Texte pseudonymisé

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

Rôle No. TAL-2024-09248
No. 2025TALREFO/00167
du 14 mars 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 14 mars 2025, tenue par Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Charles d'HUART.

DANS LA CAUSE

E N T R E

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant en fonctions,

élisant domicile en l'étude de la société en commandite simple KLEYR GRASSO S.C.S., établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, RCSL n° B 220509, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP S.àr.l., établie à la même adresse, RCSL n° B 220442, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Leyla GURBUZEL, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie demanderesse ***comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO S.C.S., représentée par Maître Leyla GURBUZEL, avocat, demeurant à Strassen,***

E T

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., 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 ***comparant par Maître Enzo MARTINELLI, avocat, en remplacement de Maître François REINARD, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du jeudi matin, 26 février 2025, Maître Leyla GURBUZEL et Maître Enzo MARTINELLI furent entendus en leurs moyens et explications.

Le juge des référés refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique ordinaire des référés du jeudi matin, 6 mars 2025, lors de laquelle Maître Leyla GURBUZEL et Maître Enzo MARTINELLI furent entendus en leurs explications et moyens.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier du 13 novembre 2024, la société SOCIETE1.) S.àr.l. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, afin de :

- principalement, voir dire que la société SOCIETE2.) est tenue d'intervenir dans le litige actuellement pendant devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, suite à l'assignation en référé expertise principale de l'huissier de justice Véronique REYTER du 27 août 2024 et signifiée à la société SOCIETE3.) S.àr.l.-S par la société SOCIETE1.) et voir déclarer l'ordonnance numéro 2024TALREFO/00394 du 6 septembre 2024 commune à la société SOCIETE2.) ;

- subsidiairement, voir nommer un expert avec la mission de :

  « - relever et décrire les inachèvements, vices, malfaçons, inachèvements, désordres, non-conformités contractuelles et/ou violations des règles de l'art affectant le gros ouvrage du cabinet médical sis à L-ADRESSE1.), notamment la porte d'entrée principale et la climatisation ;
  - se prononcer sur les causes et origines de ceux-ci ;
  - déterminer les moyens pour redresser ces vices, malfaçons, non-conformités contractuelles et/ou violations des règles de l'art et en chiffrer le coût ;
  - proposer, en cas de besoin, des mesures provisoires ou définitives à mettre en œuvre afin d'éviter l'aggravation des dégâts constatés ;
  - chiffrer le cas échéant les éventuelles moins-values dont elles seraient affectées, ainsi que l'éventuelle perte de jouissance subie ou à subir en raison des défauts dénoncés et/ou des travaux qu'elles devront subir lors du redressement de ceux-ci ;

- en cas de réparation en nature de la société SOCIETE2.), déterminer la durée des travaux à réaliser ;
- établir un décompte ;
- en cas de réparation en nature de la société SOCIETE2.), dire que l'expert devra procéder à la réception des travaux réalisés ; »

et voir nommer pour ce faire Monsieur Steve Etienne MOLITOR, demeurant professionnellement à L-ADRESSE3.) ;

- voir condamner la société SOCIETE2.) à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 3.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et voir condamner la société SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance ;

- voir ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, nonobstant appel ou opposition, avant enregistrement et sans caution.

La société SOCIETE1.) fait exposer qu'elle a acquis un commerce, quatre emplacements intérieurs, deux emplacements extérieurs et une cave dans un immeuble en copropriété dénommé « Résidence ALIAS1.) » sis à L-ADRESSE1.). La société SOCIETE2.) n'aurait pas respecté le délai d'achèvement et la porte d'entrée principale présenterait un dysfonctionnement au niveau de la fermeture. A cela s'ajouterait le fait que le système de climatisation et de ventilation n'aurait pas été posé comme convenu et qu'il ne fonctionnerait pas correctement.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait valoir que, malgré plusieurs demandes et la mise en demeure du 4 juillet 2023, la société SOCIETE2.) reste à ce jour en défaut de corriger les divers dégâts, vices et malfaçons affectant l'immeuble. Elle estime que les nombreux dysfonctionnements, notamment de la porte d'entrée principale, constituent un trouble manifestement illicite qui lui cause un préjudice important qu'il y a lieu de faire cesser par voie judiciaire.

