

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-04275

No. 2025TALREFO/00348

du 20 juin 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 20 juin 2025, tenue par Nous Katia FABECK, 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 Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

- 1) le syndicat des copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) », sis à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, 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 ses gérants actuellement en fonctions,
- 2) PERSONNE1.), propriétaire de l'appartement sis au 2^e et 3^e étage de ladite résidence, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse
- 3) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 4) PERSONNE3.), propriétaire de l'appartement sis au 1^{er} étage de ladite résidence, demeurant à L-ADRESSE3.), et son épouse
- 5) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),
- 6) PERSONNE5.), épouse PERSONNE6.), propriétaire de l'appartement sis au rez-de-chaussée et rez-de-chaussée jardin de ladite résidence, demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Yamina NOURA, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

parties demandresses comparant par Maître Yamina NOURA, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette,

E T

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,
- 2) la société anonyme SOCIETE3.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, l'assureur de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.),

partie défenderesse sub 1) ne comparant pas à l'audience,

partie défenderesse sub 2) comparant par la société anonyme Arendt & Medernach SA, représentée par Maître Vera LECH, avocat, en remplacement de Maître Christian POINT, 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 après-midi, 16 juin 2025, Maître Yamina NOURA donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Vera LECH fut entendue en ses moyens et explications.

La partie défenderesse sub 1) ne comparut pas à l'audience.

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 7 mai 2025, le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) », PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après la « **société SOCIETE2.)** ») et à la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après la « **société SOCIETE3.)** ») à comparaître devant la Présidente 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 de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur le fondement des articles 932 alinéa 1^{er} et 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'un montant de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

A l'appui de leur demande, les parties demanderesses font exposer que la société SOCIETE2.) a acquis des terrains attenants à la résidence ALIAS1.) pour y construire des maisons et appartements répartis sur plusieurs immeubles ; que le chantier serait à l'arrêt depuis 2022 ; que suite à la démolition des bâtiments attenants, des fissures et infiltrations d'eau seraient apparues le long du mur du pignon gauche ; que des dégâts seraient visibles à tous les niveaux de l'immeuble ; que malgré les demandes répétées de réparer les fissures et de protéger le chantier, la société SOCIETE2.) n'aurait entrepris aucune démarche, de sorte qu'il y a lieu de procéder à une expertise judiciaire.

A l'audience publique du 16 juin 2025, les parties demanderesses ont déclaré renoncer au point 6 de la mission ainsi qu'à leur demande d'indemnité de procédure à l'égard de la société SOCIETE3.) mais conserver leur demande d'indemnité de procédure à l'égard de la société SOCIETE2.).

La société SOCIETE3.) s'est déclarée d'accord avec le principe de l'expertise sollicitée, sous toutes réserves et sans reconnaissance de responsabilité préjudiciable dans son chef.

Les parties se sont en outre accordées sur le libellé de la mission à confier à l'expert, tel que repris au dispositif de la présente ordonnance.

La mesure d'instruction sollicitée n'étant pas contestée dans son principe et les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant données en l'espèce, il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise judiciaire.

Il y a partant lieu de nommer un expert judiciaire avec la mission plus amplement détaillée au dispositif de la présente ordonnance.

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.

Le tribunal décide, au vu des éléments du dossier, de charger PERSONNE7.) comme expert avec la mission telle que libellée au dispositif de la présente ordonnance.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du demandeur, il appartient au Syndicat des Copropriétaires de la Résidence « ALIAS1.) », à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) de faire l'avance des frais d'expertise.

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, les frais et dépens sont à réserver.

Les parties demanderesses réclament le paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros à l'égard de la société SOCIETE2.).

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, la demande d'indemnité de procédure formulée à l'égard de la société SOCIETE2.) est à réserver.

Les parties demanderesses sollicitent à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

Les parties demanderesses n'ayant cependant pas établi la nécessité de l'exécution de la présente ordonnance au seul vu de la minute, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, de sorte que conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire sans caution, étant précisé qu'en vertu du même article ladite ordonnance est signée sans retard et expédiée sans délai, même avant l'enregistrement.

La société SOCIETE2.), bien que valablement assignée, n'a pas comparu à l'audience. L'exploit d'assignation du 7 mai 2025 lui ayant été signifié à personne, il y a lieu de

statuer par une ordonnance réputée contradictoire à son égard, en application de l'article 79 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile

P A R C E S M O T I F S :

Nous Katia FABECK, 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 par une ordonnance réputée contradictoire à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL et contradictoirement à l'égard de la société anonyme SOCIETE3.) SA,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

donnons acte aux parties demandresses qu'elles renoncent à leur demande d'indemnité de procédure à l'égard de la société anonyme SOCIETE3.) SA ;

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,

ordonnons une expertise et commençons pour y procéder l'expert **PERSONNE7.) (SOCIETE0.)**, **demeurant professionnellement à L-ADRESSE6.)**,

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

1. *voir constater et décrire les éventuelles dégradations des appartements des parties requérantes sis à L-ADRESSE1.) ;*
2. *se prononcer sur leurs origines et causes ;*
3. *décrire les moyens appropriés pour la remise en état ;*
4. *recommander les mesures conservatoires immédiates ;*
5. *préconiser les moyens de remise en état et en évaluer le coût, sinon fixer la moins-value en découlant ;*

disons que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de sa mission 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 « ALIAS1.)», à PERSONNE1.), à PERSONNE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) de payer à l'expert la somme de 2.000.- euros au plus tard le 21 juillet 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 22 décembre 2025 au plus tard ;

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

réserve les droits des parties ainsi que les frais et dépens, y compris la demande en obtention d'une indemnité de procédure formulée à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL.