Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 53/2025

N° TAD-2025-00896 du rôle.

Audience publique de vacation des référés tenue le jeudi, 14 août 2025 à 9.00 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présents

Jean-Claude WIRTH, Premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

Pit SCHROEDER, greffier,

dans la cause

ENTRE

le **Syndicat des copropriétaires de la Résidence « A Flecken »** sis à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions en la personne de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse, comparant par **l'Etude d'Avocats GROSS & Associés Sàrl,** établie à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au RCS de Luxembourg sous le numéro B250053, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Laurent LIMPACH,** avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

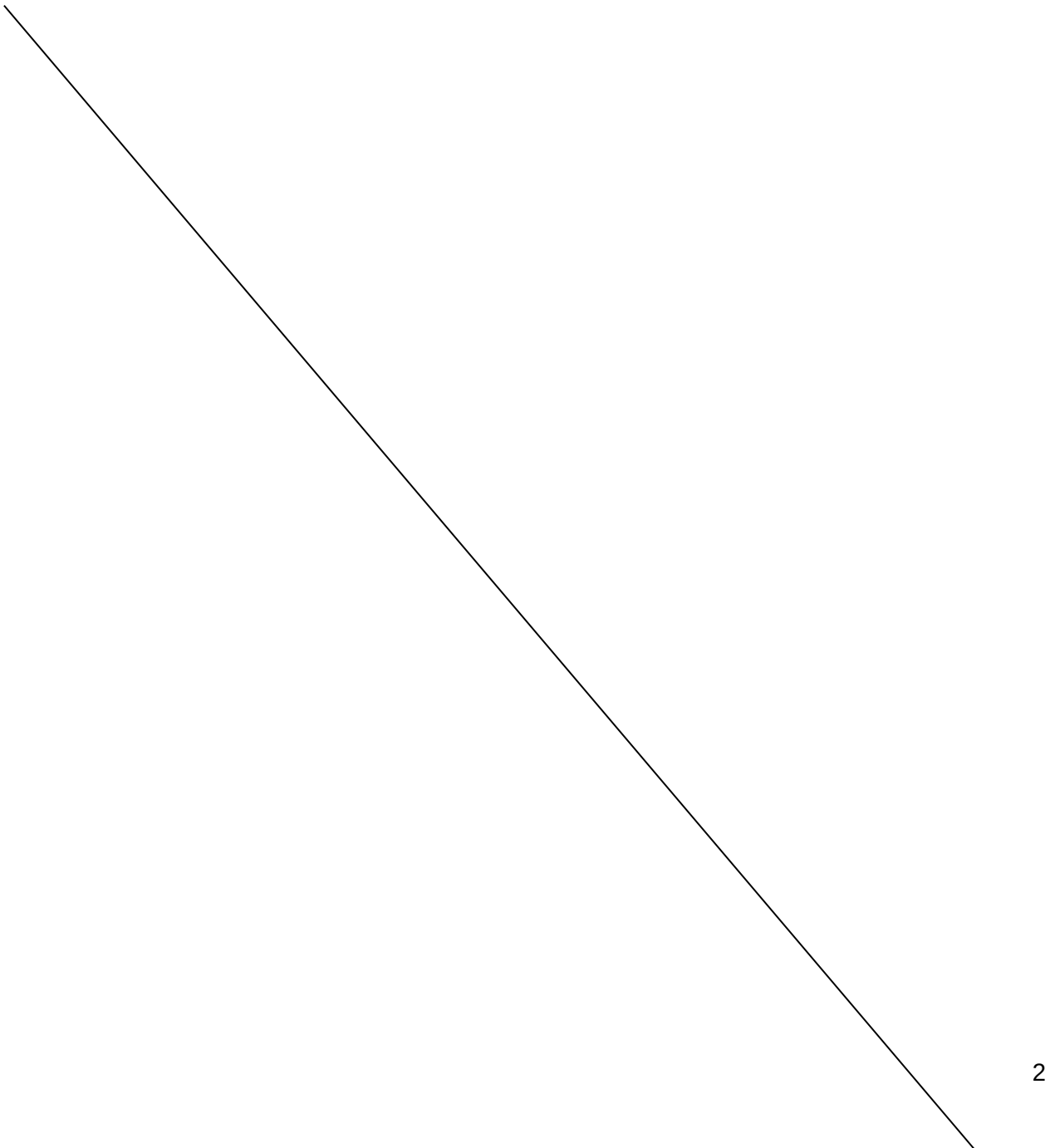
ET

la société privée à responsabilité limitée de droit belge **SOCIETE2.) SPRL**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite sous le numéro d'entreprise belge no NUMERO2.), agissant pour le compte de sa succursale luxembourgeoise sous la dénomination **SOCIETE3.)**, établie à L-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.) ;

partie défenderesse, ne comparant pas.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Gilbert RUKAVINA, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 7 juillet 2025, le Syndicat des copropriétaires de la résidence « A Flecken » a fait donner assignation à la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE2.) SPRL, agissant pour le compte de sa succursale luxembourgeoise sous la dénomination SOCIETE3.), à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de Justice à Diekirch, à l'audience publique des référés du mardi, 24 juillet 2025, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après :



Après une remise, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique de vacation des référés du jeudi, 7 août 2025.

Maître Eric FERRANDINI, avocat, demeurant à Diekirch, représentant la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS WILTZIUS, ROSA, DE SOUSA S.àr.l. en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, représentant la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & associés S.àr.l., mandataire du PERSONNE1.), a exposé l'assignation et été entendu en ses explications.

