

Texte pseudonymisé

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

**Nos. Rôle: TAL-2024-09060 + TAL-2024-09495 + TAL-2024-09500 + TAL-2024-09505 + TAL-2024-09514 + TAL-2024-09513**

**No. 2025TALREFO/00172**

**du 14 mars 2025**

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 14 mars 2025, tenue par 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, assistée du greffier Charles d'HUART.

---

**I.**

**DANS LA CAUSE**

**ENTRE**

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître François-Joseph DE LENTAIGNE DE LOGIVIERE, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse comparant par Maître François-Joseph DE LENTAIGNE DE LOGIVIERE, avocat, demeurant à Luxembourg,**

**ET**

la société anonyme 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,

**partie défenderesse comparant par Maître Mélanie SCHMITT, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.**

---

**II.**

**DANS LA CAUSE**

**ENTRE**

la société anonyme 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 de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse en intervention comparant par Maître Mélanie SCHMITT, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

**ET**

la société anonyme SOCIETE2.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse en intervention comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH S.A., représentée par Maître Luca VIOLA, avocat, en remplacement de Maître Christian POINT, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.**

---

**III.**

**DANS LA CAUSE**

**E N T R E**

la société anonyme 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 de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse en intervention comparant par Maître Mélanie SCHMITT, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

**E T**

la société anonyme SOCIETE3.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

**partie défenderesse en intervention comparant par Maître Régis SANTINI, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette.**

---

**IV.**

**DANS LA CAUSE**

**E N T R E**

la société anonyme 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 de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse en intervention comparant par Maître Mélanie SCHMITT, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

## **E T**

la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l., 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 son/ses gérant(s) actuellement en fonctions,

**partie défenderesse en intervention comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., représentée par Maître Isabelle HOMO, avocat, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.**

---

## **V.**

### **DANS LA CAUSE**

### **E N T R E**

la société anonyme 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 de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse en intervention comparant par Maître Mélanie SCHMITT, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

**ET**

la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions,

**partie défenderesse en intervention comparant par la société à responsabilité limitée KRIEPS-PUCURICA S.à.r.l., représentée par Maître Gabriel AL-QAZEEM, avocat, en remplacement de Maître Admir PUCURICA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.**

---

**VI.**

**DANS LA CAUSE**

**ENTRE**

la société anonyme 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 de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse en intervention comparant par Maître Mélanie SCHMITT, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

**ET**

la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions,

**partie défenderesse en intervention comparant par la société en commandite simple  
KLEYR GRASSO S.C.S., représentée par Maître Henry DE RON, avocat, demeurant à  
Strassen.**

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du jeudi matin, 6 mars 2025, Maître François-Joseph DE LENTAIGNE DE LOGIVIERE donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendu en ses explications.

Maître Mélanie SCHMITT donna lecture des assignations en intervention ci-avant transcrites et fut entendue en ses explications.

Maître Luca VIOLA, Maître Régis SANTINI, Maître Isabelle HOMO, Maître Gabriel AL-QAZEEM et Maître Henry DE RON furent entendus en leurs explications et moyens.

Sur ce 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:**

Par exploit d'huissier de justice du 22 octobre 2024, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE1.)** ») 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 des articles 932 et 933 du même code.

