

Texte pseudonymisé

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

Nos. Rôle: TAL-2025-02895 + TAL-2025-03505 + TAL-2025-03506 + TAL-2025-03507 + TAL-2025-03503 + TAL-2025-03504

No. 2025TALREFO/00394

du 14 juillet 2025

Audience publique extraordinaire des référés du lundi, 14 juillet 2025, tenue par 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, assistée du greffier Loïc PAVANT.

I.
DANS LA CAUSE

ENTRE

- 1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Guillaume LOCHARD, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses comparant Maître Guillaume LOCHARD, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE1.) SA, 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 son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par Maître Ousmane TRAORÉ, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

II.
DANS LA CAUSE

E N T R E

la société anonyme SOCIETE1.), 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 son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse en intervention comparant par Maître Ousmane TRAORÉ, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T

la société anonyme SOCIETE2.) SA (SOCIETE2.)), 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,

partie défenderesse en intervention comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH SA, représentée par Maître Luca VIOLA, avocat, en remplacement de Maître Christian POINT, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

III.
DANS LA CAUSE

E N T R E

la société anonyme SOCIETE1.), 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 son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse en intervention comparant par Maître Ousmane TRAORÉ, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T

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/ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO SCS, représentée par Maître Deniz ATLI, avocat, en remplacement de Maître Henry DE RON, avocat, les deux demeurant à Strassen.

IV. **DANS LA CAUSE**

E N T R E

la société anonyme SOCIETE1.), 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 son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse en intervention comparant par Maître Ousmane TRAORÉ, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T

la société anonyme SOCIETE4.) SA (SOCIETE4.) SA), 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.

V.
DANS LA CAUSE

ENTRE

la société anonyme SOCIETE1.), 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 son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse en intervention comparant par Maître Ousmane TRAORÉ, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL, 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 son/ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention comparant par Maître Gabriel AL-QAZEEM, avocat, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

VI.
DANS LA CAUSE

ENTRE

la société anonyme SOCIETE1.), 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 son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse en intervention comparant par Maître Ousmane TRAORÉ, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T

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 son/ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Claude CLEMES, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, les deux 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, 7 juillet 2025, Maître Guillaume LOCHARD donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Ousmane TRAORÉ donna lecture des assignations en intervention ci-avant transcrites et exposa ses moyens.

Maître Luca VIOLA, Maître Deniz ATLI, Maître Régis SANTINI, Maître Gabriel AL-QAZEEM et Maître Claude CLEMES furent entendus en leurs moyens et 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:

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 27 mars 2025, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour notamment voir nommer un expert avec la mission telle que libellée au dispositif de son 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. Ils sollicitent encore la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, sinon les voir réserver.

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) font exposer :

- avoir conclu en date du 12 janvier 2021 avec la société anonyme SOCIETE1.) SA un acte de vente en l'état futur d'achèvement concernant divers lots au sein d'une résidence ALIAS1.) sise à ADRESSE8.) ;
- avoir par la suite acquis, par acte notarié du 10 février 2023, trois « légumes », à savoir un jardin dans la même résidence d'un autre vendeur ;
- que la date de livraison des ouvrages n'aurait pas encore eu lieu et le bien ne serait pas habitable ;
- que la résidence ALIAS1.) serait affectée de divers inachèvements et désordres au niveau des parties communes et privatives ;

- concernant les parties communes, les garages de la résidence subiraient des infiltrations d'eau assimilables à des inondations constantes rendant leur utilisation impossible et l'escalier de secours serait toujours manquant ; et
- vouloir être associés, concernant les parties communes de la résidence, aux opérations d'expertise en cours ordonnées dans le cadre de cinq ordonnances de référés rendues en date du 14 mars 2025 et portant les numéros TAL2025TALREFO/00168, TAL2025TALREFO/00169, TAL2025TALREFO/00170, TAL2025TALREFO/00171 et TAL2025TALREFO/00172 et que le même expert se prononce sur les désordres affectant leurs parties privatives.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-02895 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 3 avril 2025, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE2.) SA (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 dire que celle-ci est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 27 mars 2025 ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées. La société SOCIETE1.) fait exposer qu'elle a souscrit auprès de la société SOCIETE2.) deux contrats d'assurance, à savoir l'un portant sur une assurance tous risques chantier, l'autre couvrant la responsabilité RC décennale.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-03505 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 4 avril 2025, la société SOCIETE1.) a encore fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après « **la société SOCIETE3.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que celle-ci est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 27 mars 2025 ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées. La société SOCIETE1.) aurait signé avec la société SOCIETE3.) un contrat portant sur le sondage des essais de sols afin de voir dresser un rapport d'étude géotechnique avant travaux.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-03506 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 4 avril 2025, la société SOCIETE1.) a encore fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE4.) SA (ci-après « **la société SOCIETE7.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que celle-ci est tenue d'intervenir dans

