Texte pseudonymisé

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

Jugement commercial no 2026TALCH11/00029 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, treize mars deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2024-06124 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

ENTRE

la SOCIETE1.), 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 ses gérants actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 18 juin 2024,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Luc SCHANEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), 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 aux fins du prédit exploit GALLÉ,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Charles MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 24 juin 2025.

Vu les conclusions de Maître Luc SCHANEN, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Charles MULLER, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 28 novembre 2025.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 21 mai 2024, la SOCIETE1.) (ci-après « SOCIETE1.) ») a régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE2.) (ci-après « SOCIETE2.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer le montant de 39.036,91 euros avec les intérêts au taux légal à partir d'une mise en demeure du 8 juin 2020, sinon à partir d'une mise en demeure du 20 septembre 2022, sinon à partir de la date de l'assignation, jusqu'à solde.

SOCIETE2.) a constitué avocat à la Cour, mais l'affaire n'a pas été enrôlée.

Par acte d'huissier du 18 juin 2024, SOCIETE1.) a régulièrement fait donner assignation à SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière commerciale, pour la voir condamner à lui payer le montant de 39.036,91 euros avec les intérêts au taux légal à partir d'une mise en demeure du 8 juin 2020, sinon à partir d'une mise en demeure du 20 septembre 2022, sinon à partir de la date de l'assignation, jusqu'à solde.

SOCIETE2.) a constitué avocat à la Cour et l'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2024-06124.

Par ordonnance de mise en état simplifiée du 11 octobre 2024, les parties ont été informées que la procédure de la mise en état simplifiée serait applicable à la présente affaire et des délais d'instruction imparties aux parties pour notifier leurs conclusions et leurs pièces, le tout à peine de forclusion.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

SOCIETE2.) demande à voir déclarer l'assignation du 18 juin 2024 irrecevable.

Elle fait valoir qu'une première assignation, comprenant les mêmes parties, les mêmes demandes et la même cause, lui a été signifiée le 21 mai 2024, ce qui entraînerait l'irrecevabilité de la seconde instance fondée sur l'assignation du 18 juin 2024, en l'absence d'extinction régulière de la première instance.

Elle soutient que l'absence d'enrôlement de l'assignation du 21 mai 2024 n'a pas d'incidence puisque la mise au rôle serait une simple formalité administrative et que le juge serait saisi par l'acte d'huissier de justice. Elle ajoute avoir valablement comparu par ministère d'avocat à la Cour à l'instance qui aurait été initiée par l'assignation du 21 mai 2024.

Elle expose encore que la formule « *annule et remplace* », insérée dans l'assignation du 18 juin 2024, serait unilatérale, qu'elle n'aurait pas fait l'objet d'une acceptation de sa part et qu'elle n'équivaudrait pas à un désistement au sens des articles 545 et suivants du Nouveau Code de procédure civile. Elle précise ne pas avoir accepté de désistement, et ce même implicitement, et expose qu'un acte de signification d'un jugement serait différent d'un acte introductif d'instance qui ne pourrait être défait qu'avec l'accord de la partie défenderesse.

SOCIETE1.) demande, pour sa part, à voir déclarer l'assignation du 18 juin 2024 recevable en expliquant que cette assignation serait le seul acte à prendre en considération puisqu'elle aurait valablement annulé et remplacé l'assignation du 21 mai 2024. La mention « *annule et remplace* » traduirait la volonté claire et unique de SOCIETE1.) de se désister de l'instance initiale. Cette simple mention suffirait à se désister, et sachant que l'assignation du 21 mai 2024 aurait seulement été signifiée sans être enrôlée, alors que l'enrôlement constituerait une formalité indispensable pour qu'une juridiction soit valablement saisie, aucune action en justice ne serait actuellement pendante sur base de l'assignation du 21 mai 2024.

SOCIETE1.) fait encore valoir que l'irrecevabilité soulevée par SOCIETE2.) serait un argument fallacieux ayant pour but de faire retarder la procédure et d'échapper à ses obligations contractuelles de paiement de la facture litigieuse qui serait due depuis 2019, sachant qu'elle n'aurait pas manifesté d'opposition à l'assignation du 18 juin 2024 lors de sa constitution d'avocat à la Cour et qu'elle n'aurait pas enrôlé l'assignation du 21 mai 2024, alors qu'elle aurait eu la faculté de le faire. Cela confirmerait son consentement tacite au désistement opéré.

SOCIETE1.) demande partant la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 39.036,91 euros, outre les intérêts.

À l'appui de sa demande en condamnation, SOCIETE1.) expose que SOCIETE2.) resterait en défaut de lui payer les trois factures suivantes en relation avec la réalisation de travaux dans l'appartement situé à ADRESSE3.), acquis par SOCIETE2.), suivant acte notarié du DATE1.) :

- Facture n° NUMERO3.) du DATE2.) d'un montant de 12.479,70 euros TTC à titre de décompte sanitaire et électricité,
- Facture n° NUMERO4.) du DATE3.) d'un montant de 3.316,03 euros TTC à titre de frais de raccordement de l'appartement,
- Facture n° NUMERO5.) du DATE4.) d'un montant de 23.241,18 euros TTC à titre de dernière tranche de paiement due en vertu de l'acte de vente en état futur d'achèvement.

SOCIETE2.) ne se serait pas exécutée, malgré une mise en demeure du 20 septembre 2022 et une autre mise en demeure du 3 octobre 2022.

SOCIETE1.) précise avoir accepté, à titre purement commercial, au moment de la signature du procès-verbal de constat d'achèvement, de remettre les clés à SOCIETE2.) en prévoyant que le solde du prix de vente soit payé dès l'achèvement des derniers travaux extérieurs. Ces travaux auraient été constatés par le procès-verbal de constat d'achèvement et réception des travaux des parties communes extérieures du 7 mai 2019. SOCIETE2.) aurait d'ailleurs ratifié la facture du solde avec la mention « *pour accord sur le montant* ».

Elle fait valoir que le procès-verbal de constat d'achèvement et réception des travaux de l'appartement du DATE3.) indiquait quelques réserves, mais affirme que les travaux restants auraient entretemps tous été réalisés dans les délais et les réserves toutes levées, sachant que deux procès-verbaux concernant les parties communes ont par la suite été signés. SOCIETE2.) pourrait, depuis lors, jouir normalement de l'appartement.

