

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-04272

No. 2025TALREFO/00395

du 14 juillet 2025

Audience publique extraordinaire des référés du lundi, 14 juillet 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

E N T R E

1) PERSONNE1.), et son épouse,

2) PERSONNE2.), demeurant tous deux à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Claude CLEMES, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses comparant par Maître Claude CLEMES, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T

la société anonyme SOCIETE1.) SA, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par la société anonyme SCHILTZ & SCHILTZ SA, représentée par Maître Maxime HENGEN, avocat, en remplacement de Maître Anne FERRY, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi après-midi, 7 juillet 2025, Maître Claude CLEMES donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Maxime HENGEN 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:

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 12 mai 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert avec la mission telle que libellée au dispositif de leur assignation, principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur base de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, et plus subsidiairement sur base de l'article 932 alinéa 1^{er} du même code.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) exposent :

- avoir acquis, suivant acte de vente en l'état futur d'achèvement du 21 juillet 2023, une maison d'habitation de la société SOCIETE1.) ;
- qu'un cahier des charges intitulé « *Bau- und Leistungsbeschreibung* » décrit la réalisation technique d'une maison passive AAA ;
- que la la société SOCIETE1.) se serait engagée à ériger la maison d'habitation endéans un délai de 15 mois après que le terrassement aura été terminé par les parties requérantes ;
- qu'en cours d'exécution des travaux et lors de leur accès au chantier, les parties requérantes ont constaté l'apparition de nombreux problèmes, à savoir au niveau de la pose de carrelage, du chauffage, de la climatisation, des portes, de la façade et de la porte d'entrée ;
- qu'ils ont dénoncé les problèmes redécrits à la partie assignée par courriers recommandés des 13 novembre 2024, 6 décembre 2024 et 9 avril 2025 pour solliciter une exécution conforme des travaux ;
- qu'ils ont dû intervenir semaine après semaine pour obtenir une intervention permettant de remédier partiellement aux erreurs et défauts constatés ;
- qu'actuellement et de manière non-exhaustive, demeurerait les problèmes suivants :
 - o la partie assignée aurait installé un système de relevage (pompe installée au sous-sol) après le début des travaux, système qui n'aurait jamais été

- abordé lors de la planification et lors de la commande engendrant des problèmes et des frais supplémentaires non autrement annoncés,
- o les tuyaux de ventilation auraient été mal positionnés, ce malgré l'échange de courriels et les rendez-vous sur chantier pour identifier ledit problème ;
 - o l'installation de la pompe à chaleur réversible aurait été oubliée et n'a donc pas été installée lors de la planification ;
 - o l'intégration d'une climatisation non prévue au départ, installation engendrant des frais supplémentaires et ayant un impact sur le passeport énergétique de la maison AAA ;
 - o la pose du carrelage aurait engendré un certain retard sur le chantier ;
 - o la réalisation des travaux de peinture aurait également impliqué un retard quant à l'achèvement de l'immeuble ;
 - o problèmes au niveau de la réalisation de la toiture de l'avant-corps qui se répercutent sur la façade ;
 - o l'huissier de la porte thermique au sous-sol serait trop courte ;
 - o la porte d'entrée serait mal dimensionnée et, telle qu'installée, ne respecterait pas les plans signés lors de l'acte notarié de vente en état futur d'achèvement, ne correspondrait pas à la dimension de l'ouverture convenue initialement et ne tiendrait pas compte de l'installation de pierres en façade tel que prévu sur les plans autorisés ; et
 - o la remise des clés serait constamment repoussée, engendrant ainsi des frais supplémentaires et des retards auprès d'autres entreprises devant intervenir sur le chantier.

Positions des parties

A l'audience des plaidoiries du 7 juillet 2025, **la société SOCIETE1.)** conclut à l'irrecevabilité de la demande, sinon à son rejet pour être infondée, les conditions requises à l'application des bases légales invoquées (article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon article 933 alinéa 1^{er} du même code, sinon article 932 alinéa 1^{er} du même code) ne seraient pas remplies.

