Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 83/2025

Numéros TAD-2025-00701 et TAD-2025-01524 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 2 décembre 2025 au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

Silvia MAGALHAES ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

Suzette KALBUSCH, greffier assumé,

dans la cause

I.

ENTRE

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse, comparant par la société à responsabilité limitée **KRIEG AVOCAT CONSEIL S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-2324 Luxembourg, 9, avenue Jean-Pierre Pescatore, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B276793, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Frédéric KRIEG**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **PERSONNE1.)**, sans état connu, né le DATE1.) à ADRESSE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, ayant initialement laissé défaut, comparant ensuite en personne,

2. **PERSONNE2.), épouse BALTHASAR**, sans état connu, née le DATE2.) à ADRESSE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, ne comparant pas,

3. la société anonyme **SOCIETE2.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), 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 **Maître Grégori TASTET**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

II.

ENTRE

la société anonyme **SOCIETE1.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse en réassignation, comparant par la société à responsabilité limitée **KRIEG AVOCAT CONSEIL S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-2324 Luxembourg, 9, avenue Jean-Pierre Pescatore, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B276793, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Frédéric KRIEG**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE2.), épouse BALTHASAR, sans état connu, née le DATE2.) à ADRESSE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse sur réassignation, ne comparant pas.

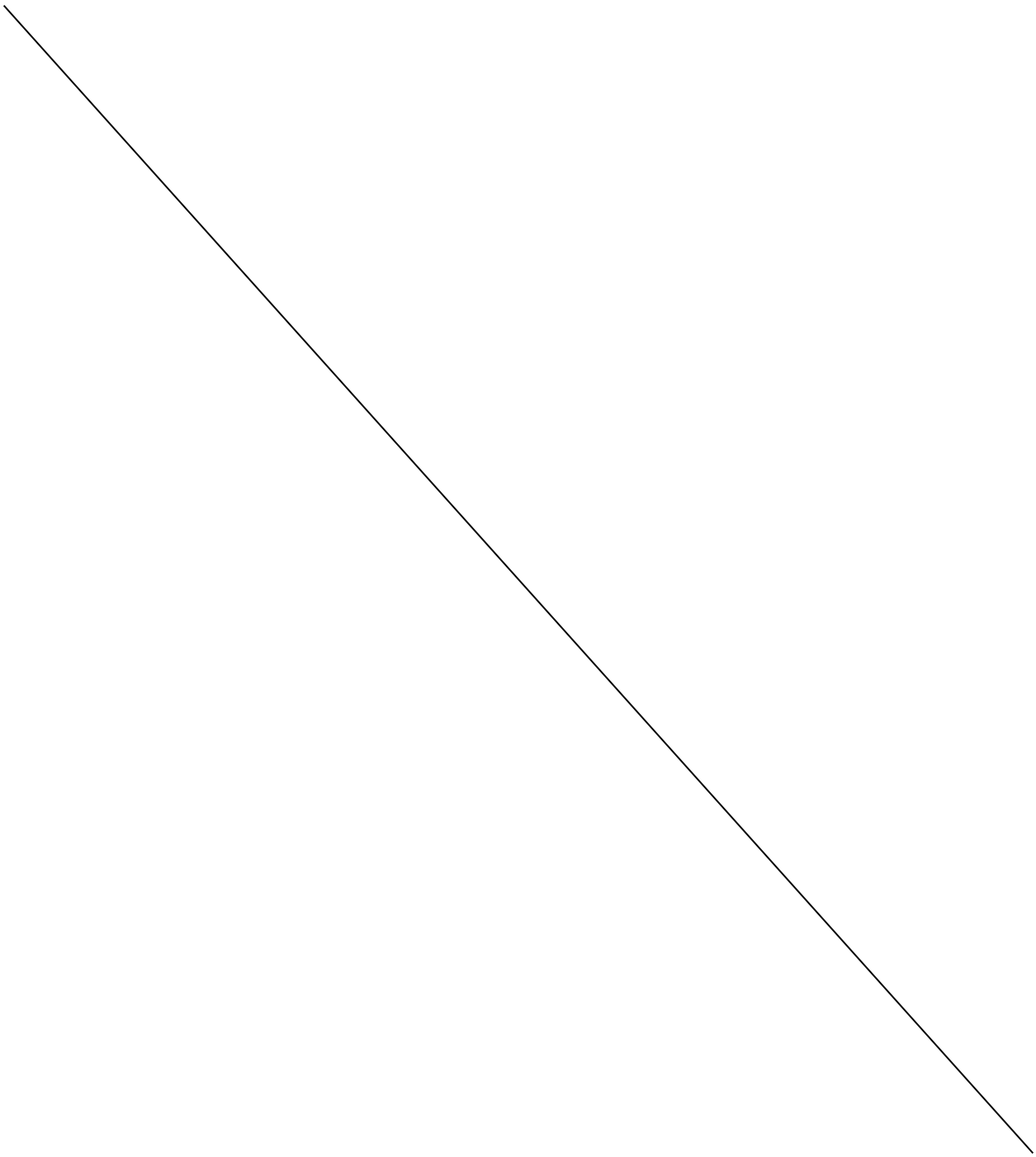
I.
FAITS

Par exploits de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 28 mai 2025, et de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, du 3 juin 2025, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait donner assignation à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), épouse BALTHASAR, et à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière de référé, au Palais de justice à

Diekirch, à l’audience publique des référés du mardi, 17 juin 2025, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après.