SOCIETE2.) n'établirait ni que certaines réserves subsisteraient, ni qu'il existerait des infiltrations régulièrement dénoncées, et, en tout état de cause, cela ne saurait justifier la suspension ou le refus de paiement de la facture litigieuse qui demeurerait exigible, sachant que les sommes facturées correspondraient à des prestations exécutées et réceptionnées.

SOCIETE2.) conclut au rejet de la demande principale en condamnation formulée par SOCIETE1.) en soutenant que de nombreuses réserves actées au constat d'achèvement du DATE3.) n'auraient pas été levées, ce qui aurait été dénoncé à SOCIETE1.) le 20 décembre 2020 et le 7 mai 2024. SOCIETE1.) aurait pourtant accepté que la facture relative à la dernière tranche ne devienne exigible qu'au moment de la levée de toutes les réserves, ce qui ne serait pas encore le cas.

À titre subsidiaire, si la demande principale en condamnation devait être déclarée recevable et fondée, SOCIETE2.) demande d'ordonner la compensation entre les différentes créances au sens de l'article 1290 du Code civil.

SOCIETE2.) souhaite offrir en preuve par voie d'expertise les défauts d'achèvement, vices, désordres et malfaçons affectant l'ouvrage litigieux et demande d'ordonner une expertise judiciaire avec la mission suivante :

> « *concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé :*
> *- relever et décrire les vices, désordres et malfaçons affectant l'appartement dans la résidence ALIAS1.) appartenant à la partie défenderesse SOCIETE2.), sise à L-ADRESSE3.),*
> *- en déterminer les causes et origines,*
> *- déterminer les travaux d'urgence nécessaires pour prévenir l'aggravation des dégâts, désordres et dégradations,*
> *- chiffrer le coût des travaux d'urgence préconisés,*
> *- chiffrer le coût de la parfaite remise en état,*
> *- relever et décrire les travaux devant encore être réalisés afin de lever les réserves actées au constat d'achèvement du DATE3.),*
> *- chiffrer le coût de ces travaux,*
> *- chiffrer la perte de jouissance éventuelle résultant des défauts d'achèvement et dégâts constatés, et*
> *- se prononcer sur toutes les difficultés existant entre parties.* ».

SOCIETE2.) sollicite, à titre principal, la condamnation de SOCIETE1.) à réaliser les travaux d'urgence et de parfaite remise en état à identifier par l'expert et, à titre subsidiaire, la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer le montant correspondant au coût de la parfaite remise en état de l'ouvrage à déterminer par l'expert.

SOCIETE2.) fait en effet valoir que l'ouvrage serait affecté de graves désordres, à savoir des infiltrations d'eau provenant vraisemblablement du balcon et ou de la toiture qui auraient causé des taches d'humidité et d'écoulement d'eau dans l'appartement, plus précisément à l'extérieur et à l'intérieur du même mur de l'appartement, ce qui ressortirait des vidéos produites en cause et établirait une défaillance du système d'étanchéité. SOCIETE2.) conteste que les désordres en question soient imputables à un défaut d'entretien ou à de la saleté, eu égard aux cloques et décollements localisés du revêtement et au fait que le crépi se désagrège.

SOCIETE2.) soutient que le rapport du bureau d'expertise ARBEX du 31 juillet 2023 (désigné ci-après le « Rapport ARBEX »), produit par SOCIETE1.), ne se prononcerait pas sur les problèmes d'infiltrations qu'elle fait valoir et prétend ne pas avoir été informée de l'intervention du bureau d'expertise ARBEX qui aurait été réalisée sur sa propriété.

Elle affirme avoir dénoncé ces circonstances à SOCIETE1.) qui ne serait pas intervenue, alors qu'elle aurait expressément reconnu l'existence de multiples infiltrations, notamment par deux courriels des 5 juillet 2022 et 13 juillet 2022.

SOCIETE2.) expose que le désordre lié à un problème de poche d'eau, avancé par SOCIETE1.) au sujet de l'appartement des époux PERSONNE1.) situé juste en dessous de celui de SOCIETE2.), serait susceptible de trouver son origine dans son appartement. Une image contenue dans le Rapport ARBEX permettrait d'illustrer la proximité immédiate des problèmes d'infiltrations sur les deux niveaux, sachant que le rapport relèverait une présence d'eau et des réparations en silicone. Il s'agirait de l'endroit où les plinthes sonnent creuses dans son appartement.

SOCIETE2.) ajoute encore que les infiltrations dont elle se plaint seraient situées au même endroit que les infiltrations qui auraient été prétendument résolues en 2020 et fait valoir que SOCIETE1.) se serait excusée du retard pris, de sorte qu'elle ne pourrait pas prétendre à une intervention rapide, ni lui reprocher de faire « *tirer en longueur la procédure* ».

Pour s'opposer à la demande de SOCIETE2.) en institution d'une expertise, **SOCIETE1.)** conteste tout défaut d'achèvement, vices, désordres ou malfaçons sur l'ouvrage litigieux et estime que le but de l'expertise serait de « *tirer en longueur la procédure* » et de gagner du temps, alors que SOCIETE2.) ne serait pas en mesure de prouver ce qu'elle avance et que l'expertise ne saurait suppléer la carence d'une partie dans l'administration de la preuve. Sachant que les pièces démontreraient à suffisance l'achèvement de l'ouvrage litigieux, l'offre de preuve et la demande en institution d'une expertise seraient à rejeter.

Au sujet des infiltrations avancées par SOCIETE2.), SOCIETE1.) expose qu'il faudrait distinguer entre i) les infiltrations survenues en février 2020 sur la terrasse de SOCIETE2.), et qui auraient immédiatement été résolues, ii) les infiltrations apparues dans l'appartement situé juste en dessous, appartenant aux époux PERSONNE1.), et qui n'auraient aucun impact sur l'appartement de SOCIETE2.), et enfin iii) les prétendues nouvelles infiltrations invoquées par SOCIETE2.) qui ne lui auraient jamais été dénoncées.

