

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no. 2024TALCH17/00253 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, quatre décembre deux mille vingt-quatre.

### Numéro TAL-2023-07211 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,  
Karin SPITZ, juge,  
Frank KESSLER, juge,  
Angela DE OLIVEIRA MARTINS, greffier.

### **E n t r e**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par sa gérance actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 8 septembre 2023,

comparaissant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES SARL, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250053, inscrite à la liste V du tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître David GROSS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

### **e t**

la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du crédit exploit TAPELLA,

comparaissant par Maître Mario DI STEFANO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## **L e T r i b u n a l**

Vu l'ordonnance de clôture du 10 juillet 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation de l'affaire à l'audience des plaidoiries du mercredi, 23 octobre 2024.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de s'y présenter.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 23 octobre 2024.

### **Exposé des faits et de la procédure**

Suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 22 décembre 2009, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la « **société SOCIETE1.)** ») a acquis auprès de la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après la « **société SOCIETE2.)** ») un local de commerce, un local de stockage ainsi que trois emplacements de parking dans un ensemble immobilier « ALIAS1.) » situé à L-ADRESSE3.) et ADRESSE4.), moyennant un prix de 383.443 EUR.

Les travaux de construction ont débuté le 22 février 2012.

La société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ont signé un procès-verbal de réception des lieux le 9 septembre 2013 listant vingt-quatre réserves afférentes à des travaux de reprise notamment de peinture intérieure, menuiserie, carrelage, électricité et de sanitaire.

Par acte d'huissier du 8 septembre 2023, la société SOCIETE1.) a fait assigner la société SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins d'indemnisation de son préjudice matériel résultant des vices, désordres et malfaçons affectant le bien ainsi que du retard de livraison du bien.

## **Prétentions et moyens des parties**

En vertu des dispositions de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile les parties sont tenues de notifier avant la clôture de l'instruction des conclusions de synthèse reprenant leurs prétentions et moyens exposés dans leurs conclusions antérieures.

A défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) a notifié des conclusions de synthèse le 30 avril 2024.

La société SOCIETE2.), quant-à-elle, n'a pas notifié de conclusions de synthèse. Ses dernières conclusions sont celles du 13 juin 2024.

En conséquence et en application des dispositions de l'article 194, alinéa 3, précité, le tribunal n'est saisi que des prétentions et moyens figurant dans les conclusions de synthèse du 30 avril 2024 de la société SOCIETE1.) et de ceux figurant dans les conclusions du 13 juin 2024 de la société SOCIETE2.).

\* \* \*

Aux termes de ses conclusions de synthèse du 30 avril 2024, la **société SOCIETE1.)** demande, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, de :

- débouter la société SOCIETE2.) de sa demande en nullité de l'assignation du 8 septembre 2023 pour cause de libellé obscur ;
- condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 85.000 EUR HTva (25.000 EUR + 60.000 EUR) à titre de réparation des vices, malfaçons et inexécutions, sinon toute autre somme même supérieure à arbitrer par le tribunal, augmentée des intérêts légaux à compter du jour de l'assignation en justice jusqu'à solde ;
- au besoin, ordonner une expertise judiciaire avec la mission de concilier les parties, sinon de :
  - 1) *dresser l'état des lieux et faire l'inventaire des désordres, inexécutions, vices et malfaçons affectant les parties de l'immeuble « ALIAS1.) » sis à L-ADRESSE3.) et ADRESSE4.) ;*
  - 2) *se prononcer sur les causes et origines des désordres, inexécutions, vices et malfaçons et éviter une aggravation de ceux-ci ;*

3) *proposer les moyens de redressement à effectuer et indiquer les moyens appropriés pour une remise en état ;*

4) *évaluer le coût de la remise en état ;*

- condamner la société SOCIETE2.) à lui payer la somme de 79.800 EUR à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant du retard de livraison de l'immeuble, sinon toute autre somme même supérieure à arbitrer par le tribunal, avec les intérêts légaux à compter du jour du décaissement, sinon à compter du jour de la réception des lieux, sinon à compter de l'assignation jusqu'à solde ;
- débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en paiement de la somme de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner la société SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS ET ASSOCIES SARL, sinon de Maître David GROSS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour résister à la demande en nullité de l'exploit introductif d'instance pour libellé obscur, la société SOCIETE1.) fait valoir que la société SOCIETE2.) n'a pas pu se méprendre sur l'objet du litige, ses demandes ayant été exposées de façon claire et précise dans l'acte introductif d'instance. Elle observe que la société SOCIETE2.) est en outre défailante dans la preuve d'un préjudice dans son chef, préjudice dont l'établissement conditionne le succès de sa prétention.

