

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

Nos. Rôle: TAL-2024-05502 + TAL-2024-05917

No. 2024TALREFO/00449

du 24 octobre 2024

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 24 octobre 2024, tenue par Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente 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

- 1) le Syndicat de la Résidence ALIAS2.) sise à ADRESSE2.), représentée 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,
- 2) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE4.),
- 3) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE4.),
- 4) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),
- 5) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.),
- 6) PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE4.),

comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), inscrite sur la liste V du Tableau des Avocats dressée par l'Ordre des Avocats de Luxembourg, demeurant à Luxembourg, en laquelle domicile est élu et qui est constituée avocat et occupera, cette société représentée aux fins des présentes par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à L-ADRESSE5.),

parties demanderesses comparant par la société à responsabilité limitée SOREL Avocat S.à.r.l., représentée par Maître Karim SOREL, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T

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,

partie défenderesse sub1) comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE NOESEN, représentée par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

II. DANS LA CAUSE

E N T R E

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,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE NOESEN, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), inscrite sur la liste V du Tableau des Avocats dressée par l'Ordre des Avocats de Luxembourg, demeurant à Luxembourg, en laquelle domicile est élu et qui est constituée avocat et occupera, cette société représentée aux fins des présentes par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à L-ADRESSE7.),

partie demanderesse en intervention comparant par la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), représentée par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

- 3) la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 4) la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE11.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO8.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse sub 1) en intervention comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, représentée par Maître Liza CURTEANU, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 2) en intervention comparant par Monsieur PERSONNE6.), gérant,

partie défenderesse sub 3) en intervention comparant par Monsieur PERSONNE7.), gérant,

partie défenderesse sub 4) en intervention comparant par Maître Benjamin PACARY, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du jeudi matin, 10 octobre 2024, Maître Karim SOREL donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Jean-Paul NOESEN donna lecture de l'assignation en intervention ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Liza CURTEANU, Monsieur PERSONNE6.), Monsieur PERSONNE7.) et Maître Benjamin PACARY furent entendus en leurs 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 3 juillet 2024, le syndicat des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) (ci-après « le **SOCIETE9.)** », PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont fait donner assignation 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 notamment voir nommer un expert avec la mission telle que libellée au dispositif de son assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur le fondement de l'article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon plus subsidiairement sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du même code.

Les parties demanderesses font exposer que la résidence ADRESSE1.) est affectée de divers désordres dans les parties communes et privatives. Il y aurait notamment des entrées d'eau, ainsi qu'un taux d'humidité anormalement élevé dans les murs des parties privatives.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-05502 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 17 juillet 2024, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l. (ci-après « **la société SOCIETE10.)** »), à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à.r.l. (ci-après « **la société SOCIETE6.)** »), à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à.r.l. (ci-après « **la société SOCIETE7.)** ») et à la société à responsabilité limitée SOCIETE8.) S.à.r.l. (ci-après « **la société SOCIETE8.)** ») à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que celles-ci sont tenues d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 3 juillet 2024 ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-05917 du rôle.

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

Lors de l'audience des plaidoiries du 10 octobre 2024, la société SOCIETE10.) et la société SOCIETE8.) ont en premier lieu relevé l'irrecevabilité de la demande principale et, par conséquent, de la demande en intervention, au motif que l'assemblée générale des copropriétaires n'aurait pas autorisé le syndic à agir en justice. La société SOCIETE3.) a également conclu à l'irrecevabilité de la demande principale. Subsidiairement, la société SOCIETE10.) et la société SOCIETE8.) ont demandé à se voir mettre hors cause. Plus subsidiairement encore, la société SOCIETE10.) a demandé à voir modifier le libellé de la mission d'expertise.

Concernant l'expertise, la société SOCIETE8.) a fait plaider que les conditions pour l'application de l'article ne sont pas remplies. Elle a sollicité une indemnité de procédure de 1.000 euros à l'égard de la société SOCIETE3.).