Concernant les infiltrations qui auraient été dénoncées en février 2020, elle explique être immédiatement intervenue sur la terrasse de SOCIETE2.), en passant par l'extérieur pour limiter au maximum les troubles de jouissance de l'appartement qui aurait été occupé à cette période, et souligne que les infiltrations en question, qui auraient d'ailleurs été assez limitées, seraient couvertes par la garantie décennale.

SOCIETE1.) soutient que les échanges versés en cause, par lesquels SOCIETE2.) prétend que SOCIETE1.) aurait reconnu l'existence des désordres qu'elle avance, ne concerneraient pas l'appartement de cette dernière mais seraient uniquement liés à des infiltrations survenues dans l'appartement des époux PERSONNE1.). Le Rapport ARBEX, établi à la suite d'une visite sur place le 28 juin 2023, le confirmerait. Ce rapport retiendrait que l'origine des infiltrations subies par les époux PERSONNE1.) ne se trouverait pas au niveau de la terrasse de SOCIETE2.) et que les infiltrations en

question seraient modérées, puisque qualifiées de « *reliquats d'humidité* ». Le courriel du 28 juin 2022 indiquerait d'ailleurs qu'aucun dégât, ni infiltration n'aurait été constaté dans l'appartement de SOCIETE2.).

SOCIETE1.) affirme encore être intervenue au printemps-été 2024, dans l'appartement des époux PERSONNE1.), pour poser une cornière en PVC sous le dépassant du couvre-mur, en suivant les recommandations du bureau d'expertise ARBEX, et en utilisant à chaque fois une nacelle automotrice ou sur camionnette pour ne pas causer de trouble de jouissance à SOCIETE2.) ou à ses locataires, à l'exception de la dernière intervention qui devait durer moins d'une heure et pour laquelle elle aurait demandé aux locataires de SOCIETE2.) de pouvoir accéder à la toiture par leur terrasse, ce qu'ils auraient accepté de bon cœur. Ces interventions auraient permis de régler les problèmes d'infiltrations de l'appartement des époux PERSONNE1.). Le seul problème qui resterait concernerait une poche d'eau, ce qui n'aurait en tout état de cause aucun rapport avec l'appartement de SOCIETE2.).

Concernant les infiltrations invoquées par SOCIETE2.) et qui diffèreraient de celles dénoncées en février 2020 et de celles subies par les époux PERSONNE1.), SOCIETE1.) avance n'avoir jamais reçu de signalement, de mise en demeure ou de demande d'intervention afférente à ces prétendues infiltrations et indique n'avoir jamais eu connaissance des vidéos avant qu'elles ne soient versées en cause, sachant qu'elle aurait déjà pris position sur chaque point dans le courrier du 30 novembre 2021.

SOCIETE1.) ajoute que les traces visibles au niveau du crépi de la terrasse seraient uniquement dues à la saleté causée par le mobilier entreposé contre la façade, et plus précisément au dossier du fauteuil mou présent sur la terrasse de l'appartement de SOCIETE2.), installé contre le mur en crépi, donc une question d'entretien, ce qui ressortirait des photos du Rapport ARBEX. La même observation vaudrait pour les plinthes situées à l'intérieur de l'appartement, puisqu'un nettoyage à grande eau altèrerait le joint causant ainsi une infiltration entre le carrelage et la plinthe et donc de l'humidité.

Selon SOCIETE1.), les tests effectués en juin 2023 à la fluorescéine auraient d'ailleurs permis de déceler des éventuels problèmes d'infiltrations dans l'appartement de SOCIETE2.), ce qui n'aurait pas été le cas.

SOCIETE1.) fait encore valoir que les prétendues infiltrations invoquées par SOCIETE2.) n'auraient pas fait l'objet des réserves indiquées dans le procès-verbal du DATE3.) et que les événements cités par SOCIETE2.) auraient de toute façon eu lieu postérieurement à la signature du constat d'achèvement. Elle estime que les échanges du 20 décembre 2020 et du 7 mai 2024 seraient des « *réserves* » qui n'auraient pas non plus été reprises au procès-verbal de constat d'achèvement ou qui ne relèveraient pas de la garantie due par l'entreprise. SOCIETE1.) cite l'exemple du

couvercle du siphon de douche endommagé qui aurait été signalé deux ans après le constat d'achèvement.

SOCIETE2.) demande encore à voir condamner SOCIETE1.), à titre reconventionnel, à lui payer le montant de 30.000 euros avec les intérêts au taux légal à compter du 8 janvier 2025, jour de la demande, sinon à compter du présent jugement, jusqu'à solde.

À l'appui de sa demande reconventionnelle en condamnation, SOCIETE2.) expose que i) les réserves répertoriées dans le constat d'achèvement du DATE3.) et ii) les problèmes d'infiltrations survenus début 2020 auraient retardé la mise en location de l'immeuble au mois d'avril 2020, ce qui serait équivalent à une perte de loyer de 30.000 euros (2.000 euros x 15 mois).

Pour contester la prétendue occupation des lieux dès février 2020 par un locataire, avancée par SOCIETE1.), SOCIETE2.) explique que l'échange du 26 février 2020 faisait référence aux locataires ayant pris l'objet à bail à partir du 1er avril 2020. Elle souligne que PERSONNE2.), agent immobilier chargé de la mise en location du bien, aurait d'ailleurs attesté du fait qu'un locataire intéressé se serait désisté le 17 février 2020 en raison des désordres constatés, ce qui confirmerait non seulement l'absence d'occupation des lieux en février 2020 mais aussi les difficultés subies par SOCIETE2.) pour louer les lieux en raison des désordres.

Pour conclure au rejet de la demande reconventionnelle en paiement de SOCIETE2.), **SOCIETE1.)** conteste être responsable d'un préjudice dans le chef de SOCIETE2.), laquelle resterait en défaut de prouver tant un manquement contractuel de SOCIETE1.), que son dommage et l'imputabilité du prétendu dommage à SOCIETE1.) par des éléments suffisamment probants et tangibles.

SOCIETE1.) expose, d'une part, que SOCIETE2.) aurait expressément marqué son accord sur l'achèvement des derniers travaux le 31 mars 2019 au plus tard et affirme que les délais auraient été respectés et les réserves levées, de sorte que SOCIETE2.) ne pourrait lui reprocher aucun manquement dans l'exécution de ses obligations contractuelles.