Sur le fond, la société SOCIETE1.) soutient au visa des dispositions des articles 1142 et 1147 du Code civil, sinon des dispositions des articles 1646-1, voire 1604 du même code, sinon encore des articles 1792 et 2270 du même code que la responsabilité civile de la société SOCIETE2.) est engagée. La société SOCIETE1.) indique avoir acquis en état futur d'achèvement auprès de la société SOCIETE2.) un local de commerce, un local de stockage ainsi que trois emplacements de parking dans un ensemble immobilier situé à ADRESSE5.). La société SOCIETE1.) observe que la société SOCIETE2.) est défailante dans la preuve de la levée des vingt-quatre réserves mentionnées au procès-verbal de réception des lieux du 9 septembre 2013, sur lequel elle entend s'appuyer pour établir les inexécutions, vices et malfaçons dont elle sollicite la réparation.

Au soutien de sa demande de dommages et intérêts, la société SOCIETE1.) invoque un préjudice matériel correspondant au coût des travaux de remise en état qu'elle chiffre à 25.000 EUR HTva.

À titre subsidiaire, elle soutient qu'une expertise s'avère nécessaire afin d'estimer le coût des travaux de remise en état résultant de l'inexécution contractuelle.

La société SOCIETE1.) fait valoir que les fenêtres et baies vitrées du local commercial ne permettent pas un classement du bien immobilier en classe énergétique B, tel que contractuellement prévu de sorte que ces fenêtres et baies vitrées sont dès lors affectées d'un vice caché. Le certificat de performance énergétique, sur lequel s'appuie la société SOCIETE2.) pour résister à la demande, ne permettrait pas d'établir la classe énergétique du vitrage mis en place.

Au soutien de sa demande de dommages et intérêts, la société SOCIETE1.) invoque un préjudice correspondant au coût de remplacement des vitres et fenêtres qu'elle évalue à 60.000 EUR HTva.

La société SOCIETE1.) expose que la livraison du bien immobilier contractuellement fixée au 22 février 2012 n'est en fait intervenue que le 9 septembre 2013, soit avec dix-neuf mois de retard que ne justifient ni les intempéries alléguées par la société SOCIETE2.), ni les congés collectifs dont cette dernière entend se prévaloir. Elle conteste en outre que les travaux supplémentaires commandés aient exercé une quelconque influence sur le délai de livraison du bien. Elle soutient avoir dû louer un garde meuble pour y entreposer ses effets mobiliers. Elle considère avoir subi un préjudice financier équivalent aux loyers réglés pendant dix-neuf mois d'un montant total de 72.200 EUR.

Aux termes de ses conclusions du 13 juin 2024, la **société SOCIETE2.)** demande de :

- prononcer la nullité de l'assignation du 8 septembre 2023 pour libellé obscur ;
- débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en institution d'une expertise judiciaire ;
- déclarer la demande irrecevable, sinon débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en paiement de la somme de 85.000 EUR à titre de réparation des vices, malfaçons et inexécutions ;
- déclarer la demande irrecevable, sinon débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en paiement de la somme de 79.800 EUR à titre de réparation du préjudice résultant du retard de livraison de l'immeuble ;
- déclarer la demande irrecevable, sinon débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en paiement de la somme de 1.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- condamner la société SOCIETE1.) à lui payer la somme de 2.000 EUR au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

- condamner la société SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Se fondant sur les dispositions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, la société SOCIETE2.) soulève *in limine litis* l'exception de nullité de l'exploit d'assignation du 8 septembre 2023 pour libellé obscur. Elle fait valoir que la société SOCIETE1.) omet de mentionner le fondement juridique de ses prétentions. Elle ajoute que la société SOCIETE1.) ne fournit aucune précision dans l'assignation concernant les inexécutions, vices et malfaçons qu'elle allègue et pour lesquels elle entend se voir indemniser.

A titre subsidiaire, sur le fond, la société SOCIETE2.) conteste les inexécutions, vices et malfaçons dont la société SOCIETE1.) sollicite la réparation. Elle observe que la société SOCIETE1.) est défaillante dans l'administration de la preuve des inexécutions qu'elle allègue. La société SOCIETE2.) indique en outre ne pas avoir admis les réserves figurant en position 6 – 22 du procès-verbal de réception des lieux du 9 septembre 2013. Enfin, elle observe que la société SOCIETE1.) n'établit pas le montant du préjudice allégué dont elle fait une évaluation arbitraire.

