**Texte pseudonymisé**

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

**Nos. Rôle: TAL-2025-10921 + TAL-2026-01196 + TAL-2026-01709 + TAL-2026-02100**
**No. 2026TALREFO/00220**
**du 8 mai 2026**

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 8 mai 2026, tenue par 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, assisté 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.), agissant sous la dénomination commerciale SOCIETE2.) S.à r.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,

élisant domicile auprès de la société à responsabilité limitée IE.LEX S.à r.l., société d'avocats 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.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Daniel PHONG, avocat, assisté par Maître Alain MORHANGE, avocat, demeurant tous les deux professionnellement à la même adresse,

**partie demanderesse** ***comparant par la société à responsabilité limitée IE.LEX S.à r.l., représentée par Maître Yassine BOUHOUCH, avocat, en remplacement de Maître Daniel PHONG, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

## E T

1) la société anonyme SOCIETE3.) S.A., 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,

2) la société anonyme SOCIETE4.), 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 sub 1)** ***comparant par Maître Quentin MARTIN, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

**partie défenderesse sub 2)** ***comparant par Maître Marc WAGNER, avocat, demeurant à Luxembourg.***

---

## II.

## DANS LA CAUSE

## E N T R E

la société anonyme SOCIETE3.) S.A., 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,

élisant domicile en l'étude de Maître Mario DI STEFANO, avocat, demeurant à Luxembourg,

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

## E T

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) 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 NUMERO4.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

2) la société anonyme 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 NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

3) la société anonyme SOCIETE7.) S.A., 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 actuellement en fonctions,

4) la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

5) la société anonyme SOCIETE9.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

6) la société anonyme SOCIETE10.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO9.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

7) la société anonyme SOCIETE11.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE12.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO10.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

8) la société à responsabilité limitée SOCIETE12.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE13.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO11.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

9) la société anonyme SOCIETE13.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE14.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO12.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

10) la société anonyme SOCIETE14.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE15.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO13.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

11) la société anonyme SOCIETE15.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE16.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO14.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse en intervention sub 1)** ***comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH S.A., représentée par Maître Luca VIOLA, avocat, en remplacement de Maître Christian POINT, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

**partie défenderesse en intervention sub 2)** ***comparant par Maître Robert LOOS, avocat, demeurant à Luxembourg,***

**partie défenderesse en intervention sub 3)** ***défaillante,***

**partie défenderesse en intervention sub 4)** ***comparant par Maître Sabrina SOUSA, avocat, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

**partie défenderesse en intervention sub 5)** ***défaillante,***

**partie défenderesse en intervention sub 6)** ***comparant par Maître Maud WALOCZCZYK, avocat, en remplacement de Maître Aurélia COHRS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

**partie défenderesse en intervention sub 7)** ***comparant par Maître Robert LOOS, avocat, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

**partie défenderesse en intervention sub 8)** ***comparant par Maître Sandra MAROTEL, avocat, demeurant à Luxembourg,***

**partie défenderesse en intervention sub 9)** ***ayant initialement comparu par son administrateur PERSONNE1.), actuellement défaillante,***

**partie défenderesse en intervention sub 10)** ***comparant par Maître Robert LOOS, avocat, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

**partie défenderesse en intervention sub 11)** ***comparant par Maître Oussama-Tarik TAMI, avocat, en remplacement de Maître Nicolas BANNASCH, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.***

---

# III.

# DANS LA CAUSE

# E N T R E

la société anonyme SOCIETE3.) S.A., 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,

élisant domicile en l'étude de Maître Mario DI STEFANO, avocat, demeurant à Luxembourg,

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

# E T

1) la société à responsabilité limitée SOCIETE16.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE17.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO15.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

2) la société anonyme SOCIETE17.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE18.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO16.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse en intervention sub 1)** ***comparant par Maître Valérie TURK, avocat, en remplacement de Maître François TURK, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

**partie défenderesse en intervention sub 2)** ***comparant par Maître Alexandre DILLMANN, avocat, en remplacement de Maître Marc KERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.***

---

# IV.

# DANS LA CAUSE

# E N T R E

la société anonyme SOCIETE10.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO9.), 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

1) la SOCIETE18.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE19.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO17.), représentée par son conseil de gérance sinon par son gérant actuellement en fonctions,

