

Texte pseudonymisé

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

Rôle No. TAL-2025-01487
No. 2025TALREFO/00366
du 1^{er} juillet 2025

Audience publique extraordinaire des référés du mardi, 1^{er} juillet 2025, tenue par Nous Maria FARIA ALVES, 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.

DANS LA CAUSE

ENTRE

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.), établi à L-ADRESSE1.), représenté 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 la référence NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, dûment autorisée à agir en justice suivant une assemblée générale du DATE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Pierre GOERENS, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Marin ANDREU GALLEGU, avocat, en remplacement de Maître Pierre GOERENS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, 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) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), 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 gérant actuellement en fonctions,
- 3) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL, 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 gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse sub 1) comparant par Maître Miguel DINIS MENDES, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 2) comparant par Maître Audrey SEBE, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 3) comparant par Monsieur PERSONNE1.), muni d'une procuration écrite du 14 février 2025.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du mardi matin, 17 juin 2025, Maître Marin ANDREU GALLEGO donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendu en ses explications et moyens.

Maître Miguel DINIS MENDES, Maître Audrey SEBE et Monsieur PERSONNE1.) 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 12 février 2025, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) (ci-après, le « **SYNDICAT** ») a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après, la « **société SOCIETE2.)** »), la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (ci-après, la « **société SOCIETE3.)** ») et à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL (ci-après, la « **société SOCIETE4.)** ») 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 l'assignation, principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur le fondement des articles 932 ou 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile.

Position des parties

A l'appui de sa demande, le **SYNDICAT** expose que la société SOCIETE2.), en sa qualité de promoteur, a érigé et vendu un immeuble d'habitation à appartements multiples sur un terrain sis à L-ADRESSE1.) (ci-après, l'« **Immeuble** ») ; que la société SOCIETE3.) a construit la toiture de l'Immeuble et est intervenue de multiples fois dans le cadre de la réparation de cette toiture ; que la société SOCIETE4.) est intervenue en 2024 pour effectuer des travaux de réparation sur cette toiture ; que l'Immeuble est affecté de nombreux vices et malfaçons, dont notamment des problèmes d'infiltrations et d'étanchéité de la toiture de l'ouvrage et de vices affectant la façade ; que ces vices et malfaçons ont été dénoncés à de très nombreuses reprises depuis au moins l'année 2018 ; que ces vices ont des répercussions sur les façades qui se dégradent rapidement, ainsi que sur certaines parties privatives, dont l'appartement de Monsieur PERSONNE2.).

Le SYNDICAT fait valoir que le promoteur a reconnu sa responsabilité en ce qu'il a fait intervenir à de nombreuse reprise la société SOCIETE3.) pour remédier aux

problèmes constatés, ce qui aurait interrompu, pour autant que de besoin, la garantie décennale dont profite le SYNDICAT.

Il précise que la société SOCIETE3.) a dû intervenir à plus de 10 reprises à la demande du promoteur courant de l'année 2019 pour faire des réparations au niveau de la toiture et que, par ailleurs, d'autres interventions ponctuelles ont été nécessaires, sans pour autant résoudre le problème de fond.

Il indique encore que les interventions de la société SOCIETE4.) n'ont pas non plus été efficaces, de sorte que les problèmes perduraient.

Il précise que les problèmes dénoncés ont fait l'objet d'un rapport d'expertise unilatéral du bureau ALIAS2.) SARL, qui a pu confirmer l'existence de vices et de malfaçons, ainsi que de dégâts affectant tant les parties communes que privatives de la copropriété.

En outre, l'entreprise ALIAS3.) aurait mis dans un constat en exergue les désordres, vices et malfaçons affectant la toiture.

Enfin, un devis demandé à la société à responsabilité limitée ALIAS4.) SARL préconiserait des travaux à concurrence de plus ou moins une valeur de 50.000.- euros.

Le SYNDICAT conclut qu'il existe un besoin d'établir un rapport d'expertise contradictoire identifiant tous les désordres, vices et malfaçons affectant l'Immeuble afin de lui permettre d'engager les éventuelles responsabilités des diverses parties.

Il y aurait également urgence à voir nommer un tel expert en raison des infiltrations d'eau au niveau de la toiture.

