

Texte pseudonymisé

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

**Nos. Rôle: TAL-2025-06006 + TAL-2025-07021**  
**No. 2025TALREFO/00537**  
**du 24 octobre 2025**

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 24 octobre 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 Charles d'HUART.

---

**I.**

**DANS LA CAUSE**

**ENTRE**

le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) SISE A 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 sous le n° NUMERO1.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B240929, qui est constituée, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

***partie demanderesse comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée par Maître Manuel Antonio GOMES FARIA, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

## E T

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le n° NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

***partie défenderesse comparant par Maître Quentin MARTIN, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.***

---

## II.

### DANS LA CAUSE

#### E N T R E

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le n° NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

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

***partie demanderesse en intervention comparant par Maître Quentin MARTIN, avocat, en remplacement de Maître Mario DI STEFANO, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

## E T

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le n° NUMERO3.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,
- 2) la société anonyme SOCIETE4.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le n° NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

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

**partie défenderesse en intervention sub 2) comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH SA, représentée par Maître Luca VIOLA, 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 ordinaire des référés du lundi après-midi, 13 octobre 2025, Maître Manuel Antonio GOMES FARIA donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendu en ses explications.

Maître Quentin MARTIN donna lecture de l'assignation en intervention ci-avant transcrite et fut entendu en ses explications.

Maître Gwendoline BELLA et Maître Luca VIOLA furent entendus en leurs explications et moyens.

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:**

### **Procédure, prétentions et moyens des parties**

Par exploit d'huissier de justice du 7 juillet 2025, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ALIAS1.) SISE A L-ADRESSE1.) (ci-après « **le SYNDICAT** ») 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 en matière de référé expertise, pour voir nommer un expert avec la mission telle que libellée au dispositif de son assignation, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du même code, sinon sur base de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du même code.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-06006 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 12 août 2025, la société SOCIETE2.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après « **la société SOCIETE3.)** ») et à la société anonyme SOCIETE4.) SA (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 dire qu'elle est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 7 juillet 2025.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-07021 du rôle.

**A l'appui de sa demande**, le SYNDICAT fait exposer :

- que la société SOCIETE2.) est le promoteur-vendeur de la Résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.) ;
- que la copropriété est constituée d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de trois étages ;
- qu'au niveau du sous-sol, il existe cinq garages intérieurs, cinq emplacements intérieurs/cave, dix caves, une cage d'escalier avec ascenseur, un accès garage, une aire de manœuvre, deux couloirs, un locale poubelles, un local à poussettes, trois halls, une issue de secours, deux locaux techniques et une buanderie ;
- que la résidence a été construite durant l'année 2021-2022, sans préjudice quant à une date plus exacte et a été réceptionnée en date du 15 mai 2022 ;
- que depuis lors, la résidence est confrontée à d'importants problèmes d'humidité qui touchent l'ensemble du sous-sol, affectant ainsi les garages, les emplacements intérieurs, les caves et les locaux communs ;
- que l'état du sol dans le garage se dégrade étant donné la présence continue d'eau stagnante et ce tout au long de l'année ;
- que le sol est constamment humide, avec même la présence de gouttes visibles, tandis que les murs subissent de graves infiltrations ;
- qu'une forte odeur d'humidité imprègne tout l'espace souterrain ;
- que l'ascenseur de l'immeuble est directement impacté par ces remontées d'eau, avec une accumulation importante d'eau dans sa cuve ;
- que malgré de nombreuses mises en demeure, la partie adverse refuse d'intervenir afin de remédier à ces inachèvements, désordres, vices, malfaçons et défauts de conformité.

