

Texte pseudonymisé

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

**Nos. Rôle: TAL-2020-07753 + TAL-2020-07974
2020TALREFO/00538
du 4 décembre 2020**

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 4 décembre 2020, tenue par Nous Christina LAPLUME, Premier Juge 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.

I.

DANS LA CAUSE

ENTRE

le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « RESIDENCE1.) », sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, et inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

élisant domicile en l'étude de David GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître David GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, et inscrite au Registre de commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

partie défenderesse comparant par Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

II.

DANS LA CAUSE

ENTRE

la société anonyme de droit luxembourgeois SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, et inscrite au Registre de commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

élisant domicile en l'étude de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse en intervention comparant par Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

la société de droit luxembourgeois SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.),

partie défenderesse en intervention comparant par Maître Leyla GÜRBÜZEL, avocat, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

en présence de

la société à responsabilité limitée de droit français SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à F-ADRESSE5.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Lyon sous le numéro NUMERO4.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie intervenant volontairement comparant par Maître David SANTURBANO, avocat, en remplacement de Maître Thomas WALSTER, 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, 19 novembre 2020, Maître David GROSS donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendu en ses explications.

Maître Cédric HIRTZBERGER donna lecture de l'assignation en intervention ci-avant transcrite et fut entendu en ses explications.

Maître Leyla GÜRBÜZEL et Maître David SANTURBANO furent entendus en leurs explications et moyens.

Sur ce le juge des référés 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 Nadine dite Nanou TAPELLA, demeurant à Esch-sur-Alzette, du 5 octobre 2020, le Syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) (ci-dessous le Syndicat) a fait donner assignation à la société SOCIETE2.) S.A. 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 reprise au dispositif de son assignation, principalement sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile et subsidiairement sur base des articles 933 et 932 du même code.

Par même exploit introductif d'instance, le Syndicat a encore demandé à voir condamner la société SOCIETE2.) S.A. à lui restituer, sous peine d'une astreinte, les documents originaux tels que plus amplement spécifiés dans le dispositif l'acte introductif d'instance en question.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2020-07753 du rôle.

Par exploit de l'huissier Yves TAPELLA, huissier de justice demeurant à Esch-sur-Alzette, du 12 octobre 2020, la société SOCIETE2.) S.A. a fait donner assignation à la société SOCIETE3.) S.A. à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire qu'elle est tenue d'intervenir dans l'instance pendante entre le Syndicat et la société SOCIETE2.) S.A. telle qu'introduite suivant assignation du 5 octobre 2020 précitée.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2020-07974 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires numéros TAL-2020-07753 et TAL-2020-07974 pour y statuer par une seule et même ordonnance.

A l'audience des plaidoiries du 19 novembre 2020, la société de droit français SOCIETE4.) S.à.r.l., en sa qualité de sous-traitant de la société SOCIETE3.) S.A., a déclaré intervenir volontairement dans l'instance introduite suivant exploit d'assignation du 5 octobre 2020.

Le Syndicat, la société SOCIETE2.) S.A. et la société SOCIETE3.) S.A. ne s'étant pas autrement opposées à cette mise en intervention volontaire, il y lieu d'en donner acte aux parties.

Le Syndicat justifiant d'un intérêt probatoire, il y a lieu de faire droit à sa demande en expertise sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile, demande à laquelle la défenderesse au principal la société SOCIETE2.) S.A., la partie intervenante volontaire la société SOCIETE4.) S.à.r.l. et la société défenderesse sur intervention la société SOCIETE3.) S.A. ne se sont d'ailleurs pas autrement opposées.

Il y a encore lieu de donner acte à la société SOCIETE2.) S.A., à la société SOCIETE3.) S.A. et à la société SOCIETE4.) S.à.r.l. qu'elles ne s'opposent pas aux opérations d'expertise à intervenir, sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance préjudiciable aucune dans leur chef.