En réponse aux plaidoiries adverses, le SYNDICAT fait valoir que le rapport du bureau ALIAS2.) SARL est un rapport unilatéral qui n'empêche pas de se fournir par la suite d'un rapport complet et contradictoire sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

Il fait encore valoir qu'au stade du référé-probatoire, il ne s'agirait pas d'analyser la responsabilité des parties en cause. Quant à la causalité, il explique être en possession de rapports d'intervention et de factures qui devraient permettre à l'expert de retracer ce qu'a fait chaque intervenant.

Il conteste que la garantie décennale soit écoulée et soutient que le rapport du bureau de contrôle ALIAS5.) SA, versé par la société SOCIETE2.), n'est pas pertinent dès lors que celui-ci concernerait uniquement la réception des parties privatives et non celle des parties communes. Au demeurant, la garantie décennale aurait été interrompue.

En ce qui concerne la question du pouvoir accordé à Maître GOERENS pour introduite la présente action, son représentant soutient à l'audience du 17 juin 2025 que Maître GOERENS a reçu pouvoir de l'assemblée générale des copropriétaires, tel que cela

résulterait des pièces adverses. Il serait indifférent que seules les parties défenderesses sub 1) et 2) soient visées dans la résolution dès lors que l'avocat serait maître de ses moyens ; l'avocat apprécierait qui il est utile d'assigner. Le mandat donné ne pourrait pas être considéré comme limitatif. Le moyen adverse serait donc à rejeter.

Le SYNDICAT s'oppose à la mise hors cause de la société SOCIETE4.) dès lors que celle-ci serait intervenue au niveau de la toiture de l'Immeuble. La question de sa responsabilité serait à apprécier par le juge du fond.

Quant à la mission, le SYNDICAT demande à voir maintenir le libellé de celle-ci, le chiffrage du préjudice par l'expert permettrait d'éclairer le juge du fond.

Il s'oppose aux demandes d'indemnité de procédure sollicitées par les parties défenderesses.

La **société SOCIETE2.)** se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'assignation en la forme.

Elle s'oppose à la mesure d'expertise sollicitée.

Elle s'y oppose d'abord sur base des articles 932 alinéa 1^{er} et 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile à défaut de preuve de l'urgence et d'un trouble manifestement illicite.

Elle s'y oppose encore sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile au motif que la mesure ne serait pas utile dès lors qu'il y aurait eu réception de l'Immeuble en mars 2012, tel que cela découlerait du rapport du bureau de contrôle ALIAS5.) SA. La demande ne saurait dès lors aboutir au fond en raison de la prescription décennale de l'action en garantie. Au vu des contestations adverses, elle indique que la réception des parties communes serait au moins tacite.

La mesure manquerait encore d'utilité en raison des nombreuses interventions d'autres corps de métiers après la construction de la toiture, ce qui rendrait la mission impossible à réaliser à défaut pour l'expert de disposer d'un constat des travaux initial et après chaque nouvelle intervention.

A titre subsidiaire, elle conclut à voir limiter l'expertise aux travaux de toiture et propose des modifications du libellé de la mission.

Elle demande encore à voir dire que la partie demanderesse devra avancer les frais de l'expert.

Enfin, elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu des plaidoiries de la société SOCIETE4.), elle indique s'opposer à la mise hors cause de cette dernière dès lors qu'il serait inconcevable d'avoir une expertise sur une toiture sur laquelle ladite société serait intervenue sans que celle-ci n'y participe.

La **société SOCIETE3.)** se rallie aux plaidoiries de la société SOCIETE2.) et conclut principalement au rejet de la demande et s'oppose à la mise hors cause de la société SOCIETE4.) .

Elle conteste par ailleurs la pertinence de la mesure d'expertise au motif que la toiture a plus de dix ans et qu'il existe déjà une expertise unilatérale, de sorte que la partie demanderesse s'est déjà constituée une preuve suffisante.

Elle s'interroge s'il n'y a pas des travaux de réfection en cours alors que l'assemblée générale des copropriétaires aurait accepté le devis de la société à responsabilité ALIAS5.) SARL, sans toutefois en tirer une conséquence juridique.

Elle demande l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La **société SOCIETE4.)** soulève la nullité, sinon l'irrecevabilité de l'assignation pour défaut de mandat de Maître Pierre GOERENS.

Elle indique que la présente procédure a été initiée contre elle sans mandat dans le chef de l'avocat. D'ailleurs, dans un courriel du 13 février 2025, la représentante légale du syndic confirmerait que la copropriété n'a pas demandé à Maître Pierre GOERENS de l'assigner. Elle soutient que cet aveu explicite attesterait du défaut de mandat et de l'absence d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires à cet égard. La décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 17 mars 2025 limiterait d'ailleurs expressément l'autorisation d'agir en référé expertise aux deux autres parties défenderesses.