Pour ce qui concerne plus précisément le fondement juridique de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, la société SOCIETE1.) conteste l'absence d'un motif légitime à voir instituer une expertise judiciaire. Une telle expertise serait prématurée en ce que le contrat de vente en l'état futur d'achèvement stipulerait sous le point VIII) que « *Bei Unstimmigkeiten über den Tatbestand der Fertigstellung bestimmen die Parteien im gemeinsamen Einverständnis den Experten PERSONNE3.), ADRESSE3.), L-ADRESSE4.) als Sachverständigen zwecks Überprüfung der Sachlage* ». La société SOCIETE1.) estime que ce constat d'achèvement stipulé contractuellement s'opposerait à l'instauration d'une expertise judiciaire. L'expertise judiciaire serait encore contre-productive en ce qu'elle engendrerait des délais et des frais supplémentaires.

La société SOCIETE1.) conteste encore toute urgence.

S'il devait néanmoins être fait droit à la demande d'expertise judiciaire, la société SOCIETE1.) sollicite la nomination de PERSONNE3.) préqualifié comme expert.

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) concluent à l'admission de leur demande d'expertise judiciaire en insistant sur leur motif légitime, tout en réfutant l'argument adverse suivant lequel l'établissement d'un constat d'achèvement constituerait un préalable nécessaire à l'instauration d'une expertise judiciaire, au motif qu'un tel établissement par l'expert PERSONNE3.) aurait une autre finalité (faire un constat d'achèvement des travaux dans le cadre d'une VEFA) que celle poursuivie par l'expertise judiciaire et ne saurait dès lors constituer un obstacle à la nomination d'un expert judiciaire.

Ils proposent la nomination de PERSONNE4.) comme expert et s'opposent à celle de PERSONNE3.).

Quant au bien-fondé de la demande

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) agissent principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que : *« S'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, [...] en référé ».*

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

L'article 350 précité est un texte autonome auquel les conditions habituelles du référé ne sont pas applicables. Il n'est ainsi soumis ni à la condition d'urgence, ni à la condition d'absence de contestation sérieuse et ne doit répondre qu'aux exigences posées par ledit texte 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.

A titre liminaire, il y a lieu de retenir que le fait pour le contrat de vente en l'état futur d'achèvement de prévoir - en cas de discordance entre parties quant à l'état d'achèvement - le recours à une personne qualifiée pour constater l'achèvement de l'immeuble vendu, ne constitue pas un obstacle à l'instauration d'une expertise judiciaire sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile pour poursuivre des finalités différentes.

Il convient de noter d'emblée que la mesure d'instruction sollicitée est légalement admissible, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, et qu'il est constant en cause qu'il n'y a

pour l'instant pas encore de procès au fond concernant les faits dont PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) visent à établir la preuve.

Les parties demanderesses doivent encore, pour prospérer sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier d'un motif légitime à leur demande, qui doit tendre à la conservation ou à l'établissement de faits en vue d'un litige déterminable mais ultérieur.

Le motif légitime exigé par cette disposition légale est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée. Une contestation sérieuse sur la recevabilité ou le bien-fondé de la demande susceptible d'être portée ensuite devant le juge du fond ne fait pas obstacle à la mesure d'instruction sollicitée sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile (*Cass. n° 34/16 du 24.3.2016, numéro 3617 du registre*).

Il y a motif légitime au sens de la loi s'il n'est *a priori* pas exclu que des faits ou des éléments dont l'on veut établir ou conserver la preuve, puisse dépendre la solution d'un éventuel procès au fond entre parties, voire qu'ils soient susceptibles d'avoir une influence sur la solution du litige. Le juge est souverain pour apprécier le motif légitime qui constitue la seule condition positive du recours à une mesure d'instruction in futurum.

A la nécessité du motif légitime s'ajoute celle du caractère opérant, de la pertinence de la mesure sollicitée. Le demandeur est ainsi tenu de démontrer, outre la légitimité de la mesure sollicitée, qu'elle est pertinente, c'est-à-dire adaptée, utile et proportionnée au litige ultérieur qui la requiert. En d'autres termes, le demandeur doit établir l'existence de son intérêt probatoire.

