

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2023-09465**  
**No. 2024TALREFO/00068**  
**du 9 février 2024**

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 9 février 2024, tenue par Nous Philippe WADLÉ, 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, assisté de la greffière assumée Carole STARCK.

---

**DANS LA CAUSE**

**ENTRE**

- 1) le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.), sise à L-ADRESSE2.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) PERSONNE1.), *financial controller*, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 3) PERSONNE2.), salarié, demeurant à L-ADRESSE2.), et son épouse,
- 4) PERSONNE3.), salariée, demeurant à L-ADRESSE2.),

élisant domicile en l'étude de Maître Guillaume LOCHARD, avocat, demeurant à Luxembourg,

**parties demanderesses comparant par Maître Guillaume LOCHARD, avocat, demeurant à Luxembourg,**

**ET**

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), déclarée en état de faillite par jugement n° 2023TALCH15/01663 du 11 décembre 2023, représentée par son curateur, Maître Marguerite RIES,
- 2) PERSONNE4.), ingénieur, demeurant à L-ADRESSE5.), et son épouse,
- 3) PERSONNE5.), employée de banque, demeurant à L-ADRESSE5.),

**partie défenderesse sub 1) comparant par Maître Eve MATRINGE, avocat, en remplacement de Maître Marguerite RIES, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

**parties défenderesses sub 2 et sub 3) ayant initialement comparu en personne, actuellement défailtantes.**

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 5 février 2024, Maître Guillaume LOCHARD donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Eve MATRINGE fut entendu en ses explications.

Les parties défenderesses sub 2) et 3) 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 23 novembre 2023, le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.), PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE2.)** »), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) 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 leur assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur le fondement des articles 932 et 933 du même code.

A l'audience publique du 5 février 2024, la société SOCIETE2.) s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité et quant au bien-fondé de la demande.

La mesure d'instruction n'étant pas autrement contestée et les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant réunies en l'espèce au vu des pièces et renseignements fournis par les parties demanderesses, il y a lieu de faire droit à la demande.

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, de charger l'expert Erwin MAYNE.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient au syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.), à PERSONNE1.), à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) de faire l'avance des frais d'expertise, de sorte que la demande de ces derniers tendant à voir condamner les parties défenderesses au paiement de la provision de l'expert est à rejeter.

Aux termes de leur assignation, les parties demandereses réclament encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. Dans la mesure où la reconnaissance des droits des parties dépend de l'instance au fond à introduire le cas échéant après dépôt du rapport d'expertise judiciaire, cette demande est à réserver.

PERSONNE4.) et son épouse PERSONNE5.), ayant initialement comparu en personne, ne se sont plus présentés, ni fait représenter à l'audience du 5 février 2024, date à laquelle l'affaire avait été refixée 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.

## **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 du Président 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,

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l'expert **Erwin MAYNE, demeurant professionnellement à L-3279 Bettembourg, 50, rue de la Scierie,**

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

- 1) *Décrire les infiltrations dans l'immeuble sis ADRESSE6.) à L-ADRESSE7.) et plus particulièrement dans l'unité d'habitation de Monsieur PERSONNE6.), et en rechercher les causes,*
- 2) *Relever des vices et malfaçons ou non-façons au toit-terrasse de l'immeuble sis ADRESSE6.) à L-ADRESSE7.), notamment décrire le système d'étanchéité du gros-œuvre et des « hublots » et dire s'ils sont atteints de vices, malfaçons, dégradations,*

- 3) *Décrire les dégâts affectant l'unité d'habitation de Monsieur PERSONNE6.),*
- 4) *Dire le moyen et le coût d'une mise en conformité et d'une remise en état,*
- 5) *Dire quelle sera la durée possible des travaux et si les travaux entraîneront des troubles de jouissance dans le chef des parties ; évaluer de tels troubles de jouissance ;*

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 ;

rejetons la demande des parties demanderesses visant à voir condamner les parties défenderesses à faire l'avance des frais d'expertise ;

ordonnons **aux parties demanderesses** de payer à l'expert la somme de **2.000,- euros** au plus tard le **1<sup>er</sup> mars 2024** 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 septembre 2024** au plus tard ;

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

réserveons les droits des parties ainsi que les frais et dépens, y compris la demande en obtention d'une indemnité de procédure.