Elle explique avoir été appelée pour des travaux de réfection de la toiture de l'Immeuble mais n'avoir à ce jour procédé qu'à des mesures strictement conservatoires afin de pallier les infiltrations d'eau. Ses factures indiqueraient d'ailleurs qu'il s'agit de « *réparations provisoires* ». Sa responsabilité ne pourrait dès lors pas être engagée. Elle relève d'ailleurs qu'aucun reproche ne lui est fait dans l'assignation et qu'aucun élément sérieux établissant une faute dans son chef ne serait produit.

Elle conclut à l'absence d'intérêt à agir à son encontre, la copropriété n'ayant jamais mis en cause sa responsabilité, et demande à être mise hors cause.

Pour le cas où il serait néanmoins fait droit à la demande, elle demande à voir limiter son rôle dans l'expertise à une assistance de l'expert sur les points techniques.

Elle demande aussi l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

La contestation générale exprimée par la société SOCIETE2.) quant à la forme de l'assignation est à écarter pour manque de fondement juridique et factuel.

Quant à la recevabilité de la demande dirigée contre la société SOCIETE4.) pour défaut de mandat de l'avocat

Le mandat *ad litem* est une autorisation donnée par une personne (le mandant) à un avocat ou à un représentant habilité de la représenter en justice pour accomplir tous les actes de procédure nécessaires dans le cadre d'un procès spécifique.

Le mandat *ad litem* confère des pouvoirs étendus à l'avocat pour accomplir les actes de procédure nécessaires, notamment rédiger et déposer des conclusions, plaider, notifier des décisions, et mandater des actes d'exécution.

En ce qui concerne le mandat *ad litem* – contesté – de Maître Pierre GOERENS, il y a lieu de rappeler qu'il est de principe de croire sur parole l'avocat qui déclare représenter un justiciable.

Cette dispense de justification du mandat *ad litem* n'interdit néanmoins pas à la partie adverse de contester l'existence de ce mandat (Cour d'appel 6 juillet 2004, numéro du rôle 28665).

Suivant les règles normales de la preuve, il appartient à la personne qui conteste le mandat de l'avocat de rapporter la preuve de son affirmation.

En l'occurrence, il résulte du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) du 1^{er} juillet 2024 qu'une résolution a été adoptée qui donne mandat à Maître Pierre GOERENS en les termes suivants : « *L'assemblée générale décide à la majorité des copropriétaires présents et représentés de faire appel à Maître Goerens afin de prendre conseil, mettre en place une procédure judiciaire à l'encontre du promoteur pour les problèmes de toiture et nommer un huissier pour notifier l'état de la toiture avant travaux* ».

Il découle ensuite du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) du 17 février 2025 qu'une résolution a été adoptée qui donne mandat à Maître Pierre GOERENS en les termes suivants : « *L'assemblée générale décide de donner mandat à Maître Goerens afin d'introduire une action en référé expertise relative aux infiltrations en toiture ainsi qu'aux vices, malfaçons, non-conformités aux règles de l'art et autres désordres affectant la façade et la toiture de l'immeuble, à l'encontre des sociétés SOCIETE2.) SARL et SOCIETE3.) Sàrl. L'assemblée mandate l'avocat pour prendre toutes les mesures nécessaires dans l'intérêt de la copropriété. Il pourra, à ce titre, solliciter les intervenants ainsi que les experts ayant déjà apporté leur expertise dans ce cadre.* »

En l'occurrence, mandat a été donné à Maître GOERENS pour agir à l'encontre du promoteur pour les problèmes de toitures par décision des copropriétaires du 1^{er} juillet 2024 et pour agir en référé-expertise du fait des infiltrations en toiture et des vices, malfaçons, non-conformités aux règles de l'art et autres désordres affectant la façade et la toiture de l'Immeuble spécifiquement à l'encontre des parties défenderesses sub 1) et 2).

Au vu des termes de la prédite résolution, aucun mandat n'a été donné à Maître GOERENS pour intenter une telle procédure à l'encontre de la partie défenderesses sub 3).

Maître GOERENS n'alléguant pas l'existence d'une autre assemblée générale des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) qui lui conférerait un tel pouvoir, le moyen est fondé.

