

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-08070

No. 2025TALREFO/00526

du 17 octobre 2025

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 17 octobre 2025, tenue par Nous Katia FABECK, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme en matière de référé, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Charles d'HUART.

DANS LA CAUSE

E N T R E

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Miguel DINIS MENDES, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Miguel DINIS MENDES, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par PERSONNE1.), salarié, muni d'une procuration écrite du 10 octobre 2025.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique extraordinaire des référés du lundi après-midi, 29 septembre 2025, Maître Miguel DINIS MENDES donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

La partie défenderesse ne comparut pas à l'audience.

Le juge prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé au 3 octobre 2025.

En date du 2 octobre 2025, le juge prononça la rupture du délibéré et fixa l'affaire à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 13 octobre 2025, au motif que le tribunal avait omis de considérer la demande de fixation déposée au greffe le 26 septembre 2025 par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 13 octobre 2025, lors de laquelle les parties furent entendues en leurs conclusions.

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 12 février 2025, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL 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.

Par ordonnance n° 2025TALREFO/00366 du 1^{er} juillet 2025 (n° TAL-2025-01487 du rôle), une vice-présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la présidente dudit tribunal, a ordonné une expertise et commis pour y procéder l'expert Luciano BERALDIN, établi 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-ADRESSE3.),*
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 ;*

Cette ordonnance a déclaré l'assignation nulle et partant la demande irrecevable en ce qu'elle est dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL au motif qu'aucun mandat n'a été donné par le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) à Maître Pierre GOERENS pour agir en référé-expertise à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL.

Par exploit d'huissier de justice du 19 septembre 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la « **société SOCIETE1.)** »), a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après « **la société SOCIETE2.)**») à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir dire que celle-ci est tenue d'intervenir dans les opérations d'expertise en cours entre le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.), la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et elle-même, ordonnées suivant une ordonnance des référés rendue le 1^{er} juillet 2025 sous le numéro 2025TALREFO/00366.

A l'appui de sa demande en intervention forcée, la société SOCIETE1.) expose avoir un intérêt légitime à voir intervenir la société SOCIETE2.) dans les opérations d'expertise, étant donné que lors des plaidoiries du 17 juin 2025 ayant abouti à l'ordonnance du 1^{er} juillet 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL a reconnu avoir procédé à divers travaux sur la toiture de l'immeuble litigieux, de sorte que la responsabilité de cette dernière pourrait être mise en cause. Toutefois, la question de la responsabilité de cette dernière serait à apprécier par le juge du fond.

Elle explique que l'expert Luciano BERARDIN, nommé comme expert par ordonnance du 1^{er} juillet 2025, n'a pas encore procédé à la première visite sur chantier en attendant l'issue de la présente intervention forcée.

La société SOCIETE2.) sollicite sa mise hors cause et le rejet de la demande en intervention forcée dirigée à son encontre, aux motifs que les désordres sont antérieurs à son intervention sur la toiture, que les travaux par elle effectués à la demande du syndic étaient provisoires et conservatoires afin de pallier les infiltrations d'eau par la toiture, tel que cela est indiqué sur les factures par elle émises, et qu'aucune preuve n'est apportée quant à son implication dans les malfaçons.

Pour appuyer ses dires, elle se base sur le rapport d'expertise Arbex effectué à la demande des propriétaires de l'appartement du dernier étage et du syndic en date du 30 novembre 2020 ayant retenu que les mesures de préservation réalisées (application de joints en silicone) ne seront efficaces que sur le court terme et qu'il est à prévoir que le problème réapparaîtra si l'on se contente de mettre uniquement du silicone ou des soudures de manière périodique sur cette toiture.

La société SOCIETE2.) explique que la toiture a été réalisée en 2012 par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et être intervenue sur la toiture litigieuse au courant de l'année 2024 à la demande du syndic, face à l'inaction de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), pour effectuer des interventions sans modifications structurelles de l'ouvrage, se contentant d'appliquer des bandes d'étanchéité autoadhésives de Soprasolin par endroits.

Appréciation

A titre liminaire, il ressort des pièces versées, que lors d'une assemblée générale du 7 avril 2025, la société à responsabilité limitée SOCIETE6.) SARL en sa qualité d'associée unique tant de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL que de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL, a décidé la fusion de ces deux sociétés par absorption de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL par la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL. Suivant publication du DATE1.) au RESA, après fusion-absorption, la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) SARL a changé sa dénomination et est devenue la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL.

La société SOCIETE2.) sollicite sa mise hors cause.

Statuer sur la demande de mise hors cause de la société SOCIETE2.) amènerait le magistrat saisi à se prononcer sur les éventuelles responsabilités encourues et, partant, à examiner le fond du litige, ce qui dépasse les pouvoirs de la juridiction 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, même s'il est constant que la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL n'est pas intervenue dans le cadre de la réalisation-même de la toiture en 2012 - mais seulement en 2024 à la demande du syndic pour effectuer des réparations provisoires pour remédier à des infiltrations d'eau - son éventuelle responsabilité ne peut pas d'ores et déjà être exclue.

La demande de mise hors cause est partant à rejeter.

La demande en intervention n'étant pas autrement contestée et les conditions de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant réunies au vu des pièces et renseignements fournis en cause, il y a lieu d'y faire droit en ordonnant à la société SOCIETE2.) d'assister et de participer aux opérations d'expertise telles qu'ordonnées suivant ordonnance de référé numéro 2025TALREFO/00366 du 1^{er} juillet 2025 (n° TAL-2025-01487 du rôle),

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 contradictoirement,

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

déclarons la demande recevable ;

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 de mise hors cause de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL ;

disons que la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL est tenue d'assister et de participer aux opérations d'expertise telles qu'ordonnées par ordonnance des référés numéro 2025TALREFO/00366 du 1^{er} juillet 2025 ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel ou opposition et sans caution ;

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