

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-05536

No. 2025TALREFO/00551

du 30 octobre 2025

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 30 octobre 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 de la greffière assumée Carole STARCK.

DANS LA CAUSE

ENTRE

- 1) le GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société anonyme SOCIETE1.) SA, 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,
- 2) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
- 3) PERSONNE2.) épouse ALIAS1.),
- 4) PERSONNE3.), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître François DELVAUX, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesses comparant par Maître Claudia COLLARINI, avocat, en remplacement de Maître François DELVAUX, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme SOCIETE2.) SA, 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse comparant par Maître Marin ANDREU GALLEGO, avocat, en remplacement de Maître Luc JEITZ, 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 matin, 08 septembre 2025, Maître Claudia COLLARINI donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Marin ANDREU GALLEGO fut entendu en ses explications.

Le juge prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique extraordinaire du vendredi 12 septembre 2025.

En date du 9 septembre 2025, le juge prononça la rupture du délibéré et fixa l'affaire à l'audience publique du 7 octobre 2025.

Après une remise, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique ordinaire des référés du mardi, 14 octobre 2025, lors de laquelle Maître Claudia COLLARINI et Maître Marin ANDREU GALLEGO réexposèrent 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 24 juin 2025, le GROUPE2.) (ci-après, le « **SYNDICAT** ») et trois copropriétaires individuels, PERSONNE1.) et les époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ont fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE2.) SA (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 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, les parties demandereses exposent que la partie défenderesses est le promoteur et constructeur de la résidence « **ALIAS2.)** » et que ladite résidence présente de nombreux défauts, malfaçons, inachèvements et non-conformités, tant dans les parties communes que dans les parties privatives. Ces désordres auraient été constatés dans un état des lieux de réception contradictoire établi par le Bureau WIES en date du 7 août 2024.

Concernant l'appartement n° NUMERO3.) des époux GROUPE3.), la situation aurait évolué depuis l'assignation et mais il resterait des microfissures longitudinales au niveau du plafond du séjour et du couloir, ainsi qu'une microfissure linéaire dans la chambre à droite.

Concernant l'appartement n° NUMERO4.) de PERSONNE1.), des inachèvements subsisteraient, dont un sèche-serviettes livré dans un coloris non conforme, des joints de carrelage qui se détériorent, ainsi que des plinthes mal posées dans la chambre.

Concernant les parties communes et les abords de l'immeuble, elles font état de nombreux désordres, malfaçons et inachèvements au niveau des zones de circulation et d'accès aux piétons, de la façade principale et des espaces verts privatifs, du hall d'entrée et des escaliers, et du sous-sol et des dépendances.

En l'absence de réaction à une mise en demeure du 7 mars 2025, les parties demanderesses auraient été contraintes d'agir en justice.

A l'audience de plaidoiries du 14 octobre 2025, les parties demanderesses indiquent modifier le libellé de leur mission d'expertise comme suit :

«

1. *Constater et faire l'inventaire précis des inachèvements, défauts, malfaçons, vices apparents ou cachés, non-conformités et désordres affectant les parties communes et les parties privatives de la Résidence « ALIAS2.) », sise à L-ADRESSE4.), sur base notamment du rapport établi contradictoirement par le Bureau d'Expertises WIES en date du 7 août 2024 ;*
2. *Déterminer, pour chaque défaut ou inachèvement constaté :*
 - *son emplacement précis (appartement ou partie commune concernée),*
 - *ses causes et origines,*
 - *sa nature et sa gravité,*
 - *s'il s'agit d'un vice d'exécution, d'un défaut de conception ou d'un défaut d'entretien,*
 - *les causes techniques probables du désordre ;*
3. *Apprécier les risques, les conséquences techniques, fonctionnelles, sécuritaires ou esthétiques découlant de ces désordres ;*
4. *Proposer, pour chacun des défauts ou inachèvements constatés, des mesures de remédiation adéquates, en précisant leur nature, leur technicité et leur coût estimatif ;*
5. *Dire si les délais d'achèvement initialement prévus ont été respectés et, dans la négative, évaluer les retards imputables à la société anonyme SOCIETE2.) SA ;*
6. *Constater expressément la non-conformité de la porte de garage et vérifier si celle-ci respecte les normes applicables en matière de sécurité, notamment en cas de déverrouillage d'urgence ; proposer, le cas échéant, les mesures de mise en conformité ;*