L'assignation est partant nulle à l'encontre de la société SOCIETE4.) pour défaut de pouvoir et la demande est donc irrecevable à son encontre.

Quant à la mesure d'expertise

Le SYNDICAT agit principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que : « *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.

Cet article 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 prochaine.

L'article 350 est un texte autonome auquel les conditions habituelles du référé ne sont pas applicables. Il n'est ainsi soumis ni à la condition d'urgence, ni à la condition d'absence de contestation sérieuse et ne doit répondre qu'aux exigences posées par ledit texte.

Les conditions d'application de l'article 350 sont les suivantes :

- du fait dont il s'agit de conserver ou d'établir la preuve doit dépendre la solution d'un litige,
- le motif pour établir ce fait ou pour en conserver la preuve doit être légitime,
- la mesure d'instruction sollicitée doit être légalement admissible,

- elle doit être demandée avant tout procès au fond concernant le fait dont il échet d'établir ou de conserver la preuve.

Il convient de noter d'emblée que 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 les parties demanderesses visent à établir la preuve.

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, qui doit tendre à la conservation ou à l'établissement de faits en vue d'un litige déterminable mais ultérieur (*Jacques et Xavier VUITTON, Les référés, Editions du Juris-classeur, 2003, n° 532*).

Il y a motif légitime au sens de la loi 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*.

A la nécessité du motif légitime s'ajoute celle du caractère opérant, de la pertinence de la mesure sollicitée. Le demandeur est ainsi tenu de démontrer, outre la légitimité de la mesure sollicitée, qu'elle est pertinente, c'est-à-dire adaptée, utile et proportionnée au litige ultérieur qui la requiert. En d'autres termes, le demandeur doit établir l'existence de son intérêt probatoire.

Si la partie demanderesse dispose d'ores et déjà de moyens de preuves suffisants pour conserver ou établir la preuve des faits litigieux, la mesure d'instruction demandée est dépourvue de toute utilité et doit être rejetée (*Cour d'appel, 10 juin 2020, n° CAL-2020-00196 du rôle ; Cour d'appel, 30 juin 2021, n° CAL-2021-00201 du rôle ; Cour d'appel, 6 octobre 2021, n° CAL-2021-00344 du rôle ; et les références y citées*).

En l'espèce, le SYNDICAT fait état de désordres au niveau de la toiture entraînant des infiltrations d'eau endommageant au moins un appartement et des dégâts au niveau de la façade, dont l'existence est à suffisance établie au vu des pièces produites, en particulier les photos jointes au rapport du bureau ALIAS2.) SARL.

Dans les circonstances ainsi données, il faut retenir que le SYNDIC a un motif légitime pour solliciter la mesure d'instruction, dans la mesure où il affirme que ces désordres et dommages sont imputables à la société SOCIETE3.), qui a construit la toiture, et/ou à la société SOCIETE2.), en sa qualité de promoteur/vendeur, et qu'elle peut agir en responsabilité contre ces dernières.

La partie demanderesse justifie donc d'un motif légitime.

En ce qui concerne l'intérêt probatoire de la mesure, si les parties défenderesses sub 1) et 2) se prévalent de l'existence d'un rapport d'expertise unilatérale réalisé par le bureau ALIAS2.) SARL du 30 novembre 2020, il découle d'une revue sommaire dudit rapport que celui-ci constate des infiltrations au niveau de la toiture et d'un appartement sans déterminer si un vice ou malfaçon serait à l'origine de ces infiltrations et quant aux travaux requis, ledit rapport propose surtout de réaliser des investigations additionnelles, sans déterminer clairement les travaux de réfection à réaliser et les moins-values éventuelles. La mesure d'expertise sollicitée a donc, malgré l'existence de ce rapport, un intérêt probatoire certain au regard de la procédure éventuelle à introduire au fond.

Les parties sont en désaccord quant à la date de la réception des travaux. Les désordres concernent en l'espèce la toiture et la façade, à savoir des parties communes, et un appartement, à savoir une partie privative. Concernant l'appartement, il n'est toutefois pas exclu que ces désordres soient la conséquence de vices ou malfaçons affectant la toiture ou la façade et partant que le juge du fond décide que c'est la réception de ces parties communes qui est déterminante pour le point de départ de la garantie dans les tous les cas. Au vu des contestations par rapport à la date de réception des parties communes, question qui est à apprécier au fond, la mesure d'expertise reste pertinente et utile.

