

No. Rôle: TAL-2025-00578 + TAL-2025-01223 + TAL-2025-02628
No. 2025TALREFO/00267
du 16 mai 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 16 mai 2025, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge 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, assisté du greffier Loïc PAVANT.

I.

DANS LA CAUSE

E N T R E

le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. SOCIETE2.), 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 Nicolas BANNASCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat demeurant à Luxembourg,

E T

- 1) la société anonyme SOCIETE3.) 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,
- 2) la société anonyme SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

- 3) la société anonyme SOCIETE5.), SOCIETE6.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 4) la société anonyme SOCIETE7.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties défenderesses sub 1) et 2) comparant par Maître Gianluca LAERA, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 3) comparant par Maître David CASANOVA, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 4) comparant par Maître Alexandre DILLMANN, avocat, en remplacement de Maître Marc KERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

II.

DANS LA CAUSE

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. SOCIETE2.), 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 Nicolas BANNASCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société anonyme SOCIETE3.) 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,

- 2) la société anonyme SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 3) la société anonyme SOCIETE5.), SOCIETE6.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
- 4) la société anonyme SOCIETE7.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties défenderesses sub 1) et 2) comparant par Maître Gianluca LAERA, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 3) comparant par Maître David CASANOVA, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 4) comparant par Maître Alexandre DILLMANN, avocat, en remplacement de Maître Marc KERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

III.

DANS LA CAUSE

ENTRE

- 1) la société anonyme SOCIETE3.) 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,
- 2) la société anonyme SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Mario DI STEFANO, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demandereses en intervention comparant par Maître Gianluca LAERA, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T

la société de droit allemand SOCIETE8.) GMBH UND CO. KG, établie et ayant son siège social à D-ADRESSE6.), inscrite au registre de commerce de ADRESSE7.) (*Handelsregister des Amtsgerichts ADRESSE8.*) sous le numéro NUMERO6.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions ou par tout autre organe statutaire actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention comparant par la société à responsabilité limitée MOLITOR AVOCATS A LA COUR S.à r.l., représentée par Maître Jiar AL-ZAWITY, avocat, en remplacement de Maître François CAUTAERTS, 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, 28 avril 2025, Maître Nicolas BANNASCH donna lecture des assignations ci-avant transcrites et exposa ses moyens.

Maître Gianluca LAERA donna lecture de l'assignation en intervention ci-avant transcrites et exposa ses moyens.

Maître David CASANOVA, Maître Alexandre DILLMANN et Maître Jiar AL-ZAWITY furent entendus en leurs moyens et 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:

Rétroactes

Par exploit d'huissier de justice du 21 décembre 2021, le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) (ci-après « **le SYNDICAT** ») a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE3.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE3.)** »), à la société anonyme SOCIETE4.) S.A. (ci-après « **la société SOCIETE4.)** »), à la société anonyme SOCIETE5.) (ci-après « **SOCIETE5.)** »), à l'association sans but lucratif SOCIETE9.) et à la société anonyme SOCIETE7.) S.A (anciennement SOCIETE7.) S.A) (ci-après « **la société SOCIETE7.)** ») 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 spécifiée au dispositif de son assignation, sur base principalement de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur base des articles 932 et 933 du même code.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2021-10512 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 1^{er} février 2022, la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) ont fait donner assignation à la société de droit allemand SOCIETE8.) GMBH UND CO. KG (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 celle-ci est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 21 décembre 2021.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-01641 du rôle.

Par ordonnance de référé n° 2022TALREFO/00151 du 8 avril 2022, un premier juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du président dudit tribunal, statuant contradictoirement, a reçu la demande en la forme ; s'est déclaré compétent pour en connaître ; a ordonné la jonction

des affaires inscrites sous les numéros TAL-2021-10512 et TAL-2022-01641 du rôle ; a mis hors cause l'association sans but lucratif SOCIETE9.) ; a ordonné une expertise et commis pour y procéder l'expert PERSONNE1.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE9.), 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 et faire l'inventaire de tous vices, malfaçons, non conformités, désordres, dégradations et dommages affectant les parties communes de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.) et notamment au niveau :*
 - *de l'étanchéité de la toiture plate située au 2^e étage,*
 - *des structures situées en dessous des coupoles donnant sur la toiture plate du 2^{ème} étage*
 - *des descentes d'eau au niveau de la cour intérieure du 2^{ème} étage*
 - *du couloir commun du 2^{ème} étage,*
 - *du raccordement au réseau eau des échangeurs (PERSONNE2.))*
 - *de la façade*
 - *des infiltrations en provenance des parties communes,*
 - *du raccordement et de l'étanchéité des descentes d'eau pluviale,*
- 2) *se prononcer sur les causes et origines desdits vices, malfaçons, non conformités, désordres, dégradations, et dommages constatés,*
- 3) *proposer les mesures urgentes propres à remédier auxdits vices, malfaçons, non conformités, désordres, dégradations, et dommages constatés,*
- 4) *proposer les travaux de redressement à effectuer et indiquer les moyens appropriés pour une remise en état des parties communes de la prédite Résidence ALIAS1.) ;*
- 5) *évaluer le coût de la remise en état en tenant compte de l'origine des dégradations et dommages et de tous autres désordres affectant les parties communes la Résidence ALIAS1.) ;*
- 6) *procéder à la réception contradictoire des travaux de réfection, remise en état, réparation et de consolidation nécessaires après achèvement ;*
- 7) *chiffrer les moins-values éventuelles affectant les parties communes de la prédite Résidence ALIAS1.) ;*

8) chiffrer les différents postes de dommages, y compris l'éventuelle perte de jouissance.

