

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 14/2024

Numéro TAD-2024-00121 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 12 mars 2024 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

**ENTRE**

le **SOCIETE1.)** », sise à L-9651 ADRESSE9.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée simplifiée **SOCIETE2.)**, gérance, syndic **S.à.r.l.-s**, 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 gérant actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

partie demanderesse, comparant par **Maître Joël DECKER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**ET**

1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE3.) S.à.r.l.**, 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/ses gérant(s) actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

partie défenderesse, comparant par **Maître Benoît ENTRINGER**, avocat à la Cour, demeurant à Howald,

2) la société anonyme **SOCIETE4.) S.A.**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

partie défenderesse, comparant par **Maître Sophie TRAXER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3) la société à responsabilité limitée **SOCIETE5.) S.à.r.l.**, 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/ses gérant(s) actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

partie défenderesse, comparant par **Maître Mathieu FETTIG**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4) la société à responsabilité limitée **SOCIETE6.) S.à.r.l.**, 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, sinon par qui de droit,

partie défenderesse, ayant initialement comparu par son gérant **PERSONNE1.)**, ne comparant plus à l'audience du 5 mars 2024,

5) la société anonyme **SOCIETE7.) S.A.**, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

partie défenderesse, ne comparant pas.

---

## FAITS

Par exploits de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 24 janvier 2024, et de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg du 25 janvier 2024, le SOCIETE1.) » a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l., à la société anonyme SOCIETE4.) S.A., à la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à.r.l. et à la société anonyme SOCIETE7.) S.A., à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de Justice à Diekirch, à l'audience publique des référés du mardi, 30 janvier 2024, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après :

Après quatre remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 5 mars 2024.

Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire du SOCIETE1.) », a exposé l'assignation et a été entendu en ses explications.

Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Howald, mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l., a été entendu en ses moyens de défense et explications.

Maître Max LOEHR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Mathieu FETTIG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., a été entendu en ses moyens de défense et explications.

Maître Sophie TRAXER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de la société anonyme SOCIETE4.) S.A., a été entendue en ses moyens de défense et explications.

La société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à.r.l. et la société anonyme SOCIETE7.) S.A. ne se sont pas présentées, ni fait représenter à l'audience du 5 mars 2024.

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, 12 mars 2024, à laquelle fut rendue l'

## ORDONNANCE

qui suit :

### **Prétentions et moyens des parties**

Par exploits d'huissiers de justice des 24 et 25 janvier 2024, le SOCIETE1.) » (désigné ci-après « SOCIETE1.) ») a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l., à la société anonyme SOCIETE4.) S.A., à la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à.r.l. et à la société anonyme SOCIETE7.) S.A., à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir nommer un expert avec la mission plus amplement spécifiée au dispositif de son assignation. Il sollicite en outre la condamnation de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l. à faire l'avance des frais d'expertise, ainsi que sa condamnation aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, le Syndicat des Copropriétaires expose que la société SOCIETE3.) S.à.r.l. est intervenue dans la construction de la Résidence « ADRESSE8.) », sise à ADRESSE9.), en tant que promoteur et constructeur. Un contrat d'architecte et de direction de chantier aurait été conclu entre la société SOCIETE3.) S.à.r.l. et la société SOCIETE4.) S.A. dans le cadre de ce projet de construction, tandis que la société SOCIETE6.) S.à.r.l. aurait été liée au promoteur par un contrat d'ingénierie civile. La société SOCIETE5.) S.à.r.l. aurait, quant

à elle, été chargée des travaux de terrassement et de gros-œuvre de ladite résidence. Les travaux d'enduits intérieurs et de plâtrerie auraient été réalisés par la société SOCIETE7.) S.A.

Le Syndicat des copropriétaires fait valoir que la Résidence « ADRESSE8.) » serait affectée de plusieurs vices et malfaçons tels que ceux-ci se trouvent plus amplement spécifiés dans l'acte introductif d'instance, les problèmes les plus graves étant liés aux infiltrations d'eau et problèmes d'humidité constatés au niveau des caves notamment.

Les différents courriers échangés entre les parties n'ayant pas permis de remédier aux désordres constatés, SOCIETE1.) demande à voir désigner un expert judiciaire en vue d'une éventuelle action en responsabilité à introduire à l'encontre des parties assignées.

A l'audience du 5 mars 2024, SOCIETE1.) propose de nommer comme expert soit l'expert Marc MATHIEU du bureau d'ingénieurs-conseils B.E.S.T., soit l'experte Danielle GHERARDI. Il modifie en outre le libellé de la mission d'expertise à confier à l'expert.