La société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE2.) SPRL ne s'est pas présentée, ni fait représenter.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique de vacation des référés du jeudi, 14 août 2025, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 7 juillet 2025, le PERSONNE1.) (désigné ci-après « le Syndicat ») a fait donner assignation à la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE2.) SPRL à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir nommer un expert avec la mission plus amplement définie au dispositif de leur assignation. Ils demandent en outre que la partie assignée soit condamnée à faire l'avance des frais d'expertise et qu'elle soit condamnée à tous les frais et dépens de l'instance.

Au soutien de sa demande, le Syndicat expose que le défendeur a construit un immeuble résidentiel dénommé « PERSONNE1.) » situé aux ADRESSE5.) à L-ADRESSE6.). Depuis l'achèvement des travaux, divers défauts, malfaçons et non-conformités sont apparus, dont certains ont été constatés lors de la réception préliminaire du 10 décembre 2024.

Aucune solution amiable n'ayant pu être trouvée entre les parties, malgré de nombreux courriers échangés, le Syndicat demande à voir désigner un expert judiciaire afin de faire constater les différents désordres affectant les prestations fournies et les travaux réalisés par la partie assignée.

A l'audience, la partie demanderesse propose de nommer soit l'expert Jean-Yves HUBERTY, soit l'expert Stéphane KÖHLER.

La société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE2.) SPRL, agissant pour le compte de sa succursale luxembourgeoise sous la dénomination SOCIETE3.), bien que dûment assignée suivant exploit du 7 juillet 2025, n'a pas comparu à l'audience du 24 juillet 2025. Suivant avis de refixation du 25 juillet 2025, la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE2.) SPRL agissant pour le compte de sa succursale luxembourgeoise sous la dénomination SOCIETE3.), ne s'est pas présentée, ni fait représenter à l'audience du 7 août 2025.

L'acte introductif d'instance ayant été signifié à personne, il est statué par ordonnance réputée contradictoire à son égard.

Appréciation de la demande

Le Syndicat base sa demande principalement sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur l'article 933 du même code.

L'article 350 du Nouveau Code de procédure civile 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, sur requête ou en référé* ».

Non subordonnée aux conditions de l'urgence et de l'absence de contestations sérieuses, la demande basée sur l'article 350 précité 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 une 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 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. Il y a ainsi 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.