Elle précise que les travaux restants auraient principalement relevé du revêtement des façades, des abords et plantations en raison de la pénurie des matériaux isolants, pénurie qui constituerait donc un cas de force majeure au sens de l'article « Achèvement des travaux » de l'acte de vente en état futur d'achèvement du DATE1.).

SOCIETE1.) explique avoir fait en sorte de limiter le retard à l'extérieur du bâtiment en se concentrant sur l'achèvement des biens privatifs vendus pour ne pas porter atteinte à l'habitabilité de la résidence et permettre aux acquéreurs d'en disposer dans

le délai contractuel prévu, en l'occurrence le DATE4.) pour SOCIETE2.), pour que les travaux de parachèvement, qui ne lui incomberaient pas, aient pu être effectués.

Elle avance également avoir averti les propriétaires le 27 février 2019 de la prolongation du délai de livraison final en raison des 25 jours ouvrables d'intempéries qui auraient été établis en fonction des données officielles de l'aéroport luxembourgeois et qui auraient rendu impossible l'application des enduits et crépis en journée en raison du froid et du gel, ce qui ne lui serait pas imputable. SOCIETE2.) refuserait donc sans motif valable de procéder au paiement des factures réclamées.

SOCIETE1.) fait, d'autre part, valoir que SOCIETE2.) n'aurait plus soulevé de problèmes d'infiltrations depuis le 23 novembre 2020 et que les vidéos et images produites en cause ne prouveraient pas la présence de nouvelles infiltrations dans l'appartement ou sur la terrasse de SOCIETE2.), sachant que tel qu'exposé ci-avant, il s'agirait seulement d'un mauvais entretien de la part de SOCIETE2.).

Elle ajoute que d'éventuels problèmes d'infiltration n'auraient pas empêché l'usage de l'appartement conformément à sa destination, à savoir sa mise en location, sachant de plus que SOCIETE2.) ne démontrerait pas avoir été empêchée de mettre l'appartement en location, ni en quoi cela serait imputable à SOCIETE1.).

Par ailleurs, le contrat de bail débutant en avril 2020 ne suffirait pas à établir que le bien aurait été loué pour la première fois à cette période. Au vu d'un échange de messages entre parties du 26 février 2020, l'appartement de SOCIETE2.) aurait d'ailleurs été déjà occupé lorsque SOCIETE1.) est intervenue en février-mars 2020.

Le constat d'achèvement du DATE3.) reconnaîtrait encore l'habitabilité de l'ouvrage litigieux par le terme « *habitable* », par la signature des deux parties et par le renvoi à l'article 1601-6, alinéa 1er, du Code civil. Il ne comprendrait en revanche pas de remarque sur un caractère substantiel rendant l'appartement vendu à SOCIETE2.) impropre à son utilisation.

À titre subsidiaire, si l'imputabilité de SOCIETE1.) dans la prétendue impossibilité pour SOCIETE2.) de mettre l'appartement en location devait être retenue, SOCIETE1.) demande à voir limiter la demande reconventionnelle en condamnation de SOCIETE2.) au montant forfaitaire de 50 euros par jour de retard en se référant au point 2, page 18, de l'acte de vente en l'état futur d'achèvement, qui préciserait qu' « *en cas de retard d'exécution ou de livraison imputable au vendeur celui-ci payera à l'acquéreur à titre d'indemnité forfaitaire un montant de cinquante euros (€ 50,00) par jour, montant comprenant le loyer normal que l'acquéreur pourrait escompter de la location des éléments immobiliers et autres préjudices subis* ».

Enfin, SOCIETE1.) demande à voir condamner SOCIETE2.) à lui payer le montant de 5.500 euros à titre des frais et honoraires d'avocat exposés, le montant de 3.500 euros

à titre d'indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Luc SCHANEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE2.) conclut au rejet des demandes de SOCIETE1.) à titre des frais et honoraires d'avocat exposés et à titre d'indemnité de procédure.

SOCIETE2.) demande, finalement, à titre reconventionnel, de condamner SOCIETE1.) au paiement d'un montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure et aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Charles MULLER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance. SOCIETE2.) réclame également la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de 3 mois à compter de la signification du jugement.

SOCIETE1.) sollicite le rejet de la demande d'allocation d'une indemnité de procédure de SOCIETE2.).

MOTIFS DE LA DECISION

Quant à la qualification du litige

Le Tribunal constate à titre préliminaire que l'objet du litige est purement commercial en ce qu'il est saisi d'une demande en paiement d'une créance commerciale, exercée par une société commerciale à l'encontre d'une autre société commerciale.

Il s'ensuit que le Tribunal de ce siège doit requalifier le litige en litige commercial, pour lequel le Tribunal d'arrondissement a compétence, en tant que juridiction de droit commun en matière civile et commerciale, en vertu de l'article 20 du Nouveau Code de procédure civile.

Le Tribunal statue partant en matière commerciale selon la procédure civile.

Quant à la recevabilité de l'assignation du 18 juin 2024

En droit luxembourgeois, l'instance est introduite par l'acte d'huissier de justice qui saisit le juge, indépendamment de toute mise au rôle qui n'est qu'une simple formalité administrative (*cf.* Cour de cassation, 29 février 2024, n° CAS-2023-00065).

Le lien d'instance se forme dès lors par la signification de l'acte introductif d'instance et l'existence de cette instance n'est affectée ni par l'enrôlement de l'affaire ni par sa radiation. En effet, l'enrôlement a pour seul effet d'informer la juridiction saisie de l'existence de l'instance (*cf.* Cour d'appel, 23 mai 2024, n° CAL-2024-00198).

En l'espèce, il est constant en cause qu'une première assignation, qui n'a, à ce jour, jamais été enrôlée, a été signifiée à SOCIETE2.) par exploit d'huissier de justice du 21 mai 2024, c'est-à-dire antérieurement à l'assignation du 18 juin 2024.

