

Texte pseudonymisé

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

Nos. Rôle: TAL-2023-10193 + TAL-2024-00291
No. 2024TALREFO/00492
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

- 1) PERSONNE1.), et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

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

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

ET

- 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 Luxembourg.

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,

édisant 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 numéro NUMERO7.), 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 numéro NUMERO9.), 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 ADRESSE4.) et ADRESSE14.),

- 4) la société SOCIETE8.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social L-ADRESSE10.), inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO10.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

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 :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités et considérants de l'ordonnance de référé **no. 2024TALREFO/00084 du 21 février 2024** et dont le dispositif est conçu comme suit:

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 les demandes principale et en intervention en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

déclarons les demandes recevables ;

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2023-10193 et TAL-2024-00291 du rôle ;

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

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 ;

donnons acte à la société SOCIETE1.) S.A., la société SOCIETE4.) S.A., la société SOCIETE5.) S.A., la société anonyme de droit belge SOCIETE6.) S.A. et la société SOCIETE8.) S.à.r.l. qu'elles assisteront aux opérations à intervenir sous toutes réserves et sans reconnaissance de responsabilité préjudiciable dans leur chef;

ordonnons une expertise et commençons pour y procéder l'expert **Patrick COUNOTTE (SCHROEDER & ASSOCIÉS), demeurant professionnellement à L-ADRESSE15.),**

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 mai 2021 pour l'appartement prédéfini, situé au 13^{ème} étage dans la résidence ALIAS1.)ADRESSE16.) à L-ADRESSE17.), en tenant compte du procès-verbal de réception signé entre les parties le 25 janvier 2023, des réserves complémentaires transmises le 22 février 2023, du constat d'huissier Carlos CALVO du 10 février 2023, formalisé le 23 février 2023 et des réserves non levées tels qu'énoncés ci-dessus sous le point I. de la motivation
2. dresser la liste détaillée des non-conformités, des désordres, vices et malfaçons affectant ledit appartement et l'usage des parties communes en tenant compte de ceux listés ci-dessus sous le point II. et le point III. 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 désordres, 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, désordres, vices et malfaçons constatés, ainsi que le trouble de jouissance causés aux demandeurs
8. évaluer le préjudice global causé aux demandeurs du fait des réserves non-levées, des non-conformités, désordres, 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 aux **parties demanderesse au principal** de payer à l'expert la somme de **4.000 euros** au plus tard le **21 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 **21 octobre 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 ;

réserve la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

réserve la demande dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) S.A. tendant à la mainlevée de l'inscription hypothécaire sur le bien immobilier de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, endéans un délai de huit jours à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir ;

Quant à la demande en production forcée des pièces

avant tout progrès en cause, et afin de permettre aux parties en cause de parfaire la mesure d'instruction ;

refixons les débats à l'audience publique des référés ordinaires du **jeudi, 25 avril 2024 à 9.00 heures, salle TL.0.11, au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, Cité judiciaire, à L-2080 Luxembourg** ;

réserve les droits des parties et les dépens ;

déclarons l'ordonnance commune au Syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) » ;

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

Suite à l'ordonnance de référé no. 2024TALREFO/00084 du 21 février 2024 l'affaire fut réappelée à l'audience publique ordinaire des référés du jeudi matin, 25 avril 2024, lors de laquelle l'affaire fut refixée.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique ordinaire des référés du jeudi matin, 7 novembre 2024, lors de laquelle Maître Florence HOLZ, Maître Hervé MICHEL, 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:

Vu l'ordonnance des référés numéro 2024TALREFO/000084 du 21 février 2024 par laquelle le Tribunal des référés *de céans* a:

- ordonné la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2023-10193 et TAL-2024-00291 du rôle
- nommé, sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile, l'expert Patrick COUNOTTE avec la mission telle que plus amplement détaillée dans le dispositif de l'ordonnance des référés en question
- réservé la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile
- réservé la demande dirigée à l'encontre de la société SOCIETE1.) S.A. tendant à la mainlevée de l'inscription hypothécaire sur le bien immobilier de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard, endéans un délai de huit jours à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir
- refixé les débats afin de permettre aux parties de parfaire la demande en production forcée de pièces
- déclaré l'ordonnance commune au Syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) (ci-après « SYNDICAT »)

A. Quant à la demande en extension de la mission d'expertise

Lors des plaidoiries, le SYNDICAT a demandé à voir étendre la mission d'expertise, confiée à l'expert Patrick COUNOTTE dans l'ordonnance des référés précitées du 21 février 2024, aux parties communes de l'immeuble en question, notamment en chargeant ledit expert de la mission 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.), ADRESSE18.) à L-ADRESSE17.).