Pour s'opposer à la demande en institution d'une mesure d'expertise judiciaire, la société SOCIETE2.) fait valoir qu'il n'appartient pas au juge de suppléer à la carence des parties dans l'administration de la preuve.

La société SOCIETE2.) conteste l'existence d'un vice affectant les fenêtres et baies vitrées du local commercial. Elle observe que la société SOCIETE1.) est défaillante dans l'administration de la preuve du vice qu'elle allègue. Pour établir la classification énergétique de l'immeuble, la société SOCIETE2.) s'appuie sur un certificat de performance énergétique établi le 15 octobre 2012, classant l'immeuble en catégorie B. Enfin, elle observe que la société SOCIETE1.) n'établit pas le montant du préjudice allégué dont elle fait une évaluation arbitraire.

Elle expose que le retard dans la livraison est dû aux congés collectifs, aux travaux supplémentaires et aux jours d'intempéries visés aux termes de l'acte de vente notarié relativement au délai d'achèvement. S'agissant de la preuve des intempéries, la société SOCIETE2.) produit aux débats les bulletins météorologiques établis par le service météorologique de Luxembourg sur la période de janvier 2010 à juin 2012 ainsi qu'un décompte. Elle observe enfin que la société SOCIETE1.) ne rapporte pas la preuve du préjudice financier invoqué.

Au surplus, la société SOCIETE2.) observe que la société SOCIETE1.) ne s'est prévaluée d'aucune inexécution, ni d'aucun vice ou malfaçon pendant presque dix ans.

## **Motivation**

### **1. Sur la demande en nullité de l'assignation pour libellé obscur**

Le moyen de nullité tiré du libellé obscur sanctionne l'inobservation des dispositions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile selon lesquelles l'assignation doit contenir, à peine de nullité, l'indication de l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens.

L'objet d'une demande en justice est constitué par les prétentions du demandeur tandis que la cause d'une telle demande consiste dans l'ensemble des faits se trouvant à la base de la demande.

Si la cause peut être décrite sommairement, le libellé de la prétention formulée à l'encontre de l'adversaire doit être énoncé de façon claire, complète et exacte de façon à déterminer et délimiter l'objet initial du litige permettant ainsi non seulement au défendeur de savoir avant de comparaître quel est l'objet de la demande et de faire le choix des moyens de défense appropriés, mais encore au tribunal de connaître exactement le litige dont il est saisi pour qu'il puisse se prononcer sur le fond.

Le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation introductive d'instance et ne saurait être repêché ni par des conclusions ultérieurement prises, ni par référence à des actes antérieurs (Cour d'appel, 15 juillet 2004, Pas. 32, p. 615).

Pour pouvoir être sanctionné par la nullité, le libellé obscur doit, conformément aux dispositions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, être soulevé *in limine litis* et causer grief à l'adversaire.

Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Tel est le cas, par exemple, lorsque l'irrégularité désorganise la défense de l'adversaire.

En l'espèce, il ressort de l'assignation du 8 septembre 2023 que la société SOCIETE1.) recherche la responsabilité de la société SOCIETE2.) en raison de vices de construction tels qu'ils ressortent d'un procès-verbal de réception des lieux du 9 septembre 2013 et pour lesquels la remise en état est évaluée à 25.000 EUR, de vices cachés affectant les baies vitrées et fenêtres du local commercial évalués à 60.000 EUR, ainsi qu'en raison d'un retard de livraison pour lequel le dommage allégué est évalué à 79.800 EUR.

Alors même qu'aucune disposition légale n'exige que le demandeur énonce en outre les textes de loi sur lesquels il entend baser sa demande, la société SOCIETE1.) a en outre précisé baser son action en responsabilité sur les dispositions des articles 1142 et 1147 du Code civil, sinon des dispositions des articles 1646-1, voire 1604 du même code, sinon encore des articles 1792 et 2270 du même code.

Dans la mesure où l'exploit d'assignation ne doit comprendre qu'un exposé sommaire des moyens, le Tribunal estime au vu des éléments qui précèdent que la société SOCIETE2.) était en mesure de cerner l'objet de la demande dirigée à son encontre et de préparer utilement sa défense.

