

Texte pseudonymisé

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

**RÉFÉRÉ N° 43/2023**

Numéros TAD-2022-01200, TAD-2022-01420 et TAD-2023-00245 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 6 juin 2023 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

**Silvia ALVES**, juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

**Suzette KALBUSCH**, greffier assumé,

dans la cause

I.

**ENTRE**

le **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ADRESSE1.)** », sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, PERSONNE1.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE3.), inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse, comparant par **Maître Daniel CRAVATTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**ET**

la société privée à responsabilité limitée de droit belge **SOCIETE1.) SPRL**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE4.) (Belgique), inscrite à la SOCIETE2.) en Belgique sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par **Maître Fabienne RISCHETTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

## II.

### ENTRE

la société privée à responsabilité limitée de droit belge **SOCIETE1.) SPRL**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE4.) (Belgique), inscrite à la SOCIETE2.) en Belgique sous le numéroNUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie demanderesse en intervention, comparant par **Maître Fabienne RISCHETTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

### ET

1) la société anonyme de droit belge **SOCIETE3.) S.A. – SOCIETE3.)**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE5.) (Belgique), inscrite à la SOCIETE2.) en Belgique sous le numéroNUMERO3.), représentée par son conseil d'administration, respectivement son administrateur ou ses administrateurs actuellement en fonctions,

partie défenderesse sur intervention, comparant par **Maître Jean-Luc GONNER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

2) la société anonyme de droit belge **SOCIETE4.) S.A.**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE6.) (Belgique), inscrite à la SOCIETE2.) en Belgique sous le numéroNUMERO4.), représentée par son conseil d'administration, respectivement son administrateur ou ses administrateurs actuellement en fonctions,

partie défenderesse sur intervention, comparant par **Maître Didier SCHÖNBERGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société anonyme de droit belge **SOCIETE5.) S.A.**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE7.), inscrite à la SOCIETE2.) en Belgique sous le numéroNUMERO5.), représentée par son conseil d'administration, respectivement son administrateur ou ses administrateurs actuellement en fonctions,

partie défenderesse sur intervention, comparant par **Maître Marc GOUDEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

### III.

#### ENTRE

la société privée à responsabilité limitée de droit belge **SOCIETE1.) SPRL**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE4.) (Belgique), inscrite à la SOCIETE2.) en Belgique sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie demanderesse en intervention, comparant par **Maître Fabienne RISCETTE**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

#### ET

la société anonyme **SOCIETE6.) S.A.**, exerçant sous l'enseigne commerciale « SOCIETE7.) », établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration, respectivement son administrateur ou ses administrateurs actuellement en fonctions,

partie défenderesse sur intervention, comparant par **Maître Jean-Luc GONNER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

#### FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit de l'ordonnance de référé n° 21/2023 rendue entre parties en date du 28 février 2023, ordonnance dont le dispositif est conçu comme suit :

#### « PAR CES MOTIFS

*Nous, Silvia ALVES, juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier David TEIXEIRA FERREIRA, statuant contradictoirement,*

**ordonnons** la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros TAD-2022-01200, TAD-2022-01420 et TAD-2023-00245,

**recevons** les demandes principale et en intervention en la forme et 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, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile,

**rejetons** les demandes de mise hors cause formulées par la société anonyme de droit belge SOCIETE3.) S.A. – SOCIETE8.) et la société anonyme de droit belge SOCIETE4.) S.A.,

**ordonnons** une expertise et **commettons** pour y procéder l'expert Patrick COUNOTTE du bureau d'expertises SCHROEDER & ASSOCIES, établi à L-1896 Kockelscheuer, 13, rue de l'Innovation, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé à déposer au greffe du Tribunal d'arrondissement de Diekirch pour le 26 juin 2023 au plus tard, de :

1. rechercher les causes et origines des infiltrations d'eau qui se sont produites au courant du mois de juillet 2021,
2. déterminer si l'immeuble litigieux a été affecté d'infiltrations d'eau depuis le 15 juillet 2021 ou s'il s'agissait d'un fait unique et isolé,
3. proposer les moyens adéquats pour remédier aux infiltrations d'eau constatées et chiffrer ces derniers,
4. contrôler le système de drainage mis en place aux alentours de l'immeuble,
5. décrire les vices et défauts éventuels affectant ledit système de drainage,
6. proposer les moyens adéquats pour y remédier et chiffrer ces derniers,
7. contrôler le dimensionnement, le fonctionnement et le branchement des 2 pompes de relevage installées dans l'immeuble,
8. décrire les vices et défauts éventuels affectant ces dernières,
9. proposer les moyens adéquats pour y remédier et chiffrer ces derniers,
10. contrôler et vérifier le fonctionnement du système de chauffage (chaudière),
11. décrire les vices et défauts éventuels affectant ce dernier,
12. proposer les moyens adéquats pour y remédier et chiffrer ces derniers,
13. vérifier l'état des balcons (évacuation des eaux) et décrire les vices et défauts affectant ces derniers,
14. proposer les moyens adéquats pour y remédier et chiffrer ces derniers,
15. chiffrer les éventuelles moins-values dont serait affecté l'immeuble du fait des éventuels vices et défauts constatés,