L'assignation du 18 juin 2024 est identique à celle du 21 mai 2024 sauf en ce qu'elle s'adresse au Tribunal d'arrondissement siégeant en matière commerciale suivant la procédure civile, alors que la première assignation visait le Tribunal d'arrondissement siégeant en matière civile, en ce qu'elle rectifie le montant total des factures qui comportait une erreur matérielle dans l'assignation du 21 mai 2024 et en ce qu'elle contient la formule suivante : « *la présente assignation annule et remplace celle signifiée à SOCIETE2.) en date du 21 mai 2024* ».

Deux assignations des 21 mai et 18 juin 2024 ont donc été dirigées à l'encontre de la même partie et elles portent sur le même objet et la même cause. Le fait que l'une vise la matière civile et l'autre la matière commerciale est en effet sans incidence sur la triple identité de parties, d'objet et de cause, sachant que le même tribunal est visé, à savoir le Tribunal d'arrondissement qui siège en matière civile et en matière commerciale.

Même en l'absence d'enrôlement de l'affaire introduite par assignation du 21 mai 2024, un lien d'instance s'est dès lors créé par le simple fait de la signification de l'assignation à SOCIETE2.).

Se pose dès lors la question de savoir si le Tribunal de céans est actuellement saisi de deux demandes identiques.

Pour y répondre, il y a lieu de rappeler qu'exceptionnellement, on admet que certains comportements emportent un désistement implicite de la part du demandeur, par exemple lorsqu'il introduit une nouvelle instance après avoir fait procéder à la radiation de celle qu'il avait présentée originairement, qu'il fait signifier un deuxième acte d'appel dont il affirme qu'il se substitue à un acte d'appel antérieur ou qu'il introduit une nouvelle action incompatible avec le maintien de l'action initiale (*cf.* Tribunal d'arrondissement, 16 janvier 2026, n° TAL-2024-09457 du rôle et T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Éditions Paul Bauler, 2ème édition, §875).

Il a, à ce titre, encore été retenu que « *si les deux assignations ne sont pas jointes, la deuxième assignation est à déclarer irrecevable, à moins qu'elle ne contienne un chef non contenu dans le premier exploit ou que la partie demanderesse ne se désiste du premier exploit. L'instance introduite par exploit du 9 décembre 2002 est recevable puisque la demanderesse déclare expressément dans cet exploit qu'il annule et remplace celui signifié le 22 novembre 2002. En effet le désistement d'un acte de procédure peut être fait sans mandat spécial par l'avocat et il n'a pas besoin d'être accepté s'il ne confère à l'adversaire, comme en l'espèce, aucun droit né et actuel.*

L'acte qui en fait l'objet est à considérer comme non avenu » (*cf.* Cour d'appel, 8 décembre 2004, n° 28758 du rôle ; voir également Cour d'appel, 15 octobre 2014, n° 158457 du rôle, Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 6 février 2018, n° 172356 et 186841 du rôle).

En l'espèce, il résulte des conclusions de SOCIETE1.) qu'elle indique s'être désistée de la première affaire en faveur de l'introduction d'une nouvelle affaire par le biais de l'assignation du 18 juin 2024 qui contient la mention « *annule et remplace* ».

De son côté, SOCIETE2.) n'établit pas avoir un droit né et actuel au maintien de la première affaire introduite par l'assignation du 21 mai 2024.

L'absence d'enrôlement de l'instance introduite par l'exploit du 21 mai 2024, le fait que SOCIETE1.) ait conclu s'être implicitement désistée de cette première instance et l'enrôlement d'une nouvelle instance par un exploit identique à celui de la première instance emportent dans le chef du demandeur sa renonciation à poursuivre l'instance introduite en premier lieu.

On peut dès lors admettre que SOCIETE1.) s'est désistée implicitement et valablement de l'instance introduite par assignation du 21 mai 2024 qui est dès lors à déclarer non avenue (voir en ce sens, Cour d'appel, 15 octobre 2014, n° 158457 du rôle et Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 16 janvier 2026, n° TAL-2024-09457).

Au vu des considérations qui précèdent, l'assignation du 18 juin 2024 est à déclarer recevable.

<u>Quant à la qualification des relations contractuelles entre parties</u>

Suivant l'article 61, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer aux faits et actes litigieux leur exacte qualification sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

D'après l'article 1601-1 du Code civil, la vente d'immeuble à construire est celle par laquelle le vendeur s'oblige à édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat. Elle peut être conclue à terme ou en l'état futur d'achèvement.

La vente en l'état futur d'achèvement est définie par l'article 1601-3 du Code civil comme étant le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que, le cas échéant, la propriété des constructions existantes. Les ouvrages à venir deviennent la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution ; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux. Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

En l'espèce, il est constant en cause et non autrement contesté que les parties au litige ont signé un acte notarié de vente en l'état futur d'achèvement en date du DATE1.) (pièce n° 1 de Maître SCHANEN).

Il y a partant lieu de retenir que les parties sont liées par un contrat de vente en l'état futur d'achèvement conformément à l'article 1601-3 du Code civil.

Quant à la demande en condamnation formulée par SOCIETE1.)

Le Tribunal relève d'emblée qu'il est constant en cause que par acte notarié du DATE1.), SOCIETE2.) a acquis, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement, un appartement comprenant une terrasse, ainsi qu'une cave, un emplacement extérieur et un carport, dans l'immeuble en copropriété dénommé « Résidences ALIAS1.) », situé à ADRESSE3.), qui appartenait à SOCIETE1.), constructeur de l'immeuble.

Un procès-verbal de constat d'achèvement et réception des travaux contenant diverses réserves, a été signé entre parties le DATE3.).

Par la suite, un procès-verbal d'achèvement et réception des travaux des parties communes intérieures a été signé le 20 mars 2019 et un procès-verbal de constat d'achèvement et réception des travaux des parties communes extérieures a été signé le 7 mai 2019 entre SOCIETE1.) et le bureau d'architecture SOCIETE3.), mandaté par les co-propriétaires de l'immeuble, aux termes du procès-verbal de constat d'achèvement de leurs appartements respectifs.

Par courrier simple du 8 juin 2020, SOCIETE1.) a réclamé à SOCIETE2.) le paiement de trois factures restées impayées pour le montant total de 39.036,91 euros.

Par courrier recommandé du 20 septembre 2022, SOCIETE1.) a adressé, par le biais de son conseil, une lettre de mise en demeure à SOCIETE2.) pour demander paiement du montant précité.

