Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 2026TADREF/002

N° TAD-2025-01574 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 13 janvier 2026 à 14.15 heures 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

ENTRE

1) **PERSONNE1.)**, quality management manager, né le DATE1.) à ADRESSE1.) (Belgique), et son épouse

2) **PERSONNE2.)**, sans état connu, née le DATE2.) à ADRESSE2.) (Belgique), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses, comparant par **Maître Pierre REUTER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la société privée à responsabilité limitée de droit belge **SOCIETE1.) SPRL**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite sous le numéro d'entreprise belge NUMERO1.), agissant pour le compte de sa succursale luxembourgeoise sous la dénomination **SOCIETE2.)**, établie à L-ADRESSE5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions et inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse, comparant par **Maître Claude GEIBEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

FAITS

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 27 novembre 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) SPRL, agissant pour le compte de sa succursale luxembourgeoise sous la dénomination SOCIETE2.), 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, 9 décembre 2025, à 14.15 heures, aux fins spécifiées ci-après :

Après deux remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 6 janvier 2026.

Maître Gérard ROLLINGER, avocat, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, a donné lecture de l'assignation et été entendu en ses explications.

Maître Claude GEIBEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) SPRL, ne s'est pas présenté, ni fait représenter à l'audience.

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, 13 janvier 2026, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 27 novembre 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (désignés ci-après « les époux GROUPE1.) ») ont fait donner assignation à la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) SPRL, agissant pour le compte de sa succursale luxembourgeoise sous la dénomination SOCIETE2.), 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 sollicitent en outre la condamnation de la partie assignée à tous les frais et dépens de l'instance, ainsi qu'au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au soutien de leur demande, les époux GROUPE1.) exposent que suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 21 décembre 2021, ils ont acquis de la part de la société de droit belge SOCIETE1.) SPRL deux appartements avec emplacements intérieurs, extérieurs et caves dans un immeuble résidentiel dénommé « Résidence ALIAS1.) » devant être construit sur un terrain sis à L-ADRESSE6.).

Les parties demanderesses reprochent tout d'abord à la société SOCIETE1.) SPRL de ne pas avoir respecté le délai d'achèvement prévu dans le contrat, alors que les travaux de construction ne seraient toujours pas achevés. Ils font ensuite également valoir que les travaux réalisés seraient affectés de vices et malfaçons. Il est renvoyé à l'exploit introductif d'instance, ci-avant reproduit, pour ce qui concerne le détail des doléances formulées par les parties demanderesses.

La société SOCIETE1.) SPRL n'ayant pas résolu les différents problèmes dénoncés par ses acquéreurs, malgré les divers courriers et mises en demeure qui lui ont été adressés, les époux GROUPE1.) demandent à voir désigner un expert judiciaire afin que celui-ci se prononce sur les désordres affectant leurs lots privatifs, tout en précisant qu'une expertise judiciaire est d'ores et déjà en cours concernant les désordres affectant les parties communes de la résidence.

A l'audience, les époux GROUPE1.) proposent de nommer le cabinet d'experts Romain FISCH S.A.

La société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) SPRL, agissant pour le compte de sa succursale luxembourgeoise sous la dénomination SOCIETE2.), ne s'est pas présentée, ni fait représenter à l'audience. Par courriel du 6 janvier 2026, son mandataire Maître Claude GEIBEN a informé le tribunal qu'il ne se présenterait pas à l'audience pour plaider, mais qu'il « *accorde défaut à Me Pierre REUTER* ». En application des articles 74 et 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a partant lieu de statuer par une ordonnance contradictoire à l'encontre de la société SOCIETE1.) SPRL.

Appréciation de la demande

Les époux GROUPE1.) basent leur demande principalement sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur les articles 932 et 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 les époux GROUPE1.) justifient d'un intérêt légitime à faire établir par un homme de l'art les éventuels inachèvements, défauts, vices, malfaçons et non-conformités affectant les lots privatifs qu'ils ont acquis de la part de la société SOCIETE1.) SPRL dans l'immeuble résidentiel « Résidence ALIAS1.) », ce en vue d'une éventuelle action en responsabilité à introduire à l'encontre de la partie assignée ; 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.

A défaut pour la partie défenderesse d'avoir comparu à l'audience, aucune contestation n'a été émise par rapport à l'expert et la mission proposés par les époux GROUPE1.) aux termes de l'assignation.

Le tribunal décide partant de désigner le cabinet d'experts PERSONNE3.) S.A., tel que proposé par les parties demanderesses, avec la mission plus amplement spécifiée au dispositif de la présente ordonnance, étant rappelé 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 ce qui concerne l'avance des frais d'expertise, il convient de rappeler que, dans la mesure où l'expertise sollicitée sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile est instituée dans l'intérêt probatoire des époux GROUPE1.), il leur appartient de faire l'avance des frais, étant précisé que l'imputation définitive des frais dépendra de l'issue du procès au fond qui sera, le cas échéant, introduit suite au dépôt du rapport.

Les frais et dépens de l'instance de référé sont à réserver au stade 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.

Pour ce même motif, il y a lieu de réserver la demande des époux GROUPE1.) en allocation d'une indemnité de procédure.

Les époux GROUPE1.) demandent encore à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours, sur minute et avant enregistrement.

Les parties demanderesses n'ayant toutefois 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, 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,

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 le cabinet d'experts Romain FISCH S.A., établi à L-6916 Roodt-sur-Syre, 26, route de Luxembourg, 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 30 avril 2026 au plus tard, de :

1. dresser un état des lieux litigieux, constat détaillé des éventuels malfaçons, vices, non-conformités, inachèvements et défauts affectant les lots privatifs composant les ensembles B3 et B4 des parties demanderesses, y compris les emplacements privatifs extérieurs, en préciser la localisation, l'étendue et la date d'apparition connue ou probable,

2. déterminer les causes et origines des éventuels désordres constatés,

3. déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires, d'en évaluer le coût, les délais et la durée d'immobilisation,

4. chiffrer la moins-value éventuelle affectant les lots composant les ensembles B3 et B4 à la date de l'expertise, compte tenu de l'absence d'achèvement desdits lots,

5. chiffrer la valeur locative mensuelle des lots composant les ensembles B3 et B4 acquis par les époux GROUPE1.) en vue de leur location,

6. fournir au tribunal tous éléments utiles au chiffrage de la perte de loyers subie par la partie demanderesse depuis le 16 août 2023 (hors congés du bâtiment), date contractuelle de livraison des lots vendus,

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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tenus de verser par provision à l'expert une avance de 1.500.- 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 la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) 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.