Le fait qu'il y ait eu plusieurs intervenants au niveau de la toiture, rendra la réalisation de la mesure expertise certes plus ardue mais ne constitue pas un empêchement à sa réalisation. Il appartiendra à l'expert de requérir des parties les éléments dont il a besoin pour retracer ces interventions et d'informer le juge d'éventuelles difficultés d'exécution, qui à ce stade ne sont qu'hypothétiques.

En considération des développements qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande principale 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.

Le SYNDICAT demande une mission d'expertise avec le libellé suivant :

- 1. dresser un état des lieux, constat détaillé des éventuels vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons, et non conformités affectant l'immeuble appartenant à la requérante et sis à L-ADRESSE1.),*
- 2. déterminer la cause et les origines des éventuels vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons, et non conformités affectant ledit immeuble,*
- 3. déterminer les travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux éventuels désordres constatés et chiffrer le coût,*
- 4. dresser une éventuelle moins-value affectant l'immeuble appartenant à la requérante.*

La société SOCIETE2.) demande la suppression du point 4 et des termes « *chiffrer le coût* » au point 3 du libellé de la mission proposée au motif que la mesure d'instruction à ordonner sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ne pourrait porter que sur des faits.

Force est de constater qu'en matière de responsabilité, le désordre, la causalité et le préjudice comportent à la fois un aspect juridique et un aspect factuel. Avant que le juge du fond ne se prononce sur l'aspect juridique de qualification des faits et n'en tire des conséquences en matière de responsabilité, il faut éclairer le juge sur l'aspect factuel en déterminant l'existence réelle des désordres, de la causalité et du préjudice en leurs éléments objectivement vérifiables. C'est-là le rôle du technicien.

Les suppressions sollicitées n'ont donc pas lieu d'être.

Il n'y a pas non plus lieu de limiter l'expertise à la toiture dès lors que si, au vu des éléments du dossier, le principal désordre paraît se trouver à ce niveau, il y a également des désordres au niveau de la façade et d'au moins un appartement qui peuvent soit être la conséquence du désordre au niveau de la toiture, soit avoir une autre origine, ce qu'il appartiendra à l'expert de déterminer.

Il n'y a donc pas lieu de reformuler le libellé de la mission.

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu de nommer un expert avec la mission reprise au dispositif de la présente ordonnance.

Quant au choix de l'expert, le juge des référés, 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 Pascal CRASSON 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.

Les parties défenderesses sollicitent toutes une indemnité de procédure d'un montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu du sort réservé à la demande dirigée contre la société SOCIETE4.), il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais de sa défense. Il est fait droit à sa demande à hauteur de 1.000.- euros.

Dans la mesure où la reconnaissance des droits des autres parties dépend de l'instance au fond à introduire le cas échéant après dépôt du rapport d'expertise judiciaire, les demandes accessoires des autres parties défenderesses sont à réserver.

Au même motif, les frais et dépens de l'instance de référé sont à réserver en l'état actuel de la procédure.

La partie demanderesse sollicite à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant toute voie de recours, sans caution, sur minute et avant enregistrement.

La partie demanderesse 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.

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

Nous Maria FARIA ALVES, 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,

déclarons l'assignation nulle et partant la demande irrecevable à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL ;

pour le surplus, à l'encontre des autres parties défenderesses,

recevons la demande en la forme,

Nous déclarons compétente 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,

ordonnons une expertise et commençons pour y procéder l'expert **Luciano BERALDIN, demeurant professionnellement à L-3317 Bergem, 3, Fassburgergronn,**

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, constat détaillé des éventuels vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons, et non conformités affectant l'immeuble appartenant à la requérante et sis à L-ADRESSE1.),*
2. *déterminer la cause et les origines des éventuels vices, dégradations, dégâts, dommages, détériorations, malfaçons, et non conformités affectant ledit immeuble,*
3. *déterminer les travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux éventuels désordres constatés et chiffrer le coût,*

4. *dresser une éventuelle moins-value affectant l'immeuble appartenant à la requérante ;*

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 COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) de payer à l'expert la somme de **3.000.- euros** au plus tard le **29 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 **30 janvier 2026** au plus tard ;

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

condamnons le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL une indemnité de procédure d'un montant de 1.000.- euros ;

réserveons les droits de la partie demanderesse et des parties défenderesses sub 1) et 2), y compris leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens de l'instance.