

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-02963 + TAL-2025-05206
No. 2025TALREFO/00393
du 11 juillet 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 11 juillet 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.

L.

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., 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 Pierrot SCHILTZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Camille SAUSY, avocat, en remplacement de Maître Pierrot SCHILTZ, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., 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 gérant actuellement en fonctions,
- 2) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE4.),

partie défenderesse sub 1) comparant par Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocat, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 2) comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, représentée par Maître Liza CURTEANU, avocat, en remplacement de Maître Fanny MAZEAUD, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

II.

DANS LA CAUSE

ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., 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 gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître David YURTMAN, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse en intervention comparant par Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH, avocat, en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) 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 NUMERO3.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions,
- 2) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) 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 NUMERO4.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions,
- 3) la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) 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 NUMERO5.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions,

- 4) la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l., en abrégé SOCIETE6.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions,
- 5) la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son (ses) gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention sub 1) *comparant par Maître Julien VIERTEL, avocat, en remplacement de Maître Paulo FELIX, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,*

partie défenderesse en intervention sub 2) *comparant par Maître Catherine HORNUNG, avocat, en remplacement de Maître Karim SOREL, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,*

partie défenderesse en intervention sub 3) *comparant par son gérant PERSONNE2.),*

partie défenderesse en intervention sub 4) *comparant par Maître Catherine HORNUNG, avocat, demeurant à Luxembourg,*

partie défenderesse en intervention sub 5) *comparant par son gérant PERSONNE3.).*

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du lundi matin, 30 juin 2025, Maître Camille SAUSY donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Gwendoline BELLA-TCHOUNGUI FRECH donna lecture de l'assignation en intervention ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Liza CURTEANU, Maître Julien VIERTEL, Maître Catherine HORNUNG, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) 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:

Par exploit d'huissier de justice du 26 mars 2025, le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) (ci-après « **le SYNDICAT** ») a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») et à PERSONNE1.) 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 libellée au dispositif de son assignation, principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur le fondement de l'article 932 du Nouveau Code de procédure civile, et plus subsidiairement sur base de l'article 933 du même code.

Par exploit d'huissier de justice du 11 avril 2025, le SYNDICAT a fait donner réassignation à la société SOCIETE2.).

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-02963 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 13 juin 2025, la société SOCIETE2.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE3.)** »), à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE4.)** »), à la société à responsabilité limitée SOCIETE5.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE5.)** »), à la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE6.)** ») et à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) S.à r.l. (ci-après « **la société SOCIETE7.)** ») à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour s'entendre dire qu'elles sont tenues d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 26 mars 2025.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-05206 du rôle.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux affaires susmentionnées pour y statuer par une seule et même ordonnance.

A l'audience publique du 30 juin 2025, la société SOCIETE2.), la société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.), la société SOCIETE5.), la société SOCIETE6.) et la société SOCIETE7.), tout en contestant toute faute, négligence ou autre fait générateur de responsabilité dans leur chef, se sont déclarées d'accord, sous toutes réserves et sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune dans leur chef, avec le principe de l'expertise sollicitée.

PERSONNE1.) a demandé à être mis hors cause au motif qu'il a vendu son appartement au sein de la résidence ALIAS1.) et qu'il n'est, depuis lors, plus copropriétaire de celle-ci, de sorte que le SYNDICAT ne justifierait d'aucun motif légitime à son égard pour solliciter l'institution d'une expertise.

Le SYNDICAT a répliqué qu'en tant que vendeur, PERSONNE1.) est tenu des vices affectant le bien qu'il a vendu. Il a précisé que les acquéreurs et nouveaux propriétaires de l'appartement font nécessairement partie du syndicat des copropriétaires.

Le demandeur doit, pour prospérer sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier notamment d'un motif légitime à sa demande. Il y a motif légitime au sens de ce texte s'il n'est *a 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*.

Le motif légitime exigé par l'article 350 précité est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée.

En l'espèce, force est de constater que le SYNDICAT ne fait état d'aucune action au fond dont il disposerait à l'égard de PERSONNE1.).

En effet, seul le (ou les) acquéreur(s) de l'appartement de PERSONNE1.) est (sont) susceptible(s) de bénéficier de la garantie des défauts de la chose vendue. Le SYNICAT, qui est doté d'une personnalité juridique distincte de celle des copropriétaires (article 11 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis), est sans qualité pour agir en justice pour satisfaire les intérêts exclusifs d'un copropriétaire.