La société SOCIETE6.) et la société SOCIETE7.) ne se sont pas opposées à la demande d'expertise telle que formulée par le SOCIETE9.).

Quant à la recevabilité de la demande principale ainsi que de la demande en intervention

Lors de l'audience publique du 10 octobre 2024, la société SOCIETE10.) a fait plaider que la demande principale du SOCIETE9.) serait irrecevable, étant donné que l'assemblée générale des copropriétaires n'aurait pas donné l'autorisation pour agir en justice. Il en découlerait que l'assignation en intervention faite par la société SOCIETE3.) serait également irrecevable.

Aux termes de l'article 11 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *l'ensemble des copropriétaires est obligatoirement et de plein droit groupé dans un syndicat, représentant légal de la collectivité, doté de la personnalité juridique* ». L'article 12 dispose que c'est le syndicat qui a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, et il peut agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. L'article 14 point 1 de la prédite loi précise que « *les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale* ». Selon le point 4 du prédit article, « *le syndic représente le syndicat dans tous les actes civils et en justice. Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, selon les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci* ». L'article 14 point 5 de la loi modifiée du 16 mai 1975 prescrit que « *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 lorsqu'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* ».

En principe, le syndic ne peut donc entamer une action en justice sans avoir eu l'autorisation par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple. Une action entamée sans cette autorisation doit être déclarée irrecevable.

Par assignation en justice du 3 juillet 2024, le Syndicat de la résidence ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., ensemble avec les cinq copropriétaires de la résidence, a assigné la société SOCIETE3.) devant le juge des référés. Il ressort des pièces versées en cause que les parties PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), copropriétaires de la résidence ADRESSE1.), représentent l'intégralité des NUMERO9.)èmes de la copropriété de l'immeuble en cause. En outre, en date du 5 avril 2024, les cinq copropriétaires représentant l'intégralité des NUMERO9.)èmes de la copropriété ont encore signé un document intitulé « ALIAS1.) » autorisant et chargeant à l'unanimité le syndic de la résidence ADRESSE1.), à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., à introduire une action en référé visant à faire nommer un expert devant se prononcer sur les origines des désordres constatés et les moyens pour y remédier.

Au vu de l'unanimité de l'ensemble des copropriétaires de la résidence ADRESSE1.) autorisant le syndic à introduire l'action en référé, la demande du SOCIETE9.) est à déclarer recevable.

Il découle de ce qui précède que le moyen tiré de l'irrecevabilité des demandes principale et en intervention est à rejeter.

Quant aux demandes de mise hors cause

La société SOCIETE10.) et la société SOCIETE8.) demandent à se voir mettre hors cause. La société SOCIETE8.) fait valoir qu'elle ne serait pas impliquée dans les travaux à l'origine des désordres allégués.

Statuer sur ces demandes de mise hors cause amène le tribunal à se prononcer sur les responsabilités encourues et, partant, à examiner le fond du litige, ce qui dépasse les pouvoirs du juge des référés.

Il est rappelé à ce titre que l'expertise, simple moyen d'information, peut être ordonnée par le juge des référés sans qu'il ait à rechercher par avance s'il existe un lien de droit entre les parties, ni à quel titre la responsabilité de la partie défenderesse peut éventuellement être engagée. Il suffit, pour que l'expertise puisse être ordonnée, que les parties se trouvent dans une situation telle que la responsabilité de la partie défenderesse, sur le plan contractuel ou délictuelle, ne soit pas, *a priori*, à exclure (*Cour d'appel, 16 janvier 1991, n° 12430 du rôle*).