l'instance introduite par l'assignation susvisée du 27 mars 2025 ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées. La société SOCIETE4.) serait intervenue sur le chantier relatif à la construction de la résidence ALIAS1.) dans le cadre d'une mission de contrôle technique en vue de l'obtention de la garantie décennale.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-03507 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 7 avril 2025, la société SOCIETE1.) a encore fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL (ci-après « **la société SOCIETE5.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que celle-ci est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 27 mars 2025 ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées. La société SOCIETE5.), en sa qualité d'entreprise générale de construction, aurait été chargée des travaux de gros-œuvre de la construction de la résidence ALIAS1.).

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-03503 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 7 avril 2025, la société SOCIETE1.) a encore finalement fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL (ci-après « **la société SOCIETE6.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que celle-ci est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 27 mars 2025 ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées. La société SOCIETE1.) aurait conclu avec la société SOCIETE6.) un contrat d'architecte pour la construction de la résidence ALIAS1.), composée de treize appartements. La mission d'architecte aurait prévu une mission de direction générale de l'exécution du projet ainsi que l'assistance à la réception.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-03504 du rôle.

Positions des parties

A l'audience des plaidoiries du 7 juillet 2025, **PERSONNE1.)** et son épouse **PERSONNE2.)** ont déclaré renoncer à la mission d'expertise par eux formulée dans le dispositif de leur assignation et solliciter la même mission d'expertise telle que reprise dans les cinq ordonnances de référés du 14 mars 2025 et portant les numéros TAL2025TALREFO/00168, TAL2025TALREFO/00169, TAL2025TALREFO/00170, TAL2025TALREFO/00171 et TAL2025TALREFO/00172, à savoir la mission suivante :

- « 1) dresser un état des lieux litigieux, constat des vices, malfaçons, défauts de conformité, dégâts et autres désordres affectant les lots privatifs de PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ainsi que les parties communes de la résidence sise à L-ADRESSE9.) ;
- 2) déterminer les causes et origines des vices, malfaçons, défauts de conformité, dégâts et autres désordres et se prononcer notamment sur les non-conformités aux règles de l'art et manquements professionnels constatés ainsi que, dans la mesure du possible, sur la date d'apparition des désordres relevés ;
- 3) prescrire les moyens d'y remédier et en déterminer le coût ;
- 4) fixer les moins-values éventuelles ;
- 5) chiffrer la perte de jouissance du bien immobilier »

Ils demandent à être associés aux opérations d'expertise en cours concernant les parties communes de la résidence et sollicitent la nomination du même expert, Jochen HÖHN, pour se prononcer également sur les désordres affectant leurs parties privatives.

La **société SOCIETE1.)** marque son accord avec la mission d'expertise actuellement formulée par les parties demanderesses au principal et s'oppose à la demande de la société SOCIETE2.) à voir supprimer le point 5) de la mission.

La **société SOCIETE4.)** marque également son accord avec la mission proposée par les parties demanderesses au principal.

La **société SOCIETE6.)** se rapporte à prudence de justice.

La **société SOCIETE2.)**, sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune dans son chef et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond, donne d'ores-et-déjà à considérer que les revendications des parties demanderesses au principal portent notamment sur des inachèvements, lesquels ne sont pas couverts par la police tous risques chantier et que la police d'assurance contrôle n'a pas pris effet au jour des plaidoiries en l'absence d'un rapport de contrôle fixant la date de point de départ des garanties (rapport RD6). Elle sollicite le rejet du point 5) de la mission, à savoir « *chiffrer la perte de jouissance du bien immobilier* » pour ne pas relever de la mission d'un expert judiciaire et se déclare d'accord avec les autres points de la mission d'expertise

La **société SOCIETE5.)**, sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune dans son chef et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond, sollicite à son tour le rejet du point 5) de la mission, tout en se

déclarant d'accord avec les autres points de la mission d'expertise. Il n'incomberait pas à l'expert de chiffrer une éventuelle perte de jouissance de l'immeuble, étant donné qu'il s'agirait d'une question d'ordre juridique qui relèverait du fond de l'affaire.

La **société SOCIETE3.)** marque également son accord avec la mission telle que proposée par les parties demanderesses au principal.

Appréciation

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

Toutes les parties s'accordent sur le fait qu'il y a lieu d'ordonner une expertise judiciaire afin de relever les désordres au niveau des parties communes et privatives.