En tenant compte des pièces et renseignements fournis en cause, il appert que les conditions légales posées par l'article précité sont remplies en l'espèce, alors que le Syndicat justifie d'un intérêt légitime à faire établir par un homme de l'art les éventuels défauts, vices, malfaçons et non-conformités affectant l'immeuble résidentiel ALIAS1.), construit par la défenderesse, ce en vue d'une éventuelle action en responsabilité à introduire à l'encontre de cette dernière ; étant précisé qu'aucun procès au fond n'est pendant entre les parties suivant les informations à disposition du tribunal.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande.

Au vu des renseignements fournis, le tribunal décide de désigner Jean-Yves HUBERTY du bureau d'expertises E.B.S. Lux en tant qu'expert, étant rappelé à cet égard que, conformément à l'article 433 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, si le technicien désigné est une personne morale, son représentant légal soumet à l'agrément du juge le nom de la ou des personnes physiques qui assureront, au sein de celle-ci et en son nom l'exécution de la mesure.

En l'absence de contestations par rapport au libellé de la mission d'expertise proposée par la partie demanderesse, il y a lieu de confier à l'expert la mission plus amplement définie au dispositif de la présente ordonnance.

Quant à l'avance des frais d'expertise, il convient de rappeler qu'il est de principe que l'avance des frais d'expertise dans le cadre d'un référé probatoire, c'est-à-dire avant tout litige au fond, incombe à la partie qui sollicite cette mesure pour obtenir une preuve afin de voir établir ultérieurement dans un litige au fond la responsabilité du défendeur, et non pas à ce dernier qui conteste sa responsabilité et subit cette procédure, même s'il ne s'est pas opposé à la mesure d'instruction.

L'expertise sollicitée sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ayant un caractère probatoire dans l'intérêt de la partie demanderesse, il appartient partant à cette dernière de faire l'avance des frais d'expertise, aucun argument justifiant qu'il soit fait exception au principe précité. Il convient toutefois de relever que l'imputation définitive desdits frais dépendra de l'issue du procès au fond qui sera, le cas échéant, introduit suite au dépôt du rapport.

Dans la mesure où la reconnaissance des droits respectifs des parties dépend également de l'instance au fond à introduire, le cas échéant, après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire, il y a lieu de réserver les frais et dépens de l'instance de référé en l'état actuel de la procédure.

Le Syndicat demande encore à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours, sur minute et avant enregistrement.

La partie 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.

PAR CES MOTIFS

Nous, Jean-Claude WIRTH, Premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assisté du greffier Pit SCHROEDER, statuant par ordonnance réputée contradictoire à l'égard de la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE2.) SPRL, agissant pour le compte de sa succursale luxembourgeoise sous la dénomination SOCIETE3.),

recevons la demande en la forme et Nous **déclarons** compétent 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 Jean-Yves HUBERTY du bureau d'expertises E.B.S. Lux, établi professionnellement à L-8399 Windhof, 6, rue d'Arlon, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe du Tribunal d'arrondissement de Diekirch pour le 1er décembre 2025 au plus tard, de :

1. *décrire les désordres affectant à ce jour l'immeuble résidentiel ALIAS1.) sis à L-ADRESSE7.) - notamment les vices, malfaçons et non-conformités affectant les parties communes,*
2. *déterminer les causes et origines des désordres constatés,*
3. *se prononcer sur le coût et les moyens d'une remise en état adéquate,*

disons que dans l'accomplissement de sa mission l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et à entendre même de tierces personnes,

disons que le PERSONNE1.) est tenu de verser par provision à l'expert une avance de 1.000.- euros sur sa rémunération et d'en justifier le versement au greffe du tribunal de ce siège,

disons qu'en cas de difficultés d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport,

disons que l'expert devra, en toutes circonstances, Nous informer de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

disons que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra Nous en avertir et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par la Présidente du Tribunal de céans sur simple requête à lui présentée,

réservons les frais et dépens de l'instance,

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