Texte pseudonymisé

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

Nos. Rôle: TAL-2025-08573 + TAL-2025-09542 + TAL-2025-09543 + TAL-2025-09544 + TAL-2025-10153
No. 2026TALREFO/00021
du 23 janvier 2026

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 23 janvier 2026, tenue par Nous Dilia COIMBRA, 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

E N T R E

le syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.àr.l., 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,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

partie demanderesse ***comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Laure NACACHE, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

la société anonyme SOCIETE2.) 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,

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 SOCIETE2.) 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,

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 de droit luxembourgeois SOCIETE3.), 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 Nicolas BOURNONVILLE, avocat, en remplacement de Maître Sabrina MARTIN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.***

III.
DANS LA CAUSE

E N T R E

la société anonyme SOCIETE2.) 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,

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 de droit français SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à F-ADRESSE6.) (France), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Paris sous le numéro NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention ***comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH S.A., représentée par Maître Christophe DE BATZ, avocat, en remplacement de Maître Christian POINT, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.***

IV.
DANS LA CAUSE

E N T R E

la société anonyme SOCIETE2.) 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,

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 de droit luxembourgeois SOCIETE5.) S.A. (anciennement SOCIETE6.) 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,

partie défenderesse en intervention ***comparant par Maître Nadine CAMBONIE, avocat, demeurant à Luxembourg.***

V.
DANS LA CAUSE

E N T R E

la société anonyme SOCIETE2.) 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,

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 de droit luxembourgeois SOCIETE7.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention ***comparant par Maître Burak KIRAZ, avocat, en remplacement de Maître François TURK, 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 jeudi matin, 15 janvier 2026, Maître Laure NACACHE 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 fut entendu en ses moyens.

Maître Nicolas BOURNONVILLE, Maître Christophe DE BATZ, Maître Nadine CAMBONIE et Maître Burak KIRAZ répliquèrent.

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 du 3 octobre 2025, le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) S.A. à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir nommer un expert avec la mission telle que spécifiée au dispositif de son assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur le fondement de l'article 932 alinéa 1er du même code, sinon de l'article 933 alinéa 1er.

Au soutien de sa demande, le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) fait exposer que la société SOCIETE2.) S.A. est le promoteur de la résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.). La résidence serait affectée de nombreux défauts de conformité et vices, à savoir notamment :

- des infiltrations d'eau au niveau du sous-sol et de la cuve de l'ascenseur ;
- décollement de la façade, sur les quatre côtés ;
- dégradation de l'enduit crépis au niveau des balcons ;
- défectuosité/absence d'étanchéité des terrasses ;
- infiltrations d'eau/écoulements d'eau au sous-sol ;
- problèmes de fixation/d'exécution des garde-corps vitrés ;
- problèmes de fixation des encadrements des fenêtres.

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) demande à voir ordonner une expertise judiciaire libellée de la manière qui suit :

«

1. *dresser un état des lieux contradictoire des défauts de conformité et vices affectant la résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.) ;*
2. *rechercher les causes et origines exactes des défauts de conformité et vices constatés ;*
3. *préconiser les éventuelles mesures conservatoires urgentes à mettre en place eu égard à la détérioration et à la dangerosité des lieux et en évaluer les coûts ;*
4. *déterminer les travaux et moyens aptes à remédier définitivement défauts de conformité et vices constatés ;*
5. *évaluer le coût des travaux de réfection, de réparation et de remise en état et de finition et le cas échéant, évaluer les moins-values de l'immeuble ;*
6. *évaluer la durée des travaux et l'éventuelle perte de jouissance en découlant. »*

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2025-08573.

Par exploit d'huissier du 3 novembre 2025, la société SOCIETE2.) S.A. a assigné en intervention la société anonyme SOCIETE3.) afin de voir dire que la société SOCIETE3.) doit intervenir dans les opérations d'expertise. Au soutien de cette demande, la société SOCIETE2.) S.A. fait exposer que la société SOCIETE3.), en sa qualité d'entreprise générale de construction, a été chargée de la construction de la résidence ALIAS1.) et qu'elle dispose partant d'un intérêt légitime à voir intervenir la société SOCIETE3.) dans le cadre de l'expertise sollicitée par le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.). La société SOCIETE2.) S.A. base sa demande sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur le fondement de l'article 932 alinéa 1er du même code, sinon de l'article 933 alinéa 1er.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2025-09542.