Le SOCIETE9.) fait exposer qu'après la mise en service de l'immeuble, de graves malfaçons ont commencé à apparaître dans l'ensemble de l'immeuble. La résidence ADRESSE1.) serait affectée tant dans les parties privatives que dans les parties communes d'entrées d'eaux ainsi que d'un taux d'humidité anormalement élevé dans

les murs des parties privatives. Ces désordres pourraient être imputables aux installations de chauffage sanitaire, à la façade, aux circuits d'alimentation ou d'évacuation d'eaux, ou à toute autre erreur ou omission dans la gérance du chantier de la construction de la résidence. Selon le SOCIETE9.), les diverses réparations qui ont été entreprises par la société de chauffage/sanitaire n'auraient pas remédié à l'humidité et aux infiltrations.

En l'occurrence, il ressort de l'assignation en intervention du 17 juillet 2024 et il n'est pas contesté que la société SOCIETE8.) a effectué pour le compte de la société SOCIETE3.), en tant que sous-traitant, la transformation du gros œuvre existant ainsi que l'isolation de la nouvelle cave de la résidence ADRESSE1.). La société SOCIETE10.) a réalisé des travaux d'installation de chauffage et de sanitaire. La responsabilité de ces sociétés ne peut d'ores et déjà exclue, vu qu'elles ont réalisé des travaux susceptibles d'être à l'origine des désordres invoqués par le SOCIETE9.).

La demande de mise hors cause invoquée par la société SOCIETE10.) et la société SOCIETE8.) est partant à rejeter.

Quant à l'expertise

La société SOCIETE10.) ainsi que la société SOCIETE8.) estiment que la demande principale tendant à voir instituer une expertise n'est pas fondée. La société SOCIETE8.) estime qu'il n'existe pas d'urgence en l'espèce et que donc les conditions pour l'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ne sont pas remplies.

Le SOCIETE9.) agit principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que « *s'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout 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, [...] en référé* ».

Cet article institue un référé qui est autant « préventif », en ce qu'il tend à éviter tout procès au fond, que « probatoire », en ce qu'il tend à conserver des éléments de preuve soumis au risque d'un dépérissement prochain ou à établir la preuve de faits qui se sont déjà produits et qui ne sont pas soumis au risque d'un changement ou d'une disparition prochains.

L'article 350 précité est un texte autonome auquel les conditions habituelles du référé ne sont pas applicables. Il n'est ainsi soumis ni à la condition d'urgence, ni à la condition d'absence de contestation sérieuse et ne doit répondre qu'aux exigences posées par ledit texte lesquelles sont, à part (i) l'absence de procès au fond, (ii) l'existence d'un motif légitime d'établir, (iii) par mesure d'instruction légalement admissible, (iv) la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige.

Il convient de noter d'emblée que la mesure d'instruction sollicitée est légalement admissible, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, et qu'il est constant en cause qu'il n'y a

pour l'instant pas encore de procès au fond concernant les faits dont le SOCIETE9.) vise à établir la preuve.

Le demandeur doit, pour prospérer sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier notamment d'un motif légitime à sa demande, qui doit tendre à la conservation ou à l'établissement de faits en vue d'un litige déterminable mais ultérieur (*Jacques et Xavier VUITTON, Les référés, Editions du Juris-classeur, 2003, n° 532*).

Il y a motif légitime au sens de la loi s'il n'est *a priori* pas exclu que des faits ou des éléments dont l'on veut établir ou conserver la preuve, puisse dépendre la solution d'un éventuel procès au fond entre parties, voire qu'ils soient susceptibles d'avoir une influence sur la solution du litige. Le juge est souverain pour apprécier le motif légitime qui constitue la seule condition positive du recours à une mesure d'instruction *in futurum*.

A la nécessité du motif légitime s'ajoute celle du caractère opérant, de la pertinence de la mesure sollicitée. Le demandeur est ainsi tenu de démontrer, outre la légitimité de la mesure sollicitée, qu'elle est pertinente, c'est-à-dire adaptée, utile et proportionnée au litige ultérieur qui la requiert. En d'autres termes, le demandeur doit établir l'existence de son intérêt probatoire.

