

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2024-02788**  
**No. 2024TALREFO/00363**  
**du 2 août 2024**

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 2 août 2024, tenue par Nous Emina SOFTIC, Premier Juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

## **DANS LA CAUSE**

### **ENTRE**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.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 sinon conseil de gérance actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Aurélia COHRS, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse comparant par Maître Marie LAMBERT, avocat, en remplacement de Maître Aurélia COHRS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

### **ET**

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 Claude CLEMES, avocat, demeurant à Luxembourg,**

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 29 juillet 2024, Maître Marie LAMBERT donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Claude CLEMES fut entendu en ses explications.

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

## O R D O N N A N C E

### qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 29 mars 2024, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.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, pour voir nommer un expert avec la mission telle que spécifiée au dispositif de son assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 932, alinéa 1<sup>er</sup>, du Nouveau Code de procédure civile, sinon encore sur base de l'article 933 du même code.

À l'appui de sa demande, **la société SOCIETE1.)** expose que la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l. aurait été propriétaire d'un terrain sis à ADRESSE3.), inscrit sous le n° NUMERO3.) et NUMERO4.) du cadastre, d'une contenance de (...) ares.

Il aurait été prévu de faire construire sur ce terrain, une résidence dénommée « ALIAS1.) » et de procéder à la vente en état futur d'achèvement des différents lots.

La partie assignée, la société SOCIETE2.), devait réaliser ce projet en tant que promoteur et constructeur.

Un compromis de vente en ce sens aurait été signé en date du 29 janvier 2019 entre d'une part, PERSONNE1.), acquéreur de l'époque dudit projet, et, d'autre part, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l., propriétaire initial du terrain.

Par la suite, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l. dont le bénéficiaire économique est PERSONNE1.), aurait repris les droits de ce dernier sur ce bien.

En date du 11 août 2023, la partie requérante aurait procédé à l'achat de ladite résidence auprès de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l..

L'immeuble dont question serait composé de plusieurs appartements, à savoir, les appartements : n° NUMERO5.) situé au premier étage d'une surface de NUMERO6.) m<sup>2</sup>, n° NUMERO7.) situé au premier étage d'une surface de NUMERO8.) m<sup>2</sup>, n°

NUMERO9.) situé au deuxième étage d'une surface de NUMERO10.) m2, n° NUMERO11.) situé au deuxième étage d'une surface de NUMERO12.) m2 et un Penthouse n° NUMERO13.) situé au troisième étage d'une surface de NUMERO14.) m2.

La société SOCIETE1.) explique ensuite qu'elle aurait, après l'acquisition du prédit bien, constaté l'apparition de nombreux désordres affectant la résidence.

En effet, fin août 2023, des infiltrations d'eau et de l'humidité se seraient manifestées à différents endroits au sein de la résidence, et plus précisément des désordres suivants : des problèmes d'humidité dans le hall d'entrée de la résidence en dessous de la cage d'escalier et sur les murs entourant l'ascenseur, des problèmes d'infiltration d'eau à l'intérieur de l'appartement, lot n° NUMERO11.) situé au deuxième étage, au niveau d'un mur, et des problèmes d'humidité dans l'appartement n° NUMERO13.) situé au troisième étage, au niveau d'un mur.

La requérante fait valoir que la société SOCIETE2.), en sa qualité de constructeur et promoteur de ladite résidence, aurait été dument avertie des désordres affectant la résidence par l'intermédiaire de PERSONNE2.), mandataire de la société SOCIETE1.), et plus particulièrement, par courriel du 22 septembre 2023, retraçant tous les désordres constatés.

Par ailleurs, lors d'une réunion entre parties ayant eu lieu le 4 octobre 2023 au sein de la résidence, différents désordres affectant cette résidence auraient été constatés.

De plus, par un courrier du 6 octobre 2023, un récapitulatif des vices dénoncés lors de la visite des lieux du 4 octobre 2023, aurait été adressé à la partie adverse, courrier auquel celle-ci aurait répondu en date du 10 octobre 2023 sans former de contestations particulières.

La société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait, par mise en demeure du 23 janvier 2024, invité la partie assignée à remédier dans les meilleurs délais aux malfaçons constatées.

Dans la mesure où à ce jour, les vices et malfaçons n'auraient toujours pas été réfectionnés par la société SOCIETE2.) et eu égard aux risques d'aggravation des désordres, il y aurait lieu de procéder à une expertise contradictoire.

Il résulterait de ce qui précède que la société SOCIETE1.) disposerait d'un intérêt actuel, certain et légitime à voir nommer un expert aux fins de constater d'ores et déjà les vices, malfaçons, défaut de conformité, inachèvements, et autres désordres affectant la résidence.

Pour le surplus, la société SOCIETE2.) ne conteste pas la demande de la société SOCIETE2.) tendant à la suppression sinon modification du libellé de la mission

d'expertise et ne s'oppose pas non plus à voir nommer en tant qu'expert judiciaire, l'expert PERSONNE3.).

**La société SOCIETE2.)** ne s'oppose pas à l'instauration d'une expertise judiciaire telle que sollicitée par la société SOCIETE1.).

Elle demande cependant à voir supprimer les points n° 7 et 8 du libellé de la mission d'expertise tels énoncés dans l'acte d'assignation ainsi que le passage « *évaluer les coûts* » tel qu'il figure sous le point n° 4 du libellé de la mission d'expertise, en ce qu'ils interfèreraient sur le fond de l'affaire, et demande à voir nommer l'expert PERSONNE3.) pour procéder aux opérations d'expertise.

- *Quant à la demande en institution d'une expertise*

Aux termes de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile : « [s]il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé [...] en référé ».

En l'espèce, force est de constater que les parties s'accordent avec le principe même de la mesure d'expertise sollicitée par la société SOCIETE1.) et le libellé de cette mission, de sorte qu'il y a lieu de leur en donner acte.

De l'accord des parties, et sans reconnaissance préjudiciable des droits de la société SOCIETE2.) à faire valoir ultérieurement devant les juges du fond, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile et de nommer en tant qu'expert judiciaire, l'expert PERSONNE3.) tel que proposé par la société SOCIETE2.), avec la mission plus amplement détaillée au dispositif de la présente ordonnance.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire de la partie demanderesse, il appartient à celle-ci de faire l'avance des frais d'expertise.

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

Nous Emina SOFTIC, premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement ;

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;



ordonnons à **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l.** de payer à l'expert la somme de **2.500.- euros** au plus tard le **26 août 2024** à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert ou à un établissement de crédit à convenir entre parties au litige, et d'en justifier au greffe du tribunal ;

disons que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra Nous en avertir ;

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance prise en Notre cabinet ;

disons que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le **28 janvier 2025** au plus tard ;

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

réserve les droits des parties et les dépens.