PERSONNE1.) fait exposer qu'elle a conclu en date du 11 janvier 2021 avec la société anonyme SOCIETE1.) S.A. un acte en état futur d'achèvement concernant des lots au sein d'une résidence ALIAS1.) sise à ADRESSE8.). La date de livraison des ouvrages aurait été continuellement repoussée. La résidence ALIAS1.) serait affectée de divers inachèvements et désordres dans les parties communes et privatives. Il y aurait notamment des entrées d'eau, ainsi qu'un problème général d'étanchéité. Le garage de la résidence qui se trouverait au sous-sol souffrirait d'inondations constantes et serait inutilisable pour l'ensemble des copropriétaires. Il y aurait partant lieu de nommer un expert afin notamment de dresser un état des lieux litigieux, constat des vices, malfaçons, défauts de conformité, dégâts et autres désordres affectant leur appartement.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-09060 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 15 novembre 2024, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE2.)** »), à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que celle-ci est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 22 octobre 2024 ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées. La société SOCIETE1.) fait exposer qu'elle a souscrit auprès de la société SOCIETE2.) deux contrats d'assurance, à savoir l'un portant sur une assurance tous risques chantier, ainsi qu'un contrat d'assurance visant à couvrir la responsabilité RC décennale.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-09495 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 14 novembre 2024, la société SOCIETE1.) a 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 voir dire que celle-ci est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 22 octobre 2024 ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées. La société SOCIETE3.) serait intervenue sur le chantier relatif à la construction de la résidence ALIAS1.) dans le cadre d'une mission de contrôle technique en vue de l'obtention de la garantie décennale.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-09500 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 14 novembre 2024, la société SOCIETE1.) a encore fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l. (ci-après « **la société SOCIETE4.)** »), à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que celle-ci est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 22 octobre 2024 ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées. La société SOCIETE1.) aurait souscrit auprès de la société SOCIETE4.) S.à.r.l. un contrat d'architecte pour la construction de la résidence ALIAS1.), composée de treize appartements. La mission d'architecte aurait prévu une mission de direction générale de l'exécution du projet ainsi que l'assistance à la réception.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-09505 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 14 novembre 2024, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l. (ci-après « **la société SOCIETE5.)** »), à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que celle-ci est tenue

d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 22 octobre 2024 ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées. La société SOCIETE5.), en sa qualité d'entreprise générale de construction, aurait été chargée des travaux de gros-œuvre de la construction de la résidence ALIAS1.).

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-09514 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 14 novembre 2024, la société SOCIETE1.) a finalement encore fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à.r.l. (ci-après « **la société SOCIETE6.)** »), à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que celle-ci est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 22 octobre 2024 ainsi que dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées. La société SOCIETE1.) aurait signé avec la société SOCIETE6.) un contrat portant sur le sondage des essais de sols afin de voir dresser un rapport d'étude géotechnique avant travaux.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2024-09513 du rôle.

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

Lors de l'audience des plaidoiries du 6 mars 2025, PERSONNE1.) a demandé à voir étendre la mission d'expertise aux parties communes de l'immeuble. La mission d'expertise demandée et proposée par la partie demanderesse est libellée comme suit :

- « 1. dresser un état des lieux litigieux, constat des vices, malfaçons, défauts de conformité, dégâts et autres désordres affectant l'appartement numéro (X) ainsi que le sous-sol et les parties communes de la résidence sise à L-ADRESSE1.) ;*
- 2. déterminer les causes et origines des vices, malfaçons, défauts de conformité, dégâts et autres désordres et se prononcer notamment sur les non-conformités aux règles de l'art et manquements professionnels constatés ;*
- 3. prescrire les moyens d'y remédier et en déterminer le coût ;*
- 4. fixer les moins-values éventuelles ;*
- 5. chiffrer la perte de jouissance du bien immobilier. »*

La société SOCIETE1.) a fait plaider qu'il existe effectivement d'importantes et graves infiltrations dans l'ensemble de l'immeuble et qu'il y a partant effectivement lieu d'ordonner une expertise judiciaire afin de relever les désordres au niveau des parties communes et privatives.

La société SOCIETE5.) ne s'est pas opposée à voir ordonner une expertise telle que demandée et libellée par PERSONNE1.). Elle a en revanche relevé qu'il n'incombe pas à l'expert de chiffrer une éventuelle perte de jouissance de l'immeuble, étant donné qu'il s'agirait d'une question d'ordre juridique qui relèverait du fond de l'affaire.

La société SOCIETE4.), la société SOCIETE3.), la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE6.) concluent à l'irrecevabilité et au rejet de la demande d'expertise adverse.

La société SOCIETE6.) demande une indemnité de procédure de 500 euros à l'égard de la société SOCIETE1.) qui l'a mise en intervention et ce sur base des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La société SOCIETE4.) réclame une indemnité de procédure de 1.000 euros à l'égard de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE3.) sollicite une indemnité de procédure de 1.000 euros à l'égard de la société SOCIETE1.).