Il y a lieu de rappeler que SOCIETE1.) demande la condamnation de SOCIETE2.) à lui payer le montant de 39.036,91 euros, outre les intérêts, à titre des trois factures suivantes qui resteraient ouvertes malgré l'exécution et la réception des travaux et l'envoi de deux mises en demeure :

- Facture n° NUMERO3.) du DATE2.) d'un montant de 12.479,70 euros TTC à titre de décompte sanitaire et électricité,
- Facture n° NUMERO4.) du DATE3.) d'un montant de 3.316,03 euros TTC à titre de frais de raccordement de l'appartement,

- Facture n° NUMERO5.) du DATE4.) d'un montant de 23.241,18 euros TTC à titre de dernière tranche de paiement due en vertu de l'acte de vente en état futur d'achèvement.

Le Tribunal constate que ces trois factures sont versées au dossier et qu'il résulte des courriers des 12 et 14 décembre 2018 que, suivant un accord entre parties, le paiement de la facture NUMERO3.) du DATE2.) a été reporté jusqu'à la réalisation de tous les travaux.

Il ressort ensuite des pièces versées aux débats que les parties ont signé un « *procès-verbal de constat d'achèvement et réception des travaux* » pour l'appartement, la cave, le carport et l'emplacement extérieur, en date du DATE3.) reprenant diverses réserves (pièce n° 2 de Maître SCHANEN).

Le Tribunal relève que le droit luxembourgeois ne fait pas la distinction entre les notions de réception provisoire et de réception définitive et qu'il a ainsi été retenu que « *contrairement à la solution adoptée par les juridictions belges, les juridictions françaises et luxembourgeoises ne connaissent qu'une réception unique et il n'y a pas lieu de distinguer entre une réception provisoire et une réception définitive* » (Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 5 juin 2003, n° 69.900 du rôle).

La réception du DATE3.) doit partant être considérée comme définitive.

SOCIETE2.) s'oppose au paiement des factures en exposant que les réserves mentionnées dans le procès-verbal d'achèvement et de réception des travaux du DATE4.) n'auraient pas été levées.

Il y a lieu d'admettre qu'en invoquant le défaut d'exécution de l'obligation incombant à SOCIETE1.), SOCIETE2.) se prévaut de l'exception d'inexécution.

Il y a lieu de rappeler que l'exception d'inexécution est destinée à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation et elle ne peut être utilisée que de manière limitée dans le temps. C'est un moyen temporaire destiné à obtenir du cocontractant qu'il exécute son obligation ; il s'agit d'obtenir l'exécution du contrat et non son extinction (cf. Les Novelles, Droit Civil, Tome VI, 2ème édition 2000, no 400, p.256).

L'exécution défectueuse d'un contrat peut autoriser l'exception d'inexécution, mais elle ne peut justifier un refus définitif d'exécution (voir Jacques GHESTIN, Traité de Droit Civil, Les effets du contrat, 3ème édition, no 365, p.430 et s.).

L'exception d'inexécution peut encore donner lieu, le cas échéant, à des dommages et intérêts. Ainsi l'exception comporte, en puissance, une demande reconventionnelle. Il dépend du défendeur de la formuler pour obtenir un jugement de condamnation,

avec les avantages qui en découlent pour lui (voir Marcel PLANIOL et Georges RIPERT, Traité pratique de Droit Civil français, T.VI, n° 446, p. 601).

L'exception d'inexécution ne porte pas atteinte à l'exigibilité de la dette du débiteur, de sorte que l'acheteur, et par analogie le maître d'ouvrage en l'espèce, n'est en aucun cas dispensé du paiement du prix (voir Encyclopédie Dalloz, Droit Civil, verbo Contrats et conventions, n° 435, p. 41).

S'il apparaît que la bonne exécution de l'obligation est devenue impossible, le créancier victime de cette situation doit agir, soit en résolution du contrat lorsqu'il n'est pas encore exécuté, soit en allocation de dommages et intérêts lorsque le contrat a été exécuté de manière défectueuse (*cf.* Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, 25 janvier 2002, n° 70.210 du rôle).

Dans ce contexte, il convient de noter que SOCIETE2.) a formulé une demande reconventionnelle pour demander la condamnation de SOCIETE1.) à réparer les désordres et malfaçons déterminés par l'expert, sinon à l'indemniser pour les frais de réparation des désordres et malfaçons.

En l'occurrence, SOCIETE2.) ne saurait partant tirer argument du moyen de défense de l'exception d'inexécution pour conclure au débouté de la demande en paiement dirigée à son encontre.

La demande de SOCIETE1.) est partant à déclarer fondée en principe quant au montant réclamé de 39.036,91 euros.

Il y a encore lieu de faire droit à la demande de SOCIETE1.) en allocation des intérêts au taux légal courant à partir de la mise en demeure du 22 septembre 2022, valant sommation de payer au sens de l'article 1153 du Code civil, jusqu'à solde.

Toutefois, eu égard à une possible compensation entre la demande principale et les demandes reconventionnelles, il y a lieu de surseoir à statuer quant à la condamnation au montant réclamé de 39.036,91 euros en attendant le sort à réserver à la demande reconventionnelle.

<u>Quant aux éventuelles réserves restantes et aux éventuels désordres affectant l'appartement</u>

SOCIETE2.) fait état de désordres et malfaçons dans son appartement et offre de prouver leur existence par voie d'expertise en demandant la nomination d'un expert.

L'article 1642-1 du Code civil dispose que « *Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, ni avant*

l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur des vices de construction alors apparents.

Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer le vice. ».

L'article 1642-1 du Code civil établit une distinction originale entre vices apparents et vices cachés en matière de vente d'immeuble à construire, le critère de distinction étant exclusivement technique : le vice est apparent s'il s'est révélé avant le plus tardif de deux événements, à savoir la réception de l'ouvrage ou l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession de l'immeuble par l'acquéreur. S'il se révèle plus tard, il est considéré comme caché. (voir G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2014, n° 705, p. 732).

En l'espèce, il y a lieu de relever, d'une part, que les réserves reprises au procès-verbal de réception du DATE3.) constituent des vices apparents.

