

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2024-02809**

**No. 2024TALREFO/00358**

**du 26 juillet 2024**

Audience publique extraordinaire de vacation des référés du vendredi, 26 juillet 2024, tenue par Nous Cheryl SCHREINER, 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 Loïc PAVANT.

## **DANS LA CAUSE**

### **ENTRE**

Le syndicat des copropriétaires de la résidence « ADRESSE1.) », sis à L-ADRESSE2.), représenté 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,

élisant domicile en l'étude de IE.LEX S.à r.l., société d'avocat inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, avec adresse à L-ADRESSE4.), représenté aux fins de la présente par Maître Daniel PHONG, demeurant professionnellement à la même adresse,

***partie demanderesse comparant par la société à responsabilité limitée IE.LEX S.à r.l., représentée par Maître Martin GRUNDMANN, avocat, en remplacement de Maître Daniel PHONG, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

### **ET**

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., 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 gérant unique actuellement en fonctions, sinon par son conseil de gérance, sinon encore par ses représentants légaux actuellement en fonctions,
- 2) 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 gérant unique actuellement en fonctions, sinon par son conseil de gérance, sinon encore par ses représentants légaux actuellement en fonctions,

**partie défenderesse sub 1)** *comparant par Maître Céline CORBIAUX, avocat, demeurant à Luxembourg,*

**partie défenderesse sub 2)** *comparant par Maître Marie LAMBERT, avocat, en remplacement de Maître Aurélia COHRS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.*

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique de vacation des référés ordinaire du lundi matin, 22 juillet 2024, Maître Martin GRUNDMANN donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Céline CORBIAUX et Marie LAMBERT furent entendues en leurs conclusions.

Sur ce le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire de vacation des référés de ce jour l'

## O R D O N N A N C E

### qui suit:

Par exploit d'huissier de justice des 21 et 22 mars 2024, le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ADRESSE1.) » (ci-après le « SYNDICAT ») a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. (ci-après « la société SOCIETE2.) ») et à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE3.) ») 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, sinon subsidiairement sur base de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile.

A l'audience du 22 juillet 2024, le SYNDICAT fait exposer que la construction de l'immeuble de la résidence ADRESSE1.) sis à L-ADRESSE2.) (ci-après « l'Immeuble ») a été confiée à la société SOCIETE2.) en sa qualité de promoteur et maître d'ouvrage. La réception des parties communes de l'Immeuble aurait été réalisée en présence du bureau d'expertise ALIAS1.) qui aurait établi un état des lieux après avoir visité l'Immeuble en date du 7 mars 2017, état des lieux reprenant les travaux inachevés, les dégâts constatés ainsi que des recommandations en vue de la réparation ou l'achèvement des travaux. En date du 10 mai 2017 le bureau d'expertise ALIAS1.) se serait rendu à nouveau sur les lieux afin de vérifier si les travaux avaient bien été entrepris, établissant ainsi un nouvel état des lieux indiquant, entre autres, que certains travaux et réparations n'avaient pas été réalisés. Le SYNDICAT précise que les travaux réalisés sur la toiture de l'Immeuble n'auraient cependant pas fait l'objet d'une réception. Le SYNDICAT aurait adressé après avoir constaté suite à l'entrée et l'occupation effective de l'Immeuble plusieurs dégâts et travaux inachevés, une lettre de réclamation à la société SOCIETE2.) en date du 25 janvier 2021.

En date du 16 juillet 2021 le SYNDICAT aurait fait intervenir la société SOCIETE4.) afin constater les dégâts affectant l'Immeuble. Cette expertise se serait déroulée en présence de la société SOCIETE2.) et de la société SOCIETE3.). La société SOCIETE4.) aurait alors établi un rapport listant les sinistres identifiés et préconisant les interventions nécessaires en vue de leur réparation ou de la remise en état des locaux affectés.

Cependant, tous les travaux d'achèvement n'auraient pas été réalisés et des dégâts affectaient et affecteraient toujours l'Immeuble.

Sur demande du SYNDICAT, un procès-verbal de constat portant sur l'Immeuble a été dressé par l'étude des huissiers Pierre Biel & Geoffrey Gallé le 24 mars 2023.

Suite à ce procès-verbal, le SYNDICAT aurait adressé une seconde lettre de réclamation à la société SOCIETE2.) en sa qualité de maître d'ouvrage en date du 23 mai 2023 afin de faire valoir la garantie décennale et de demander la réparation des dommages constatés.

En date du 2 juin 2023, le conseil de la société SOCIETE2.) aurait adressé un courrier au conseil du SYNDICAT niant toute responsabilité et indiquant que la société SOCIETE3.) serait responsable des dommages et travaux mal effectués alors que cette dernière serait intervenue en sa qualité d'entreprise générale de construction.

Au regard du fait que les problèmes s'aggravent de jour en jour et compte tenu de l'inaction de la société SOCIETE2.) ou de la société SOCIETE3.), la partie demanderesse demande à voir instituer une expertise judiciaire contradictoire afin qu'il soit procédé à un état des lieux des travaux de construction de l'Immeuble visant à identifier des défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions affectant l'Immeuble, ainsi que leur origine.

Les parties défenderesses conclurent à l'irrecevabilité de la demande en institution d'une expertise au motif qu'il n'y a ni risque de déperissement des preuves, ni dommage imminent, ni urgence, ni des faits à établir en vue d'un litige, étant donné qu'une expertise a déjà été effectuée.