En considération de ces développements, il convient de faire droit à la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

En ce qui concerne l'expertise à ordonner, il est admis que le juge peut commettre l'expert de son choix et qu'il dispose d'un pouvoir souverain pour fixer l'étendue de la mission à confier à l'expert.

Il est de principe que la mission de l'expert ne peut porter que sur des faits matériels et de fournir aux juges uniquement des renseignements d'ordre technique qu'ils ne peuvent pas se procurer eux-mêmes. Ainsi, il n'appartient pas à l'expert de qualifier la nature juridique des désordres ou vices constatés (cachés ou apparents), de déterminer les non-conformités aux contrats, de réceptionner des travaux, respectivement de dresser les décomptes entre parties.

La société SOCIETE2.) et la société SOCIETE5.) demandent à voir écarter le point 5) de la mission d'expertise pour s'agir de considérations juridiques et non techniques.

Le point 5) libellé par les parties demanderesses au principal consiste à chiffrer la perte de jouissance de l'immeuble. Il est rappelé que la question de l'indemnisation revenant à une partie constitue une question de fond, dont tant le principe que le quantum relèvent de la compétence du juge du fond. Afin que le juge du fond puisse utilement statuer, il n'est toutefois pas inutile que l'expert exprime son opinion sur la question de savoir si les désordres affectant l'immeuble ont pu entraîner une perte de jouissance et se prononce tant sur la durée que sur l'ampleur de celle-ci.

Il n'y a dès lors pas lieu d'exclure ce point de la mission d'expertise à ordonner.

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de dire que les parties demanderesses au principal assisteront et participeront aux opérations d'expertise en cours conduites par l'expert PERSONNE3.), commis suivant les cinq ordonnances rendues le 14 mars 2025 portant les numéros TAL2025TALREFO/00168, TAL2025TALREFO/00169, TAL2025TALREFO/00170, TAL2025TALREFO/00171 et TAL2025TALREFO/00172), pour ce qui est des parties communes de la résidence litigieuse.

Il y a lieu de charger l'expert PERSONNE3.), commis suivant les prédites ordonnances du 14 mars 2025, de la mission telle que reprise au dispositif de la présente ordonnance concernant les parties privatives des parties demanderesses au principal.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE2.) de faire l'avance des frais d'expertise.

PAR CES MOTIFS

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-2025-02895, TAL-2025-03505, TAL-2025-03506, TAL-2025-03507, TAL-2025-03503 et TAL-2025-03504 du rôle ;

recevons les demandes principale et en intervention 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 ;

constatons que PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) souhaitent assister et participer aux opérations d'expertise telles qu'ordonnées par les cinq ordonnances des

référés rendues en date du 14 mars 2025 sous les numéros TAL2025TALREFO/00168, TAL2025TALREFO/00169, TAL2025TALREFO/00170, TAL2025TALREFO/00171 et TAL2025TALREFO/00172 en ce qui concerne les parties communes de la résidence sise à L-ADRESSE9.);

partant,

disons que PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) assisterons et participerons aux opérations d'expertise en cours telles qu'ordonnées par les cinq ordonnances de référés rendues en date du 14 mars 2025 sous les numéros TAL2025TALREFO/00168, TAL2025TALREFO/00169, TAL2025TALREFO/00170, TAL2025TALREFO/00171 et TAL2025TALREFO/00172 en ce qui concerne les **parties communes** de la résidence sise à L-ADRESSE9.);

ordonnons une expertise et commençons pour y procéder l'expert **PERSONNE3.) (Expert 4 U), demeurant professionnellement à L-ADRESSE10.)** ;

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 des vices, malfaçons, défauts de conformité, dégâts et autres désordres affectant les **lots privatifs** de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) de la résidence sise à L-ADRESSE9.) ;*
- 2) *déterminer les causes et origines des vices, malfaçons, défauts de conformité, dégâts et autres désordres et se prononcer notamment sur les non-conformités aux règles de l'art et manquements professionnels constatés ainsi que, dans la mesure du possible, sur la date d'apparition des désordres relevés ;*
- 3) *prescrire les moyens d'y remédier et en déterminer le coût ;*
- 4) *fixer les moins-values éventuelles ;*
- 5) *chiffrer la perte de jouissance du bien immobilier ;*

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 à son épouse PERSONNE2.)** de payer à l'expert la somme de **2.000.- euros** au plus tard le **30 juillet 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 **31 décembre 2025** au plus tard ;

disons que la société anonyme SOCIETE2.) SA, la société anonyme SOCIETE4.) SA, la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL sont tenues d'assister et de participer aux opérations d'expertise ;

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

réserveons les droits des parties et les dépens.