SOCIETE2.) expose toutefois que les travaux mentionnés en tant que réserves au procès-verbal de réception du DATE3.) n'auraient pas tous été réalisés.

Sachant que SOCIETE1.) indique avoir effectué tous les travaux restants et avoir levé toutes les réserves, il y a lieu d'en conclure que les parties sont en désaccord quant à savoir si les réserves reprises au procès-verbal de réception sont toujours d'actualité.

SOCIETE2.) expose, d'autre part, que des infiltrations seraient apparues en février 2020, soit bien après le procès-verbal de réception du DATE3.), et n'auraient pas été résolues par SOCIETE1.).

Les désordres dénoncés après la réception sont à considérer comme des vices cachés, en application de l'article 1642-1 du Code civil.

En l'espèce, par courriel du 11 février 2020, PERSONNE3.), administrateur de SOCIETE2.), a en effet dénoncé des plaques d'humidité sur le mur intérieur au pied droit de la porte coulissante vers la terrasse en insérant à son courriel plusieurs photographies (pièce n° 15 de Maître SCHANEN).

SOCIETE1.) a expliqué à PERSONNE3.), par courriel du 23 novembre 2020, avoir solutionné le problème d'étanchéité de sa terrasse (pièce n° 16 de Maître SCHANEN).

Par courriel du 20 décembre 2020, PERSONNE3.) a dénoncé divers désordres, en réclamant par ailleurs certains frais à SOCIETE1.), à savoir notamment, pour ce qui concerne son appartement :

« *4. Frais de remise en état de peinture suite au remplacement des vitrages : eur 532,33*
[…]
8. Le couvercle du siphon de douche est endommagé : cf. constat d'huissier
9. Les extrémités des dormants des châssis sont finis au silicone … : cf. constat d'huissier
[…]
11. Les rails du châssis côté terrasse présentent plusieurs coups et l'intérieur du châssis est rempli d'une espèce de polystyrène qui n'est clairement pas d'origine … du bricolage sur matériel Schüco … un compte : cf. constat d'huissier
[…]
13. Certaines dalles de la terrasse bougent, les joints des garde-corps ne sont pas bien placés, et l'eau stagne sur certaines dalles (cause de l'infiltration dans le gros œuvre ?!) ; situation d'avant problème d'étanchéité : cf. constat d'huissier
14. Sur le schéma de PERSONNE4.) du 23.11.2020, je ne comprends pas à la base le pourquoi / l'utilité du vide de 2 cm » (pièce n° 3 de Maître MULLER).

SOCIETE1.) a répondu par courrier du 30 novembre 2021 de la manière suivante pour les points repris ci-dessus :

« *4. Frais de remise en état de peinture suite au remplacement des vitrages : à titre purement commercial, nous sommes prêts à prendre en charge ces frais estimées à 532,33 €. […]*

8. Couvercle endommagé du siphon de douche : il s'agit là d'un vice apparent qui aurait dû être soulevé au moment de la réception des travaux et faire l'objet d'un point à part entière dans la liste des mises en ordre annexée au procès-verbal de constat d'achèvement du DATE3.).

9. Extrémités des dormants des châssis finis au silicone : notre Conducteur Principal, Monsieur PERSONNE4.), propose de prévoir une visite sur place. Nous vous proposons différentes dates ci-après. […]

11. Rails du châssis côté terrasse : nous vous renvoyons au point 9 ci-avant et aux dates que nous proposons ci-après. […]

13. Terrasse : en ce qui concerne les dalles de la terrasse et les joints des garde-corps, tout est en ordre aujourd'hui. Il est normal que les dalles sur plots bougent quelque peu puisqu'elles sont posées sur l'étanchéité et un isolant souple mais nous proposons également d'y jeter un œil lorsque nous nous rendrons sur place pour les points 9 et 11 (voir dates ci-après).

14. Enfin, relativement au schéma de Monsieur PERSONNE4.) expliquant l'intervention réalisée sur votre terrasse afin de résoudre le problème de non-étanchéité et plus précisément la présence d'un vide de 2cm présent initialement, nous vous précisions que celui-ci n'avait pas d'utilité, voilà pourquoi cela a été corrigé lors de notre intervention. Le dessin 1 représente en effet la situation d'origine alors que le dessin en dessous représente la situation corrigée » (pièce n° 17 de Maître SCHANEN).

Ensuite, dans un échange de courriels intervenu en juin et juillet 2022 entre PERSONNE3.), PERSONNE5.), ayant l'appartement en dessous de celui de SOCIETE2.) et SOCIETE1.), cette dernière indique rechercher les causes des infiltrations et vouloir intervenir pour résoudre les problèmes d'infiltrations en précisant notamment « *we also found a micro-crack in the drain on Mr PERSONNE3.)'s terrasse ; I don't think it could cause infiltration but we did cold seal it* » (pièces n^{os} 9 et 10 de Maître MULLER).

Les parties sont en désaccord sur la nature des infiltrations citées dans les courriels précités de juillet 2022 puisque SOCIETE1.) expose quelles ne concerneraient que l'appartement des époux PERSONNE1.) et que cela aurait été confirmé par le bureau d'expertise ARBEX, qu'elle a mandaté et qui a rendu un rapport le 31 juillet 2023, après avoir effectué une visite des lieux le 28 juin 2023 (pièce n° 20 de Maître SCHANEN).

SOCIETE2.) maintient pourtant que les problèmes d'infiltrations existent toujours dans son appartement et verse à ce titre diverses photos et vidéos au dossier (pièces n^{os} 4 et 5 de Maître MULLER).

Le Tribunal donne encore à considérer que l'expert, mandaté unilatéralement par SOCIETE1.), a effectué des constats sur la terrasse de l'appartement de SOCIETE2.) dans le seul but de trouver l'origine des infiltrations subies par les époux PERSONNE1.).

Il avait été en effet uniquement mandaté pour régler des problèmes d'infiltration chez ces derniers, de sorte que le rapport ne conclut pas que l'appartement de SOCIETE2.) serait exempt de toute infiltration ou autre désordre.