**A l'audience publique du 13 octobre 2025**, le SYNDICAT renonce à la formulation au point 1) de la mission d'expertise ainsi libellée « *et notamment, et sans que cette liste ne soit exhaustive* » ainsi qu'à sa demande en condamnation de la partie assignée aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise. Le SYNDICAT propose, outre la nomination de Jean-Yves HUBERTY comme expert, la mission suivante :

*1) dresser un état des lieux et un constat des désordres, défauts, vices, malfaçons, défauts de conformité, affectant la Résidence ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.): les problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau dans le sous-sol de la résidence, au niveau des garages intérieurs, des emplacements intérieurs, des caves, de la cage d'escalier avec ascenseur, de l'accès garage, de l'aire de manœuvre, des deux couloirs, du local poubelles, du local à poussettes, des trois halls, de l'issue de secours, des deux locaux techniques et de la buanderie ;*

2) *rechercher les causes et origines de ces désordres ;*

3) *déterminer les travaux et moyens nécessaires pour y remédier ;*

4) *évaluer le coût de la remise en état, respectivement évaluer la moins-value ;*

5) *fixer la durée normale des travaux à réaliser et les éventuelles indisponibilités du parking durant cette période.*

La **société SOCIETE2.)**, sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond, se déclare d'accord avec la mission d'expertise formulée par le SYNDICAT et le nom d'expert.

La **société SOCIETE4.)**, sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond, se rapporte à prudence quant à la recevabilité de la demande en institution de la mesure d'expertise. Subsidiairement, elle demande acte que, suivant courrier du 18 juillet 2025, elle a demandé acte que les problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau au sous-sol de la résidence ne sont pas couverts au titre de la police d'assurance contrôle n° NUMERO5.). Elle sollicite encore que le point suivant soit rajouté à la mission d'expertise « *déterminer, dans la mesure du possible, la date d'apparition exacte des désordres constatés* ». La société SOCIETE4.) ne s'oppose pas à la nomination de Jean-Yves HUBERTY comme expert.

La **société SOCIETE3.)**, chargée des travaux de gros-œuvre lors de la réalisation de la construction de la Résidence ALIAS1.), conclut à l'irrecevabilité de la demande d'expertise basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile au motif de l'existence d'un jugement au fond no 2024TALCH17/00122 rendu le 15 mai 2024 par le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg dans le cadre d'un litige opposant elle-même à la société SOCIETE2.). La société SOCIETE3.) ne s'oppose pas à l'instauration d'une mesure d'expertise sur une base légale différente de celle de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile et ne s'oppose pas davantage à la nomination de Jean-Yves HUBERTY comme expert.

La **société SOCIETE2.)** s'oppose au moyen d'irrecevabilité soulevé par la société SOCIETE3.) ainsi qu'à l'ajout à la mission d'expertise proposée par la société SOCIETE4.) pour ne pas être pertinent à défaut de s'agir d'un fait que l'expert peut personnellement constater.

### **Appréciation**

## **1. Moyen d'irrecevabilité de la demande basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile**

Le SYNDICAT agit principalement sur le fondement 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, [...] en référé* ».

La société SOCIETE3.) conclut au rejet de la demande au motif qu'un jugement au fond a été rendu le 15 mai 2024 par la dix-septième chambre du Tribunal d'arrondissement de ce siège, de sorte que les conditions d'application de l'article 350 précité ne sont par conséquent pas remplies.

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.

Le référé de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile est, en effet, dénommé référé préventif ou *in futurum* dans la mesure où il doit prévenir tout procès au fond, respectivement permettre aux parties de prouver les éléments matériels constitutifs d'un litige futur. Le juge des référés saisi d'une demande en expertise sur la prédite base ne peut dès lors pas statuer si une instance est pendante entre les mêmes parties devant le juge du fond. Le référé préventif ne peut ainsi s'exercer qu'avant et en dehors de tout litige au fond.

Il est constant en cause qu'un jugement no 2024TALCH17/00122 du 15 mai 2024 (n° TAL-2023-05200 du rôle) a été rendu entre la société SOCIETE3.), demanderesse originaire et défenderesse sur reconvention, et la société SOCIETE2.), défenderesse originaire et demanderesse par reconvention, suivant lequel la demande principale de la société SOCIETE3.) en paiement de ses factures a été déclarée fondée et la demande reconventionnelle de la société SOCIETE2.) a été déclarée partiellement fondée en ce que la société SOCIETE3.) a été condamnée à lui payer des pénalités de retard fixées contractuellement ainsi que le remboursement des frais en relation avec l'établissement de

plans « *as built* » effectué par une société tierce sur base de faculté de remplacement stipulée à l'article 1144 du Code civil.

