

Texte pseudonymisé

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

Nos. Rôle: TAL-2024-09378 + TAL-2025-00040
No. 2025TALREFO/00143
du 7 mars 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 7 mars 2025, tenue par Nous Katia FABECK, Vice-Présidente 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 de la greffière assumée Carole STARCK.

I.
DANS LA CAUSE

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), et,
- 2) PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Pierre REUTER, avocat, demeurant à L-1917 Luxembourg, 13, Breedewee (rue Large), B.P. 55,

parties demanderesses comparant par Maître Tommy PRANZETTI, avocat, en remplacement de Maître Pierre REUTER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

II. DANS LA CAUSE

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Georges WIRTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse en intervention comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société anonyme SOCIETE2.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties défenderesses en intervention comparant par Maître Emmanuelle KELLER, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

EN PRESENCE DE

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant PERSONNE3.) actuellement en fonctions,
- 2) la société anonyme SOCIETE5.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg

sous le numéro NUMERO5.), représentée par PERSONNE4.) actuellement en fonctions,

- 3) la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par ses gérants PERSONNE5.) et PERSONNE6.) actuellement en fonctions.

parties intervenantes volontaires comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi après-midi, 3 mars 2025, Maître Tommy PRANZETTI donna lecture de l'assignation principale ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Georges WIRTZ donna lecture de l'assignation en intervention ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Emmanuelle KELLER furent entendus en leurs explications.

Sur ce le juge 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 de justice du 18 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après, la « **société SOCIETE1.)** ») à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière de référé ordinaire, pour voir nommer un expert avec la mission telle que libellée au dispositif de leur assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur le fondement des articles 932 et 933 du même code, ainsi qu'un montant de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-09378 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 20 décembre 2024, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE2.) SA (ci-après, « la société **SOCIETE2.)** ») et à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL (ci-après, « la société **SOCIETE7.)** ») à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire qu'elles sont tenues d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 18 novembre 2024.

Par exploit d'huissier de justice du 13 février 2025, la société SOCIETE1.) a fait donner réassignation à la société SOCIETE7.) en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-2025-00040 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux affaires ci-dessus énoncées pour y statuer par une seule et même ordonnance.

Par requête en intervention volontaire déposée et lue à l'audience, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après, « la société **SOCIETE4.)** ») a

demandé acte qu'elle intervient volontairement dans l'instance pour être intervenue dans les travaux de réalisation de l'immeuble litigieux.

Par requête en intervention volontaire déposée et lue à l'audience, la société à anonyme SOCIETE5.) SA (ci-après, « la société **SOCIETE5.)** ») a demandé acte qu'elle intervient volontairement dans l'instance pour être intervenue dans les travaux de réalisation de l'immeuble litigieux.

Par requête en intervention volontaire déposée et lue à l'audience, la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) SARL (ci-après, « la société **SOCIETE8.)** ») a demandé acte qu'elle intervient volontairement dans l'instance pour être intervenue dans les travaux de réalisation de l'immeuble litigieux.

La recevabilité de ces interventions volontaires n'étant pas autrement contestée et la société SOCIETE4.), la société SOCIETE5.) et la société SOCIETE8.) justifiant d'un intérêt légitime, personnel et suffisant à participer à l'instance, il y a lieu d'en donner acte et de déclarer celles-ci recevables.

A l'audience publique du 3 mars 2025, la partie défenderesse au principal, les parties défenderesses sur intervention et les parties intervenantes volontaires ont marqué leur accord avec la mesure d'instruction sollicitée, sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune dans leur chef et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond.

Les parties se sont en outre accordées sur le libellé de la mission à confier à l'expert et ont proposé, d'un commun accord, de voir nommer Jochen HÖHN comme expert.

La mesure d'instruction sollicitée n'étant pas contestée et les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant remplies en l'espèce, il y a lieu de faire droit à la demande.

L'assignation en intervention, qui n'est pas contestée, est recevable et fondée sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte qu'il y a lieu de dire que les parties défenderesses sur reconvention seront tenues d'assister et de participer aux opérations d'expertise.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient à la partie demanderesse de faire l'avance des frais d'expertise.

Les parties demanderesses au principal réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. 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.

Les frais et dépens de l'instance de référé sont, quant à eux, également à réserver en l'état actuel de la procédure, étant donné que la reconnaissance des droits respectifs des parties dépend de l'instance au fond à introduire, le cas échéant, après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

Les parties demanderesse au principal sollicitent à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

La partie demanderesse en intervention sollicite à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Les parties demanderesse au principal n'ayant cependant pas établi la nécessité de l'exécution de la présente ordonnance au seul vu de la minute, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, de sorte que conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire sans caution, étant précisé qu'en vertu du même article ladite ordonnance est signée sans retard et expédiée sans délai, même avant l'enregistrement.

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

Nous Katia FABECK, 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,

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2024-09378 et TAL-2025-00040 rôle ;

donnons acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL de son intervention volontaire dans l'instance ;

donnons acte à la société anonyme SOCIETE5.) SA de son intervention volontaire dans l'instance ;

donnons acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) SARL de son intervention volontaire dans l'instance principale ;

recevons les demandes principale et en intervention forcée, ainsi que les interventions volontaires en la forme ;

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile,

déclarons les demandes principale et en intervention recevables et fondées ;

partant,

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l'expert **Jochen HÖHN (Expert 4 U), demeurant professionnellement 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, constat détaillé des éventuels vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, défauts et malfaçons affectant l'immeuble appartenant aux requérants et sis à L-ADRESSE1.), en se limitant aux éléments suivants :

- *Problèmes de la pompe à eau (Wilo-Pumpe)*
- *Problèmes de la citerne d'eau de pluie*
- *Problèmes de fuites des tuyaux d'eau reliés à la pompe à eau et la citerne*
- *Absence de filtre dans la citerne d'eau, entraînant des tâches jaunâtres dans les WC*
- *Défaut d'ajustement des raccordements de l'Alvitrafolie à la façade*
- *Vices ou malfaçons de la façade (tâches, humidité et fissures)*
- *Non achèvement de la façade aux côtés et à l'arrière de la maison (autorisation de la Commune de Mersch depuis octobre 2023)*
- *Finitions des fenêtres notamment leurs bordures*
- *Volets roulants défectueux*
- *Malfaçon de la fenêtre du WC séparé*
- *Dégâts de la terrasse (fissures)*
- *Problème d'évacuation d'eau dans le garage*
- *Tâches sur la porte d'entrée et du portail du garage*
- *Malfaçon des marches d'escaliers*
- *Remplacement de la vitre au-dessus de la porte d'entrée*
- *Porte de la terrasse défectueuse*
- *Problèmes de la robinetterie*
- *Dégâts du comptoir de la cuisine (Arbeitsplatte)*
- *Arbre abattu (Rotbuche)*
- *Défaut ou malfaçon de la boîte de réseau électrique (Netzfreeschalter)*

2. déterminer la cause et les origines des éventuels vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, défauts et malfaçons constatés;

3. déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires et en évaluer le coût ;

4. déterminer une éventuelle moins-value affectant l'immeuble ;

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 **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** de payer à l'expert la somme de **2.000.- euros** au plus tard le **7 avril 2025** à titre de provision à 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 **7 octobre 2025** au plus tard ;

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

réserveons les droits des parties ainsi que les frais et dépens, y compris la demande en allocation d'une indemnité de procédure.