2) la société par actions simplifiée de droit français SOCIETE19.), établie et ayant son siège social à F-ADRESSE20.)), ADRESSE21.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de ADRESSE22.) sous le numéroNUMERO18.), représentée par son président actuellement en fonctions, sinon par son représentant légal actuellement en fonctions,

**partie défenderesse en intervention sub 1)** ***comparant par la société KRIEGER & ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Cyrielle CARO, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

**partie défenderesse en intervention sub 2)** ***ayant initialement comparu par son salarié PERSONNE2.), en vertu d'une procuration du 16 mars 2026, actuellement défaillante.***

---

# F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 20 avril 2026, Maître Yassine BOUHOUCH donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Quentin MARTIN et Maître Maud WALOCZCZYK donnèrent lecture des assignations en intervention ci-avant transcrites et exposèrent leurs moyens.

Maître Marc WAGNER, Maître Luca VIOLA, Maître Robert LOOS, Maître Sabrina SOUSA, Maître Sandra MAROTEL, Maître Oussama-Tarik TAMI, Maître Valérie TURK, Maître Alexandre DILLMANN et Maître Cyrielle CARO furent entendus en leurs moyens et explications.

La société anonyme SOCIETE7.) S.A., la société anonyme SOCIETE9.) S.A., la société anonyme SOCIETE13.) S.A. et la société par actions simplifiée SOCIETE19.) ne comparurent 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 exploit d'huissier de justice du 17 décembre 2025, le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) (ci-après « **le SYNDICAT** ») a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE3.)** ») et la société anonyme SOCIETE4.) (ci-après « **SOCIETE20.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert avec la mission telle que libellée au dispositif de son assignation, principalement sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur la base de l'article 932, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, et plus subsidiairement sur le fondement de l'article 933, alinéa 1er du même code.

Aux termes de son assignation, le SYNDICAT demande, en outre, à voir ordonner à « *la partie assignée* » de lui communiquer les pièces relatives à l'assurance décennale et à l'assurance Tous Risques Chantier (TRC).

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-10921 du rôle.

Par exploits d'huissier de justice du 30 janvier 2026, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE5.)** »), la société anonyme SOCIETE6.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE6.)** »), la société anonyme SOCIETE7.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE7.)** »), la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE8.)** »), la société anonyme SOCIETE9.) S.A. (ci-après « **la société**

**SOCIETE9.)** »), la société anonyme SOCIETE10.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE10.)** »), la société anonyme SOCIETE11.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE11.)** »), la société à responsabilité limitée SOCIETE12.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE12.)** »), la société anonyme SOCIETE13.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE13.)** »), la société anonyme SOCIETE14.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE14.)** ») et la société anonyme SOCIETE15.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE15.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour s'entendre dire qu'elles sont tenues d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 17 décembre 2025, ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2026-01196 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 23 février 2026, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE16.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE16.)** ») et la société anonyme SOCIETE17.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE17.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour s'entendre dire qu'elles sont tenues d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 17 décembre 2025, ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2026-01709 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice en date des 5 et 6 mars 2026, la société SOCIETE10.) a fait donner assignation à la SOCIETE18.) (ci-après « **la société SOCIETE18.)** ») et la société par actions simplifiée de droit français SOCIETE19.) (ci-après « **la société SOCIETE19.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour s'entendre dire qu'elles sont tenues d'intervenir dans les instances introduites par les assignations susvisées des 17 décembre 2025 et 30 janvier 2026, ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2026-02100 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les quatre affaires susmentionnées pour y statuer par une seule et même ordonnance.

À l'audience publique du 20 avril 2026, le SYNDICAT a tout d'abord demandé acte de ce qu'il renonce à ses demandes tendant à la communication forcée des pièces relatives aux assurances décennale et Tous Risques Chantier, ces documents lui ayant entretemps été transmis.

Acte lui en sera donné.

À l'appui de sa demande d'expertise, le SYNDICAT expose que la société SOCIETE3.) est intervenue en qualité de vendeur-constructeur (promoteur) de la résidence ALIAS1.), laquelle fait partie d'un ensemble résidentiel dénommé « ENSEIGNE2.) » comprenant, outre ledit immeuble, deux autres résidences dénommées « ALIAS2.) » et « ALIAS3.) ».