### **Motifs de la décision :**

- La société SOCIETE4.), la société SOCIETE3.), la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE6.) ont soulevé l'irrecevabilité de la demande d'expertise en ce qu'elle concerne les parties communes, étant donné que le syndicat des copropriétaires de la résidence n'aurait pas été informé de la présente procédure. Or, selon les dispositions de l'article 12, alinéa 2, de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, il y aurait lieu d'en informer le syndicat.

La société SOCIETE4.) et la société SOCIETE3.) ont encore soulevé l'irrecevabilité de la demande d'expertise en ce qu'elle vise les parties communes et ce pour défaut de qualité à agir. Un copropriétaire ne pourrait pas solliciter une expertise pour les parties communes, surtout s'il ne subit pas de préjudice personnel.

L'alinéa 2 de l'article 12 de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que « *tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot. Il doit en informer le syndic, lorsque le même fait donne également ouverture au droit d'action du syndicat* ».

Il échet de rappeler que la copropriété se caractérise par le fait de réunir sur la tête de chaque copropriétaire, des droits de propriété divise et indivise. Ainsi, le lot de copropriété

est impérativement et indissociablement composé de parties privatives et d'une quote-part des parties communes.

Aux termes de l'article 12, alinéa 2 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *tout copropriétaire peut [...] exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot* », son lot se composant de parties privatives et de parties communes (*en ce sens voir Cour d'appel, 5 février 2014, n° 40086 du rôle*).

Le législateur, en accordant au syndicat la faculté d'agir pour la collectivité relativement aux parties communes, n'a en rien enlevé au copropriétaire la faculté d'agir individuellement pour la sauvegarde des droits relatifs à l'intégrité matérielle de sa propriété considérée dans son ensemble, toute atteinte à une partie commune étant nécessairement une atteinte à chacun des lots, le lot comprenant à la fois la partie privative et une quote-part des parties communes (*M. ELTER & F. SCHOCKWEILER, La copropriété des immeubles bâtis et la vente des immeubles à construire, n° 104 et s.*).

L'action individuelle est recevable sans que le demandeur ne soit astreint à établir qu'il subit un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat (*Encyclopédie Dalloz, V° Copropriété des immeubles bâtis, nos. 92, 794, 795 et 797, édition 1996 ; Cour d'appel, 5 février 2014, n° 40086 du rôle ; Cour d'appel, 10 juillet 2019, n° CAL-2019-0014 du rôle*).

L'article 12, alinéa 2, deuxième phrase de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose que le copropriétaire, qui exerce seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, « *doit en informer le syndic, lorsque le même fait donne également ouverture au droit d'action du syndicat* ». Or, l'exigence d'information au syndicat ne trouve pas de sanction, de sorte que son non-respect ne peut entraîner une nullité ou irrecevabilité de l'action. La seule peine envisageable pourrait être une demande en responsabilité par le syndicat des copropriétaires pour un dommage accru s'il y en a (*Georges KRIEGER, La copropriété, Editions Portalis, 2018, n° 141, p. 203*).

Ces moyens sont partant à écarter.

- La société SOCIETE6.), la société SOCIETE2.) et la société SOCIETE7.), SOCIETE8.) ont encore fait plaider que la partie demanderesse PERSONNE1.), en étendant la mission d'expertise aux parties communes lors de l'audience des plaidoiries du 6 mars 2025, a violé le contrat judiciaire qui s'est formé par l'acte introductif d'instance du 22 octobre 2024.

L'article 53 du Nouveau Code de procédure civile permet de modifier l'objet de la demande par des demandes incidentes, à condition que celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant. Il est donc permis d'introduire d'autres demandes par changement d'objet, pour autant qu'elles présentent un lien suffisamment caractérisé avec la demande initiale. Il faut rechercher si une condamnation qui est demandée en cours d'instance, sans avoir été énoncée dans l'acte introductif d'instance, n'y était pas déjà virtuellement comprise.