Elle ne rapporte par ailleurs pas la preuve de l'existence d'un grief dans son chef.

En conséquence, la société SOCIETE2.) sera à débouter de sa demande en nullité de l'exploit introductif d'instance.

## **2. Sur les demandes de la société SOCIETE1.)**

### **2.1. Sur la qualification des relations entre parties et le régime de responsabilité applicable**

Sur la qualification des relations entre parties :

Les parties s'accordent à reconnaître que la société SOCIETE1.) a acquis auprès de la société SOCIETE2.) un local de commerce, un local de stockage ainsi que trois emplacements de parking dans un ensemble immobilier « ALIAS1.) » situé à L-ADRESSE3.) et ADRESSE4.) suivant acte notarié de vente en état futur d'achèvement du 22 décembre 2009.

L'article 1601-1 du Code civil prévoit que 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.

Il est admis qu'est soumis aux dispositions de la vente d'immeubles à construire réglementée par les articles 1601-1 à 1601-14 du Code civil tout contrat de vente :

- 1) portant sur la livraison d'une construction future, donc inachevée au moment du contrat, le vendeur s'obligeant à l'achèvement,
- 2) dans lequel le vendeur se réserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à l'achèvement des travaux, et
- 3) dans lequel le prix doit être stipulé payable pendant la période de construction.

En l'espèce, il s'induit de l'acte intitulé « *Verkauf im Zustand Künftiger Fertigstellung vom 22. Dezember 2009* » dressé par le notaire Paul BETTINGEN en date du 22 décembre 2009, que la société SOCIETE1.) a acquis de la société SOCIETE2.) qui s'est obligée à l'achèvement, les droits portant sur les lots n°NUMERO3.) (Autostellplatz), n°NUMERO4.) (Autostellplatz), n°NUMERO5.) (Lagerraum), n° NUMERO6.) (Geschäftslokal) et n°NUMERO7.) (Autostellplatz) ainsi que sur les parties communes y liées, d'un ensemble immobilier dénommé « ALIAS1.) » situé dans la commune de ADRESSE5.) au prix de 383.443 EUR stipulé payable pendant la période de construction.

Ces éléments permettent de retenir que la société SOCIETE1.) a acquis les biens immobiliers susmentionnés par le biais d'une vente en l'état futur d'achèvement au sens des dispositions de l'article 1601-1 du Code civil.



Il s'en déduit que le régime spécifique de garantie pour les vices de construction trouve application en l'espèce.

Sur le régime de garantie du vendeur d'immeuble à construire :

Les articles 1642-1 et 1646-1 du Code civil posent des règles de responsabilité à la charge du vendeur d'immeuble à construire au titre des désordres de construction.

L'article 1646-1 du Code civil prévoit que « *Le vendeur d'un immeuble à construire est tenu pendant dix ans, à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur, des vices cachés dont les architectes, entrepreneurs et autres personnes liées au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage sont eux-mêmes tenus en application des articles 1792 et 2270 du présent code. Le vendeur est tenu de garantir les menus ouvrages pendant deux ans à compter de la réception de l'ouvrage par l'acquéreur.* »

L'article 1642-1 du même code ajoute 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.* »

Le régime de responsabilité des promoteurs, vendeurs d'immeubles à construire, découlant de ces dispositions diffère suivant le caractère apparent ou caché du vice mis en cause. En effet, l'article 1646-1 du Code civil ne renvoie à la garantie des constructeurs qu'à propos des vices cachés, les vices apparents étant régis, quant-à-eux, par les dispositions précitées de l'article 1642-1 du même code.

Ainsi, les vices cachés au jour de la réception peuvent relever :

- de la garantie décennale prévue par les articles 1792 et 2270 du Code civil, laquelle couvre, d'une part, les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination, et, d'autre part, les dommages affectant la solidité des éléments d'équipement de l'ouvrage faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert ;
- de la garantie biennale, laquelle renvoie au mauvais fonctionnement, dans les deux années suivant la réception, des autres éléments d'équipement de l'ouvrage ;
- du droit commun de la responsabilité ;

A l'inverse, les désordres apparents au jour de la réception relèvent de la responsabilité civile de droit commun s'ils ont fait l'objet d'une réserve non levée par l'entrepreneur.