Il fait valoir que, dès les deux premières années suivant l'achèvement des travaux de construction, divers désordres seraient apparus dans l'immeuble. Il évoque notamment des remontées d'eau constatées au niveau des sous-sols de la résidence, des infiltrations d'eau répétées affectant les fosses d'ascenseur, des problèmes d'éclairages, des boîtes aux lettres dont les revêtements s'écaillent, un défaut d'installation du réseau d'alimentation d'eau d'arrosage et une fissuration de la dalle du parking ainsi que la présence de salpêtre.

Relevant que la société SOCIETE3.) reste à ce jour en défaut de remédier aux problèmes dénoncés, le SYNDICAT estime justifier d'un intérêt légitime à voir ordonner une expertise judiciaire afin de faire constater, de manière contradictoire, l'existence, la nature, l'origine et l'étendue des désordres affectant actuellement son immeuble. Il souligne enfin que les désordres invoqués concernent tant les parties communes que les parties privatives de la copropriété.

La société SOCIETE3.) soulève, à titre principal, la nullité de l'assignation principale pour cause de libellé obscur. Elle fait valoir que les désordres invoqués par le SYNDICAT ne sont ni décrits ni déterminés avec une précision suffisante pour lui permettre d'identifier exactement les travaux visés par la demande d'expertise. Elle soutient que cette imprécision lui cause un grief en ce qu'en sa qualité de promoteur, elle ne serait pas en mesure d'identifier le ou les sous-traitants qu'il convient de mettre en intervention afin que ceux-ci puissent participer aux opérations d'expertise à intervenir et, le cas échéant, être ultérieurement appelés en garantie dans le cadre d'un éventuel litige au fond.

Elle souligne encore que la présente assignation a été signifiée parallèlement à deux autres assignations, notamment celle relative à la résidence ENSEIGNE3.). Elle reproche au SYNDICAT de s'être limité à procéder par « copier-coller » dans la rédaction des différentes assignations.

SOCIETE20.), la société SOCIETE12.), la société SOCIETE15.) et la société SOCIETE17.) se rallient à cet argumentaire, en soutenant également que les désordres sont exposés de manière trop vague et générale dans la motivation de l'assignation principale.

Le SYNDICAT conclut au rejet du moyen de nullité ainsi soulevé. Il soutient qu'à la lecture de l'assignation, les parties défenderesses ont parfaitement été en mesure de comprendre tant l'objet de la demande que la nature des désordres dénoncés, lesquels seraient précisément énumérés dans la motivation de celle-ci. Il fait encore valoir que, contrairement aux affirmations adverses, la présente assignation vise d'autres désordres

que ceux dénoncés dans le cadre de la procédure relative à la résidence ENSEIGNE3.). Il rappelle à cet égard que les différents immeubles concernés font partie d'un même ensemble immobilier construit simultanément, de sorte que les problématiques affectant les divers bâtiments présentent des similitudes.

Le SYNDICAT soutient enfin que la société SOCIETE3.) reste en défaut de démontrer l'existence d'un quelconque grief dans son chef.

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1) du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel « *[…] l'assignation doit contenir […] l'objet et un exposé sommaire des moyens […] à peine de nullité* ».

Concernant la sanction du libellé obscur, il faut rappeler que ce moyen relève de la régularité formelle de l'assignation. Si ce moyen est fondé, il entraîne la nullité de l'assignation.

Pour qu'une demande en justice satisfasse aux dispositions de l'article 154 précité et échappe à la sanction du libellé obscur, il faut qu'elle renferme l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés (*Jean-Claude WIWINIUS, L'exceptio obscuri libelli, in Mélanges dédiés à Michel DELVAUX, p. 290*).

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Il appartient au juge d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite.

En l'espèce, il résulte de l'assignation introductive d'instance que la demande du SYNDICAT tend à voir nommer un expert avec la mission détaillée dans le dispositif de l'assignation.

L'objet de la demande est donc clairement et précisément défini.