En l'occurrence, l'expertise sollicitée vise à constater les désordres affectant la maison d'habitation, ainsi qu'à évaluer le coût des travaux de réparation et de redressement nécessaires pour y remédier, respectivement de chiffrer des moins-values.

Il n'est pas contesté que PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont chargé la société SOCIETE1.) de l'érection d'une maison en l'état futur d'achèvement à leur profit.

Il n'est pas davantage contesté, au vu des pièces du dossier et des développements des parties faits à l'audience, qu'il existe des indices que la maison d'habitation est affectée de divers désordres, de sorte que PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont établi à suffisance de droit le caractère plausible de faits pouvant fonder un litige futur entre parties.

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont un intérêt à faire déterminer par un homme de l'art l'origine des désordres affectant leur maison, ainsi que les coûts de sa réparation et de redressement, respectivement de chiffrer des moins-values.

La mesure d’instruction sollicitée tend à leur fournir les éléments nécessaires pour mettre éventuellement en cause la responsabilité (contractuelle ou délictuelle) de la société SOCIETE1.) et la solution du litige au fond dépend des faits à établir, les faits offerts en preuve présentant un caractère pertinent et utile par rapport à ce litige éventuel.

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) justifiant, au vu des développements qui précèdent, d’un motif légitime au sens de l’article 350 du Nouveau Code de procédure civile et les autres conditions d’application dudit article étant également données, il y a lieu de faire droit à la demande d’expertise.

En ce qui concerne l’expertise à ordonner, il est admis que le juge peut commettre l’expert de son choix et qu’il dispose d’un pouvoir souverain pour fixer l’étendue de la mission à confier à l’expert.

La mission proposée par PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) n’ayant pas autrement été contestée, il y a lieu de s’y tenir.

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.) (c/o société anonyme SOCIETE2.) SA) comme expert.

Le référé probatoire étant institué dans l’intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) de faire l’avance des frais d’expertise.

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 **PERSONNE4.) (c/o société anonyme SOCIETE2.) SA), demeurant professionnellement à L-ADRESSE5.),**

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

1. *constater et décrire l'état des travaux de construction réalisés dans l'immeuble sis à ADRESSE6.),*
2. *constater et décrire les désordres, vices, malfaçons et non-conformités et inachèvements affectant l'immeuble sis à ADRESSE6.),*
3. *déterminer si les travaux de menuiserie intérieure, de carrelage, de peinture, de façade et d'installation d'une porte d'entrée ont été réalisés conformément aux prescriptions contractuelles et aux règles de l'art,*
4. *déterminer la nécessité ou non de l'installation d'un système de relevage non prévu lors de la signature de l'acte de vente et engendrant actuellement des frais et des inconvénients inutiles, sur ce point proposer des solutions alternatives et en estimer le coût,*
5. *déterminer les causes et origines des désordres, non-conformités et inachèvements liés à l'installation de la pompe à chaleur respectivement ayant entraîné ou non la nécessité de l'installation d'une climatisation non prévue lors de la signature de l'acte de vente, chiffrer le coût d'une remise en conformité tel que prévu lors de l'engagement contractuel,*
6. *déterminer les moyens pour remédier aux désordres, vices, malfaçons, non-conformités et inachèvements constatés,*
7. *chiffrer de manière détaillée le coût des réparations voire des travaux de rectification à exécuter pour remédier de façon pérenne aux vices, malfaçons, non-conformités et inachèvements constatés,*
8. *estimer la durée des travaux nécessaires pour remédier aux prédicts désordres, vices, malfaçons, non-conformités et inachèvements,*
9. *en cas d'impossibilité de rectifier certains postes réalisés en chiffrer les moins-values y afférentes.*

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 à l'expert la somme de 2.000.- euros au plus tard le 30 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 décembre 2025** au plus tard ;

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

réserveons les droits des parties ainsi que les frais et dépens.