Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2022-02386; TAL-2022-03622; TAL-2025-06107
No. 2026TALREFO/00197
du 29 avril 2026

Audience publique extraordinaire des référés du mercredi, 29 avril 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 de la greffière assumée Stéphanie RIBEIRO.

I.
DANS LA CAUSE

E N T R E

1) PERSONNE1.),

2) PERSONNE2.), et

3) PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Anne BAULER, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses ***comparant par Maître Élise ALLAEYS, avocat, en remplacement de Maître Anne BAULER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

1) 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,

2) le syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE3.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE2.),

établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), 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 sub 1) ***comparant par Maître Isaline DELANGE, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

partie défenderesse sub 2) ***ne comparant pas.***

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 Mario DI STEFANO, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse en intervention ***comparant par Maître Isaline DELANGE, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

la société anonyme SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), 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 en intervention ***comparant par Maître Pierre GOERENS, avocat, demeurant à Luxembourg.***

III.
DANS LA CAUSE

E N T R E

la société anonyme SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Aurélia COHRS, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse en intervention ***comparant par Maître Maud WALOCZCZYK, avocat, en remplacement de Maître Aurélia COHRS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

E T

la société à responsabilité limitée SOCIETE5.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention ***comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Cyrielle CARO, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.***

F A I T S :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités et considérants de l'ordonnance de référé **no. 2022TALREFO/00264 du 1er juillet 2022** et dont le dispositif est conçu comme suit :

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

Nous Christina LAPLUME, Vice-Président 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, statuant contradictoirement ;

recevons les demandes principale et en intervention en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2022-02386 et TAL-2022-03622 du rôle ;

disons les demande principale et en intervention fondées ;

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 ***Sebastian KREUSCH, demeurant professionnellement à L-1143 Luxembourg, 24, rue Astrid (RIGO & Partners Lux s.àr.l.)****,*

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de:

1. *à titre individuel*

    a. *constater individuellement et pour chaque lot les éventuels défauts de conformité, désordres, vices malfaçons affectant la propriété des requérants PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) dans la Résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE3.)*
    b. *rechercher individuellement et pour chaque lot les causes des éventuels désordres, vices, malfaçons constatés*
    c. *vérifier individuellement et pour chaque lot si la construction est conforme aux plans d'autorisation de bâtir soumis à la commune, ainsi qu'au plan de construction et au cahier des charges*
    d. *en déterminer les conséquences notamment fixer une moins-value pour toute non-conformité constatée*

e. *proposer individuellement et pour chaque lot les travaux pour remédier aux éventuels désordres, vices, malfaçons ainsi que les éventuels travaux de remise en état, et évaluer le coût desdits travaux*

2. *<u>en qualité de copropriétaire</u>*

   a. *constater les éventuels défauts de conformité, désordres, vices et malfaçons affectant les parties communes de la Résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE3.)*
   b. *rechercher les causes des éventuels désordres, vices, malfaçons constatés*
   c. *vérifier si la construction est conforme aux plans d'autorisation de bâtir soumis à la commune ainsi qu'au plan de construction et au cahier des charges*
   d. *en déterminer les conséquences et notamment fixer une moins-value pour toute non-conformité constatée*
   e. *proposer les travaux pour remédier aux éventuels désordres, vices, malfaçons ainsi que les éventuels travaux de remise en état, et évaluer le coût desdits travaux*

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 difficultés d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport ;

réservons les frais de l'instance ainsi que la demande des parties demanderesses au principal PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

*ordonnons **<u>aux parties demanderesses au principal</u>** de payer à l'expert la somme de **<u>3.000 euros</u>** au plus tard le **<u>1er août 2022</u>** à titre de provision à faire 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 que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le **<u>1er mars 2023</u>** au plus tard ;*

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance prise en Notre cabinet ;

réservons les droits des parties et les dépens ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution. »

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent encore à suffisance de droit des qualités et considérants de l'ordonnance de référé **no. 2025TALREFO/00446 du 29 août 2025** et dont le dispositif est conçu comme suit :

*« **P A R C E S M O T I F S***

Nous Philippe WADLÉ, premier juge 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 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,

disons que la SOCIETE5.) est tenue d'intervenir aux opérations d'expertise ordonnées par ordonnance de référé n° 2022TALREFO/00264 du 1er juillet 2022 ;

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

condamnons la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) aux frais et dépens de l'instance. »

Suite au courrier de Maître Anne BAULER du 17 mars 2026, l'affaire fut réappelée à l'audience publique ordinaire des référés du jeudi, 23 avril 2026, lors de laquelle Maître Élise ALLAEYS, Maître Isaline DELANGE, Maître Pierre GOERENS, Maître Maud WALOCZCZYK et Maître Cyrielle CARO furent entendus en leurs moyens et explications.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence ALIAS1.) ne comparut pas à l'audience.

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 ordonnance numéro 2022TALREFO/00264 du 1er juillet 2022, une expertise a été ordonnée sur base des dispositions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile et l'expert Sebastien KREUSCH a été désigné afin de réaliser ladite mission d'expertise. Il se dégage du libellé de la mission d'expertise que l'expert a été chargé d'expertiser les parties privatives appartenant aux parties demanderesses PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ainsi que les parties communes de la résidence ALIAS1.) sise à L-ADRESSE3.). Il a été ordonné aux parties demanderesses au principal PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de payer la provision de l'expert.

Par courrier daté du 17 mars 2026 et déposé au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en date du 18 mars 2026, les parties GROUPE1.) ont demandé à voir convoquer les parties à l'audience afin de débattre au sujet du règlement des frais et honoraires de l'expert.

Lors de l'audience publique du 23 avril 2026, les parties GROUPE1.) ont demandé à voir imputer les futures provisions de l'expert à charge de la copropriété de la résidence ALIAS1.), étant donné que les futurs devoirs d'expertise ne concerneront que les parties communes de la résidence.

Les autres parties à la procédure et représentées lors de l'audience du 23 avril 2026 se sont rapportées à prudence ainsi qu'à la sagesse du tribunal.

Conformément à l'article 467 du Nouveau Code de procédure civile, le juge qui ordonne l'expertise désigne la ou les parties qui devront consigner la provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert.

Même s'il appartient en principe à la partie demanderesse d'avancer les frais d'expertise, rien n'empêche toutefois au juge d'ordonner à la partie adverse d'avancer lesdits frais.

Il ressort de l'acte d'assignation du 18 mars 2022 que les parties PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont notamment demandé à voir expertiser les parties communes. Aucun motif ne justifie de faire désormais exception au principe suivant lequel il appartient au demandeur d'une mesure d'instruction d'avancer les frais y afférents, de sorte qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des parties GROUPE1.) tendant à voir imputer à charge du syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) les futures provisions de l'expert.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a encore lieu de joindre les affaires numéros TAL-2022-02386, TAL-2022-03622 et TAL-2025-06107 du rôle pour y statuer par une seule et même ordonnance.

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 pure forme,

Nous déclarons compétente pour en connaître,

ordonnons la jonction des affaires numéros TAL-2022-02386, TAL-2022-03622 et TAL-2025-06107 du rôle ;

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

déclarons non fondée la demande des parties GROUPE1.) tendant à voir imputer les futures provisions de l'expert Sebastien KREUSCH à charge du syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.),

réservons les droits des parties et les dépens,

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans caution.