La partie demanderesse base sa demande d'expertise principalement sur les dispositions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile. Subsidiairement, elle se prévaut des dispositions des articles 932 alinéa 1er, sinon 933 alinéa 1er du même code.

La société SOCIETE2.) conteste toute responsabilité dans son chef. Elle fait plaider qu'elle n'a pas réalisé les travaux litigieux relatifs aux désordres dont fait état la partie adverse qui auraient tous été réalisés par la société SOCIETE3.) S.àr.l.-S, actuellement en faillite. Elle n'aurait pas réalisé les travaux de climatisation. La société SOCIETE2.) aurait uniquement été chargée de réaliser les travaux de gros œuvre. En outre, le système de ventilation fonctionnerait désormais de manière conforme. Concernant la porte d'entrée principale, le cahier des charges n'aurait pas prévu un système mécanisé. Au vu de ce qui précède, la société SOCIETE2.) s'oppose à la demande principale de la partie demanderesse. Concernant la demande subsidiaire, il y aurait lieu de limiter la mission d'expertise à la porte d'entrée principale.

Motifs de la décision :

L’expertise, simple moyen d’information, peut être ordonnée par le juge des référés sans qu’il ait à rechercher par avance s’il existe un lien de droit entre les parties, ni à quel titre la responsabilité de la partie défenderesse peut éventuellement être engagée. Il suffit, pour que l’expertise puisse être ordonnée, que les parties se trouvent dans une situation telle que la responsabilité de la partie défenderesse, sur le plan contractuel ou délictuelle, ne soit pas *a priori* exclue (*Cour d’appel, 16 janvier 1991, n° 12430 du rôle*).

Statuer sur les moyens soulevés par la société SOCIETE2.) amènerait le tribunal à se prononcer sur les éventuelles responsabilités encourues et, partant, à examiner le fond du litige, ce qui dépasse les pouvoirs du juge des référés.

Vu que la société SOCIETE2.) est intervenue dans la construction de l’immeuble litigieux en qualité de constructeur et de promoteur, sa responsabilité contractuelle ne peut pas d’ores et déjà être exclue en ce qui concerne les désordres dont fait état la partie demanderesse.

La société SOCIETE1.) précise dans son acte d’assignation 13 novembre 2024 que les opérations d’expertise ordonnées par la prédite ordonnance numéro 2024TALREFO/00394 du 6 septembre 2024 n’ont pas encore débuté. Lors de l’audience des plaidoiries, la société SOCIETE1.) a précisé que l’expert a suspendu les opérations d’expertise en attendant l’issue de la présente procédure et que le curateur de la faillite de la société SOCIETE3.) S.àr.l.-S entend intervenir dans les opérations d’expertise. L’expertise n'a donc pas encore atteint un stade tel que les droits de la défense de la partie assignée soient entravés ou compromis.

Il suit de ces considérations que les conditions de l’article 350 du Nouveau Code de procédure civile sont données en l’espèce, de sorte qu’il y a lieu d’ordonner l’intervention de l’assignée à la mesure d’expertise ordonnée par ordonnance de référé numéro 2024TALREFO/00394 du 6 septembre 2024 avec la mission telle que détaillée dans le dispositif de ladite ordonnance.

Concernant l’indemnité de procédure réclamée par la partie demanderesse, dans la mesure où la reconnaissance des droits des parties dépend de l’instance au fond à introduire le cas échéant après dépôt du rapport d’expertise judiciaire, cette demande est à réserver.

P A R C E S M O T I F S

Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente au Tribunal d’arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d’arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande la forme,

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,

disons que la société anonyme SOCIETE2.) S.A. est tenue d'assister et de participer aux opérations d'expertise telles qu'ordonnées suivant ordonnance de référé n° 2024TALREFO/00394 du 6 septembre 2024 (rôle n° TAL-2024-06945),

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

réservons les droits des parties et les dépens, y compris la demande de la société SOCIETE1.) S.àr.l. en allocation d'une indemnité de procédure.