Il précise encore qu'il a reçu mandat de la part des copropriétaires pour solliciter une expertise judiciaire qui concerne les désordres affectant tant les parties communes de la résidence que les parties privatives.

La société SOCIETE3.) S.à.r.l. ne s'oppose pas au principe de la mesure d'instruction sollicitée par SOCIETE1.). Elle relève cependant que la mission d'expertise proposée par la partie demanderesse porte tant sur les parties communes que sur les parties privatives de la résidence, de sorte que des problèmes d'ordre pratique pourraient se poser, tenant par exemple à l'accès aux parties privatives, étant donné que les copropriétaires concernés ne sont pas parties à l'audience. Elle propose de désigner l'expert Pascal CRASSON, mais se rapporte à prudence de justice quant aux experts proposés par SOCIETE1.).

La société SOCIETE5.) S.à.r.l. conclut à l'irrecevabilité de la demande du Syndicat des Copropriétaires pour autant que celle-ci porte sur des parties privatives de la résidence au motif que le syndicat des copropriétaires n'aurait qualité à agir que par rapport aux parties communes de la résidence. Pour ce qui concerne les parties privatives, il appartiendrait aux copropriétaires concernés par les désordres et à eux seuls d'agir. Il y aurait partant lieu de biffer le point i), la partie relative à l'appartement NUMERO7.) du point j), ainsi que le point l) de la mission proposée à l'audience par SOCIETE1.).

Pour le surplus, la société SOCIETE5.) S.à.r.l. se rapporte à prudence de justice quant à la demande du Syndicat des copropriétaires. Elle souligne finalement que les frais d'expertise seraient à avancer par la partie demanderesse.

La société SOCIETE4.) S.A. ne s'oppose pas au principe-même de l'expertise sollicitée, sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance de responsabilité aucune. Elle se rallie toutefois au moyen d'irrecevabilité soulevé par la société SOCIETE5.) S.à.r.l. tiré du défaut de qualité à agir dans le chef du Syndicat des copropriétaires pour ce qui concerne les parties privatives de la résidence et relève que, outre les points déjà soulevés, il y aurait également lieu de supprimer le point f) de la mission proposée par la partie demanderesse qui concernerait également une partie privative.

La société SOCIETE4.) S.A. demande en outre à voir supprimer la mention « *sans que cette liste ne soit exhaustive* » figurant au point 2) de la mission d'expertise proposée par SOCIETE1.). Elle relève à cet égard que les problèmes initialement dénoncés n'auraient porté que sur les remontées capillaires constatées au niveau d'un des trois blocs composant la résidence. Tous les autres problèmes figurant actuellement dans l'assignation seraient apparus postérieurement. L'expertise serait partant à limiter aux problèmes existant actuellement, ce afin d'éviter que les opérations d'expertise ne soient étendues constamment à de nouveaux problèmes sous peine de dégénérer en une sorte de nouvelle réception des travaux. Le but d'une mission d'expertise ne serait pas en effet pas de constater l'état de tous les appartements de la résidence.

Concernant l'expert à désigner, la société anonyme SOCIETE4.) S.A. estime qu'au vu de la nature des désordres dénoncés, il serait plus utile de désigner un architecte plutôt qu'un ingénieur. Elle propose de nommer l'expert Jean-Christophe PONCELET du bureau d'expertises SCHROEDER & ASSOCIES.

La société SOCIETE6.) S.à.r.l. ne s'est pas présentée, ni fait représenter à l'audience du 5 mars 2024. Etant donné qu'elle a initialement comparu par son gérant PERSONNE1.), qui était personnellement présent, notamment, à la première audience du 30 janvier 2024, il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard, ce en application des articles 74 et 76 du Nouveau Code de procédure civile.

La société anonyme SOCIETE7.) S.A., bien que dûment assignée, n'a pas comparu. L'exploit introductif d'instance ayant fait l'objet d'une signification à personne, il y a lieu de statuer par une ordonnance réputée contradictoire, conformément à l'article 79 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Quant à la qualité à agir du Syndicat des copropriétaires**

Aux termes de l'article 12, alinéa 1<sup>er</sup> de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble* ». L'alinéa 2 du même article précise que « *tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot* ».