SOCIETE1.) reste dès lors en défaut d'établir, par des pièces suffisamment probantes, avoir résolu toute infiltration subie par SOCIETE2.), de même que tout autre désordre invoqué par cette dernière. Il y a d'ailleurs lieu de constater que plusieurs points du courrier du 30 novembre 2021 restaient encore en suspens.

Dans ces circonstances et au vu des contestations de SOCIETE1.), il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de faire droit à la demande de SOCIETE2.) et d'ordonner une expertise avec la mission à l'expert de se prononcer non seulement quant aux

réserves encore existantes à l'heure actuelle mais aussi quant à tout éventuel désordre affectant l'appartement de SOCIETE2.) et quant aux moyens nécessaires pour y remédier.

Sachant que SOCIETE1.) n'a pas contesté l'étendue de la mission proposée par SOCIETE2.), et à défaut de proposition d'un expert par les parties, le Tribunal décide de nommer expert Shoja MICHELI, expert en bâtiment, demeurant à L-3270 Bettembourg, 68, route de Peppange avec la mission de concilier les parties si faire ce peut, sinon dans un rapport d'expertise final écrit, détaillé et motivé :

- de relever et décrire les vices, désordres et malfaçons affectant l'appartement dans la résidence ALIAS1.) appartenant à SOCIETE2.), sise à L-ADRESSE3.),

- d'en déterminer les causes et origines,

- de déterminer les travaux d'urgence nécessaires pour prévenir l'aggravation des dégâts, désordres et dégradations,

- de chiffrer le coût des travaux d'urgence préconisés,

- de chiffrer le coût de la parfaite remise en état,

- de relever et décrire les travaux devant encore être réalisés afin de lever les réserves actées au constat d'achèvement du DATE3.),

- de chiffrer le coût de ces travaux,

- de chiffrer la perte de jouissance éventuelle résultant des défauts d'achèvement et dégâts constatés.

Quant à la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) en condamnation de SOCIETE1.) à réaliser les travaux d'urgence et la remise en état des désordres et malfaçons, sinon aux frais de réparation et de remise en état

SOCIETE2.) sollicite, à titre reconventionnel, la condamnation de SOCIETE1.) à la réparation des désordres et malfaçons déterminés par l'expert, sinon aux frais de réparation de ces désordres et malfaçons affectant les travaux réalisés par SOCIETE1.).

Dans l'attente de la mesure d'instruction ordonnée ci-avant, il y a lieu de réserver cette demande.

Quant à la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) en condamnation de SOCIETE1.) en allocation d'un montant de 30.000 euros

SOCIETE2.) demande, à titre reconventionnel, la condamnation de SOCIETE1.) à lui payer le montant de 30.000 euros correspondant à l'impossibilité pour SOCIETE2.) d'avoir pu louer l'appartement pendant une durée de 15 mois en raison du retard des travaux.

SOCIETE2.) expose que le retard dans la réalisation des travaux l'ayant empêché de louer le bien pendant 15 mois serait lié, d'une part, au fait que les réserves mentionnées dans le procès-verbal de réception du DATE3.) n'auraient pas été toutes levées et, d'autre part, au fait que des infiltrations seraient apparues début 2020 et n'auraient toujours pas été résolues.

La question du bien-fondé de la demande reconventionnelle de SOCIETE2.) dépend dès lors de savoir si des travaux restaient encore à réaliser et si des désordres existaient sur la période de 15 mois faisant l'objet de la demande de SOCIETE2.).

Eu égard à la mesure d'instruction ordonnée par rapport aux éventuels réserves et désordres affectant l'appartement litigieux, le Tribunal estime qu'il y a dès lors lieu de surseoir à statuer quant à la demande reconventionnelle en attendant l'issue de l'expertise contradictoire.

Il y a également lieu de réserver les demandes accessoires.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière commerciale selon la procédure civile, statuant contradictoirement,

déclare recevable l'assignation du 18 juin 2024,

partant, reçoit la demande en la forme,

- quant à la demande en condamnation au paiement des factures

déclare fondée en principe la demande de la SOCIETE1.) à concurrence du montant réclamé de 39.036,91 euros avec les intérêts au taux légal courant à partir de la mise en demeure du 22 septembre 2022,

dit qu'il y a lieu de surseoir quant à la condamnation, en attendant l'issue de la mesure d'instruction ordonnée au sujet de la demande reconventionnelle de la SOCIETE2.),

- <u>quant aux éventuelles réserves restantes et aux éventuels désordres affectant l'appartement</u>

avant tout autre progrès en cause, nomme expert Shoja MICHELI, expert en bâtiment, demeurant à L-3270 Bettembourg, 68, route de Peppange, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport d'expertise final écrit, détaillé et motivé :

- de relever et décrire les vices, désordres et malfaçons affectant l'appartement dans la résidence ALIAS1.) appartenant à la SOCIETE2.), située à L-ADRESSE3.),

- d'en déterminer les causes et origines,

- de déterminer les travaux d'urgence nécessaires pour prévenir l'aggravation des dégâts, désordres et dégradations,

- de chiffrer le coût des travaux d'urgence préconisés,

- de chiffrer le coût de la parfaite remise en état,

- de relever et décrire les travaux devant encore être réalisés afin de lever les réserves actées au constat d'achèvement du DATE3.),

- de chiffrer le coût de ces travaux,

- de chiffrer la perte de jouissance éventuelle résultant des défauts d'achèvement et dégâts constatés,

ordonne à la SOCIETE2.) de payer au plus tard le 24 avril 2026 la somme de 1.500 euros à l'expert à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, sous peine de poursuite de l'instance,

autorise l'expert à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de la mission confiée,

charge Monsieur le juge Frank KESSLER du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toute circonstances informer ledit magistrat de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision payée, l'expert devra en avertir le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l’expert est invité à dresser un pré-rapport, qui sera communiqué aux parties afin que ces dernières puissent, le cas échéant, formuler leurs observations avant la finalisation du rapport définitif,

dit que l’expert devra déposer son rapport définitif au greffe du Tribunal d’arrondissement de et à Luxembourg le 25 septembre 2026 au plus tard,

dit qu’en cas de refus, de retard ou d’empêchement de l’expert, il sera remplacé sur simple requête à adresser au président de chambre et par simple note au plumitif,

réserve le surplus,

tient l’affaire en suspens.