Les faits invoqués par le SYNDICAT à l'appui de sa demande, et notamment la description du rôle de la société SOCIETE3.) ainsi que l'apparition des premiers désordres affectant l'immeuble, sont également exposés de manière suffisamment claire et circonstanciée dans l'assignation, étant relevé que les désordres y sont énoncés à titre illustratif.

Le tribunal considère dès lors que la société SOCIETE3.) disposait, sur la base des éléments contenus dans l'acte introductif d'instance, des informations nécessaires pour cerner utilement l'objet, la portée et le fondement de la demande dirigée contre elle.

Son moyen doit partant être écarté pour être non fondé.

SOCIETE20.) soulève ensuite l'exception du libellé obscur en faisant valoir que, bien qu'assignée dans le cadre de la présente procédure, elle ne serait visée par aucun terme de l'assignation principale introduite par le SYNDICAT. Elle relève en outre que le dispositif de ladite assignation se limite à viser une « *partie assignée* », sans autre précision permettant d'identifier laquelle des deux parties défenderesses serait concernée par les demandes y formulées.

Il convient de rappeler que l'exception du libellé obscur est soumise aux dispositions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile, partant à l'exigence de la preuve d'un grief dans le chef de la personne qui l'invoque.

En l'occurrence, SOCIETE20.) ne fait état d'aucun préjudice qu'elle aurait subi du fait de la prétendue imprécision affectant l'assignation principale.

Dans ces conditions, l'exception du libellé obscur soulevée par SOCIETE20.) est également à rejeter.

La société SOCIETE5.), la société SOCIETE6.), la société SOCIETE8.), la société SOCIETE10.), la société SOCIETE16.) et la société SOCIETE18.), tout en contestant toute faute, négligence ou autre fait générateur de responsabilité dans leur chef, se sont déclarées d'accord, sous toutes réserves et sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune dans leur chef, avec le principe de l'expertise sollicitée.

La société SOCIETE11.) et la société SOCIETE14.) ont demandé acte qu'elles se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne tant la recevabilité que le bien-fondé de la demande d'expertise.

La société SOCIETE3.), SOCIETE20.), la société SOCIETE12.), la société SOCIETE15.), la société SOCIETE17.) concluent au rejet de la demande au motif que les désordres invoqués par le SYNDICAT ne sont pas suffisamment établis au regard des pièces versées. Elles soutiennent que les faits appelés à fonder le futur litige envisagé par le SYNDICAT ne sont ainsi ni suffisamment plausibles ni suffisamment caractérisés pour justifier une mesure d'expertise sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

Le SYNDICAT agit principalement sur la base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, qui 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, […] en référé* ».

L'article 350 précité est un texte autonome auquel les conditions habituelles du référé ne sont pas applicables. Il n'est ainsi soumis ni à la condition d'urgence, ni à la condition d'absence de contestation sérieuse et ne doit répondre qu'aux exigences posées par ledit texte.

Le régime des mesures d'instruction *in futurum* suit la rédaction de l'article 350, dont chaque terme est important : à condition qu'aucun procès au fond n'ait déjà été engagé (1.), le demandeur doit démontrer l'existence d'un motif légitime (2.) d'obtenir du juge l'octroi de mesures qui doivent être légalement admissibles (3.).

Il convient de noter d'emblée que la mesure d'instruction sollicitée est légalement admissible, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, et qu'il est constant en cause qu'il n'y a pour l'instant pas encore de procès au fond concernant les faits dont le SYNDICAT vise à établir la preuve.

La première et la troisième condition se trouvent donc remplies en l'espèce.

Le demandeur doit encore, pour prospérer sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier d'un motif légitime à sa demande.

Le motif légitime exigé par l'article 350 est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée.

L'article 350 a une vocation exclusivement probatoire, de sorte que toute demande sur le fondement de cet article doit tendre à la conservation ou à l'établissement d'une preuve qui pourrait servir dans un litige ultérieur. En l'absence de litige prévisible, le demandeur ne peut solliciter du juge l'octroi d'une mesure d'instruction *in futurum*. La jurisprudence exige à cet égard la démonstration de l'existence d'un « *litige potentiel* » ou d'un « *litige futur probable* ».

