

Texte pseudonymisé

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

**Rôle No. TAL-2025-04770  
No. 2025TALREFO/00428  
du 8 août 2025**

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 8 août 2025, tenue par Nous Joe ZEIMETZ, Premier Juge 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, assisté du greffier Charles d'HUART.

---

## **DANS LA CAUSE**

### **ENTRE**

- 1) PERSONNE1.), *principal legal counsel*, né le DATE1.) à ALIAS1.) en ALIAS2.), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), *program manager*, née le DATE2.) à ALIAS3.) en ALIAS4.), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Alexandra CORRE, avocat, demeurant à Luxembourg,

**parties demanderesse** comparant par Maître Alexandra CORRE, avocat, demeurant à Luxembourg,

### **ET**

la société SOCIETE1.) SARL, 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,

**partie défenderesse** comparant par Maître Jil FEITH, avocat, en remplacement de Maître Yves WAGENER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique de vacation des référés du lundi matin, 4 août 2025, Maître Alexandra CORRE donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendue en ses explications et moyens.

Maître Jil FEITH fut entendue en ses explications et moyens.

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

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

### qui suit:

Par acte notarié du 4 avril 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») ont acquis de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) une maison située à L-ADRESSE1.).

Par exploit d'huissier de justice du 28 mai 2025, les consorts GROUPE1.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE1.) SARL (ci-après « la société SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert avec la mission telle que reprise au dispositif de son assignation, sur base principalement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur base des articles 932 alinéa 1er, sinon 933 alinéa 1er du même code.

Les consorts GROUPE1.) ont encore sollicité à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la provision de l'expert et à une indemnité de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Par ailleurs, ils ont demandé la condamnation de la partie défenderesse aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Alexandra CORRE qui affirme en avoir fait l'avance. En outre, ils ont sollicité l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement.

A l'appui de leur demande, les consorts GROUPE1.) expliquent que les anciens propriétaires auraient fait construire la maison litigieuse par la société SOCIETE2.) SARL (anciennement SOCIETE3.) SARL), actuellement en faillite. Les travaux de finition de gros-œuvre auraient été réalisés par la société SOCIETE1.). Des défauts de constructions auraient été observés par les anciens propriétaires. Plusieurs vices et malfaçons auraient été constatés par la société SOCIETE4.) SA et détaillés dans sa note du 10 janvier 2025. Ceux vices et malfaçons pourraient poser un risque accru de

dégradation, particulièrement en période hivernale où les variations de température et de gel pourraient aggraver les problèmes décrits.

A l'audience, la société SOCIETE1.) conclut à l'irrecevabilité de la demande. Elle conclut à l'absence d'intérêt à agir des consorts GROUPE1.). Elle explique que la maison aurait été construite par la société SOCIETE2.) SARL. La partie défenderesse serait effectivement intervenue sur le chantier, mais pas sur les travaux critiqués par les consorts GROUPE1.). Elle souligne que les conditions des articles 350, 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile ne seraient pas réunies. Plus particulièrement, elle relève qu'un litige futur ne serait pas suffisamment plausible dans la mesure où les consorts GROUPE1.) n'auraient aucun lien avec la société SOCIETE1.).

Elle demande une indemnité de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) s'oppose à la demande des consorts GROUPE1.) en allocation d'une indemnité de procédure. Elle demande à voir réserver les frais et dépens de l'instance. Elle ne s'oppose pas à l'expert Steve MOLITOR, qui serait, le cas échéant, nommé.

Les consorts GROUPE1.) concluent à l'existence d'un intérêt à agir dans leur chef dans la mesure où même en l'absence d'un contrat les liant à la partie défenderesse ils pourraient engager la responsabilité délictuelle de celle-ci. Ils exposent que les conditions des articles 350, 932 et 933 du Nouveau Code de procédure civile seraient réunies pour agir en référé. Les vices et malfaçons actuellement présents seraient liés aux travaux réalisés par la partie défenderesse. Ils s'opposent à la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE1.).

L'intérêt à agir est la condition primordiale – générale et systématique – de l'existence de l'action, ce qui explique l'adage « *pas d'intérêt, pas d'action* ».

