

**No. Rôle: TAL-2019-07949**  
**No. 2019TALREFO/00516**  
**du 15 novembre 2019**

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 15 novembre 2019, tenue par Nous Malou THEIS, 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, assistée du greffier Pit SCHROEDER.

---

## **DANS LA CAUSE**

### **E N T R E**

le Syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES.1.)** », sise à L-(...), (...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée **SOC.1.)** S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...),

élisant domicile en l'étude de Maître David TRAVESSA MENDES, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse comparant par Maître Rafaela SIMOES, avocat, en remplacement de Maître David TRAVESSA MENDES, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

### **E T**

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

**partie défenderesse comparant par Maître Jerry MOSAR, avocat, demeurant à Luxembourg,**

2. la société anonyme **SOC.3.)** S.A., établie et ayant son siège social à (...), L-(...), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse comparant par Maître Emmanuelle KELLER, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, 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 lundi après-midi, 11 novembre 2019, Maître Rafaela SIMOES donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Jerry MOSAR et Maître Emmanuelle KELLER furent entendus en leurs explications.

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 2 octobre 2019, le Syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES.1.)** » a fait donner assignation à la société anonyme **SOC.2.)** S.A. et la société anonyme **SOC.3.)** S.A. à comparaître devant le président du tribunal d'arrondissement, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert avec la mission telle que reprise au dispositif de son assignation, sur base principalement de l'article 350 du nouveau code de procédure civile, subsidiairement sur base de l'article 932 alinéa 1er du même code, plus subsidiairement encore sur base de l'article 933 alinéa 1er du même code et pour voir condamner les assignés au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'audience publique du 11 novembre 2019, le Syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES.1.)** » déclare renoncer aux points 8 et 9 de la mission d'expertise libellée au dispositif de son assignation, tendant à voir déterminer une éventuelle perte de jouissance, une éventuelle moins-value et une éventuelle perte de loyers subies par les copropriétaires ainsi qu'à sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Il y a lieu de lui en donner acte.

A la même audience, les parties défenderesses ont marqué leur accord, sous toutes réserves généralement quelconques, avec la mesure d'instruction requise et les points 1) à 7) de la mission d'expertise libellée par le Syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES.1.)** » au titre de son assignation.

De l'accord des parties, et sans reconnaissance préjudiciable des droits des parties défenderesses à faire valoir ultérieurement devant les juges du fond, il y a lieu de faire droit à la demande sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile et de nommer un expert avec la mission plus amplement détaillée au dispositif de la présente ordonnance.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du demandeur, il appartient au Syndicat des copropriétaires de la résidence « **RES.1.)** » de faire l'avance des frais d'expertise.

## PAR CES MOTIFS

Nous Malou THEIS, 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 la demande en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

donnons acte à la partie demanderesse qu'elle renonce aux points 8) et 9) de la mission d'expertise libellée au dispositif de son assignation et à sa demande sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision, vu l'article 350 du nouveau code de procédure civile;

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder *Monsieur Romain FISCH, demeurant professionnellement à L-6916 Roodt/Syre, L-6916 Roodt/Syre,*

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

1. constater les éventuels désordres, vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions ou autres dont sont affectés les immeubles sis aux numéros **RES.1.)**, notamment au niveau des installations et appareils sanitaires et de chauffage et plus particulièrement au niveau des gaines et tuyauteries d'eau potable, froide et chaude et de chauffage,
2. constater encore les éventuels désordres, vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions ou autres dont sont affectés les immeubles sis aux numéros **RES.1.)**, au niveau des infiltrations d'eau et notamment dans les murs et appareils sanitaires et de chauffage et plus particulièrement au niveau du sas d'entrée au numéro (...) et dans la cage d'escalier au (...), numéro (...),
3. en rechercher les causes et origines et proposer les mesures et/ou travaux pour y remédier,

4. proposer tous les moyens, même conservatoires et/ou urgents, qu'il y a lieu d'entreprendre afin d'éviter une aggravation, et tous les moyens aptes à y remédier définitivement,
5. évaluer le coût des mesures et/ou travaux de nature à remédier dans l'hypothèse où les travaux seraient effectués par un ou plusieurs professionnel(s) tiers,
6. déterminer la durée que prendront les mesures et/ou travaux de remise en état,
7. dire si, comme suite aux travaux de réfection, les immeubles sis aux numéros **RES.1.)** seront inhabitables, respectivement inutilisables totalement ou partiellement et, dans l'affirmative, pendant combien de temps,

ordonnons à la partie demanderesse de payer à l'expert la somme de **1.500 euros** au plus tard le **16 décembre 2019** 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 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 ;

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 **15 juin 2020** au plus tard;

réserveons les droits de parties et les dépens ;

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