En vertu de ces dispositions légales, le syndicat a qualité pour agir chaque fois que l'intérêt collectif est en jeu, qu'il s'agisse de l'administration ou de la jouissance de l'immeuble en tant qu'ensemble ou des seules parties communes, ainsi que de la sauvegarde de tous les droits y relatifs, tant vis-à-vis des copropriétaires individuels que vis-à-vis des tiers (Jurisclasseur, V<sup>o</sup> Copropriété, Fasc. n<sup>o</sup> 100, nos. 12 et s.).

La jurisprudence reconnaît au syndicat la qualité pour agir à l'encontre des constructeurs et des vendeurs même dans le cas où les désordres seraient constatés simultanément dans les parties communes et les parties privatives. Tel est notamment le cas lorsque les désordres des parties privatives sont la conséquence de ceux qui vicient les parties communes.

Le syndicat a également qualité pour agir contre le constructeur pour obtenir la réparation des vices de la construction affectant tant les parties communes que les parties privatives, lorsqu'il s'agit d'une action destinée à réparer les atteintes portées à l'intégralité matérielle de l'immeuble considéré dans son ensemble (La Copropriété des Immeubles Bâti, par PERSONNE2.) et PERSONNE3.), n° 101 et n° 104).

Il est encore admis que le syndicat des copropriétaires peut agir en réparation des vices et malfaçons affectant les parties privatives concurremment avec son action en réparation des vices affectant les parties communes lorsque les dommages causés aux parties privatives sont liés à des défauts affectant les parties communes, sans que le syndicat ne puisse représenter les copropriétaires individuels pour obtenir réparation de leur dommage strictement personnel (E. KISCHINEWSKY-BROQUISSE, La copropriété des immeubles bâtis, LITEC, 4ème éd., 1989, p. 524).

Il résulte de cette jurisprudence que le syndicat n'est dépourvu de qualité pour agir que si les désordres affectent exclusivement les parties privatives (Cour d'appel, 6 décembre 1990, P.28, p. 237).

En d'autres termes, ce n'est que dans l'hypothèse où les désordres sont cantonnés aux seules parties privatives que le syndicat n'a pas qualité pour agir.

En l'espèce, les désordres pour lesquels SOCIETE1.) demande l'institution d'une expertise concernent principalement les parties communes, alors que le problème principal qui est soulevé a trait à des problèmes d'infiltrations d'eau, d'humidité et de fissurations. Les problèmes relevés au niveau des parties privatives semblent constituer, en majeure partie, la conséquence des défauts affectant les parties communes.

Les désordres ne sont dès lors manifestement pas cantonnés aux seules parties privatives, de sorte que SOCIETE1.) a qualité à agir pour solliciter une mesure d'instruction à l'égard de l'ensemble des désordres.

Il convient en outre de relever qu'il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ADRESSE8.) » que les copropriétaires ont décidé « *de donner mandat au syndic afin de mandater un avocat qui sollicitera une expertise judiciaire afin d'évaluer les malfaçons présentes au sein de la résidence ainsi que l'origine des problèmes d'humidité. Les copropriétaires acceptent de donner mandat pour une expertise qui concerne les malfaçons présentes à la fois dans les parties communes mais également dans les parties privatives* ».

Il s'ensuit que le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité à agir est à rejeter.

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

La demande du Syndicat des copropriétaires est basée principalement sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> et plus subsidiairement encore sur l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du même code.

L'article 350 du Nouveau Code de procédure civile dispose que « *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, sur requête ou en référé ».*

Non subordonnée aux conditions de l'urgence et de l'absence de contestations sérieuses, la demande basée sur l'article 350 précité a un caractère autonome et ne doit répondre qu'aux exigences posées par ledit texte lesquelles sont, à part (i) l'absence de procès au fond, (ii) l'existence d'un motif légitime d'établir, (iii) par une mesure d'instruction légalement admissible, (iv) la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige.

Ledit texte institue un référé qui est autant « *préventif* », en ce qu'il tend à éviter tout procès au fond, que « *probatoire* », en ce qu'il tend à conserver des éléments de preuve soumis au risque d'un dépérissement prochain ou à établir la preuve de faits qui se sont déjà produits et qui ne sont pas soumis au risque d'un changement ou d'une disparition prochains.

Le motif légitime exigé par cette disposition légale est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée. Il y a ainsi motif légitime au sens de la loi s'il n'est *a priori* pas exclu que des faits ou des éléments dont l'on veut établir ou conserver la preuve, puisse dépendre la solution d'un éventuel procès au fond entre parties, voire qu'ils soient susceptibles d'avoir une influence sur la solution du litige.