En termes généraux, on retient que l'intérêt à agir existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur, respectivement lorsque la demande est de nature à présenter pour lui une utilité ou un avantage. Il suffit que le demandeur prétende qu'il y a eu lésion d'un droit et que l'action intentée puisse y remédier. L'intérêt à agir existe dès lors indépendamment du résultat que procure effectivement l'action et n'est pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action ou de l'existence réelle du droit invoqué ou de l'existence du préjudice invoqué. La vérification de l'existence réelle du droit ou de la lésion invoqués ne produit une incidence que sur le bien-fondé de la demande (Thierry HOSCHEIT, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg*, édition 2012, n°896).

En l'espèce, les consorts GROUPE1.) se prévalent de leur qualité de propriétaire de la maison située à L-ADRESSE1.) sur laquelle la société SOCIETE1.) est intervenue lors des travaux de construction pour demander l'institution d'une expertise aux fins de faire constater les défauts, vices, malfaçons et défaut de conformité affectant les travaux réalisés par la partie défenderesse.

La mesure d'instruction sollicitée tend à leur fournir les éléments techniques nécessaires pour établir la preuve des prétendus défauts, vices et malfaçons affectant leur maison située à L-ADRESSE1.).

L'action des consorts GROUPE1.) présente une utilité pour eux dans la mesure où elle vise à améliorer leur situation probatoire à l'égard de la société SOCIETE1.).

La condition de l'intérêt à agir est partant remplie dans le chef des consorts GROUPE1.).

Ce moyen d'irrecevabilité est par conséquent à rejeter.

L'article 350 du Nouveau Code de procédure civile 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.

Il y a motif légitime au sens de la loi s'il n'est à 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*.

Le motif légitime s'analyse en un intérêt éventuel lequel est en l'occurrence essentiellement probatoire et les faits offerts en preuve présentent un caractère pertinent et utile par rapport à un litige éventuel.

En effet, le motif légitime des consorts GROUPE1.) est donné en l'espèce étant donné que la mesure d'instruction sollicitée aura précisément pour objet de renseigner les parties sur l'origine des désordres, ainsi que sur les responsabilités encourues. La mesure d'instruction sollicitée fournit précisément aux consorts GROUPE1.) les

éléments nécessaires pour mettre éventuellement en cause la responsabilité de la société SOCIETE1.). Un lien contractuel n'est pas une condition nécessaire pour engager, le cas échéant, la responsabilité de cette dernière.

Il n'est pas de la compétence du juge des référés, saisi d'une demande basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, de se prononcer sur la question de la responsabilité de la partie mise en cause, ni à quel titre la responsabilité de la partie défenderesse peut éventuellement être engagée ; les parties doivent se trouver dans une situation telle que la responsabilité de la partie défenderesse ne puisse être exclue à priori sur le plan contractuel ou délictuel.

La mesure d'instruction sollicitée aura précisément pour objet de renseigner les parties sur l'origine des défauts, vices et malfaçons invoqués, ainsi que sur les responsabilités encourues.

Il suit de l'ensemble de ces considérations, ainsi que des explications et des pièces fournies par les parties, qu'il y a lieu de faire droit à la demande des consorts GROUPE1.) sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile et de nommer un expert avec la mission plus amplement détaillée au dispositif de la présente ordonnance.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire des parties demanderesses, il appartient aux consorts GROUPE1.) 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, les demandes respectives 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 consorts GROUPE1.) demandent encore l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution, sur minute et avant enregistrement.

Les parties demanderesses 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 Joe ZEIMETZ, Premier Juge au Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la forme,

Nous déclarons compétent pour en connaître,

déclarons la demande recevable,

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 Steve Etienne MOLITOR, demeurant professionnellement à L-1815 Luxembourg, 209, rue d'Itzig,**

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

1. dresser un constat des défauts, vices, malfaçons et défaut de conformité affectant les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) SARL sur la maison sise au ADRESSE1.), L-ADRESSE1.), propriété de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.),
2. en déterminer les causes et origines en se prononçant sur la question de savoir s'ils affectent la stabilité de l'ouvrage et/ ou le rendent, dans son ensemble, impropre à son usage,
3. préconiser tous les moyens, même conservatoires et ou urgents, qu'il y a lieu d'entreprendre afin d'éviter une aggravation, et tous les moyens de remise en état aptes à y remédier définitivement, et en chiffrer le coût,
4. proposer les moins-values éventuelles,
5. déterminer la durée que prendront les mesures et ou travaux de remise en état,

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 PERSONNE2.)** de payer à l'expert la somme de **2.000 euros** au plus tard le **5 septembre 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 que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le **9 février 2026** au plus tard,

réserveons les droits des parties, les frais d'expertise et les dépens, y compris les demandes en obtention d'une indemnité de procédure,

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