La partie demanderesse verse à l'appui de sa demande deux états de lieux établis par l'expert PERSONNE3.), suite à des visites des lieux effectuées le 7 mars 2017 et le 10 mai 2017, le rapport d'expertise du 16 juillet 2021 établi par l'expert PERSONNE1.) ainsi que le procès-verbal de constat dressé par l'étude des huissiers Pierre Biel & Geoffrey Gallé le 24 mars 2023.

Le SYNDICAT soutient que les dégâts se seraient aggravés après passage de l'expert PERSONNE1.) sur les lieux et que d'autres désordres seraient apparus.

Il y a lieu de rappeler qu'aux termes de l'article 350 du nouveau code de procédure civile, s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout autre procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé, sur requête ou en référé.

En ce qui concerne la condition du motif légitime, il y a lieu de rappeler que celui-ci consiste le plus souvent dans l'intérêt qu'a une partie « pour des raisons morales ou pécuniaires de gagner un procès futur » ( JCP 1984 1.3158 J.C. Peyre ).

Les faits offerts en preuve doivent présenter un caractère pertinent et utile par rapport à un litige éventuel et il faut qu'il s'agisse de faits à prouver lesquels doivent fournir les

éléments matériels constitutifs du litige futur (Cour, 2e chambre, 4 janvier 1988, n° 9852 du rôle).

En l'occurrence, il résulte des pièces versées en cause par la demanderesse que postérieurement au rapport d'expertise du 16 juillet 2021, elle a demandé à l'étude des huissiers Pierre Biel & Geoffrey Gallé de dresser un procès-verbal de constat, suite à l'aggravation de dégâts et l'apparition de nouveaux dégâts à l'Immeuble en cause.

Si les parties défenderesses font valoir que les dégâts auraient déjà été constatés par l'expert PERSONNE1.), le juge saisi ne peut pas en retenir que le rapport d'expertise du 16 juillet 2021 reprenne les mêmes dégâts que ceux constatés par l'huissier de justice dans son procès-verbal du 24 mars 2023.

Aussi, l'établissement des faits demandés par la demanderesse servira à l'évidence à un éventuel procès en responsabilité à l'encontre des parties défenderesses, de sorte qu'il y a lieu de retenir que le motif est légitime et que la mesure est légalement admissible.

Au vu des pièces versées, des renseignements fournis et de l'absence de tout procès au fond, il y a lieu de faire droit à la demande de la requérante sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile en nommant un expert avec la mission spécifiée au 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, de charger PERSONNE2.) comme expert.

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

Le SYNDICAT demande encore à se voir allouer provisoirement la somme de 5.000 euros sur base des articles 1382 et 1383 du code civil. La demande tendant à la condamnation des parties défenderesses à lui payer la somme de 5.000 euros au titre du paiement des honoraires d'avocats supportés, fait appel à une question de responsabilité civile dont la connaissance échappe au juge des référés. Cette demande est donc irrecevable.

Le SYNDICAT demande enfin une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La société SOCIETE2.) demande à titre reconventionnelle une indemnité de procédure de 1.000 euros et la société SOCIETE3.) demande une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Les demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile doivent être réservée en matière d'expertise.

**PARCES MOTIFS**

Nous Cheryl SCHREINER, 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 à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. et à l'égard de la société anonyme SOCIETE3.) S.A. ;

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

déclarons la demande recevable ;

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 **Steve Etienne MOLITOR du Cabinet d'Expertises Molitor, demeurant professionnellement à L-ADRESSE7.)** ;

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

1. Se rendre à l'adresse de l'immeuble sis à L-ADRESSE8.) ADRESSE9.), après y avoir convoqué les parties,
2. Prendre inspection de toutes les parties de l'immeuble,
3. Dresser et se faire remettre tous les documents afférents au litige et utiles à sa mission,
4. Constater et décrire les vices, malfaçons, défauts de conformité, inexécutions et dégâts dont est affecté l'immeuble,
5. Émettre un avis technique sur le respect des règles de l'art dans le cadre de la construction de l'immeuble et dire si les travaux effectués sont susceptibles de compromettre ou non la solidité de l'ouvrage,
6. Dresser la liste des intervenants concernés par ces travaux,
7. Rechercher et décrire les causes et origines des vices, malfaçons, défauts de conformité, inexécutions et dégâts constatés,
8. Préconiser et chiffrer les travaux à entreprendre pour y remédier,

9. Se prononcer sur tout autre défaut, désordre ou vice d'ordre technique/ de construction affectant l'immeuble,
10. Donner son avis sur le préjudice subi par le Syndicat des copropriétaires de la résidence « ADRESSE1.) »,
11. Plus généralement, fournir à la juridiction éventuellement saisie au fond tous éléments techniques ou de fait de nature à permettre le cas échéant à cette juridiction de déterminer les responsabilités éventuelles encourues,
12. Dire si des travaux d'urgence doivent être entrepris soit pour empêcher l'aggravation des désordres et du préjudice qui en résulte, soit pour prévenir les dommages aux personnes et aux biens à la demande d'une partie ou en cas de litige sur les travaux de sauvegarde décrire ces travaux et en faire une évaluation sommaire dans un rapport intermédiaire qui devra être déposé aussi tôt que possible,

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 de payer à l'expert la somme de **2.000 euros** au plus tard le **21 août 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 **13 janvier 2025** 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 ;

disons la demande du Syndicat des copropriétaires de la résidence « ADRESSE1.) » basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil irrecevable ;

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

réserveons les demandes en obtention d'une indemnité de procédure ;

réservons tous droits généralement quelconques au parties, de même que les frais.