

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-07416

No. 2024TALREFO/00505

du 27 novembre 2024

Audience publique extraordinaire des référés du mercredi, 27 novembre 2024, tenue par Nous Frédéric MERSCH, Vice-Président 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, assisté de la greffière assumée Carole STARCK.

DANS LA CAUSE

ENTRE

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

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

partie demanderesse comparant par Maître Maud WALOCZCZYK, avocat, en remplacement de Maître Aurélia COHRS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant respectivement son conseil de gérance actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par Maître Christiane GABBANA, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 4 novembre 2024, Maître Maud WALOCZCZYK donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Christiane GABBANA répliqua.

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 11 septembre 2024 la société SOCIETE3.) S.à r.l. a fait assigner la société SOCIETE2.) S.à r.l. pour voir ordonner une mesure d'instruction portant sur de prétendus vices, malfaçons et désordres affectant un immeuble sis à ADRESSE3.), acquis par la demanderesse auprès de la défenderesse le 11 août 2023.

Au vu des éléments du dossier la responsabilité contractuelle de la société SOCIETE2.) S.à r.l. vis-à-vis de la société SOCIETE3.) S.à r.l. ne saurait, a priori, être exclue, étant précisé que la portée juridique de la clause de non garantie figurant à l'acte de vente notarié du 11 août 2023 passé entre les parties échappe au pouvoir d'appréciation du juge des référés.

La société SOCIETE3.) S.à r.l. justifiant, en l'espèce, d'un intérêt probatoire légitime au sens de l'article 350 du NCPC il y a lieu de faire droit à la demande en expertise sur base de cet article et de nommer un homme de l'art avec la mission telle que libellée au dispositif de la présente ordonnance.

Acte est donné à la société SOCIETE2.) S.à r.l. de ce qu'elle assistera aux opérations d'expertise sous toutes réserves et sans reconnaissance de responsabilité préjudiciable dans son chef.

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

Nous Frédéric MERSCH, Vice-Président 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,

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision ; vu l'article 350 du Nouveau Code de Procédure Civile;

ordonnons une expertise et commençons pour y procéder l'expert **Jochen HÖHN,**
demeurant à L-3381 LIVANGE, 1, rue Fontebierg,

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

1. dresser un état des lieux litigieux de la « SOCIETE4.) » sise à ADRESSE3.) à Luxembourg, en dressant un constat détaillé des défauts, vices, malfaçons, inachèvements, non-conformités contractuelles, non-conformités aux règles de l'art affectant celle-ci, et notamment :
 - des problèmes relatifs à de l'humidité/ infiltrations d'eau 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'humidité /infiltration d'eau à l'intérieur de la résidence et notamment:
 - de l'appartements lot numéro NUMERO3.) au deuxième étage au niveau d'un mur ;
 - de l'appartement lot numéro NUMERO4.) au troisième étage au niveau d'un mur.
 - des problèmes de refoulée des eaux usées et de « bouchage » des canalisations et notamment de la colonne principale.
2. déterminer les causes, les origines (et les dater), la gravité des prédicts défauts, vices, malfaçons, inachèvements, non-conformités contractuelles, non-conformités aux règles de l'art et dégâts affectant l'immeuble,
3. proposer les mesures conservatoires immédiates, si nécessaire, afin d'éviter toute aggravation des prétendus défauts, vices, malfaçons, inachèvements, non-conformités contractuelles, non-conformités aux règles de l'art,
4. déterminer les travaux et moyens de redressement à mettre en oeuvre pour faire cesser les défauts, vices, malfaçons, inachèvements, non-conformités contractuelles, non-conformités aux règles de l'art,
5. déterminer l'éventuelle moins-value causée notamment en cas d'impossibilité de réparation, du fait des défauts, vices, malfaçons, inachèvements, dégâts, nonconformités contractuelles, non-conformités aux règles de l'art constatés à l'immeuble,
6. se prononcer sur l'habitabilité des lieux en cas de travaux de remise en état et sur leur durée prévisible,

disons que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de la mission lui confiée et entendre même des tierces personnes;

disons qu'en cas de difficulté d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport;

ordonnons **à la partie demanderesse** de payer à l'expert la somme de **2.000 euros** au plus tard le **27 décembre 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 **31 juillet 2025** au plus tard;

donnons acte à la société SOCIETE2.) S.à r.l. qu'elle assistera aux opérations d'expertise sous toutes réserves et sans reconnaissance de responsabilité préjudiciable dans son chef;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans caution;

réserveons les droits des parties et les dépens, ainsi que les frais d'instance.