La jurisprudence luxembourgeoise a par ailleurs, à maintes reprises, rappelé que les faits fondant le futur litige envisageable doivent être suffisamment plausibles et caractérisés pour justifier l'intervention du juge. Cette exigence permet d'éviter de pervertir l'institution du référé probatoire, en empêchant qu'il ne devienne qu'un simple moyen de pression ou un moyen de poursuivre des buts étrangers à sa raison d'être. Une telle exigence est indispensable à la cohérence de l'institution, à défaut de quoi les conditions de recours au référé probatoire pourraient être facilement contournées par l'allégation d'un litige faux ou sans raison d'être (*Cour d'appel, 27 février 2008, Pas. 34, p. 162*).

A la nécessité du motif légitime s'ajoute celle du caractère opérant, de la pertinence de la mesure sollicitée. Le demandeur est ainsi tenu de démontrer, outre la légitimité de la mesure sollicitée, qu'elle est pertinente, c'est-à-dire adaptée, utile et proportionnée au litige ultérieur qui la requiert. En d'autres termes, le demandeur doit établir l'existence de son intérêt probatoire.

Il y a 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. Le juge est souverain pour apprécier le motif légitime qui constitue la seule condition positive du recours à une mesure d'instruction in futurum.

Il est constant en cause que la société SOCIETE3.) est le promoteur de l'immeuble litigieux. Il est encore établi en cause que SOCIETE20.) est intervenue en qualité d'assureur des travaux litigieux, tandis que les différentes sociétés appelées en intervention par la société SOCIETE3.), respectivement par la société SOCIETE10.), sont toutes intervenues dans la réalisation des travaux de construction de l'immeuble litigieux.

À l'appui de sa demande, le SYNDICAT produit notamment des photographies ainsi que deux rapports d'intervention dressés en janvier 2026 par la société SOCIETE21.) S.A.

Au vu de ces éléments, il est à retenir que la SYNDICAT a établi à suffisance de droit le caractère plausible de faits pouvant fonder un litige futur entre parties.

Le SYNDICAT a un intérêt à faire déterminer par un homme de l'art tant l'existence que la (ou les) cause(s) des désordres affectant sa maison, ainsi que la nature et le coût des travaux nécessaires pour y remédier.

La mesure d'instruction sollicitée tend à lui fournir les éléments nécessaires pour mettre éventuellement en cause la responsabilité des parties défenderesses, et la solution du litige au fond dépend des faits à établir, les faits offerts en preuve présentant un caractère pertinent et utile par rapport à ce litige éventuel.

Le SYNDICAT justifiant, au vu des développements qui précèdent, d'un motif légitime au sens de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile et les autres conditions d'application dudit article étant également données, il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise.

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.

Aux termes de son assignation, le SYNDICAT demande à voir confier à l'expert la mission suivante :

1) *Convoquer les parties et entendre leurs explications ;*

2) *Se rendre sur les lieux sis à L-ADRESSE1.) ;*

3) *Visiter les lieux ;*

4) *Dresser la liste des intervenants concernés par ces travaux ;*

5) *Dresser et se faire communiquer tous documents utiles à l'exécution de sa mission ;*

6) *Prendre connaissance de tous documents contractuels et techniques, tels que plans, devis, marchés et autres ;*

*Sur l'état de l'immeuble :*

7) *Dresser un état des lieux litigieux, ainsi qu'un constat détaillé de tous les désordres tel que les vices, dégradations, non conformités, dégâts, dommages, détériorations, défauts et malfaçons affectant l'immeuble des requérants sis à L-ADRESSE1.) ;*

8) *Indiquer la localisation exacte, la nature, l'importance, la date d'apparition (date des premières manifestations, aggravation éventuelle depuis la réception des travaux) et rechercher les causes et origines de ces désordres ;*

9) *Préciser, dans l'hypothèses où il existerait une pluralité de causes à l'origine des désordres constatés, la part imputable à chacune de ces causes dans la genèse du dommage ;*

10) *Décrire précisément, pour le cas où tout ou partie des inachèvements, vices, malfaçons, défauts de conformité et autres désordres éventuellement constatés seraient imputables à une défaillance et/ou manquements, à quels types d'intervenants ou à quel type de travaux cette défaillance et/ou manquement est imputable ;*

11) *Préciser si les désordres constatés portent atteinte à la solidité de la structure ;*

