

Texte pseudonymisé

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

**Nos. Rôle: TAL-2024-06306 + TAL-2024-08140**

**No. 2024TALREFO/00493**

**du 15 novembre 2024**

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 15 novembre 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

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Florence HOLZ, avocat, demeurant à Howald,

**partie demanderesse comparant par Maître Florence HOLZ, avocat, demeurant à Howald,**

- 1) la société SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 2) le Syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) », situé à ADRESSE3.) et ADRESSE4.) et ADRESSE5.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre du commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse sub 1) comparant par la société BONN STEICHEN & PARTNERS, représentée par Maître Hervé MICHEL, avocat, en remplacement de Maître Fabio TREVISAN, avocat, les deux demeurant à Leudelange,**

**partie défenderesse sub 2) comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.**

---

## **II.**

### **DANS LA CAUSE**

#### **ENTRE**

la société SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude BONN STEICHEN & PARTNERS, une société en commandite simple, établie et ayant son siège social à ADRESSE7.), L-ADRESSE8.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à.r.l., ayant son siège social à ADRESSE7.), L-ADRESSE9.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), elle-même représentée aux fins de la procédure par Maître Fabio TREVISAN, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

**partie demanderesse en intervention comparant par la société BONN STEICHEN & PARTNERS, représentée par Maître Hervé MICHEL, avocat, en remplacement de Maître Fabio TREVISAN, avocat, les deux demeurant à Leudelange,**

#### **ET**

- 1) la société SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 2) la société SOCIETE5.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- 3) la société anonyme de droit belge SOCIETE6.) S.A., établie et ayant son siège social à B-ADRESSE12.), immatriculée auprès de la BCE (Banque Carrefour des Entreprises) sous le numéroNUMERO7.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, en sa succursale luxembourgeoise SOCIETE6.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.), elle-même représentée par son représentant permanent actuellement en fonction, la société à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE7.), établie et ayant son siège social à B-ADRESSE13.), immatriculée auprès de la BCE (Banque Carrefour des Entreprises) sous le numéroNUMERO9.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

prises en leurs qualités d'associées d'une association momentanée entre eux, formée pour la construction de l'immeuble ALIAS1.) situé à ADRESSE3.) et ADRESSE14.) et ADRESSE15.),

**parties défenderesses en intervention comparant par Maître Alexandre MEURISSE, avocat, en remplacement de Maître Marc GOUDEN, 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, 7 novembre 2024, Maître Florence HOLZ donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

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

Maître Régis SANTINI et Maître Alexandre MEURISSE furent entendus en leurs explications et moyens.

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:**

Suivant exploit d'huissier de justice du 29 juillet 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) S.A. et au Syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) (ci-après « SYNDICAT ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que la présente cause est connexe aux rôles TAL-2023-10193 et TAL-2024-00291 et partant voir ordonner la jonction avec ceux-ci. PERSONNE1.) demande ensuite à voir nommer un expert avec la mission telle que reprise au dispositif de son assignation.

Dans le cadre du même exploit introductif d'instance, PERSONNE1.) demande à voir ordonner à la société SOCIETE1.) S.A. de lui communiquer les plans conformes à l'exécution AS-BUILT pour les travaux de cloisonnage, d'électricité, de sanitaire, de ventilation et le certificat de performance énergétique, endéans le délai de 8 jours à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir sous peine d'une astreinte de 500 euros par document et par jour de retard.

Les demandes sont basées principalement sur l'article 350 du nouveau code de procédure civile, subsidiairement sur l'article 932 sinon encore sur l'article 933 du même code.

PERSONNE1.) demande enfin à voir déclarer l'ordonnance commune au SYNDICAT.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-06306 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 4 octobre 2024, la société SOCIETE1.) S.A. a fait donner assignation à la société SOCIETE4.) S.A., la société SOCIETE5.) S.A. et la société SOCIETE6.) S.A. à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire qu'elles sont tenues d'intervenir dans l'instance pendante entre d'une part

PERSONNE1.) et d'autre part la société SOCIETE1.) S.A. et le SYNDICAT telle qu'introduite suivant assignation du 29 juillet 2024 précitée.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-08140 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires numéros TAL-2024-06306 et TAL-2024-08140 pour y statuer par une seule et même ordonnance.