II.
FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 7 octobre 2025, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait donner réassignation à PERSONNE2.), épouse BALTHASAR, à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière de référé, au Palais de justice à Diekirch, à une audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 14 novembre 2025, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après.



Après plusieurs remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 25 novembre 2025.

Maître Ousmane TRAORÉ, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Frédéric KRIEG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, qui représente la société à responsabilité limitée KRIEG AVOCAT CONSEIL S.àr.l., mandataire de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a exposé l'assignation et a été entendu en ses explications.

PERSONNE1.), personnellement présent, a été entendu en ses moyens de défense et explications. Etant donné qu'il ne disposait pas d'une procuration écrite pour pouvoir représenter son épouse, il y a lieu de retenir que PERSONNE2.) n'était pas valablement représentée à l'audience du 25 novembre 2025.

La société anonyme SOCIETE2.) S.A. ne s'est pas présentée, ni fait représenter à l'audience du 25 novembre 2025, son mandataire Maître Grégori TASTET ayant informé le tribunal par courrier du 22 septembre 2025 qu'il « *laisse* (son) *confrère retenir l'affaire par expédient* ».

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 2 décembre 2025, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Procédure

Par exploits d'huissiers de justice des 28 mai 2025 et 3 juin 2025, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait donner assignation à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), ainsi qu'à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière de référé, aux fins de voir nommer un expert avec la mission plus amplement spécifiée au dispositif de son assignation. Elle demande en outre que la société SOCIETE2.) S.A. soit condamnée à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAD-2025-00701.

PERSONNE2.) n'ayant pas été assignée à personne et n'ayant pas comparu suite à l'assignation du 28 mai 2025, la société SOCIETE1.) S.A. a, par exploit d'huissier de justice du 7 octobre 2025, fait donner réassignation à PERSONNE2.), en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

L'exploit de réassignation a été porté au rôle sous le numéro TAD-2025-01524.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre ces deux rôles afin qu'il y soit statué par une seule et même ordonnance.

Prétentions et moyens des parties

Au soutien de sa demande en institution d'une expertise, la société SOCIETE1.) S.A. expose qu'elle est le constructeur d'une maison unifamiliale jumelée sise à ADRESSE3.), qui a été acquise par les époux GROUPE1.) suivant acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement du 21 décembre 2017. Elle précise que dans le cadre de ce projet, elle a sous-traité les travaux de façade extérieure et d'isolation du garage à la société SOCIETE2.) S.A.

La société SOCIETE1.) S.A. indique qu'au courant de l'année 2024, les époux GROUPE1.) lui ont fait part de l'apparition de boursoufflures au niveau de la façade de leur maison. Ces désordres ont ainsi été dénoncés à la société SOCIETE2.) S.A. par courrier du 5 février 2025 afin que cette dernière y remédie. Aucune suite n'aurait cependant été réservée audit courrier par la société SOCIETE2.) S.A., de sorte que les désordres affectant la façade de la maison des époux GROUPE1.) persisteraient actuellement.

Etant elle-même tenue en sa qualité de constructeur de la maison d'une obligation de garantie décennale par rapport aux désordres dénoncés par les époux GROUPE1.), la société SOCIETE1.) S.A. fait valoir qu'elle aurait intérêt à voir instituer une expertise judiciaire afin d'établir, avant tout procès, la preuve des faits dont pourrait dépendre l'action récursoire qu'elle pourrait être amenée à intenter à l'encontre de la société SOCIETE2.) S.A. en raison des vices affectant les travaux réalisés par cette dernière.

A l'audience, la société SOCIETE1.) S.A. propose de désigner l'expert Jochen HÖHN du bureau d'expertises EXPERT 4 U S.àr.l.-s.

Elle indique en outre qu'elle renonce à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée à l'encontre de la société SOCIETE2.) S.A. aux termes de son assignation.

PERSONNE1.) ne s'oppose pas au principe de la mesure d'instruction sollicitée par la société SOCIETE1.) S.A. et se déclare également d'accord avec la nomination de l'expert proposé.

Son épouse PERSONNE2.) n'était pas valablement représentée à l'audience du 25 novembre 2025. Etant donné que par exploit du 7 octobre 2025, PERSONNE2.) a été réassignée conformément à l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer à son égard par une ordonnance réputée contradictoire.

