

Texte pseudonymisé

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

**Nos. Rôle: TAL-2023-10278 + TAL-2024-00891**  
**No. 2024TALREFO/00094**  
**du 28 février 2024**

Audience publique extraordinaire des référés du mercredi, 28 février 2024, tenue par Nous Christina LAPLUME, 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 Loïc PAVANT.

---

**I.**  
**DANS LA CAUSE**

**ENTRE**

la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître François REINARD, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse comparant par Maître Enzo MARTINELLI, avocat, en remplacement de Maître François REINARD, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

**ET**

- 1) la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), 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 SOCIETE3.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

3) L'SOCIETE4.), représentée par son collègue des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions, ayant sa maison communale à L-ADRESSE4.),

**partie défenderesse sub 1) comparant par Maître Bakhta TAHAR, avocat, en remplacement de Maître Vanessa FOBER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

**partie défenderesse sub 2) ne comparant pas à l'audience,**

**partie défenderesse sub 3) comparant par Maître Barbara TURAN, avocat, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.**

---

## **II. DANS LA CAUSE**

### **ENTRE**

L'SOCIETE4.), représentée par son collègue des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions, ayant sa maison communale à L-ADRESSE4.),

élisant domicile en l'étude de Maître Michel SCHWARTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse en intervention comparant par Maître Barbara TURAN, avocat, en remplacement de Maître Michel SCHWARTZ, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

### **ET**

la société anonyme SOCIETE5.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), 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 comparant par Maître Paul ROEMKÉ, avocat, en remplacement de Maître Serge MARX, 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, 15 février 2024, Maître Enzo MARTINELLI donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Bakhta TAHAR, Maître Paul ROEMKÉ et Maître Barbara TURAN furent entendus en leurs explications et moyens de défense.

La société anonyme SOCIETE3.) S.A. ne comparut 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 exploits d'huissier des 19 et 20 décembre 2023, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après « SOCIETE2.) »), la société anonyme SOCIETE3.) S.A. (ci-après « SOCIETE3.) ») et l'SOCIETE4.) (ci-après « SOCIETE4.) ») 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 sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile, sinon sur base de l'article 932, sinon encore sur base de l'article 933 du même code.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-10278 du rôle.

Par exploit d'huissier du 30 janvier 2024, la SOCIETE4.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE5.) S.A. (ci-après « SOCIETE5.) ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, aux fins d'intervenir dans l'instance pendante entre, d'une part la société SOCIETE1.) SCI et d'autre part la société SOCIETE2.), SOCIETE3.) et la SOCIETE4.), et introduite suivant exploits d'assignation des 19 et 20 décembre 2023 précités.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-00891 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires numéros TAL-2023-10278 et TAL-2024-00891 pour y statuer par une seule et même ordonnance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SCI expose qu'elle est le propriétaire d'une résidence, composée de plusieurs appartements, sise à ADRESSE6.), et qu'entre mai 2018 et juillet 2021 la société SOCIETE2.) a réalisé des travaux de voirie de grande

envergure dans cette rue. La société SOCIETE1.) SCI précise qu'avant le commencement desdits travaux, la société SOCIETE6.) S.A. a réalisé un état des lieux « avant travaux » le 13 mars 2018.

Suite auxdits travaux, SOCIETE1.) SCI déclare avoir découvert des désordres dans l'appartement numéroNUMERO5.) de la résidence précitée qui ont fait l'objet d'un procès-verbal « après travaux » établi par la même société SOCIETE6.) S.A. le 11 juin 2021.

La société SOCIETE1.) SCI demande actuellement à voir ordonner une expertise judiciaire afin qu'il soit procédé au constat des dommages et désordres affectant ledit appartement, à la détermination des causes et origines et à la proposition des travaux aptes à y remédier.

La SOCIETE4.) ne s'oppose pas à la mesure d'instruction sollicitée sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable quant à la recevabilité et au bien-fondé de la demande formulée par SOCIETE1.) SCI. Acte lui en est donné.

La SOCIETE4.) insiste pour dire que la société SOCIETE5.) doit participer aux opérations d'expertise dans la mesure où, ensemble avec cette dernière, elles auraient été les co-maîtres d'œuvre du marché public remporté par SOCIETE2.) ; que ce serait dans le cadre de ce marché que des travaux de voirie mais aussi des travaux de renforcement du réseau de gaz et d'électricité ont été réalisés.

Il y a lieu de donner acte à la société SOCIETE2.) qu'elle ne s'oppose pas à la mesure d'instruction sollicitée sans reconnaissance préjudiciable de responsabilité et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond.

Tout en contestant l'apparition de désordres ainsi que son intervention directe dans les travaux réalisés par la société SOCIETE2.), la société SOCIETE5.) déclare ne pas s'opposer à la mesure d'instruction sollicitée sans reconnaissance préjudiciable de responsabilité et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond. Acte lui en est donné.

La société SOCIETE1.) SCI 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 et de nommer un homme de l'art.