Dans la mesure où le prédit jugement n'a nullement adressé les problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau dans le sous-sol de la résidence et que l'affaire ne s'est pas mue entre toutes les parties actuellement en litige, la condition de l'absence de procès au fond est remplie en l'espèce, de sorte le moyen d'irrecevabilité de la demande d'expertise soulevé par la société SOCIETE3.) est dès lors à rejeter.

## **2. Demande d'expertise**

La demande d'instauration d'une expertise n'étant pas autrement contestée par la société SOCIETE4.) et les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de Procédure Civile étant réunies au regard des pièces et renseignements fournis, il y a lieu d'y faire droit.

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.

Il y a lieu de relever que toutes les parties se sont accordées sur le libellé de la mission d'expertise tel que formulé lors des plaidoiries par le SYNDICAT et avec l'ajout proposé par la société SOCIETE4.), à l'exception de la société SOCIETE2.) laquelle s'oppose à l'ajout.

Si l'ajout sollicité par la société SOCIETE4.) à la mission d'expertise et consistant à « *déterminer, dans la mesure du possible, la date d'apparition exacte des désordres constatés* » ne relève certes pas d'une constatation directe de l'expert au moment des opérations d'expertise, toujours est-il que l'expert, dans l'exercice de sa mission, peut parfaitement analyser des documents antérieurs (photo, rapports d'entretien, factures, etc.), recueillir des témoignages techniques (architectes, occupants, entrepreneurs, etc.) et déduire, sur base d'éléments objectifs du dossier, une estimation de la période d'apparition des désordres.

Il y a dès lors lieu d'y faire droit.

Quant aux 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, de nommer Jean-Yves HUBERTY expert avec la mission d'expertise plus amplement reprise au dispositif.

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 frais et dépens de l'instance de référé sont à réserver en l'état actuel de la procédure, étant donné que la reconnaissance des droits respectifs des parties dépend de l'instance au fond à introduire, le cas échéant, après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

### **3. Exécution provisoire**

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

Le SYNDICAT 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 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,

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2025-06006 et TAL-2025-07021 ;

recevons les demandes principale et en intervention forcée en la forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

déclarons la demande recevable sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ;

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 ;

déclarons les demandes principale et en intervention fondées ;

partant,

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder l'expert **Jean-Yves HUBERTY, demeurant professionnellement à L-8399 Windhof, 6, route d'Arlon,**

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 un constat des désordres, défauts, vices, malfaçons, défauts de conformité, affectant la Résidence ALIAS1.), sis à L-ADRESSE1.): les problèmes d'humidité et d'infiltrations d'eau dans le sous-sol de la résidence, au niveau des garages intérieurs, des emplacements intérieurs, des caves , de la cage d'escalier avec ascenseur, de l'accès garage, de l'aire de manœuvre, des deux couloirs, du local poubelles, du local à poussettes, des trois halls, de l'issue de secours, des deux locaux techniques et de la buanderie ;*

*2) rechercher les causes et origines de ces désordres ;*

*3) déterminer, dans la mesure du possible, la date d'apparition exacte des désordres constatés ;*

*4) déterminer les travaux et moyens nécessaires pour y remédier ;*

*5) évaluer le coût de la remise en état, respectivement évaluer la moins-value ;*

*6) fixer la durée normale des travaux à réaliser et les éventuelles indisponibilités du parking durant cette période ;*

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.), SISE A L-ADRESSE1.)**, de payer le montant de **2.000.- euros** à l'expert au plus tard le **20 novembre 2025** à titre de provision à valoir sur la rémunération des experts 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 **20 mai 2026** au plus tard ;

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, y compris la demande en allocation d'une indemnité de procédure.