Les dispositions de l'article 1642-1 du Code civil ne s'appliquent toutefois qu'au vice qui s'est révélé avant le plus tardif des deux événements : soit, la réception des travaux, soit, l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur. C'est à la date de l'événement le plus tardif qu'il faut se placer pour déterminer si le vice constaté est soumis ou non au régime de l'article 1642-1 du Code civil.

S'il se révèle plus tard, le vice est considéré comme caché et relève alors du régime de responsabilité de l'article 1646-1 du Code civil.

La réception est l'acte par lequel l'acquéreur déclare accepter l'immeuble avec ou sans réserve.

## **2.2. Sur la demande relative aux inexécutions, vices et malfaçons figurant au procès-verbal de remise des clés du 9 septembre 2013**

Il appartient à celui qui se prévaut de désordres survenus à l'occasion de travaux d'en établir la matérialité, conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile.

En l'espèce, il s'induit des pièces produites aux débats que les parties ont signé un procès-verbal de réception des lieux le 9 septembre 2013.

Ce procès-verbal contient les réserves suivantes :

1. Silikondeckenanschluss WC's
2. Silikonanschluss Türen WC's
3. Einlegeplatten Decke WC's beschädigt
4. Silikonfugen an Sockel Bereich Küche/Flur fehlt
5. Sockel an Stütze Küche fehlt
6. Fensterscheiben an 1. +2. grossem Fensterscheibe beschädigt im Erdgeschoss (neben Hauseingangstüre)
7. Kabelsteuerung Jalousien an 2 Fenstern hängt herunter
8. Spannung auf Kabel in Decke Küche im Niveau +1
9. Brandschutzventilation → Decke zu spachteln → Wird von EH-LUX [SOCIETE2.] bestätigt (separat)
10. WC Tür von Küche/Flur fehlt Schlüssel
11. Beschreibung Unterverteilung nach Angabe Hr. Arcq falsch
12. As-Build-Unterlagen Elektro Übergabe an Hr. Arcq
13. Fotos Fussbodenheizung
14. Tür Serverraum beschädigt
15. Tür Eingang von Flur allgemein zu Niveau 1 - Ladenlokal schleift
16. Dimension GK-Verkleidung → Plan prüfen
17. Dimension (Größe/Breite) prüfen Parkplatz / Tiefgarage
18. Funktion Heizung überprüfen
19. Seifenspender defekt WC-Damen defekt
20. Tür zum Lager Niveau 1 fehlt

21. Fliesenboden im Lager + Serverraum fehlt
22. Trennwände WC-Damen fehlen
23. Revisionsfliesen für Boden fehlen
24. Ein Stück Farbeimer für Ausbesserungen

Le procès-verbal stipule que la remise des clés a été effectuée le 19 août 2013 de sorte que l'établissement du procès-verbal de réception des lieux du 9 septembre 2013 constitue l'évènement le plus tardif à retenir au sens des dispositions de l'article 1642-1 du Code civil pour déterminer le caractère apparent ou caché des désordres invoqués.

Les désordres ayant fait l'objet des réserves n°1 à 24 au procès-verbal de réception des lieux, il y a lieu d'admettre qu'ils sont apparus avant la réception des lieux, de sorte qu'ils sont à qualifier de vices apparents au sens des dispositions de l'article 1642-1 du Code civil, relevant ainsi de la responsabilité contractuelle de droit commun.

La réserve est un défaut, une malfaçon ou non-conformité identifié lors de la réception des lieux par l'acquéreur. Elle n'a pas à être acceptée par le promoteur vendeur pour produire ses effets, de sorte que c'est en vain que la société SOCIETE2.) fait valoir ne pas avoir admis une partie des réserves mentionnées au procès-verbal de réception des lieux du 9 septembre 2013. Au surplus, la signature par les parties du procès-verbal de réception des lieux du 9 septembre 2013 vient contredire l'allégation de la société SOCIETE2.) qu'elle n'aurait pas admis l'existence des réserves y stipulées.

Lorsque des réserves sont faites par l'acquéreur, il appartient au promoteur vendeur de rapporter la preuve de l'exécution des travaux de reprise.

La société SOCIETE2.) ne démontre pas, ni même n'allègue avoir levé les réserves figurant au procès-verbal de réception des lieux du 9 septembre 2013.

Il est admis que le procès-verbal de réception des lieux fait preuve tant à l'égard de l'acquéreur que du vendeur du caractère apparent du vice.