Il y a partant lieu de nommer un homme de l'art avec la mission telle que proposée par la partie SOCIETE4.) S.à.r.l., telle qu'acceptée d'un commun accord de toutes les parties lors de plaidoiries du 19 novembre 2020 et telle que reprise au dispositif de la présente ordonnance.

Enfin, il y a lieu de donner acte au Syndicat qu'il ne maintient plus sa demande tendant à voir condamner la société SOCIETE2.) S.A. à lui restituer, sous peine d'une astreinte, les documents originaux tels que plus amplement spécifiés dans l'acte introductif d'instance du 5 octobre 2020 étant donné que les documents en question lui ont été communiqués la veille des plaidoiries.

Il y a toutefois lieu de donner acte au Syndicat qu'il se réserve tous droits et actions à l'encontre de la société SOCIETE2.) S.A. s'il devait s'avérer que les documents transmis ne correspondraient pas à ceux réclamés dans le cadre du dispositif de l'acte introductif d'instance du 5 octobre 2020.

La demande du Syndicat basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile doit être réservée en matière d'expertise.

L'expertise sollicitée sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile ayant un caractère probatoire dans l'intérêt de la partie demanderesse au principal le Syndicat, il lui appartient de faire l'avance des frais d'expertise.

PAR CES MOTIFS

Nous Christina LAPLUME, Premier Juge, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement;

recevons la demande principale et en intervention en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

les déclarons recevables et fondées ;

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2020-07753 et TAL-2020-07974 du rôle ;

donnons acte à la société de droit français SOCIETE4.) S.à.r.l. de son intervention volontaire dans le présent litige ;

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 commençons pour y procéder l'expert **Matthieu ZEIMET, demeurant professionnellement à L-1941 Luxembourg, 359, route de Longwy,**

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

1. dresser un constat détaillé déterminant les causes et l'origine des éventuels désordres, vices, malfaçons et défauts de conformité de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), tels que détaillés par la partie requérante dans son acte introductif d'instance, à savoir (les « Désordres ») :
 - présence de fissures, d'infiltrations et chute de crépis au niveau de la façade et des balcons
 - écoulement de l'eau par les ventilations du sous-sol -2 en cas de pluie
 - infiltration d'eau au sous-sol -2 au niveau de la cage d'escaliers menant aux caves et au parking, ainsi que dans la cuve d'ascenseur
 - remontées par capillarité des infiltrations dans les murs laissant apparaître des bulles d'air au niveau de la pose de la fibre murale
 - dégâts liés à une inondation au niveau du sous-sol -2 suite aux intempéries de décembre 2019
 - dysfonctionnement de l'éclairage extérieur

2. se prononcer sur les désordres, le coût les moyens aptes et la durée des travaux d'une remise en état adéquate pour éviter de nouvelles infiltrations et des dégâts supplémentaires en lien avec ces derniers
3. se prononcer sur d'éventuelles moins-values affectant l'immeuble du fait des désordres susmentionnés

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 ;

ordonnons à la partie **demanderesse au principal** de payer à l'expert la somme de **2.500 euros** au plus tard le **4 janvier 2021** 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 **5 juillet 2021** 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 ;

donnons acte au Syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) qu'il ne maintient plus la demande tendant à voir condamner la société SOCIETE2.) S.A. à lui restituer, sous peine d'une astreinte, les documents originaux tels que plus amplement spécifiés dans le dispositif de l'acte introductif d'instance du 5 octobre 2020 ;

donnons acte au Syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) qu'il se réserve tous droits et actions à l'encontre de la société SOCIETE2.) S.A. s'il devait s'avérer que les documents transmis ne correspondraient pas à ceux réclamés dans le cadre du dispositif de l'acte introductif d'instance du 5 octobre 2020 ;

réserveons la demande du Syndicat des copropriétaires de la résidence RESIDENCE1.) basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

réserveons les droits des parties et les dépens ;

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