Dans sa note de plaidoiries, versée aux débats à l'audience, le SYNDICAT a procédé à une énumération exhaustive des dysfonctionnements constatés dans l'espace « Wellness » et le hammam, le sauna, la piscine mais aussi dans le local technique du hammam et du sauna. De même, le SYNDICAT énumère les défauts relevés au système de chauffage urbain, au système de ventilation, à l'isolation phonique, aux brise-soleil orientables, à la station météo, aux pompes de relevage dans les caves, au système d'ouverture des portes, aux normes de sécurité, aux compteurs de consommation d'énergie et aux ascenseurs. Le SYNDICAT demande à voir charger l'expert d'en déterminer les origines, 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 y a tout d'abord lieu de relever qu'à défaut, pour le SYNDICAT, d'indiquer de base légale à l'appui de sa demande, celle-ci est censée être basée sur l'article 350 du nouveau code de procédure civile, sinon sur l'article 933 alinéa 1^{er} sinon encore sur l'article 932 alinéa 1^{er} du même code.

La société SOCIETE4.) S.A., la société SOCIETE5.) S.A., la société de SOCIETE6.) S.A. et la société SOCIETE8.) S.à.r.l. s'opposent à la demande en extension et soulèvent l'irrecevabilité de celle-ci faute pour Maître Régis SANTINI d'avoir été dûment autorisé d'agir en justice par le syndic de l'immeuble en question et partant de ne pas justifier d'un mandat à agir.

Plus particulièrement, les parties SOCIETE4.) S.A., SOCIETE5.) S.A., SOCIETE6.) S.A. et SOCIETE8.) S.à.r.l. 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 en l'espèce étant donné que l'autorisation d'agir en justice accordée au syndic dans le cadre d'une procédure de référé-expertise ferait défaut; qu'enfin, la preuve du caractère urgent de la demande en institution d'une mesure d'expertise ne serait pas rapportée.

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 « Syndicat des copropriétaires : (...) / Assemblée Générale Ordinaire du 3 juillet 2024 » 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 » et 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 un 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., SOCIETE6.) S.A. et SOCIETE8.) S.à.r.l., il y a lieu de 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 en question.

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

Quant à la demande sur base de l'article 933 alinéa 1^{er} 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^{er} du nouveau code de procédure pour faire l'objet de contestations sérieuses.

B. Quant à la demande en production de pièces

Dans leur acte introductif d'instance du 21 décembre 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont demandé à voir ordonner à la société SOCIETE1.) S.A. la production forcée de documents qui permettent la gestion et l'entretien des équipements de l'appartement acquis, les notices mais aussi les plans tels que plus amplement énumérés sous le point V. de la motivation dudit acte introductif d'instance.

A l'audience des plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent avoir reçu tous les documents réclamés mis à part les plans AS-BUILT. Ils demandent donc la production forcée de ces plans au motif que ceux-ci leur sont indispensables à l'entretien des équipements vendus.

Dans la mesure où la société SOCIETE1.) S.A. fait plaider qu'elle ne dispose pas des plans AS-BUILT 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.) et PERSONNE2.) est par conséquent à déclarer irrecevable.

C. Frais de l'instance

Au vu des éléments du dossier et compte tenu de l'issue du litige, il y a lieu de faire masse des frais de l'instance et de les imposer pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour moitié à la société SOCIETE1.) S.A.

Enfin, il y a lieu de réserver les demandes pour le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation de l'ordonnance des référés numéro 2024TALREFO/000084 du 21 février 2024 ;

Quant à la demande en extension de la mission d'expertise

recevons la demande en extension de la mission d'expertise du Syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) en la forme ;

déclarons la demande irrecevable sur toutes les bases légales invoquées;

Quant à la demande en production forcée des pièces

déclarons la demande irrecevable sur toutes les bases légales invoquées ;

réserveons les demandes pour le surplus ;

condamnons PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à la moitié des frais de l'instance et la société SOCIETE1.) S.A. à l'autre moitié desdits frais;

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