

**No. Rôle: TAL-2018-06102**  
**No. 2018TALREFO/00600**  
**du 22 novembre 2018**

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 22 novembre 2018 tenue par Nous Malou THEIS, 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, assistée du greffier Pit SCHROEDER.

---

**DANS LA CAUSE**

**ENTRE**

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

élisant domicile en l'étude de Maître Jean-Jacques LORANG, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse comparant par Maître Gaëlle RELOUZAT, avocat, en remplacement de Maître Jean-Jacques LORANG, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

**ET**

le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.), sis à L-ADRESSE2.), pris en la personne de son syndic en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**partie défenderesse comparant par PERSONNE2.), en vertu d'une procuration.**

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi après-midi, 5 novembre 2018, Maître Gaëlle RELOUZAT donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Madame PERSONNE2.) fut entendue en ses 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 20 septembre 2018, PERSONNE1.) a fait donner assignation au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) à comparaître devant Madame le Président du tribunal d'arrondissement, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que l'assigné est tenu d'intervenir aux opérations d'expertise en cours par-devant l'expert Romain FISCH dans l'affaire se mouvant entre le requérant et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl .

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) expose être propriétaire d'un lot dans l'immeuble en copropriété dénommé Résidence RESIDENCE1.), situé à L-ADRESSE2.) qu'il a donné en bail à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl ;

que son locataire s'étant plaint d'infiltrations d'eau, de traces d'humidité et de moisissures dans le local loué, une expertise judiciaire a été réalisée par l'expert judiciaire Romain FISCH en exécution d'une ordonnance rendue par le juge de paix de Luxembourg siégeant en matière de bail à loyer ;

qu'il résulterait du compte-rendu dressé par l'expert judiciaire relatif à la visite du 12 juin 2018 que les infiltrations d'eau et autres désordres constatés proviennent des parties communes ;

que le requérant en déduit qu'il est dans son intérêt de rendre opposable au syndicat des copropriétaires les opérations d'expertise actuellement en cours.

Le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) conteste la demande, précisant que le requérant a été le promoteur et maître d'ouvrage de l'immeuble en copropriété, et qu'il essaierait actuellement de se décharger sur la copropriété en relation avec les désordres et vices affectants la construction par lui réalisée.

Le requérant agit principalement sur base de l'article 350 du nouveau code de procédure civile, subsidiairement sur base des articles 932 et 933 du même code.

Il résulte des pièces versées en cause que dans un litige opposant PERSONNE1.) à son locataire, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, le juge de paix de Luxembourg, siégeant en matière de bail à loyer, a, suivant ordonnance du 26 mars 2018, nommé expert judiciaire Fernand ZEUTZIUS avec la mission de déterminer l'origine de l'humidité affectant les locaux pris en location par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl, d'en déterminer les moyens pour y remédier et d'évaluer le pourcentage de la perte de jouissance subie par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl.

L'avance des frais d'expertise a été mise à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl comme partie demanderesse à l'instance tendant à une dispense de paiement du loyer, voire à une réduction du loyer à payer compte tenu de la perte de jouissance affectant les lieux loués.

Par ordonnance du 25 avril 2018, Romain FISCH a été nommé en remplacement de Fernand ZEUTZIUS avec la mission et les modalités contenues dans l'ordonnance du 26 mars 2018.

Une visite contradictoire a eu lieu entre PERSONNE1.) et son locataire en date du 12 juin 2018 et l'expert judiciaire Romain FISCH a dressé un compte-rendu en date du 20 juin 2018, duquel il ressort que les locaux loués par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) Sàrl présentent un taux d'humidité anormalement élevé dus à des phénomènes de condensation ou d'infiltrations d'eau. L'expert a également visité les parties communes du hall d'entrée et de la cage escalier, les extérieurs et façades, ainsi que les installations techniques de l'immeuble, pour s'interroger quant à l'état des conduits de chauffage et les « raisons qui ont poussé le syndic à appliquer ce placage ».

PERSONNE1.) justifie dès lors d'un intérêt à faire intervenir le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RESIDENCE1.) dans les opérations d'expertise, étant donné qu'il n'est pas à exclure que l'origine des désordres constatés soit à rechercher dans les parties communes et dans les travaux afférents, réalisés soit au moment de la construction initiale en 1985, soit au moment d'éventuelles transformations ultérieures.

Cependant, la mise en intervention forcée contre des tiers dans une expertise antérieurement ordonnée ne peut être ordonnée par le juge des référés qu'en cas d'urgence, et à condition que l'expertise n'ait pas encore atteint un stade tel que les droits de la défense des parties assignées puissent être entravés ou compromis (*Emile Penning, Le référé ordinaire en droit luxembourgeois. Bulletin du Cercle François Laurent, no. 25 ; Cour d'appel, 26 juin 1989, numéro 10746 du rôle*).

Il en suit que l'intervention forcée dans une expertise judiciaire antérieurement ordonnée n'est envisageable que sur le fondement du référé-urgence, de sorte que la demande est d'ores et déjà à déclarer irrecevable sur le fondement de l'article 350 du nouveau code de procédure civile.

En cas d'extension d'une mission d'expertise déjà antérieurement ordonnée en référé à une tierce partie non encore mise en cause, l'urgence est constituée par la nécessité pressante qu'il y a de voir dresser un état des lieux litigieux qui soit contradictoire à l'égard de toutes les parties intéressées, afin qu'il puisse être remédié aux malfaçons éventuelles dans les meilleurs délais et qu'il n'y ait pas danger de dépérissement de preuves pour aucune des parties concernées.

En l'espèce, l'expertise a atteint un stade tel que les droits de la défense de l'assigné seraient entravés et compromis s'il était joint à l'expertise, l'expert ayant procédé à des constats en son absence et sans avoir entendu ses explications.

Constitue en effet une irrégularité substantielle de l'expertise, l'inobservation du caractère contradictoire des opérations d'expertise (*Enc. Dalloz, Répertoire de proc. civ., v° mesures d'instruction confiées à un technicien, nos. 437 & 438*). Il n'est ainsi pas permis à l'expert de procéder à des opérations essentielles en dehors de la présence des parties ou sans les avoir averties au préalable, sans porter atteinte aux droits de la défense et sous peine de la nullité de son rapport (*Cour d'appel; Garage C. c/ Th., 19 décembre 1979, no 4863 du rôle*), de sorte qu'il ne peut être pallié à cette irrégularité en faisant intervenir à posteriori un tiers dans l'expertise.

Par ailleurs, la partie demanderesse reste en défaut d'établir l'urgence ou le danger à voir dépérir les faits relatifs à la partie assignée.

La demande est dès lors à déclarer irrecevable sur base des articles 932 alinéa 1<sup>er</sup> et 933 alinéa 1<sup>er</sup> du nouveau code.

## **PAR CES MOTIFS**

Nous Malou THEIS, Vice-Président au tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement,

recevons la demande en la pure forme;

Nous déclarons compétent pour en connaître;

la déclarons irrecevable;

laissons les frais de l'instance à charge de la partie demanderesse.