Par exploit d'huissier du 29 octobre 2025, la société SOCIETE2.) S.A. a assigné en intervention la société anonyme de droit français SOCIETE4.) S.A. afin de voir dire qu'elle doit intervenir dans les opérations d'expertise. Au soutien de cette demande, la société SOCIETE2.) S.A. fait exposer qu'elle a souscrit auprès de la société SOCIETE8.) LTD un contrat d'assurance contrôle ayant vocation à couvrir la responsabilité décennale-biennale. Un transfert du portefeuille de contrats d'assurance non-vie de la société SOCIETE8.) LTD aurait été réalisé en faveur de la société anonyme de droit français SOCIETE4.) S.A. La société SOCIETE2.) S.A. aurait partant un intérêt manifeste à voir intervenir la partie assignée en intervention dans le cadre des opérations d'expertise. Cette demande en intervention est basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur l'article 932 alinéa 1er du même code, sinon de l'article 933 alinéa 1er.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2025-09543.

Par exploit d'huissier du 29 octobre 2025, la société SOCIETE2.) S.A. a assigné en intervention la société SOCIETE5.) S.A. afin de voir dire qu'elle doit intervenir dans les opérations d'expertise. Au soutien de cette demande, la société SOCIETE2.) S.A. fait exposer que la société SOCIETE5.) S.A. a été chargée d'établir un avis technique en vue de l'obtention de la garantie décennale. La société SOCIETE2.) S.A. aurait partant un intérêt manifeste à voir intervenir la partie assignée en intervention dans le cadre des opérations d'expertise. Cette demande en intervention est également basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur l'article 932 alinéa 1er du même code, sinon de l'article 933 alinéa 1er.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2025-09544.

Par exploit d'huissier du 24 novembre 2025, la société SOCIETE2.) S.A. a assigné en intervention la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) afin de voir dire qu'elle doit intervenir dans les opérations d'expertise. Au soutien de cette demande, la société SOCIETE2.) S.A. fait exposer que la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) a été chargée d'une mission complète d'architecte. La société SOCIETE2.) S.A. aurait partant un intérêt manifeste à voir intervenir la partie assignée en intervention dans le cadre des opérations d'expertise. Cette demande en intervention est fondée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur l'article 932 alinéa 1er du même code, sinon de l'article 933 alinéa 1er.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2025-10153.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires numéros TAL-2025-08573, TAL-2025-09542, TAL-2025-09543, TAL-2025-09544 et TAL-2025-10153 du rôle pour y statuer par une seule et même ordonnance.

A l'audience publique des plaidoiries du 15 janvier 2026, la société SOCIETE2.) S.A. ainsi que toutes les parties assignées en intervention se sont déclarées d'accord avec le principe de l'expertise sollicitée par le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.).

La mesure d'instruction sollicitée n'étant pas contestée dans son principe et les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant données en l'espèce, il y a partant lieu de faire droit à la demande en nomination d'expert et de charger un expert avec la mission plus amplement spécifiée au dispositif de la présente ordonnance.

Lors de l'audience publique des plaidoiries du 15 janvier 2026, la société anonyme de droit français SOCIETE4.) S.A. a proposé un libellé reprenant dix-sept points d'expertise. Elle

a fait plaider qu'elle souhaite voir établir un rapport plus précis, utile et complet. La société à responsabilité limitée SOCIETE9.) a fait plaider qu'elle se rallie au libellé proposé par la société anonyme de droit français SOCIETE4.) S.A.

La société SOCIETE2.) S.A. a critiqué divers points du libellé proposé par la société anonyme de droit français SOCIETE4.) S.A. en faisant valoir que le libellé proposé tend en fait notamment à faire procéder à une étude comparative par rapport à des rapports qui existent d'ores et déjà et à voir ordonner à l'expert de se prononcer sur l'imputabilité des responsabilités.