Si la partie demanderesse dispose d'ores et déjà de moyens de preuves suffisants pour conserver ou établir la preuve des faits litigieux, la mesure d'instruction demandée est dépourvue de toute utilité et doit être rejetée (*Cour d'appel, 10 juin 2020, n° CAL-2020-00196 du rôle ; Cour d'appel, 30 juin 2021, n° CAL-2021-00201 du rôle ; Cour d'appel, 6 octobre 2021, n° CAL-2021-00344 du rôle ; et les références y citées*).

La jurisprudence luxembourgeoise a rappelé, à maintes reprises, que les faits fondant le futur litige envisageable doivent être suffisamment plausibles et caractérisés pour justifier l'intervention du juge. Cette exigence permet d'éviter de pervertir l'institution du référé probatoire, en empêchant qu'il ne devienne qu'un simple moyen de pression ou un moyen de poursuivre des buts étrangers à sa raison d'être. Une telle exigence est indispensable à la cohérence de l'institution, à défaut de quoi les conditions de recours au référé probatoire pourraient être facilement contournées par l'allégation d'un litige faux ou sans raison d'être (*Cour d'appel, 27 février 2008, Pas. 34, p. 162*).

En l'espèce, le SOCIETE9.) fait valoir que la résidence ADRESSE1.) serait affectée de divers désordres, à savoir notamment de diverses infiltrations d'eau et d'un taux d'humidité élevé. L'existence même de ces désordres n'est pas autrement contestée par les autres parties en cause. En outre, il ressort des photos versées en cause par la société SOCIETE3.) que la résidence ADRESSE1.) paraît être affectée de vices et malfaçons ayant trait à des problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau et que des courriers de contestation et de réclamation ont d'ores et déjà été envoyés par la société SOCIETE3.) ainsi que par certains copropriétaires de la résidence.

Au vu de ce qui précède, il y a lieu de retenir que le SOCIETE11.) a établi à suffisance de droit le caractère plausible et caractérisé des faits pouvant fonder un éventuel litige futur.

Dans la mesure où le SOCIETE11.) estime que la résidence ADRESSE1.) est affectée de vices et malfaçons lui permettant d'engager une action en responsabilité à l'encontre de la société SOCIETE3.), il faut retenir qu'il a un motif légitime pour solliciter la mesure d'instruction.

Le SOCIETE9.) a, en effet, un intérêt à faire déterminer de manière contradictoire et par un homme de l'art tant la réalité que l'origine des désordres affectant son immeuble, ainsi que la nature et le coût des moyens de réparation.

La mesure d'instruction sollicitée tend à lui fournir les éléments nécessaires pour mettre éventuellement en cause la responsabilité de la société SOCIETE3.) et la solution du litige au fond dépend des faits à établir, les faits offerts en preuve présentant un caractère pertinent et utile par rapport à ce litige éventuel.

Il y a encore lieu de rappeler qu'une expertise, simple moyen d'information, peut être ordonnée par le juge des référés sans qu'il y ait lieu de rechercher, par avance, s'il existe un lien de droit entre parties, ni à quel titre la responsabilité du défendeur peut éventuellement être engagée et qu'il suffit, pour que l'expertise puisse être ordonnée, que les parties se trouvent dans une situation telle que la responsabilité du défendeur sur le plan délictuel ou contractuel, ne soit pas, *a priori*, exclue.

Aucun élément invoqué par la société SOCIETE3.) ne permettant, à ce stade, d'exclure que sa responsabilité puisse être engagée, il y a lieu de retenir que le SOCIETE11.) justifie d'un motif légitime au sens de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

Les conditions d'application de l'article 350 étant réunies, il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise et d'ordonner à la société SOCIETE10.), à la société SOCIETE6.), à la société SOCIETE7.) et à la société SOCIETE8.) d'assister et de participer aux opérations d'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.