En l'espèce, il est constant en cause, pour résulter des pièces figurant au dossier ainsi que des débats menés à l'audience, que la société SOCIETE3.) S.à.r.l. est intervenue en tant que promoteur et entrepreneur général dans le cadre de la construction de la résidence « ADRESSE8.) » sise à Eschweiler, 16, Duerfstrooss. Les autres parties assignées sont intervenues sur le chantier sur base de différents contrats conclus avec la société SOCIETE3.) S.à.r.l.

Le Syndicat des copropriétaires fait état de différents désordres qui affectent l'immeuble ainsi construit, et plus particulièrement des problèmes de fissurations et d'infiltrations d'eau. Pour démontrer l'existence de désordres, il verse diverses photographies ainsi qu'un rapport d'expertise unilatéral établi à la demande de l'assureur d'un des copropriétaires concernés par les problèmes d'humidité dans les caves.

Il appert dès lors des pièces et renseignements fournis en cause que les conditions légales posées par l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile sont remplies en l'espèce, alors que SOCIETE1.) justifie d'un intérêt légitime à faire établir par un homme de l'art les éventuels désordres affectant la Résidence « ADRESSE8.) », ce en vue d'une éventuelle action en responsabilité à introduire à l'encontre des parties assignées ; étant relevé qu'aucun procès au fond n'étant pendant entre les parties suivant les informations à disposition du tribunal.

Il y a partant lieu de faire droit à la demande en institution d'une expertise.

### **Quant à la mission d'expertise, l'expert à désigner et les frais**

Le juge dispose d'un pouvoir souverain pour fixer l'étendue de la mission à confier à l'expert.

La mission d'expertise peut porter sur tous les faits d'ordre technique qui présentent un caractère pertinent et utile par rapport au litige pouvant éventuellement être introduit entre les parties.

A l'audience, SOCIETE1.) demande à voir confier à l'expert la mission suivante :

- 1) se déplacer sur les lieux de la résidence dénommée « Résidence ADRESSE10.) », sise à L-ADRESSE1.),
- 2) constater les éventuels désordres, vices et malfaçons listés ci-dessous, sans que cette liste ne soit exhaustive :
  - a. remontée d'humidité par capillarité au niveau des fondations du bloc B,
  - b. problèmes d'humidité au niveau des caves,
  - c. ruissellement d'eau sur les façades,
  - d. fissures au niveau des murs,
  - e. infiltrations d'eau de pluie au niveau du bloc C,
  - f. emplacement de SOCIETE8.) non conforme dans les combles des appartements du bloc A et B,
  - g. problème d'évacuation des eaux au niveau des garages,
  - h. problème d'évacuation de l'eau à la terrasse de l'appartement A3D,
  - i. défectuosité de certains volets,
  - j. décollement du carrelage dans les escaliers des parties communes et dans l'appartement NUMERO7.),
  - k. soulèvement de la toiture plate au niveau de l'appartement NUMERO7.) provoqué par le vent,
  - l. problèmes de fermeture des fenêtres dans l'appartement B2G,
  - m. malfaçons au niveau de la toiture des 3 blocs, à savoir :
    - revêtements d'étanchéité des toitures plates qui se décollent ou ne sont pas collés,
    - tuiles qui ne sont pas fixées,
    - corniches mal posées, flaques d'eau qui induisent des fissures au niveau du béton des toitures plates,
  - n. défaut d'achèvement des balcons du bloc C (manque de revêtement, le revêtement hydrofuge n'est pas posé et les pluies dégradent le béton de la structure des balcons),
  - o. problème d'évacuation des eaux sur chaque balcon et vérification des gouttières de chaque bloc,
- 3) se prononcer sur les causes et origines des éventuels désordres, vices et malfaçons constatés,
- 4) déterminer les moyens à mettre en œuvre pour remédier aux éventuels désordres, vices et malfaçons constatés,
- 5) en chiffrer le coût ou le cas échéant chiffrer les moins-values éventuelles.

Les points relatifs aux parties privatives ne sont pas à supprimer eu égard aux développements repris ci-dessus concernant la qualité à agir du Syndicat des copropriétaires.

Quant à la mention « *sans que cette liste ne soit exhaustive* » que la société SOCIETE4.) S.A. demande à voir supprimer sous le point 2., c'est à juste titre que ladite société a relevé qu'il est de principe que le référé probatoire ne saurait être assimilé à une mesure d'investigation générale et qu'il doit partant être en rapport avec les désordres relevés. La mission d'expertise doit ainsi être suffisamment précise pour permettre à l'expert de limiter ses investigations aux points soulevés par les parties.