Faute pour le SYNDICAT de justifier d'un litige futur potentiel à l'égard de PERSONNE1.), partant d'un motif légitime, il y a lieu de rejeter la demande en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE1.) et de mettre celui-ci hors de cause.

La mesure d'instruction sollicitée n'étant pas autrement contestée dans son principe et les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant

réunies au regard des pièces versées et renseignements fournis, il y a lieu de faire droit à la demande.

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.

La société SOCIETE2.) a demandé à voir supprimer le dernier point de la mission d'expertise proposée par le SYNDICAT, tendant à voir « *dresser le décompte entre parties* », motif pris qu'il s'agit d'une question de fond qui échappe à la compétence d'un technicien.

Le SYNDICAT a conclu au maintien de ce point de mission.

Il est admis qu'un expert ne peut pas être chargé de dresser ou de vérifier les comptes entre les parties, cette mesure participant au fond et dépassant ainsi les pouvoirs du juge des référés saisi sur la base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile (*Cour d'appel, 19 décembre 2012, n° 38675 du rôle ; Cour d'appel, 1^{er} avril 2015, n° 41836 du rôle*).

Le point en question est par conséquent à écarter.

La société SOCIETE4.) et la société SOCIETE6.) ont demandé à voir nuancer le libellé de la mission d'expertise par l'ajout du terme « éventuels » avant l'énonciation des désordres à constater.

Le SYNDICAT a marqué son accord avec cet ajout.

Compte tenu des considérations qui précèdent, il y a lieu de nommer un expert avec la mission telle que reprise dans le 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 à l'audience, de charger PERSONNE4.) comme expert.

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

Le SYNDICAT a réclamé l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,- euros.

Aux termes de son assignation en intervention, la société SOCIETE2.) sollicite la condamnation des parties défenderesses en intervention à lui payer une indemnité de procédure de 2.500,- euros.

A l'audience du 30 juin 2025, PERSONNE1.) a requis la condamnation reconventionnelle du SYNDICAT à lui payer une indemnité de procédure de 1.500,- euros.

L'article 240 du Nouveau Code de procédure civile dispose que : « [l]orsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine ».

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cass.*, 2 juillet 2015, n° 60/15 du registre, *JTL* 2015, p. 166).

Les demandes respectives du SYNDICAT et de la société SOCIETE2.) en obtention d'une indemnité de procédure sont à rejeter, la condition d'iniquité qui commande l'application de l'article 240 précité n'étant pas établie en l'état actuel du dossier.

PERSONNE1.) ayant été contraint d'assurer la défense de ses intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer. Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée dans son principe. Compte tenu de l'envergure du litige, de son degré de difficulté et des soins y requis, sa demande est fondée pour un montant fixé à 500,- euros.

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

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-2025-02963 et TAL-2025-05206 du rôle ;

recevons les demandes principale et en intervention 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, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile,

rejetons la demande principale en ce qu'elle est dirigée contre PERSONNE1.) ;

partant,

mettons PERSONNE1.) hors de cause ;

pour le surplus, déclarons les demandes principale et en intervention recevables et fondées ;

partant,

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l'expert **Yves KEMP, demeurant professionnellement à L-ADRESSE10.**,

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 et un constat détaillé des éventuels dégradations, dégâts, dommages, vices, malfaçons et non-conformités affectant les parties extérieures et intérieures de la résidence ALIAS1.), située à L-ADRESSE1.) ;*
- 2) *Déterminer les causes et les origines des éventuels dégradations, dégâts, dommages, vices, malfaçons et non-conformités constatés ;*
- 3) *Déterminer les travaux et moyens de redressement nécessaires, et en évaluer le coût ;*
- 4) *Déterminer une éventuelle moins-value affectant les parties extérieures et intérieures de la résidence ALIAS1.), ainsi que tout préjudice résultant des éventuelles déficiences constatées, comme par exemple, sans préjudice d'une énumération exacte, une perte de jouissance ;*

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 **au syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.)** de payer à l'expert la somme de **2.000,- euros** au plus tard le **1^{er} août 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 **9 janvier 2026** au plus tard ;

déboutons le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

condamnons le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 500,- euros ;

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

réserveons les droits des parties ainsi que les frais et dépens.