En l'espèce, dans l'acte introductif d'instance du 22 octobre 2024, PERSONNE1.) fait état de désordres qui affectent l'ensemble de la résidence, y compris les parties communes, tel que par exemple le garage commun en sous-sol. La demande d'expertise des parties communes de la résidence est à considérer comme étant déjà virtuellement comprise dans l'acte introductif d'instance, de sorte qu'elle est recevable sous cet aspect.

- La société SOCIETE6.) et la société SOCIETE3.) demandent à se voir mettre hors cause, étant donné qu'elles ne seraient ni responsables, ni à l'origine des désordres allégués par la partie demanderesse.

Statuer sur cette demande 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*).

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) a signé avec la société SOCIETE6.) un contrat portant sur le sondage des essais de sols afin de voir dresser un rapport d'étude géotechnique avant travaux. La responsabilité de cette société ne peut d'ores et déjà exclue, vu que les désordres dont se plaignent la partie demanderesse ont notamment trait à l'étanchéité générale de l'immeuble et que la société SOCIETE6.) a réalisé une étude géotechnique. La société SOCIETE3.) est intervenue sur le chantier dans le cadre d'une mission de contrôle technique en vue de l'obtention de la garantie décennale, de sorte que sa responsabilité est également susceptible d'être engagée.

Les demandes de mise hors cause invoquées par la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE3.) sont partant à rejeter.

- La société SOCIETE4.) et la société SOCIETE3.) soutiennent que les désordres invoqués par la partie demanderesse au niveau des parties privatives restent en l'état de pures allégations. Les photographies et procès-verbaux produits à l'appui de la demande seraient insuffisants. D'ailleurs, lesdits désordres ne seraient pas décrits de manière précise. Le motif légitime ne serait partant pas donné en l'espèce.

La société SOCIETE6.), la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) donnent encore à considérer que le bureau d'expertises ALIAS2.) a d'ores et déjà établi un rapport d'expertise au sujet des désordres affectant la résidence ALIAS1.). Il n'y aurait de ce fait plus lieu d'ordonner une nouvelle expertise, vu qu'il n'existerait plus d'intérêt probatoire.

L'article 350 du Nouveau Code de procédure civile dispose comme suit « *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* », notamment par voie de référé.

Non subordonnée aux conditions de l'urgence et de l'absence de contestations sérieuses, la demande basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile a un caractère autonome 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.

Ledit texte 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.

Il y a motif légitime au sens de la loi s'il n'est à 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*.

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 PERSONNE1.) vise à établir la preuve.

Il convient de relever qu'il résulte incontestablement des éléments du dossier, à savoir notamment du rapport du bureau d'expertises ALIAS2.) du 4 octobre 2023, que la résidence ALIAS1.) est affectée de désordres au niveau de son étanchéité. De plus, il se dégage du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 4 septembre 2024 que l'immeuble est affecté de divers désordres et inachèvements, à savoir notamment que le parking est sujet à d'importantes infiltrations d'eau. En outre, la partie demanderesse verse des photographies à l'appui de sa demande et elle fait valoir que les infiltrations d'eau ont également causé des dégâts dans son appartement privatif.

La partie demanderesse a un intérêt évident à faire déterminer par un homme de l'art l'ampleur, les causes et origines des désordres invoqués affectant la résidence. La mesure d'instruction sollicitée fournit précisément au demandeur les éléments nécessaires pour mettre éventuellement en cause la responsabilité contractuelle des parties assignées, y compris en intervention, et la solution du litige au fond dépend des faits à établir. Le motif légitime s'analyse en un intérêt éventuel lequel est en l'occurrence essentiellement probatoire et les faits offerts en preuve présentent un caractère pertinent et utile par rapport à un litige éventuel.