A l'audience, la société SOCIETE1.) S.A. s'est opposée à la demande de PERSONNE1.) tendant à voir ordonner la jonction des rôles TAL-2024-06306 et TAL-2024-08140 aux rôles TAL-2023-10193 et TAL-2024-00291 étant donné que le simple fait que l'appartement de PERSONNE1.) se trouve dans le même immeuble que celui de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ne saurait justifier une jonction des deux affaires.

Il est à rappeler que la décision de joindre deux instances est laissée à l'appréciation souveraine du juge qui devra examiner si les deux actions se trouvent l'une vis-à-vis de l'autre dans des rapports de sérieuse affinité, d'étroite corrélation (cf. Répertoire général alphabétique du droit français par SOCIETE8.) et G. Frère Jouan du Saint, éd. 1897, tome 25, v° Jonction d'instances, n°32, et Pandectes belges, v° Connexité en matière civile, n°129 à 1490). D'autre part, la jonction des causes est un acte de pure instruction qui laisse à chacune son individualité propre et n'en préjuge pas plus la recevabilité que le fondement et ne les fonde pas dans une instance unique (cf. Répertoire général alphabétique du droit français, loc. cit. n°83, Pandectes belges, v° Jonction de causes, n°2).

Conformément aux développements de la société SOCIETE1.) S.A., la société SOCIETE4.) S.A., la société SOCIETE5.) S.A. et la société SOCIETE6.) S.A., il y a lieu de retenir que même si les demandes de PERSONNE2.) et PERSONNE3.), d'un côté, et PERSONNE1.), de l'autre côté, se rattachent au même immeuble résidentiel dénommé « ALIAS3.) », il ne paraît pas utile de joindre les deux instances dans la mesure où PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ainsi que PERSONNE1.) sont propriétaires d'appartements distincts.

Il n'y a partant pas lieu de joindre les affaires inscrites sous les rôles TAL-2024-06306 et TAL-2024-08140 aux numéros de rôles TAL-2023-10193 et TAL-2024-00291.

### **I. Quant à la demande en institution d'une mesure d'expertise**

Il y a lieu de donner acte aux parties défenderesses au principal et en intervention la société SOCIETE1.) S.A., le SYNDICAT, les sociétés SOCIETE4.) S.A., SOCIETE5.) S.A. et SOCIETE6.) S.A. qu'ils ne s'opposent pas aux opérations d'expertise à intervenir, sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance préjudiciable aucune dans leur chef et qu'elles sont d'accord avec la nomination de PERSONNE4.) en tant qu'expert.

PERSONNE1.) 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 l'expert PERSONNE4.) avec la mission telle que reprise au dispositif de la présente ordonnance.

## **II. Quant à la demande en extension de la mission formée par le SYNDICAT**

Lors des plaidoiries, le SYNDICAT a demandé à voir étendre la mission d'expertise de l'expert PERSONNE4.) aux parties communes et, plus particulièrement, en demandant à voir charger ledit expert de dresser un état contradictoire des vices, malfaçons, non-conformités, inexécutions, réserves non levées et autres désordres dont sont affectés les parties communes de la Résidence ALIAS1.), ADRESSE16.) à L-ADRESSE17.).

Dans sa note de plaidoiries, versée aux débats à l'audience du 7 novembre 2024, le SYNDICAT a énuméré, de façon exhaustive, les dysfonctionnements constatés dans l'espace « Wellness », le hammam, le sauna, la piscine mais aussi dans le local technique du hammam et du sauna. De même, il a fait état du dysfonctionnement du système de chauffage urbain, du système de ventilation, de l'isolation phonique, des brise-soleil orientables, de la station météo, des pompes de relevage dans les caves, du système d'ouverture des portes, des normes de sécurité, des compteurs de consommation d'énergie et des ascenseurs ; le SYNDICAT demande à voir constater ces dysfonctionnements par l'expert, d'en déterminer les origines, de chiffrer, de proposer les mesures afin d'y remédier et de chiffrer le coût global des travaux à mettre en œuvre pour y remédier.

Enfin, le SYNDICAT soulève le caractère urgent de sa demande en extension de la mission d'expertise au motif que les malfaçons voire les dysfonctionnements rendent les installations du « Wellness » inutilisables.