12) *Décrire les moyens, y compris les mesures conservatoires, à mettre en œuvre afin de remédier aux inachèvements, vices, malfaçons, défauts de conformité et autres désordres éventuellement constatés, ainsi qu'aux dégâts causés au bâtiment qui en sont la conséquence ;*

13) *Chiffrer le coût et la durée des mesures et travaux de remises en état ;*

14) *Déterminer, le cas échéant, la moins-value affectant l'immeuble pour le cas où il serait impossible de remédier aux désordres ainsi que le préjudice de jouissance subi pouvant résulter des travaux de remise en état ;*

15) *Dire si des travaux urgents sont nécessaires soit pour empêcher l'aggravation des désordres et du préjudice qui en résulte, soit pour prévenir les dommages aux personnes ou aux biens ; dans l'affirmative, à la demande d'une partie ou en cas de litige sur les travaux de sauvegarde nécessaires, décrire ces travaux et en faire*

*une estimation sommaire dans un rapport intermédiaire qui devra être déposé aussitôt que possible ;*

16) *Dresser un rapport préliminaire et procéder, à la simple demande d'une des parties, à la lecture de ce rapport et prendre position de manière détaillée et motivée quant aux éventuelles questions et/ou critique vis-à-vis du rapport préliminaire avant la rédaction du rapport définitif ;*

17) *Plus généralement, fournir à la juridiction éventuellement saisie au fond tous éléments techniques ou de fait de nature à permettre le cas échéant à cette juridiction de caractériser et qualifier les désordres affectant l'immeuble ; d'évaluer les préjudices de toute nature, directs ou indirects, matériels ou immatériels résultant des désordres, notamment le préjudice de jouissance subi ou pouvant résulter des travaux de remise en état, et déterminer les responsabilités éventuelles encourue.*

La société SOCIETE3.), SOCIETE22.), la société SOCIETE5.), la société SOCIETE8.), la société SOCIETE10.), la société SOCIETE12.) et la société SOCIETE17.) demandent à voir limiter l'objet de la mission d'expertise aux seules parties communes de l'immeuble litigieux, au motif que le SYNDICAT ne dispose pas de la qualité requise pour solliciter une mesure d'instruction portant également sur les parties privatives de la copropriété.

Aux termes de l'article 12, alinéa 1er de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *[l]e 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 « *[t]out 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° Copropriété, Fasc. n° 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.

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 défectuosités 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'occurrence, il ne résulte pas des éléments du dossier que les désordres invoqués n'affectent que les parties privatives, à l'exclusion des parties communes ; au contraire, il résulte de l'assignation que le SYNDICAT invoque des problèmes tant au niveau des parties communes qu'au niveau des parties privatives.

Il n'y a dès lors pas lieu de limiter la mission d'expertise aux seules parties communes.

La société SOCIETE5.), la société SOCIETE8.), la société SOCIETE10.), la société SOCIETE12.), la société SOCIETE15.) et la société SOCIETE17.) s'opposent ensuite à l'étendue de l'expertise sollicitée, en soutenant que la mission d'expertise, telle que proposée par le SYNDICAT, présente un caractère trop général et indéterminé. Elles demandent en conséquence à voir limiter la mission de l'expert aux seuls désordres expressément énumérés dans la motivation de l'assignation principale.

Le tribunal constate que, dans son assignation, le SYNDICAT fait état de plusieurs « *dommages [qui] sont apparus* », ainsi que d'une « *liste des désordres dommages, malfaçons et non-façons constatés, […] sans que cette liste ne soit limitative* » (voir page 3 de l'assignation principale du 17 décembre 2025).

En raison de l'emploi des termes génériques « *dommages* » et « *désordres* », et de la précision, dans le corps de l'assignation, que les désordres y sont listés de manière non exhaustive, il faut retenir que le SYNDICAT a entendu donner une énumération exemplative et non pas limitative, d'autant qu'il ne saurait être exigé de la part du demandeur de fournir un relevé détaillé et exhaustif de tous les points à examiner et à expertiser, puisque l'expertise vise notamment à faire dresser par un homme de l'art le constat des vices et malfaçons que le demandeur en tant que profane en la matière ne sauraient tous relever.