[...] »

Les opérations d'expertise ainsi ordonnées sont actuellement toujours en cours.

Procédure

Par exploit d'huissier de justice du 16 janvier 2025, le SYNDICAT a fait donner assignation à la société SOCIETE3.), à la société SOCIETE4.), à SOCIETE5.) et à la société SOCIETE7.) 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 « *de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé* :

- 1) *dresser un état des lieux et faire l'inventaire de tous les prédits vices, malfaçons, non conformités, désordres, dégradations et dommages affectant les parties communes de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.) et notamment au niveau de :*
 - *Les parties de la façade avant recouverte de plaques en Trespa de la Résidence ALIAS1.) ;*
 - *La façade arrière recouverte de plaques en Trespa de la Résidence ALIAS1.) ;*
 - *Le garage souffrant d'infiltrations d'eau de la Résidence ALIAS1.) ;*
 - *Les garde-corps des balcons de la résidence ALIAS1.) ;*
- 2) *se prononcer sur les causes et origines desdits vices, malfaçons, non conformités, désordres, dégradations et dommages constatés ;*
- 3) *proposer les mesures urgentes propres à remédier auxdits vices, malfaçons, non conformités, désordres, dégradations et dommages constatés ;*
- 4) *proposer les travaux de redressement à effectuer et indiquer les moyens appropriés pour une remise en état des parties communes de la prédite Résidence ALIAS1.) ;*
- 5) *évaluer le coût de la remise en état en tenant compte de l'origine des dégradations et dommages et de tous autres désordres affectant les parties communes de la prédite Résidence ALIAS1.) ;*
- 6) *procéder à la réception contradictoire des travaux de réfection, remise en état, réparation et de consolidation nécessaires après leur achèvement ;*
- 7) *chiffrer les moins-values éventuelles affectant les parties communes de la prédite Résidence ALIAS1.) ;*

8) *chiffrer les différents postes de dommages, y compris l'éventuelle perte de jouissance ; ».*

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-00578 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 5 février 2025, le SYNDICAT a fait donner assignation (ampliative) à la société SOCIETE3.), à la société SOCIETE4.), à SOCIETE5.) et à la société SOCIETE7.) 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 *« de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé :*

- 1) *dresser un état des lieux et faire l'inventaire de tous les prédit vices, malfaçons, non conformités, désordres, dégradations et dommages affectant les parties communes de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.) et notamment au niveau de :*
 - *Les couvre-murs de la Résidence ALIAS1.) ;*
 - *Les tôles de sous-bassement présent dans le patio de la Résidence ALIAS1.) ;*
- 2) *se prononcer sur les causes et origines desdits vices, malfaçons, non conformités, désordres, dégradations et dommages constatés ;*
- 3) *proposer les mesures urgentes propres à remédier auxdits vices, malfaçons, non conformités, désordres, dégradations et dommages constatés ;*
- 4) *proposer les travaux de redressement à effectuer et indiquer les moyens appropriés pour une remise en état des parties communes de la prédite Résidence ALIAS1.) ;*
- 5) *évaluer le coût de la remise en état en tenant compte de l'origine des dégradations et dommages et de tous autres désordres affectant les parties communes de la prédite Résidence ALIAS1.) ;*
- 6) *procéder à la réception contradictoire des travaux de réfection, remise en état, réparation et de consolidation nécessaires après leur achèvement ;*
- 7) *chiffrer les moins-values éventuelles affectant les parties communes de la prédite Résidence ALIAS1.) ;*
- 8) *chiffrer les différents postes de dommages, y compris l'éventuelle perte de jouissance ; ».*

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-01223 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 28 février 2025, la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) ont fait donner assignation à la société SOCIETE8.) à comparaître devant

le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour s'entendre dire qu'elle est tenue d'intervenir dans les instances introduites par les assignation susvisées des 16 janvier et 5 février 2025, et de participer aux opérations d'expertise qui seront ordonnées le cas échéant.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-02628 du rôle.