Il est à relever qu'à défaut d'indication de base légale à l'appui de sa demande par le SYNDICAT cette demande est censée être basée sur l'article 350 du nouveau code de procédure civile, sinon sur base de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> sinon encore sur base de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du même code.

La société SOCIETE4.) S.A., la société SOCIETE5.) S.A. et la société SOCIETE6.) S.A. s'opposent à la demande en extension et soulèvent l'irrecevabilité de celle-ci faute pour Maître Régis SANTINI de justifier d'un mandat à agir dans le chef du SYNDICAT mais aussi faute d'avoir été dûment autorisé d'agir en justice par le syndic de l'immeuble en question. A titre subsidiaire, elles font plaider que la preuve du caractère urgent de la demande en institution d'une mesure d'expertise n'est pas rapportée en l'espèce.

Plus particulièrement, les parties SOCIETE4.) S.A., SOCIETE5.) S.A. et SOCIETE6.) S.A font plaider que l'article 14 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis ne serait pas respecté étant donné que l'autorisation d'agir en

justice accordée au syndic dans le cadre d'une procédure de référé-expertise ferait défaut en l'espèce.

Force est de rappeler qu'aux termes de l'article 14 de la loi du 16 mai 1975 sur la copropriété « *Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf s'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété.* »

Une action entamée sans cette autorisation devrait être déclarée irrecevable. Il est cependant admis que la décision autorisant le syndic d'agir en justice peut intervenir en cours d'instance, voire être produite pour la première fois en instance appel. La ratification ultérieure de l'action intentée par le syndic est donc valable (*Cour d'Appel, 6 décembre 1990, Pas. 28, p. 237*).

En l'espèce, Maître Régis SANTINI a versé aux débats le « *Procès-verbal* » du « *ALIAS5.)* » duquel il ressort, sous le point :

« *Vote n° 5 : Discussion et vote sur l'autorisation à donner au Syndic pour mandater un avocat pour le compte du Syndicat des copropriétaires, aux fins d'engager d'une part, une action en référé-expertise et d'autre part, une action au fond contre le promoteur de l'immeuble* » que

« *La résolution est refusée par les présents et représentés* ».

Il résulte clairement de cette disposition, votée lors de l'assemblée générale du 3 juillet 2024, que Maître Régis SANTINI ne s'est pas vu attribuer de mandat pour introduire une action en référé-expertise tendant à l'extension de la mission par rapport aux parties communes de l'immeuble en question.

Conformément aux dispositions précitées de l'article 14 de la loi du 16 mai 1975 sur la copropriété, il y a donc lieu de vérifier s'il y a urgence au sens du prédit article, dispensant une convocation d'une assemblée dans les délais.

Conformément aux développements des sociétés SOCIETE4.) S.A., SOCIETE5.) S.A. et SOCIETE6.) S.A. il est à retenir que Maître Régis SANTINI ne rapporte pas la preuve du caractère urgent de sa demande.

En effet, Maître Régis SANTINI reste en défaut de justifier ni même de préciser les raisons objectives pour lesquelles, depuis la tenue de l'assemblée générale du 3 juillet 2024 jusqu'au jour des plaidoiries, à savoir le 7 novembre 2024, une nouvelle assemblée générale n'a pas pu être convoquée, justifiant qu'il agisse sans mandat spécial pour obtenir l'extension de la mission d'expertise aux parties communes de l'immeuble résidentiel en question.

La demande est partant à déclarer irrecevable sur base de l'article 14 de la loi du 16 mai 1975 sur la copropriété.

Quant à la demande basée sur l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure civile, il est à retenir que mis à part les déclarations du SYNDICAT consistant à dire que les installations sont inutilisables au vu de la mauvaise qualité des travaux réalisés par l'entreprise générale - constituée en l'espèce par l'association momentanée composée des sociétés SOCIETE4.) S.A., SOCIETE5.) S.A. et SOCIETE6.) S.A. - le SYNDICAT ne justifie d'aucune circonstance particulière, tel que le dépérissement des preuves ou la nécessité absolue d'ordonner une mesure d'expertise, qui engendreraient l'urgence commandée. En effet, la mesure d'instruction sollicitée peut parfaitement, sans risque pour les droits des parties, être ordonnée par le juge du fond s'il l'estime utile.