**disons** que dans l'accomplissement de sa mission l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et à entendre même de tierces personnes,

**disons** que le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ADRESSE1.) » est tenu de verser par provision à l'expert une avance de 1.000.- euros sur sa rémunération et d'en justifier le versement au greffe du tribunal de ce siège,

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

**disons** que l'expert devra, en toutes circonstances, Nous informer de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

**disons** que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra Nous en avertir et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

**disons** qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par la Présidente du Tribunal de céans sur simple requête à lui présentée,

**réserveons** les frais et dépens de l'instance,

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

Suite à la requête de Maître Daniel CRAVATTE déposée au greffe du tribunal de céans en date du 12 mai 2023 au nom et pour le compte du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ADRESSE1.) », l'affaire a été réappelée à l'audience publique des référés du mardi, 30 mai 2023 à laquelle elle a été utilement retenue.

Maître Daniel CRAVATTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ADRESSE1.) », a exposé sa requête et a été entendu en ses explications.

Maître Claude SCHIAVONE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Fabienne RISCHETTE, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de la société privée à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE1.) SPRL, et Maître Marc BECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Jean-Luc GONNER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de la société anonyme de droit belge SOCIETE3.) S.A. – SOCIETE3.) et de la société anonyme SOCIETE6.) S.A., exerçant sous l'enseigne commerciale « SOCIETE7.) », ont été entendus en leurs explications.

Maître Didier SCHÖNBERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société anonyme de droit belge SOCIETE4.) S.A., et Maître Marc GOUDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société anonyme de droit belge SOCIETE5.) S.A., ne se sont pas présentés, ni fait représenter à l'audience du 30 mai 2023.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 6 juin 2023, à laquelle fut rendue l'

## **ORDONNANCE**

qui suit :

Vu l'ordonnance de référé n° 21/2023 rendue entre parties en date du 28 février 2023 ayant ordonné une expertise et commis pour y procéder l'expert Patrick COUNOTTE du bureau d'études d'ingénieurs-conseils SCHROEDER & ASSOCIES.

Vu la requête de Maître Daniel CRAVATTE déposée au greffe du tribunal de céans en date du 12 mai 2023 au nom et pour le compte du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ADRESSE1.) », à laquelle était annexée un courrier de l'expert COUNOTTE du 31 mars 2023 duquel il résulte que l'expert n'est pas en mesure d'accepter la mission lui confiée en raison d'une surcharge de travail.

À l'audience du 30 mai 2023, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « ADRESSE1.) » demande à voir désigner l'expert Pascal CRASSON de la société EXPERT EASE S.à.r.l. en remplacement de l'expert Patrick COUNOTTE.

La société SOCIETE1.) SPRL et les sociétés SOCIETE3.) S.A. – SOCIETE3.) et SOCIETE6.) S.A., exerçant sous l'enseigne commerciale « SOCIETE7.) », ne s'opposent pas à la nomination de l'expert proposé par la partie demanderesse.

Suivant courriels du 23 mai 2023 adressés au tribunal, les mandataires des sociétés SOCIETE4.) S.A. et SOCIETE5.) S.A. ont indiqué être d'accord avec la désignation de l'expert CRASSON.

En l'absence de contestations par rapport à l'expert proposé par la partie demanderesse, le tribunal décide de commettre l'expert Pascal CRASSON de la société EXPERT EASE S.à.r.l. en remplacement de l'expert Patrick COUNOTTE, aux fins de procéder à la mission plus amplement définie au dispositif de l'ordonnance de référé n° 21/2023.

Il convient en outre de fixer un nouveau délai dans lequel l'expert devra déposer son rapport.

### **PAR CES MOTIFS**

Nous, Silvia ALVES, juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement,

au principal, **renvoyons** les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

**nommons** en qualité d'expert Patrick CRASSON de la société EXPERT EASE S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-8356 Hagen, 48, rue Principale, et ce en remplacement de l'expert Patrick COUNOTTE, avec la mission et les modalités contenues dans l'ordonnance de référé n°21/2023 du 28 février 2023,

**disons** que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch pour le 15 septembre 2023 au plus tard,

**réserveons** les frais et dépens de l'instance,

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