

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2025-04119**  
**No. 2025TALREFO/00351**  
**du 20 juin 2025**

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 20 juin 2025, 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 Loïc PAVANT.

---

**DANS LA CAUSE**

**ENTRE**

- 1) PERSONNE1.), et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

***parties demanderesses comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Isabelle HOMO, avocat, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,***

**ET**

- 1) la société anonyme SOCIETE1.), 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,
- 2) Maître PERSONNE3.), avocat à la Cour, demeurant professionnellement à L-ADRESSE4.), pris en sa qualité de curateur de la société anonyme SOCIETE2.)

SA, ayant eu son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

**partie défenderesse sub 1)** *comparant par la société anonyme SOCIETE3.) SA, représentée par Maître Claude VERITER, avocat, en remplacement de Maître Franz SCHILTZ, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,*

**partie défenderesse sub 2)** *ne comparant plus à l'audience.*

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi après-midi, 16 juin 2025, Maître Isabelle HOMO donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Claude VERITER fut entendue en ses moyens et explications.

La partie défenderesse sub 2) ne comparut plus à l'audience.

Sur ce le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

## O R D O N N A N C E

### qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 6 mai 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « **la SOCIETE1.)** ») et à Maître PERSONNE3.), pris en sa qualité du curateur de la société anonyme SOCIETE2.) SA, à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert avec la mission telle que spécifiée au dispositif de son assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur le fondement de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, sinon plus subsidiairement sur base de l'article 932 du même code.

A l'appui de leur assignation, les parties demanderesses sollicitent encore la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon chacune pour moitié des parties assignées, à :

- payer à chacune des parties demanderesses une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ;
- avancer les frais d'expertise ; et
- supporter les frais et dépens de l'instance.

Les partes demanderesses sollicitent encore l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir nonobstant toute voie de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement.

A l'audience du 16 juin 2025, les parties demanderesses ont indiqué renoncer à leur demande d'indemnité de procédure, à leur demande en condamnation aux frais et dépens de l'instance qu'il y a lieu de réserver ainsi qu'à leur demande à voir les parties défenderesses avancer les frais d'expertise. Les parties demanderesses se sont en outre déclarées d'accord sur la mission d'expertise telle que formulée par la SOCIETE1.).

A cette audience, la SOCIETE1.) s'est déclarée d'accord avec le principe de la mission sur base la mission d'expertise par elle libellée ainsi qu'avec la proposition de nomination de l'expert PERSONNE3.).

En l'absence de contestations formulées par Maître PERSONNE3.), en sa qualité de curateur de la société anonyme SOCIETE2.) SA, au vu des pièces versées et des renseignements fournis à l'audience, 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 et de nommer un homme de l'art avec la mission telle que reprise dans le 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 de charger PERSONNE3.) comme expert.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire des parties demanderesse, il appartient à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) de faire l'avance des frais d'expertise.

Les frais et dépens de l'instance de référé 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.

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

Les parties demanderesse n'ayant cependant pas établi la nécessité de l'exécution de la présente ordonnance au seul vu de la minute, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, de sorte que conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire sans caution, étant précisé qu'en vertu du même article ladite ordonnance est signée sans retard et expédiée sans délai, même avant l'enregistrement.

Maître PERSONNE3.), pris en sa qualité de curateur de la société anonyme SOCIETE2.) SA, après avoir initialement comparu, ne s'est plus présenté, ni faite représenter à l'audience publique du 16 juin 2025, de sorte qu'en application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par une ordonnance contradictoire à son égard.

## 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, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonnons une expertise et commençons pour y procéder l'expert **Jochen HÖHN (Expert 4 U), demeurant professionnellement à L-ADRESSE6.)** ;

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

*« 1) prendre inspection de la construction érigée sur le terrain sis à L-ADRESSE7.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE8.), ALIAS1.) de ADRESSE9.), sous le numéro NUMERO4.), lieu-dit : « ADRESSE10.) », et décrire l'état actuel de cette construction ;*

*2) en tenant compte des documents contractuels et en particulier de la notice descriptive, dresser un état des lieux détaillé des vices, défauts de conformité, malfaçons, dégâts et inachèvements affectant la construction en distinguant selon que les postes concernés :*

- relèvent plutôt d'une absence d'ouvrage ou d'élément d'équipement prévu dans le cahier des charges initial ou*
- concernent un ajout ou un supplément -quantitatif ou qualitatif- convenu avec les acquéreurs, ou bien*
- relèvent plutôt d'un vice de construction, d'un défaut de conformité, d'une malfaçon, d'une mauvaise réalisation, de dégâts affectant la construction actuelle, et dans ce cas, en déterminer les causes et origines,*

*3) sur base de devis détaillés, déterminer les travaux nécessaires pour remédier de façon durable aux vices, défauts de conformité, malfaçons, dégâts qui seraient constatés, et en évaluer le coût et la durée ;*

*4) sur base de devis détaillés, déterminer les travaux nécessaires pour remédier aux inachèvements qui seraient constatés et en évaluer le coût, en ventilant selon qu'il s'agit de postes à achever :*

- qui sont prévus au contrat initial (dont cahier des charges)*
- qui concernent des ouvrages ou équipements indispensables à la destination de l'immeuble ;*
- qui concernent des ajouts ou suppléments convenus entre les acquéreurs et le promoteur/ constructeur ; »*

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 épouse PERSONNE2.)** de payer ensemble à l'expert la somme de **2.500.- euros** au plus tard le **15 juillet 2025** 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 **15 décembre 2025** au plus tard ;

donnons acte à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) qu'ils renoncent à leur demande en obtention d'une indemnité de procédure ;

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.