Enfin et compte tenu des développements qui précèdent, la demande du SYNDICAT est encore à déclarer irrecevable sur base de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code de procédure étant donné qu'elle fait l'objet de contestations sérieuses.

### **III. Quant à la demande en production de pièces**

PERSONNE1.) demande à voir ordonner à la société SOCIETE1.) S.A. la production forcée des plans conformes à l'exécution AS-BUILT pour les travaux de cloisonnage, d'électricité, de sanitaire, de ventilation et certificat de performance énergétique, endéans le délai de 8 jours à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir sous peine d'une astreinte de 500 euros par document et par jour de retard.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) S.A. fait plaider qu'elle ne dispose pas des plans AS-BUILT précités pour la simple raison qu'ils n'ont jamais été établis, il y a lieu de retenir qu'il existe un réel doute quant à l'existence de ces plans.

Il ne saurait partant être fait droit à la demande en production forcée y afférente.

La demande de PERSONNE1.) est par conséquent à déclarer irrecevable.

### **IV. Indemnité de procédure et avance des frais**

PERSONNE1.) demande à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Cette demande est à réserver en matière d'expertise.

Etant donné que l'expertise sollicitée sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile a un caractère probatoire dans l'intérêt de la partie demanderesse au principal (PERSONNE1.), il lui appartient d'en faire l'avance.

## PAR CES MOTIFS

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

recevons les demandes principale et en intervention en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

les déclarons recevables;

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2024-06306 et TAL-2024-08140 du rôle ;

disons qu'il n'y a pas lieu de joindre les rôles TAL-2024-06306 et TAL-2024-08140 avec les rôles TAL-2023-10193 et TAL-2024-00291 ;

### Quant à la demande en institution d'une mesure d'expertise

donnons acte aux sociétés SOCIETE1.) S.A., SOCIETE4.) S.A., SOCIETE5.) S.A., SOCIETE6.) S.A. et au Syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) » qu'ils ne s'opposent pas aux opérations d'expertise à intervenir, sous toutes réserves généralement quelconques et sans reconnaissance préjudiciable aucune dans leur chef ;

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 mettons pour y procéder l'expert **Patrick COUNOTTE, demeurant professionnellement à L-ADRESSE18.), c/o SOCIETE9.)** ;

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

1. dresser l'état actuel des travaux laissés inachevés ou à redresser par SOCIETE1.) S.A. en exécution du contrat de vente en état futur d'achèvement signé entre parties le 12 octobre 2018 pour l'appartement prédéfini, situé dans la résidence ALIAS1.), ADRESSE19.) à L-ADRESSE20.).ALIAS4.) et des réserves non levées telles qu'énoncées sous le point I
2. dresser la liste détaillée des non-conformités, des vices, malfaçons et désordres affectant ledit appartement et l'usage des parties communes en tenant compte de ceux listés sous les points II, III et IV de la motivation

3. en déterminer les causes et les origines
4. déterminer les travaux et moyens à mettre en œuvre afin de lever les réserves et redresser les non-conformités, les vices et malfaçons constatés
5. les évaluer et chiffrer le coût global de la remise en état incluant le trouble de jouissance causé aux occupants
6. évaluer le délai endéans lequel la société SOCIETE1.) S.A. pourrait exécuter lesdits travaux sous le contrôle de l'expert
7. déterminer les moins-values causées à l'immeuble du fait des réserves non levées, des non-conformités, vices et malfaçons constatés, ainsi que le trouble de jouissance causés au demandeur
8. évaluer le préjudice global causé au demandeur du fait des réserves non-levées, des non-conformités, vices et malfaçons constatés
9. dresser le décompte entre parties

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 **3.000 euros** au plus tard le **20 décembre 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 **25 juin 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 ;

Quant à la demande en extension de la mission d'expertise aux parties communes

disons la demande irrecevable sur toutes les bases légales invoquées ;

Quant à la demande en production forcée de pièces

déclarons la demande irrecevable sur toutes les bases légales invoquées;

Quant à l'indemnité de procédure et l'avance des frais

réserve la demande de PERSONNE1.) en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

réserve les droits des parties et les dépens ;

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