Quant au libellé de la mission d'expertise, la SOCIETE4.) a proposé, lors des plaidoiries, un libellé de mission qui est plus large et différent de celui proposé par SOCIETE1.) SCI dans le dispositif de son assignation.

Il convient de rappeler qu'une mission d'expertise doit être libellée de sorte à fournir au juge saisi, le cas échéant, d'un litige au fond tous les éléments pouvant lui permettre de statuer ultérieurement sur les responsabilités encourues.

La mission telle que proposée par la SOCIETE4.) étant formulée de façon plus précise, il y a lieu d'entériner ce libellé sauf pour les points 1. et 3. qui ont fait l'objet de discussion lors des plaidoiries.

En ce qui concerne le point 1., celui-ci est libellé par la SOCIETE4.) tel qu'il suit :

*établir un inventaire des dommages affectant le cas échéant l'appartement n° NUMERO6.) dont est propriétaire la société SOCIETE1.) SCI dans l'immeuble sis à L-ADRESSE7.), dont cette dernière impute l'origine aux travaux d'infrastructure réalisés dans la rue avoisinante par la société SOCIETE7.) SA et donner à cet égard, pour chacun de ces dommages, toutes indications de fait sur les circonstances dans lesquelles ils ont été détectés et sur les dates auxquelles ils ont été détectés*

La société SOCIETE2.) s'oppose à ce libellé au motif que l'expert ne ferait qu'acter les seules déclarations unilatérales de la société SOCIETE1.) SCI.

En considération de cette critique, la SOCIETE4.), la société SOCIETE1.) SCI, la société SOCIETE5.) et la société SOCIETE2.) se sont déclarées d'accord à voir modifier le libellé du point 1. tel qu'il suit :

*établir un inventaire des dommages affectant le cas échéant l'appartement numéroNUMERO5.) dont est propriétaire la société SOCIETE1.) SCI dans l'immeuble sis à L-ADRESSE7.), et situer dans le temps les dates auxquelles ces éventuels désordres sont apparus*

Quant au point 3. et afin de garantir que la mission de l'expert soit strictement limitée à des considérations techniques, il y a lieu de préciser ce point en y ajoutant les termes « d'un point de vue technique » tel qu'il suit :

*préciser, dans l'hypothèse où une pluralité des causes serait à l'origine de ces dommages, la part imputable d'un point de vue technique à chacune de ces causes dans la genèse du dommage*

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, il lui appartient de faire l'avance des frais d'expertise.

La société SOCIETE3.), bien que valablement assignée, n'a pas comparu à l'audience.

L'exploit d'assignation du 20 décembre 2023 ayant été signifié à personne à la société SOCIETE3.), il y a lieu de statuer par une ordonnance réputée contradictoire à son égard, conformément à l'article 79, alinéa 2 du nouveau code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS**

Nous Christina LAPLUME, 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 ;

ordonnons la jonction des affaires enrôlées sous les numéros TAL-2023-10278 et TAL-2024-00891;

donnons acte à l'SOCIETE4.) qu'elle ne s'oppose pas à la mesure d'instruction sollicitée sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable quant à la recevabilité et au bien-fondé de la demande formulée par la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI ;

donnons acte à la société SOCIETE2.) S.A. qu'elle ne s'oppose pas à la mesure d'instruction sollicitée sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable quant à la recevabilité et au bien-fondé de la demande formulée par la société civile SOCIETE1.) SCI ;

donnons acte à la société SOCIETE5.) S.A. qu'elle ne s'oppose pas à la mesure d'instruction sollicitée sans reconnaissance préjudiciable de responsabilité et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond ;

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 **Matthieu ZEIMET, demeurant professionnellement à L-ADRESSE8.)** ;

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

1. établir un inventaire des dommages affectant le cas échéant l'appartement numéroNUMERO5.) dont est propriétaire la société SOCIETE1.) SCI dans

- l'immeuble sis à L-ADRESSE7.), et situer dans le temps les dates auxquelles ces éventuels désordres sont apparus
2. déterminer les causes et origines des dommages éventuellement constatés
  3. préciser, dans l'hypothèse où une pluralité des causes serait à l'origine de ces dommages, la part imputable d'un point de vue technique à chacune de ces causes dans la genèse du dommage
  4. pour le cas où tout ou partie des dommages seraient à mettre en relation causale avec les travaux réalisés sur la voie publique par la société SOCIETE7.) SA, dire si ces dommages sont imputables à la défaillance et/ou à un manquement aux règles de l'art dans la conception, l'exécution et/ou la coordination /direction des travaux réalisés, et dans l'affirmative, à quel protagoniste de l'opération de construction cette défaillance/ce manquement est imputable et en quoi ce dernier été défaillant dans l'exécution de la prestation ou des travaux concernés
  5. décrire les moyens à mettre en œuvre afin de remédier aux dommages éventuellement constatés
  6. en chiffrer le coût ou fixer les moins-values éventuelles

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 **20 mars 2024** 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 **15 juillet 2024** 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 ;

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

réserveons les droits des parties et les dépens.