En l'espèce et contrairement aux allégations de la société SOCIETE2.), il y a lieu d'admettre sur base du procès-verbal de réception des lieux du 9 septembre 2013 que les réclamations de la société SOCIETE1.) concernant l'existence de désordres affectant l'immeuble vendu ne semblent pas dénuées de tout fondement.

La société SOCIETE1.) se prévalant toutefois à l'appui de ses réclamations uniquement d'un procès-verbal de réception des lieux établi il y a plus de dix-ans, aucun autre élément de preuve n'étant produit aux débats, il y a lieu, en application des dispositions des articles 348 et 349 du Nouveau Code de procédure civile, d'instituer avant tout autre progrès en cause une mesure d'expertise judiciaire avec la mission figurant au dispositif du présent jugement.

Avant tout autre progrès en cause, il y a partant lieu de nommer l'expert Steve E. MOLITOR avec la mission détaillée au dispositif du présent jugement.

Il appartient à la société SOCIETE1.) de faire l'avance des frais de cette expertise dans la mesure où elle a la charge de la preuve des faits qu'elle invoque.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver les demandes pour le surplus ainsi que les frais et dépens de l'instance.

## **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déboute la société SOCIETE2.) de sa demande en nullité de l'exploit introductif d'instance,

avant tout autre progrès, ordonne une expertise et commet pour y procéder :

**Steve E. MOLITOR, demeurant professionnellement à L-1815 Luxembourg, 209, rue d'ltzig**

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

- 1) Constater et décrire les éventuels vices, malfaçons et non-conformités affectant les lots n°NUMERO3.) (Autostellplatz), n°NUMERO4.) (Autostellplatz), n°NUMERO5.) (Lagerraum), n° NUMERO6.) (Geschäftslokal) et n°NUMERO7.) (Autostellplatz) situés dans l'ensemble immobilier « ALIAS1.) », à L-ADRESSE3.) et ADRESSE4.), et notamment les vices, malfaçons et non-conformités figurant au procès-verbal de réception des lieux du 9 septembre 2013, à savoir :

1. Silikondeckenanschluss WC's
2. Silikonanschluss Türen WC's
3. Einlegeplatten Decke WC's beschädigt
4. Silikonfugen an Sockel Bereich Küche/Flur fehlt
5. Sockel an Stütze Küche fehlt
6. Fensterscheiben an 1. +2. grossem Fensterscheibe beschädigt im Erdgeschoss (neben Hauseingangstüre)
7. Kabelsteuerung Jalousien an 2 Fenstern hängt herunter
8. Spannung auf Kabel in Decke Küche im Niveau +1
9. Brandschutzventilation → Decke zu spachteln → Wird von EH-LUX [SOCIETE2.)] bestätigt (separat)

10. WC Tür von Küche/Flur fehlt Schlüssel
11. Beschreibung Unterverteilung nach Angabe Hr. Arcq falsch
12. As-Build-Unterlagen Elektro Übergabe an Hr. Arcq
13. Fotos Fussbodenheizung
14. Tür Serverraum beschädigt
15. Tür Eingang von Flur allgemein zu Niveau 1 - Ladenlokal schleift
16. Dimension GK-Verkleidung → Plan prüfen
17. Dimension (Größe/Breite) prüfen Parkplatz / Tiefgarage
18. Funktion Heizung überprüfen
19. Seifenspender defekt WC-Damen defekt
20. Tür zum Lager Niveau 1 fehlt
21. Fliesenboden im Lager + Serverraum fehlt
22. Trennwände WC-Damen fehlen
23. Revisionsfliesen für Boden fehlen
24. Ein Stück Farbeimer für Ausbesserungen

2) Se prononcer sur les causes et origines ;

3) Déterminer les moyens propres à y remédier et en évaluer le coût ;

dit que l'expert pourra dans l'accomplissement de sa mission s'entourer de tous renseignements utiles et notamment recueillir l'avis de tierces personnes,

ordonne à la société SOCIETE1.) à payer à l'expert **au plus tard le 16 janvier 2025** la somme de 1.500 EUR à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert, et d'en justifier au magistrat chargé du contrôle de la mesure d'instruction, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

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

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal **le 4 avril 2025 au plus tard**,

dit que, le cas échéant, l'expert demandera au juge chargé du contrôle de la mesure d'instruction un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle de la mesure d'instruction,

charge Madame Karin SPITZ, juge, de la surveillance de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ce magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

sursoit à statuer en attendant le résultat de la mesure d'instruction,

réserve les indemnités de procédure et les dépens.