Il y a dès lors lieu de se tenir au libellé proposé par le SYNDICAT et d'écarter, en conséquence, les demandes visant à restreindre la mission d'expertise.

La société SOCIETE5.) demande encore à voir compléter le point 10) par l'ajout de la précision suivante : « *en se prononçant individuellement et distinctement pour chacun des intervenants à la construction* ».

Le SYNDICAT ayant marqué son accord avec cet ajout, et les autres parties en cause ne s'y étant pas non plus opposées, il y a lieu de compléter le point 10) dans le sens sollicité.

SOCIETE20.) demande, par ailleurs, à voir nuancer le point 7) de la mission d'expertise, tel que proposé par le SYNDICAT, par l'ajout du terme « *éventuels* » avant la référence aux désordres.

Cette demande n'ayant pas rencontré d'opposition, il y a également lieu d'y faire droit.

La société SOCIETE5.) sollicite enfin la suppression du point 14) de la mission d'expertise proposée par le SYNDICAT, motif pris que l'évaluation d'une éventuelle moins-value ou d'un trouble de jouissance excéderait le champ de compétence d'un technicien. Ce point serait par ailleurs superfétatoire dans la mesure où il se recouperait, en partie, avec le point 17), auquel elle ne s'oppose pas.

La société SOCIETE10.) et la société SOCIETE12.), quant à elles, demandent à voir supprimer le point 17), estimant que celui-ci concerne des questions de nature juridique qui relèvent du fond du litige.

Le SYNDICAT s'oppose à ces demandes de suppression. Il conclut au maintien des points en question, en faisant valoir que ceux-ci visent uniquement des éléments d'appréciation techniques permettant aux juges qui seront éventuellement saisis du fond du litige de se prononcer utilement 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.

S'il est vrai que, dans le cadre du référé-préventif, l'expert ne peut pas être chargé de dresser ou de vérifier les comptes entre les parties, la fixation du coût de la réparation rentre cependant dans le cadre de la compétence du juge des référés étant donné qu'elle tend à fournir au tribunal tous les éléments lui permettant de statuer ultérieurement sur la question de savoir qui est responsable des dommages constatés et qui doit en supporter les conséquences (*Cour d'appel, 10 mai 2006, n° 30666 du rôle*).

Il est également 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 d'appel, 15 mars 2006, n° 30367 du rôle*), ce qui inclut entre autres la fixation de la moins-value accrue à l'immeuble.

Au vu de ce qui précède, le point 14) est à maintenir pour autant qu'il vise à « *[d]éterminer, le cas échéant, la moins-value affectant l'immeuble pour le cas où il serait impossible de remédier aux désordres* ».

Quant au point relatif à une éventuelle perte de jouissance, il convient de relever que la question de l'indemnité revenant au demandeur constitue une question de fond, dont tant le principe que le quantum relèvent du juge du fond. Afin que ce dernier puisse utilement statuer, il n'est toutefois pas inutile que l'expert exprime son opinion sur la question de savoir si les problèmes affectant l'immeuble litigieux ont pu entraîner une perte de jouissance.

Rien ne s'oppose, en effet, à confier à l'expert la mission de rassembler les éléments d'appréciation techniques pour relever et évaluer l'éventuelle perte de jouissance subie par le demandeur.

Le point 17) est partant à reformuler en ce sens.

Pour les mêmes motifs, il y a lieu de supprimer la partie du point 14) visant à « *[d]éterminer […] le préjudice de jouissance subi pouvant résulter des travaux de remise en état* ».

Compte tenu des considérations qui précèdent, il y a lieu de nommer un expert avec la mission telle que spécifiée dans le dispositif de la présente ordonnance.

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 à l'audience, de charger PERSONNE3.) comme expert.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient au SYNDICAT de faire l'avance des frais d'expertise.

La société SOCIETE7.) et la société SOCIETE9.), bien que régulièrement assignées, n'ont pas comparu à l'audience. L'assignation en intervention du 30 janvier 2026 leur ayant été signifiée à personne pour avoir été réceptionnée par une personne qui a accepté copie de l'exploit et qui a affirmé être habilitée à la recevoir, il y a lieu de statuer par une ordonnance réputée contradictoire à leur égard, conformément à l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE13.) et la société SOCIETE19.), après avoir initialement comparu, ne se sont plus présentées ni faites représenter à l'audience du 20 avril 2026, à laquelle l'affaire avait été fixée pour plaidoiries, de sorte qu'en application de l'article 76 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par une ordonnance contradictoire à leur égard.