La société SOCIETE2.) S.A., la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE5.) S.A. ont demandé à voir ordonner l'expertise telle que libellée et proposée par le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.). La société SOCIETE5.) S.A. a demandé à voir limiter l'expertise aux parties communes. En outre, il n'y aurait pas lieu d'inclure l'évaluation d'une éventuelle perte de jouissance car il s'agirait d'une question d'ordre juridique.

Le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) a soutenu qu'il n'y a pas lieu de limiter la mission d'expertise aux parties communes, car les désordres dont il fait état dans l'assignation introductive d'instance seraient susceptibles de toucher les parties privatives.

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.

Quant au libellé de la mission, il convient de rappeler qu'une mission d'expertise doit être libellée de sorte à fournir au juge saisi, le cas échéant, d'un litige au fond tous les éléments pouvant lui permettre de statuer ultérieurement sur les responsabilités encourues.

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.

La mesure d'instruction ne saurait constituer en une mesure d'instruction générale (Cass. Civ. 2e, 7.1.1999 ; Réf. Lux. 5.11.2002, no. rôle 77122), de sorte qu'il y a lieu de la limiter aux désordres tels que décrits dans l'assignation et résultant des éléments du dossier.

L'expertise doit rester ciblée et proportionnée à l'objet du litige.

Au vu des renseignements fournis à l'audience et des éléments du dossier, il y a lieu de charger un expert avec la mission telle que proposée par le Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) et libellée au dispositif de la présente ordonnance, alors que cette mission est complète et permet de fournir tous les éléments d'appréciation nécessaires. En revanche, il y a lieu de limiter la mission d'expertise aux parties communes, étant donné que la partie demanderesse ne se prévaut d'aucune pièce du dossier afin d'établir qu'il existe des faits plausibles que les désordres relevés au niveau des parties communes entraînent des répercussions sur les parties privatives. Dès lors, les parties privatives ne sont pas à intégrer dans la mission d'expertise. Concernant le dernier point de la mission d'expertise proposée tendant à voir déterminer une éventuelle perte de jouissance dans le chef de la partie demanderesse, il est admis que le juge des référés ne dépasse pas le cadre de ses pouvoirs en chargeant l'expert de calculer le dommage global d'une victime (Cour 15 mars 2006, numéro 30367 du rôle), ce qui inclut entre autres la fixation d'une éventuelle perte de jouissance dans le chef de la partie demanderesse. Il n'y a partant pas lieu d'exclure ce point de la mission d'expertise.

Quant au choix des experts, le tribunal, qui dispose en la matière d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire, décide, au vu des éléments du dossier et des plaidoiries, de charger PERSONNE1.) comme expert.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire de la partie demanderesse, il appartient au Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) de faire l'avance des frais d'expertise.

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

Nous Dilia COIMBRA, 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,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

ordonnons la jonction des affaires numéros TAL-2025-08573, TAL-2025-09542, TAL-2025-09543, TAL-2025-09544 et TAL-2025-10153 du rôle ;

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'expert **PERSONNE1.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE8.)**,

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 contradictoire des défauts de conformité et vices affectant les parties communes de la résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), tels que décrits dans l'assignation du 3 octobre 2025 ;*

2. *rechercher les causes et origines exactes de ces défauts de conformité et vices constatés ;*

3. *préconiser les éventuelles mesures conservatoires urgentes à mettre en place eu égard à la détérioration et à la dangerosité des lieux et en évaluer les coûts ;*

4. *déterminer les travaux et moyens aptes à remédier définitivement défauts de conformité et vices constatés ;*

5. *évaluer le coût des travaux de réfection, de réparation et de remise en état et de finition et le cas échéant, évaluer les moins-values de l'immeuble ;*

6. *évaluer la durée des travaux et l'éventuelle perte de jouissance en découlant ;*

disons que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de sa mission 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 au **Syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.)** de payer à l'expert la somme de **3.000 euros** au plus tard le **27 février 2026** 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 **29 mai 2026** au plus tard ;

ordonnons à la société anonyme SOCIETE3.), à la société anonyme de droit français SOCIETE4.) S.A., à la société SOCIETE5.) S.A. ainsi qu’à la société à responsabilité limitée SOCIETE9.) de participer à l’expertise judiciaire ;

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

réservons les droits des parties, les frais et dépens de l’instance.