

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2024-08394
No. 2025TALREFO/00047
du 31 janvier 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 31 janvier 2025, 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 Stéphanie RIBIERO.

DANS LA CAUSE

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), 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 gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Fränk ROLLINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Nazane SIVRI, avocat, en remplacement de Maître Fränk ROLLINGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

1) l'association momentanée SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.),

- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 3) la société responsabilité limitée SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 4) la société anonyme SOCIETE5.), 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties défenderesses sub 1) à 3) défailantes,

partie défenderesse sub 4) comparant par Maître Alexandre DILLMANN, avocat, en remplacement de Maître Marc KERGER, 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, 27 janvier 2025, Maître Nazane SIVRI donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Alexandre DILLMANN fut entendu en ses moyens et explications.

Les parties défenderesses sub 1) à 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 14 octobre 2024, le syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.) (ci-après « le ALIAS1.) ») a fait donner assignation à l'association momentanée SOCIETE2.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (ci-après « la société SOCIETE3.) »), à la société responsabilité limitée SOCIETE4.) (ci-après « la société SOCIETE4.) ») et à la société anonyme SOCIETE5.) (ci-après « SOCIETE5.) »), 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 son assignation, sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur le fondement de l'article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon encore sur base de l'article 350 du même code.

Par exploit d'huissier de justice du 29 novembre 2024, le ALIAS1.) a fait donner réassignation à l'association momentanée SOCIETE2.), à la société SOCIETE3.) et à la société SOCIETE4.).

Quant à la régularité de l'assignation introductive d'instance

Une action en justice ne peut être intentée que par une personne physique ou une personne morale et contre une telle personne. Cette règle est d'ordre public et son inobservation est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance.

Une association momentanée est dépourvue de personnalité juridique, de sorte qu'elle ne dispose pas de la capacité d'agir en justice.

Cette irrégularité de fond entraîne la nullité de l'assignation introductive d'instance en ce qu'elle est dirigée contre l'association momentanée SOCIETE2.).

Quant à la demande en institution d'une expertise

A l'audience publique du 27 janvier 2025, SOCIETE5.) a marqué son accord avec le principe de l'expertise sollicitée, sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune dans son chef et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond.

La mesure d'instruction sollicitée n'étant pas contestée dans son principe et la demande étant justifiée au vu des pièces versées 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.

SOCIETE5.) sollicite principalement la suppression du point 4 de la mission d'expertise proposée la partie demanderesse, au motif que ce point implique une appréciation d'ordre juridique et relève partant du fond. En ordre subsidiaire, elle demande à voir reformuler ledit point.

Le ALIAS1.) s'est déclaré d'accord avec une reformulation du point en question.

La question de l'indemnité revenant au demandeur constitue une question de fond, dont tant le principe que le quantum relèvent du juge du fond. Afin que ce dernier puisse utilement statuer, il n'est toutefois pas inutile que l'expert exprime son opinion sur la question de savoir si les inachèvements et défauts affectant l'immeuble du demandeur ont pu entraîner une perte de jouissance, et se prononce tant sur la durée que sur l'ampleur de celle-ci.

Rien ne s'oppose, en effet, à confier à l'expert la mission de rassembler les éléments d'appréciation techniques pour relever et évaluer l'éventuelle perte de jouissance subie par le demandeur.

Le point de mission critiqué est donc à reformuler en ce sens.

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 Danielle GHERARDI comme expert.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient au ALIAS1.) de faire l'avance des frais d'expertise, de sorte que la demande de ce dernier visant à voir mettre l'avance de ces frais à charge des parties défenderesses sub 1) à 3) est à rejeter.

Aux termes de son assignation, le ALIAS1.) réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- 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.

La société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) n'ayant pas comparu après avoir été régulièrement réassignées, il convient, en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, de statuer par une ordonnance réputée contradictoire à leur égard.

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 par une ordonnance réputée contradictoire à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), et contradictoirement à l'égard des autres parties en cause,

déclarons nulle l'assignation introductive d'instance en ce qu'elle est dirigée contre l'association momentanée SOCIETE2.) ;

pour le surplus, 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,

ordonnons une expertise et commençons pour y procéder l'expert **Danielle GHERARDI, demeurant professionnellement à L-7670 Reuland, 14, um Beschelchen,**

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

1) Concernant les inachèvements constatés :

1.1. dresser dans un constat contradictoire les inachèvements des travaux au niveau des parties communes de la résidence sise à L-ADRESSE1.), réalisés par les parties défenderesses sub 2) et sub 3) en fonction du cahier de charges,

1.2. proposer les moyens adaptés pour finaliser les travaux en conformité avec le cahier de charges,

- 1.3. *chiffrer le coût les travaux restant à effectuer et fournitures à livrer,*
- 1.4. *déterminer la date d'achèvement,*
- 1.5. *déterminer les jours de retard,*
- 2) *Concernant les vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, défauts de conception, dégâts, dommages au niveau des travaux réalisés au niveau des parties communes par les parties défenderesses sub 2) et sub 3):*
 - 2.1. *constater les vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, défauts de conception, dégâts, dommages au niveau des travaux réalisés par les parties défenderesses sub 2) et sub 3),*
 - 2.2. *se prononcer sur les causes et origines exactes de ces vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, défauts de conception, dégâts et dommages,*
 - 2.3. *proposer les moyens aptes à y remédier,*
 - 2.4. *chiffrer le coût de la remise en état des vices, malfaçons, désordres, défauts de conformité, défauts de conception, dégâts et dommages constatés, sinon déterminer la moins-value affectant les travaux effectués par les parties défenderesses sub 2) et sub 3),*
 - 2.5. *déterminer la date d'achèvement,*
- 3) *Vérifier la conformité du Certificat de Performance Energétique par rapport aux normes applicables en réalisant un Blowerdoor test,*
- 4) *Rassembler les éléments d'appréciation techniques pour relever et évaluer l'éventuelle perte de jouissance subie par le demandeur, et se prononcer sur la durée et l'ampleur de celle-ci ;*

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 du syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.) visant à voir condamner les parties défenderesses sub 1) à 3) à faire l'avance de frais d'expertise ;

ordonnons **au syndicat des copropriétaires de la résidence sise à L-ADRESSE1.)** de payer à l'expert la somme de **2.000,- euros** au plus tard le **3 mars 2025** 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 **1^{er} août 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 obtention d'une indemnité de procédure.