La société SOCIETE2.) S.A. ne s'est pas présentée, ni fait représenter à l'audience du 25 novembre 2025. Par courrier de son mandataire du 22 septembre 2025, elle a toutefois informé le Tribunal qu'elle ne s'oppose pas à la nomination d'un expert avec la mission proposée aux termes de l'assignation, et elle a demandé à voir réserver la demande d'avance des frais d'expertise et la demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Appréciation de la demande

La demande de la société SOCIETE1.) S.A. est basée principalement sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur l'article 933 alinéa 1er et plus subsidiairement encore sur l'article 932 alinéa 1er 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 l'espèce, il est constant en cause, pour ne pas avoir été contesté et pour résulter des pièces versées en cause, que les époux GROUPE1.) ont conclu un contrat de vente en état futur d'achèvement avec la société SOCIETE1.) S.A. en date du 21 décembre 2017 aux termes duquel cette dernière s'est engagée à construire une maison d'habitation unifamiliale jumelée sur un terrain sis à ADRESSE3.). Les travaux de façade de ladite maison ont été réalisés par la société SOCIETE2.) S.A. sur base d'une offre de prix établie par SOCIETE2.) S.A. le 18 décembre 2018 qui a été acceptée par la société SOCIETE1.) S.A. Il résulte des photographies versées en cause que les époux GROUPE1.) se plaignent de désordres affectant la façade de leur maison.

Ainsi, au vu des pièces et renseignements fournis par les parties, il y a lieu de constater que les conditions légales posées par l'article 350 précité sont remplies en l'espèce, alors que la société SOCIETE1.) S.A. justifie d'un intérêt légitime à faire établir par un homme de l'art les éventuels désordres dont est affectée la façade de la maison des époux GROUPE1.) qui a été réalisée par la société SOCIETE2.) S.A., ce en vue d'une éventuelle action en garantie à introduire à l'encontre de son sous-traitant, étant relevé 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 en institution d'une expertise.

En l'absence de contestations formulées à l'encontre de l'expert proposé par la partie demanderesse, le tribunal décide de nommer l'expert Jochen HÖHN avec la mission telle que libellée au dispositif de la présente ordonnance.

En ce qui concerne l'avance des frais d'expertise, il est de principe qu'il appartient à la partie demanderesse d'avancer les frais de la mesure d'instruction qu'elle sollicite sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant donné que celle-ci est instituée dans son intérêt probatoire.

Il appartient ainsi à la société SOCIETE1.) S.A. de faire l'avance des frais d'expertise.

Il y a encore lieu de donner à la société SOCIETE1.) S.A. qu'elle renonce à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Finalement, il y a lieu de réserver les frais et dépens de l'instance de référé 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.

PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia MAGALHAES ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement,

ordonnons la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros TAD-2025-00701 et TAD-2025-01524,

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 l'expert Jochen HÖHN du bureau d'expertises EXPERT 4 U S.àr.l.-s., établi à L-3381 Livange, 1, rue Fontebierg, 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 avril 2026 au plus tard, de :

1. dresser un état des lieux détaillé des vices, défauts de conformité, malfaçons, dégâts, non-conformités aux règles de l'art et autres désordres, et notamment mais sans que cela ne soit exhaustif, ceux affectant la façade extérieure réalisée par la société SOCIETE2.) S.A. au niveau de la maison des époux GROUPE1.) sise à L-ADRESSE3.),

2. déterminer les causes et les origines de ces vices, défauts de conformité, malfaçons, dégâts, non-conformités aux règles de l'art et autres désordres,

3. indiquer les conséquences de ces vices, défauts de conformité, malfaçons, dégâts, non-conformités aux règles de l'art et autres désordres quant à la qualité et la conformité de la façade extérieure réalisée par la société SOCIETE2.) S.A., y compris la qualité, la solidité et la conformité des matériaux utilisés, l'habitabilité et l'esthétique la maison des époux GROUPE1.) sise à L-ADRESSE3.),

4. déterminer le coût et la durée des travaux qui devront être entrepris pour remédier à ces vices, défauts de conformité, malfaçons, dégâts, non-conformités aux règles de l'art et autres désordres affectant la façade extérieure réalisée par la société SOCIETE2.) S.A. au niveau de la maison des époux GROUPE1.) sise à L-ADRESSE3.),

5. déterminer les moyens devant être mis en œuvre pour remédier aux vices, défauts de conformité, malfaçons, dégâts, non-conformités aux règles de l'art et autres désordres, affectant la façade extérieure réalisée par la société SOCIETE2.) S.A. au niveau de la maison des époux GROUPE1.), respectivement confirmer leur nécessité,

6. rapporter toutes autres constatations utiles à l'examen des prétentions des parties,

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 la société anonyme SOCIETE1.) S.A. est tenue de verser par provision à l'expert une avance sur sa rémunération de 1.000.- euros et d'en justifier le versement au greffe du Tribunal d'arrondissement 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,

donnons acte à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. qu'elle renonce à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

réservons les frais et dépens de l'instance,

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