de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, 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.).

En l'occurrence, il a été retenu ci-dessus que la première condition, concernant l'absence d'un procès au fond, se trouve remplie, malgré l'introduction par la société SOCIETE1.) S.A. d'une action au fond par assignation du 29 octobre 2025.

Il convient en outre de noter que la mesure d'instruction sollicitée (expertise) est légalement admissible, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, de sorte que la troisième condition est également donnée.

Concernant le motif légitime exigé par l'article 350, il est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée.

L'article 350 a une vocation exclusivement probatoire, de sorte que toute demande sur le fondement de cet article doit tendre à la conservation ou à l'établissement d'une preuve qui pourrait servir dans un litige ultérieur. En l'absence de litige prévisible, le demandeur ne peut solliciter du juge l'octroi d'une mesure d'instruction *in futurum*. La jurisprudence exige à cet égard la démonstration de l'existence d'un « *litige potentiel* » ou d'un « *litige futur probable* ».

En l'espèce, il n'est pas contesté qu'un tel litige existe entre parties. En effet, la société SOCIETE1.) S.A. réclame le paiement de diverses factures, alors qu'PERSONNE1.) soutient que les travaux facturés sont inachevés et affectés de désordres. PERSONNE1.) entend prouver par voie d'expertise la véracité de ses allégations.

PERSONNE1.) justifie, en l'espèce, d'un motif légitime au sens de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, qui consiste à voir instituer une mesure contradictoire et partant opposable à la partie défenderesse.

Outre la caractérisation d'un motif légitime, le demandeur doit démontrer au juge l'utilité de la mesure qu'il sollicite au vu du litige potentiel.

A la nécessité du motif légitime s'ajoute en effet 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.

Lors de l'audience des plaidoiries du 15 janvier 2026, PERSONNE1.) a soutenu que contrairement à ce qu'il ressort du rapport de visite de la société SOCIETE2.) du 28 juillet 2025, les travaux d'étanchéité des toitures plates, les travaux d'installations techniques ainsi que les travaux de menuiseries extérieures ne sont pas achevés. PERSONNE1.) se prévaut à ce titre du constat de l'huissier de justice (…) du 7 novembre 2025 qui indique que « *l'immeuble est actuellement au stade de gros œuvre fermé. Il n'y a pas de porte de garage, ni d'élévateur pour les véhicules. Le garde-corps des terrasses sont des planches en bois. Des câbles sont visibles sur les murs extérieurs.* » Le demandeur se prévaut encore de l'expertise extrajudiciaire qui a été dressée par l'expert (…) en date du 13 novembre 2025 qui fait état de divers inachèvements et désordres.

PERSONNE1.) dispose donc d'un intérêt probatoire. En effet, sa demande d'expertise tend à voir constater l'état d'avancement des travaux par rapport aux factures d'ores et déjà émises et à voir identifier les désordres qui affecteraient lesdits travaux.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande d'PERSONNE1.) 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, il convient de rappeler qu'une mission d'expertise doit être libellée de sorte à fournir au juge saisi, le cas échéant, d'un litige au fond tous les éléments pouvant lui permettre de statuer ultérieurement sur les responsabilités encourues.

La société SOCIETE1.) S.A. s'oppose à voir instituer les points 3. à 5. de la mission proposée par PERSONNE1.), étant donné que le chantier serait encore en cours. En outre, il n'appartiendrait pas à l'expert d'évaluer les retards accumulés, alors qu'il s'agirait d'une question d'ordre juridique.

Il est de principe que la mission de l'expert ne peut porter que sur des faits matériels et de fournir aux juges uniquement des renseignements d'ordre technique qu'ils ne peuvent pas se procurer eux-mêmes.

Par le fait de charger l'expert de l'évaluation des retards accumulés dans la réalisation des travaux, il serait porté préjudice au fond et l'expert serait chargé d'une question d'ordre juridique, de sorte que ce point est à écarter de la mission. En revanche, il n'est pas contesté que le chantier souffre de retards dans l'achèvement des travaux, de sorte qu'il y a lieu de charger l'expert de dresser une liste des travaux restant à réaliser, sans qu'il n'élabore un échéancier des paiements, vu que la mission de l'expert ne peut porter que sur des faits matériels. Il y a encore lieu des charger l'expert d'identifier les désordres dont serait affecté l'ouvrage et de proposer les moyens de remise en état.

Au vu des renseignements fournis à l'audience et des éléments du dossier, il y a lieu de charger un expert avec la mission telle que libellée au dispositif de la présente 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 PERSONNE4.) comme expert.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient à PERSONNE1.) de faire l'avance des frais d'expertise.

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 de la société SOCIETE1.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure est à réserver, de même que les frais et dépens.

P A R C E S M O T I F S:

Nous Dilia COIMBRA, 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,

Nous déclarons compétente pour connaître de la demande ;

au principal, renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit mais dès à présent et par provision ;

vu l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l'expert **PERSONNE4.), demeurant professionnellement à ADRESSE5.), L-ADRESSE6.),** avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

- décrire de manière précise et contradictoire l'état d'avancement réel du chantier, en tenant compte des documents contractuels et techniques versés au dossier, ainsi que des constatations sur site ;
- mettre en relation cet état d'avancement avec les factures émises, celles réglées par l'acquéreur, ainsi que celles demeurant impayées, afin de vérifier la conformité des appels de fonds aux stipulations contractuelles et aux avancées effectives des travaux ;
- élaborer un plan d'exécution clair et détaillé, reprenant la liste exhaustive des travaux restant à réaliser pour la livraison complète et conforme de l'immeuble, un calendrier prévisionnel d'exécution ;
- identifier les vices, désordres ou malfaçons affectant l'ouvrage, en déterminant leur nature exacte et leur origine ;
- proposer les moyens de remise en état techniquement adaptés, avec une estimation chiffrée du coût des travaux de réfection nécessaires ;

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 ;

ordonnons à **la partie demanderesse** de payer à l'expert la somme de **2.000 euros** au plus tard le **27 février 2026** à titre de provision à faire 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 **1er juin 2026** au plus tard ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans caution;

réservons les droits des parties et les dépens.