

Texte pseudonymisé

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

Nos. Rôle: TAL-2024-05934 + TAL-2024-06989

No. 2024TALREFO/00410

du 27 septembre 2024

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 27 septembre 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 du greffier Loïc PAVANT.

I.

DANS LA CAUSE

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.), sis à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),

élisant domicile en l'étude de Maître Alexandra CORRE, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Alexandra CORRE, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 2) la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties défenderesses comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat, demeurant à Luxembourg.

II.

DANS LA CAUSE

ENTRE

- 1) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 2) la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), 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 Georges WIRTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses en intervention comparant par Maître Georges WIRTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société anonyme SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 2) la société anonyme SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention sub 1) comparant par Maître Rachel LEZZERI, avocat, en remplacement de Maître Bernard FELTEN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse en intervention sub 2) comparant par Maître Marin ANDREU GALLEGO, avocat, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, 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 matin, 23 septembre 2024, Maître Alexandra CORRE donna lecture de l'assignation ci-avant transcrites et exposa ses moyens.

Maître Georges WIRTZ donna lecture de l'assignation en intervention ci-avant transcrites et exposa ses moyens.

Maître Rachel LEZZERI et Maître Marin ANDREU GALLEGO furent entendus en leurs moyens et 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 17 juillet 2024, le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) (ci-après « **le SYNDICAT** ») a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») et à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir, sur le fondement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, nommer un expert avec la mission telle que libellée au dispositif de son assignation.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-05934 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 28 août 2024, la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE3.)** ») et à la société anonyme SOCIETE4.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE4.)** ») 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 juillet 2024.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-06989 du rôle.

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

A l'audience publique du 23 septembre 2024, la société SOCIETE1.), la société SOCIETE2.), la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.), 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 par le SYNDICAT.

La demande n'étant pas autrement contestée dans son principe et les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de Procédure Civile étant réunies au vu des pièces et renseignements fournis, il y a lieu d'ordonner une 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.

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), aux plaidoiries desquelles les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) se sont ralliées, demandent à voir limiter le champ de la mission d'expertise. Elles estiment que, dans la mesure où le SYNDICAT ne vise dans son assignation que des infiltrations d'eau, la mission de l'expert doit être limitée à ce point, afin d'éviter que l'expertise ordonnée ne devienne une mesure d'investigation générale.

Le SYNDICAT s'oppose à ce que la mission d'expertise soit limitée à un point précis, au motif qu'il ne dispose pas de la compétence technique nécessaire pour pouvoir fournir une liste exhaustive des désordres à inspecter et que seule la réalisation des opérations d'expertise permettra de relever tous les problèmes affectant son immeuble.

Il est de principe que la mission de l'expert ne saurait porter sur une mesure d'instruction générale. Elle doit être suffisamment précise pour permettre à l'expert de limiter ses investigations aux points soulevés par les parties.

Les faits dont la preuve est sollicitée doivent donc être déterminés, c'est-à-dire que la mesure d'instruction doit avoir un objet précis et limité.

En l'occurrence, l'assignation introductive d'instance fait état uniquement d'infiltrations d'eau constatées au niveau tant des parties communes que des parties privatives (deux appartements situés au 2^e étage) de la résidence ADRESSE1.).

Le SYNDICAT ne produit aucun élément probant permettant d'admettre que l'immeuble litigieux présente encore d'autres désordres que ceux évoqués dans son assignation.

Il n'y a dès lors pas lieu d'étendre la mission d'expertise au-delà des seuls problèmes d'infiltration d'eau.

Le tribunal tient à préciser que si, pendant les opérations d'expertise à intervenir, des constatations techniques supplémentaires s'avèreraient être nécessaires, les parties peuvent toujours convenir de soumettre d'autres points à l'avis de l'expert, conformément à l'article 438, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, et elles disposent en outre de la possibilité, en vertu de l'article 436 du même code, de demander au juge chargé de la surveillance de l'expertise d'accroître la mission confiée à l'expert.

Eu égard aux développements qui précèdent, il y a lieu de nommer un expert avec la mission plus amplement détaillée 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 PERSONNE2.) 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.

Dans son assignation, le SYNDICAT a encore formulé une demande en allocation d'une indemnité de procédure de 2.500,- 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.

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,

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2024-05934 et TAL-2024-06989 du rôle ;

recevons les demandes principale 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, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile,

déclarons les demandes principale et en intervention recevables et fondées ;

partant,

ordonnons une expertise et commençons pour y procéder l'expert **Patrick COUNOTTE, demeurant professionnellement à L-ADRESSE8.)**,

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

- 1) *Constater les problèmes d'infiltration d'eau dont est affecté l'immeuble dénommé Résidence ADRESSE1.), sis à L-ADRESSE2.), notamment mais non exclusivement au niveau des verrières, respectivement des puits de lumière ;*
- 2) *En rechercher les causes et origines et proposer les mesures et/ou travaux pour y remédier ;*
- 3) *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 ;*
- 4) *Evaluer 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 ;*
- 5) *Déterminer la durée que prendront les mesures et/ou travaux de remise en état ;*
- 6) *Dire si, du fait des travaux de réparation, l'immeuble Résidence ADRESSE1.), sis à L-ADRESSE2.) sera inhabitable, respectivement inutilisable totalement ou partiellement et, dans l'affirmative, pendant combien de temps ;*

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 ADRESSE1.)** de payer à l'expert la somme de **2.000,- euros** au plus tard le **18 octobre 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 **28 mars 2025** 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 paiement d'une indemnité de procédure.