La société SOCIETE10.) a demandé à voir modifier la mission d'expertise libellée par le SOCIETE9.) dans son assignation. Elle demande à voir limiter la mission de l'expert aux éventuelles infiltrations affectant l'immeuble et à voir supprimer les points 4. et 5. de la mission d'expertise telle que libellée par le SOCIETE9.), à savoir le point 4. « *déterminer une éventuelle moins-value affectant l'immeuble* » ainsi que le point 5 « *dresser les décomptes entres parties* ».

En l'espèce, il convient de charger l'expert d'établir un état des lieux de tous les éventuels désordres, vices, malfaçons et non conformités aux règles de l'art affectant tous les travaux réalisés par les parties assignées dans les parties communes et les parties privatives de l'immeuble dénommé ALIAS2.) sis à ADRESSE12.). Il n'y a partant pas lieu de modifier les deux premiers points de la mission d'expertise telle que proposée par le SOCIETE9.).

Dans le cadre du référé-préventif, l'expert ne peut pas être chargé de dresser ou de vérifier les comptes entre les parties, la fixation du coût de la réparation rentre cependant dans le cadre de la compétence du juge des référés étant donné qu'elle tend à fournir au tribunal tous les éléments lui permettant de statuer ultérieurement sur la question de savoir qui est responsable des dommages constatés et qui doit en supporter les conséquences (*Cour d'appel, 10 mai 2006, n° 30666 du rôle*). Il est admis que le juge des référés ne dépasse pas le cadre de ses pouvoirs en chargeant l'expert de calculer le dommage global d'une victime (*Cour d'appel, 15 mars 2006, n° 30367 du rôle*), ce qui inclut entre autres la fixation de la moins-value accrue à l'immeuble.

La demande de suppression du point 4. de la société SOCIETE10.) est dès lors à rejeter.

Sous le point 5. de la mission, le SOCIETE9.) demande à voir « *dresser le décompte entre les parties* ».

Comme les mesures d'instruction à ordonner en vertu de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ne peuvent porter que sur des faits, il y a lieu d'exclure, de la mission de l'expert nommé, le point 5., dans la mesure où ce point de mission n'a pas un tel objet (*Cour d'appel, 8 mai 2002, n°25375 du rôle*).

Quant au libellé de la mission, 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.

Il y a partant lieu de charger l'expert de la mission telle que reprise 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, au vu des éléments du dossier et des positions respectives exprimées par les parties, de charger l'expert Steve Etienne MOLITOR.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient au SOCIETE9.) de faire l'avance des frais d'expertise.

La société SOCIETE8.) réclame à l'encontre de la société SOCIETE3.) une indemnité de procédure de 1.000 euros.

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.

PAR CES MOTIFS

Nous Dilia COIMBRA, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement,

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2024-05502 et TAL-2024-05917 du rôle du rôle ;

recevons les demandes principale et en intervention en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

rejetons les demandes de mise hors cause de la société SOCIETE10.) et de la société SOCIETE8.) ;

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 commettons pour y procéder l'expert **Steve Etienne MOLITOR, demeurant professionnellement à L-ADRESSE13.)** ;

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

- 1) *Etablir un inventaire des vices, malfaçons, non-façons, désordres, défauts de conformité et autres dégâts affectant les parties communes ainsi que les parties privatives de la résidence ADRESSE1.) sise à ADRESSE12.) ;*
- 2) *Déterminer les causes et les origines des vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et malfaçons constatés affectant l'immeuble et le relevé des travaux de tentative de remédiation déjà faits et les malfaçons pouvant affecter à leur tour ces travaux ;*
- 3) *Déterminer les travaux et moyens de redressement nécessaires et en évaluer le coût ;*
- 4) *Déterminer une éventuelle moins-value affectant l'immeuble ;*

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 **30 novembre 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 **1^{er} mars 2025** au plus tard ;

disons que la société SOCIETE10.), la société SOCIETE6.), la société SOCIETE7.) et à la société SOCIETE8.) sont tenues d'assister et de participer aux opérations d'expertise ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

réserveons les droits des parties et les dépens, y compris la demande en allocation d'une indemnité de procédure.