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

Moyens des parties

A l'appui de ses demandes, le SYNDICAT fait valoir que, dans le cadre des opérations d'expertise ordonnées suivant ordonnance de référé n° 2022TALREFO/00151 du 8 avril 2022, de nouveaux désordres sont apparus, à savoir :

- « [...] à certains endroits, les plaques en Trespa des balcons en façade avant et arrière présentent des gonflements et déformations laissant présager des problèmes d'infiltration du fait de vices, malfaçons ou de non conformités » (cf. assignation du 16 janvier 2025),
- « [...] des infiltrations d'eau viennent de se manifester dans le garage sous-terrain de l'immeuble et certains appartements sont sujets à des problèmes d'infiltration en provenance des parties communes » (cf. assignation du 16 janvier 2025),
- « [...] des décollements (écaillages) de la peinture au niveau des garde-corps des balcons tant sur la partie arrière que sur la partie avant de l'immeuble, ce qui [...] laisse penser que contrairement à ce qui avait été prévu dans le cahier des charges, une peinture appliquée en thermolaquage qui garantit la résistance aux intempéries, n'a pas été appliquée » (cf. assignation du 16 janvier 2025),
- « [d]es dégradations et des infiltrations au droit des couvre-murs » (cf. assignation ampliative du 5 février 2025), et
- « [l]e décollement des tôles de sous-bassement » (cf. assignation ampliative du 5 février 2025).

Soulignant que cette énumération n'est pas exhaustive, il demande à voir ordonner une expertise portant sur ces nouveaux désordres.

A l'audience du 28 avril 2025, SOCIETE5.) et la société SOCIETE7.) ont marqué leur accord avec la mesure d'instruction sollicitée, sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune dans leur chef et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond.

La société SOCIETE8.), tout en contestant toute faute, négligence ou autre fait générateur de responsabilité dans son chef, s'est déclarée d'accord avec le principe de

l'expertise sollicitée, sous réserve expresse de son droit de faire encore intervenir des sociétés tierces intéressées. Elle s'est cependant opposée à la mission libellée par le SYNDICAT et a proposé de modifier celle-ci dans le sens qu'elle indique, de façon limitative, les nouveaux désordres devant faire l'objet de cette expertise, en y excluant tout désordre déjà visé par les opérations d'expertise en cours. Elle estime plus particulièrement que les problèmes d'infiltrations mentionnés sous les deux premiers tirets de l'assignation du 16 janvier 2025 sont déjà couverts par l'expertise ordonnée suivant ordonnance de référé n° 2022TALREFO/00151 du 8 avril 2022. Elle demande en outre à voir supprimer le dernier point de la mission proposée par le SYNDICAT, motif pris que l'évaluation des dommages est une question de nature juridique qui échappe à la compétence purement technique d'un expert.

La société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) se sont rapportées à prudence de justice, tout en précisant qu'elles demandent également, à titre subsidiaire, la suppression du dernier point de la mission libellée par le SYNDICAT pour les motifs invoqués par la société SOCIETE8.).

Appréciation

Les demandes du SYNDICAT visent à faire expertiser des désordres qui affectent les parties communes de la résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), et qui, en raison de leur apparition postérieure au commencement des opérations d'expertise, n'entreraient pas dans la mission confiée à l'expert PERSONNE1.) suivant ordonnance n° 2022TALREFO/00151 du 8 avril 2022.

L'ordonnance précitée a institué une expertise ayant pour objet « [...] tous vices, malfaçons, non conformités, désordres, dégradations et dommages affectant les parties communes de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.) et notamment au niveau :

- de l'étanchéité de la toiture plate située au 2^e étage,
- des structures situées en dessous des coupoles donnant sur la toiture plate du 2^{ème} étage
- des descentes d'eau au niveau de la cour intérieure du 2^{ème} étage
- du couloir commun du 2^{ème} étage,
- du raccordement au réseau eau des échangeurs (PERSONNE2.))
- de la façade
- des infiltrations en provenance des parties communes,
- du raccordement et de l'étanchéité des descentes d'eau pluviale,

[...] ».

Si la mission judiciaire ainsi confiée à l'expert PERSONNE1.) cite un certain nombre de désordres, dénoncés par le SYNDICAT dans son assignation du 21 décembre 2021, il faut toutefois considérer, en raison de l'emploi des termes génériques « *tous vices, malfaçons, non conformités, désordres, dégradations et dommages* » suivis de la formule « *et notamment au niveau* », que cette énumération est exemplative, et non pas limitative, et que, partant, ladite mission n'est pas restreinte aux seuls désordres expressément mentionnés.

La mission de l'expert PERSONNE1.) comprend donc tous les problèmes affectant les parties communes de la résidence ALIAS1.), y compris ceux actuellement avancés par le SYNDICAT et qui sont listés dans ses assignations des 16 janvier et 5 février 2025.

Dans les conditions ainsi données, les demandes du SYNDICAT sont à déclarer irrecevables pour être dépourvues d'objet.

Par voie de conséquence, la demande en intervention dirigée par la société SOCIETE3.) et la société SOCIETE4.) contre la société SOCIETE8.) est également irrecevable pour être devenue sans objet.

Le soussigné tient à relever qu'en cas de divergences entre parties concernant l'étendue d'une mission d'expertise, il est loisible aux parties, respectivement à l'expert nommé de procéder conformément aux dispositions des articles 436, 354, 371 et suivants du Nouveau Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous Philippe WADLÉ, premier juge 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-2025-00578, TAL-2025-01223 et TAL-2025-02628 du rôle ;

recevons les demandes 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,

déclarons les demandes irrecevables ;

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

condamnons le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) aux frais et dépens de l'instance.