L'expert ne saurait ainsi être chargé, d'une manière générale, de prendre inspection de l'intégralité des appartements de la résidence pour en décrire l'état général.

Toutefois, afin que l'expertise puisse remplir son objectif primaire, à savoir fournir à la partie demanderesse tous les éléments de preuve dont elle a besoin pour pouvoir introduire, le cas échéant, une action en réparation des désordres constatés, l'expert doit pouvoir se prononcer sur l'intégralité des désordres existant au jour où il entame ses opérations d'expertise.

Il convient ainsi de reformuler le point 2) de la mission proposée par SOCIETE1.) afin que l'expert soit chargé de constater les éventuels vices et malfaçons affectant la Résidence « ADRESSE8.) » au jour où il entame ses opérations d'expertise, et notamment les différents points d'ores et déjà soulevés.

Le fait que l'expert n'ait à se prononcer que sur les désordres existant permet d'écarter les craintes de la société SOCIETE4.) S.A., puisque l'expert ne prendra inspection que des parties de l'immeuble par rapport auxquelles des désordres sont invoqués lors des opérations d'expertise.

Quant au choix de l'expert, le tribunal, qui dispose en la matière d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire, décide, au vu des éléments du dossier et des positions respectives exprimées par les parties, de désigner l'experte Danielle GHERARDI.

L'expertise sollicitée sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile est instituée dans l'intérêt probatoire de la partie demanderesse, de sorte qu'il lui appartient de faire l'avance des frais, étant précisé que l'imputation définitive des frais dépendra de l'issue du procès au fond qui sera, le cas échéant, introduit suite au dépôt du rapport.

### **Quant aux demandes accessoires**

Dans la mesure où 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, il y a lieu de réserver les frais et dépens de l'instance.

Le Syndicat des copropriétaires sollicite encore l'exécution provisoire de la présente ordonnance sur minute et avant enregistrement, nonobstant toute voie de recours.

La partie demanderesse 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, l'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.

### **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,

**recevons** la demande en la forme et Nous **déclarons** compétent pour en connaître,

**rejetons** le moyen d'irrecevabilité tiré du défaut de qualité à agir,

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,

**ordonnons** une expertise et **commettons** pour y procéder l'experte Danielle GHERARDI, établie professionnellement à L-7670 Reuland, 14, um Beschelchen, 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 15 juillet 2024 au plus tard, de :

- 1) se déplacer sur les lieux de la résidence dénommée « Résidence ADRESSE10.) », sise à L-ADRESSE1.),
- 2) constater et décrire les éventuels désordres, vices et malfaçons affectant la Résidence « ADRESSE8.) » et notamment les désordres suivant :
  - a. remontée d'humidité par capillarité au niveau des fondations du bloc B,
  - b. problèmes d'humidité au niveau des caves,
  - c. ruissellement d'eau sur les façades,
  - d. fissures au niveau des murs,
  - e. infiltrations d'eau de pluie au niveau du bloc C,
  - f. emplacement de VMC non conforme dans les combles des appartements du bloc A et B,
  - g. problème d'évacuation des eaux au niveau des garages,
  - h. problème d'évacuation de l'eau à la terrasse de l'appartement A3D,
  - i. défectuosité de certains volets,
  - j. décollement du carrelage dans les escaliers des parties communes et dans l'appartement NUMERO7.),
  - k. soulèvement de la toiture plate au niveau de l'appartement NUMERO7.) provoqué par le vent,
  - l. problèmes de fermeture des fenêtres dans l'appartement B2G,
  - m. malfaçons au niveau de la toiture des 3 blocs, à savoir :
    - revêtements d'étanchéité des toitures plates qui se décollent ou ne sont pas collés,
    - tuiles qui ne sont pas fixées,

- corniches mal posées, flaques d'eau qui induisent des fissures au niveau du béton des toitures plates,
- n. défaut d'achèvement des balcons du bloc C (manque de revêtement, le revêtement hydrofuge n'est pas posé et les pluies dégradent le béton de la structure des balcons),
- o. problème d'évacuation des eaux sur chaque balcon et vérification des gouttières de chaque bloc,

3) se prononcer sur les causes et origines des éventuels désordres, vices et malfaçons constatés,

4) déterminer les moyens à mettre en œuvre pour remédier aux éventuels désordres, vices et malfaçons constatés,

5) en chiffrer le coût ou le cas échéant chiffrer les moins-values éventuelles,

**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 SOCIETE1.) est tenu de verser par provision à l'expert une avance de 2.000.- 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.