## **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 par une ordonnance réputée contradictoire à l'égard de la société anonyme SOCIETE7.) S.A. et la société anonyme SOCIETE9.) S.A., et contradictoirement à l'égard des autres parties en cause,

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2025-10921, TAL-2026-01196, TAL-2026-01709 et TAL-2026-02100 du rôle ;

recevons les demandes principales et en intervention 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,

donnons acte au syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.) de ce qu'il renonce à ses demandes en communication forcée de pièces ;

déclarons la demande d'expertise ainsi que les demandes en intervention recevables et fondées ;

partant,

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l'expert **PERSONNE3.)** (**c/o SOCIETE23.)), demeurant professionnellement à L-ADRESSE23.)**,

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

1) *Convoquer les parties et entendre leurs explications ;*

2) *Se rendre sur les lieux sis à L-ADRESSE1.) ;*

3) *Visiter les lieux ;*

4) *Dresser la liste des intervenants concernés par ces travaux ;*

5) *Dresser et se faire communiquer tous documents utiles à l'exécution de sa mission ;*

6) *Prendre connaissance de tous documents contractuels et techniques, tels que plans, devis, marchés et autres ;*

*Sur l'état de l'immeuble :*

7) *Dresser un état des lieux litigieux, ainsi qu'un constat détaillé de tous les éventuels désordres tel que les vices, dégradations, non conformités, dégâts, dommages, détériorations, défauts et malfaçons affectant l'immeuble des requérants sis à L-ADRESSE1.) ;*

8) *Indiquer la localisation exacte, la nature, l'importance, la date d'apparition (date des premières manifestations, aggravation éventuelle depuis la réception des travaux) et rechercher les causes et origines de ces désordres ;*

9) *Préciser, dans l'hypothèses où il existerait une pluralité de causes à l'origine des désordres constatés, la part imputable à chacune de ces causes dans la genèse du dommage ;*

10) *Décrire précisément, pour le cas où tout ou partie des inachèvements, vices, malfaçons, défauts de conformité et autres désordres éventuellement constatés seraient imputables à une défaillance et/ou manquements, à quels types d'intervenants ou à quel type de travaux cette défaillance et/ou manquement est imputable, en se prononçant individuellement et distinctement pour chacun des intervenants à la construction ;*

11) *Préciser si les désordres constatés portent atteinte à la solidité de la structure ;*

12) *Décrire les moyens, y compris les mesures conservatoires, à mettre en œuvre afin de remédier aux inachèvements, vices, malfaçons, défauts de conformité et autres désordres éventuellement constatés, ainsi qu'aux dégâts causés au bâtiment qui en sont la conséquence ;*

13) *Chiffrer le coût et la durée des mesures et travaux de remises en état ;*

14) *Déterminer, le cas échéant, la moins-value affectant l'immeuble pour le cas où il serait impossible de remédier aux désordres ;*

15) *Dire si des travaux urgents sont nécessaires soit pour empêcher l'aggravation des désordres et du préjudice qui en résulte, soit pour prévenir les dommages aux personnes ou aux biens ; dans l'affirmative, à la demande d'une partie ou en cas de litige sur les travaux de sauvegarde nécessaires, décrire ces travaux et en faire une estimation sommaire dans un rapport intermédiaire qui devra être déposé aussitôt que possible ;*

16) *Dresser un rapport préliminaire et procéder, à la simple demande d'une des parties, à la lecture de ce rapport et prendre position de manière détaillée et motivée quant aux éventuelles questions et/ou critique vis-à-vis du rapport préliminaire avant la rédaction du rapport définitif ;*

17) *Rassembler les éléments d'appréciation techniques pour relever et évaluer l'éventuelle perte de jouissance subie ;*

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 **au syndicat des copropriétaires de la résidence ENSEIGNE1.)** de payer à l’expert la somme de **2.000,- euros** au plus tard le **29 mai 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 **27 novembre 2026** au plus tard ;

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

réservons les droits des parties ainsi que les frais et dépens.