Le rapport du bureau d'expertises ALIAS2.) date du 4 octobre 2023. Ledit bureau d'expertises a été mandaté par la société SOCIETE1.) afin de constater les infiltrations d'eau uniquement au niveau du sous-sol de la résidence ALIAS1.). Ce rapport ne décrit pas les éventuels désordres affectant le lot privatif de la partie demanderesse ainsi que les autres parties communes. En outre, la partie demanderesse donne à considérer que depuis le mois d'octobre 2023, les désordres se sont amplifiés en raison de nouvelles inondations, notamment au cours de l'été 2024. De plus, le rapport d'expertise ne contient pas de chiffrage, mais uniquement des recommandations. Au vu de ce qui précède, l'intérêt probatoire de la partie demanderesse à voir ordonner une nouvelle expertise est partant donné.

En considération de ces développements, il convient de faire droit à la demande de la partie demanderesse PERSONNE1.) sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

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.

Il est de principe que la mission de l'expert ne peut porter que sur des faits matériels et de fournir aux juges uniquement des renseignements d'ordre technique qu'ils ne peuvent pas

se procurer eux-mêmes. Ainsi, il n'appartient pas à l'expert de qualifier la nature juridique des désordres ou vices constatés (cachés ou apparents), de déterminer les non-conformités aux contrats, de réceptionner des travaux, respectivement de dresser les décomptes entre parties.

La société SOCIETE4.) fait valoir que les points 4. et 5. sont à écarter de la mission d'expertise, étant donné qu'il s'agirait de considérations juridiques et non techniques. La société SOCIETE5.) a également demandé à voir écarter le point 5. de la mission d'expertise.

Les points 4. et 5. libellés par la partie demanderesse consistent à fixer les moins-values éventuelles et à chiffrer la perte de jouissance de l'immeuble. Ces points de la mission ne sont pas susceptibles d'amener l'expert à dresser les comptes entre parties, ni à trancher la question de savoir qui est responsable des dommages constatés et qui en doit supporter les conséquences. 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 15 mars 2006, numéro 30367 du rôle), ce qui inclut entre autres la fixation d'une éventuelle perte de jouissance et de la moins-value accrue à l'immeuble.

Il n'y a dès lors pas lieu d'exclure ces points de la mission d'expertise à ordonner.

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.

Conformément aux développements de la société SOCIETE2.), il y a lieu d'inclure dans la mission à ordonner la recherche par l'expert, dans la mesure du possible, la date d'apparition des vices. Ce point n'a d'ailleurs pas été autrement contesté par les autres parties en cause.

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 Jochen HÖHN.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient à PERSONNE1.) de faire l'avance des frais d'expertise.

La société SOCIETE6.), la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE3.) sollicitent une indemnité de procédure à l'égard de la société SOCIETE1.).

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, ces demandes sont 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-2024-09060, TAL-2024-09495, TAL-2024-09500, TAL-2024-09505, TAL-2024-09514 et TAL-2024-09513 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 SOCIETE6.) et de la société SOCIETE3.) ;

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 **Jochen HÖHN (Expert 4 U), demeurant professionnellement à L-3381 Livange, 1, rue Fontebierg ;**

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

- 1) *dresser un état des lieux litigieux, constat des vices, malfaçons, défauts de conformité, dégâts et autres désordres affectant l'appartement de PERSONNE1.) ainsi que le sous-sol et les parties communes de la résidence sise à L-ADRESSE1.) ;*
- 2) *déterminer les causes et origines des vices, malfaçons, défauts de conformité, dégâts et autres désordres et se prononcer notamment sur les non-conformités aux règles de l'art et manquements professionnels constatés ainsi que, dans la mesure du possible, sur la date d'apparition des désordres relevés ;*
- 3) *prescrire les moyens d'y remédier et en déterminer le coût ;*
- 4) *fixer les moins-values éventuelles ;*
- 5) *chiffrer la perte de jouissance du bien immobilier ;*

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 **à PERSONNE1.)** de payer à l'expert la somme de **2.000,- euros** au plus tard le **7 avril 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 **31 octobre 2025** au plus tard ;

disons que la société anonyme SOCIETE2.) S.A., la société anonyme SOCIETE3.) S.A., la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à.r.l., la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à.r.l., et la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à.r.l. 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 les demandes en allocation d'une indemnité de procédure.