7. *Constater si les parties communes de la résidence respectent les règles applicables en matière de sécurité incendie (compartimentage, issues de secours, éclairage de sécurité, dispositifs de désenfumage, etc.) et proposer, le cas échéant, les travaux nécessaires à leur mise aux normes ;*
8. *Evaluer globalement le coût des travaux d'achèvement, de remise en état, sinon de mise en conformité des ouvrages en cause, y compris les postes visés aux points 1 à 7. »*

En réponse au moyen d'irrecevabilité pour défaut d'autorisation d'agir en justice du syndic soulevé par la partie adverse, les parties défenderesse renvoient au procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires du 6 janvier 2025 et soutiennent que le syndic a reçu un tel mandat. Elles ajoutent qu'il ne serait indiqué nulle part qu'un avocat particulier devrait être visé dans la résolution et qu'il suffirait de donner mandat au syndic, ce qui aurait été fait.

Elles contestent que ledit procès-verbal aurait dû être versé avec l'assignation. Elles soulignent que lors des précédentes plaidoiries, la partie défenderesse ne s'est pas opposée à ce que cette pièce soit versée en cours de délibéré.

Elles font valoir qu'il serait possible pour le syndicat des copropriétaires et des copropriétaires individuels d'agir par une seule et même assignation et ajoutent que, de toute façon, le syndic aurait mandat d'agir pour toutes les copropriétaires.

Elles contestent toute renonciation des copropriétaires. Les deux points figurant dans la pièce n° 6 adverse auraient été retirés de la liste des désordres à l'audience mais le reste serait maintenu par PERSONNE3.).

Elles précisent ne pas avoir assigné directement la partie défenderesse parce que les copropriétaires auraient eu espoir que le promoteur finalise les inachèvements et procède à la réfection des désordres.

Elles maintiennent le libellé de la mission repris ci-dessus et s'opposent aux modifications adverses.

La **société SOCIETE2.)** soulève principalement l'irrecevabilité de l'assignation pour défaut d'autorisation d'agir en justice donnée par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires, en application de l'article 14 (5) de la loi du 16 mai 1975 sur le statut de la copropriété des immeubles bâtis (ci-après, la « **Loi de 1975** »).

En ce qui concerne le procès-verbal versé par les parties demanderesse, elle conclut à l'irrecevabilité de cette pièce, versée après la rupture du délibéré, arguant que la preuve du mandat devrait être fournie avec l'assignation introductive d'instance.

La société SOCIETE2.) conteste également qu'un mandat ait été donné à Maître François DELVAUX, arguant que ledit avocat n'est pas nommément visé par la résolution de l'assemblée générale des copropriétaires.

Elle fait aussi valoir que la résolution en question ne donne pas mandat pour agir devant le juge des référés en vue d'une expertise judiciaire.

La partie défenderesse fait également valoir que certains des copropriétaires, notamment PERSONNE3.), ont renoncé expressément à toute action judiciaire, estimant être satisfaits de la prestation du promoteur et ne voulant pas exposer des frais inutiles. Elle soutient qu'une telle renonciation ressortirait du contenu de sa pièce n° 6.

Lors de l'audience de plaidoiries du 14 octobre 2025, la partie défenderesse fait aussi valoir qu'il aurait fallu procéder par deux assignations séparées, arguant que le SYNDICAT et les copropriétaires individuellement ne pouvaient pas agir par un même exploit.

La partie défenderesse indique qu'il n'y a aucune preuve de désordres dans les parties privatives, ni de commencement de preuve d'une inexécution. Elle indique que la résidence aurait été achevée en 2023. Elle qualifie la mission d'expertise de « *fishing expédition* ».

Elle demande en tout état de cause de voir rejeter toute mission d'expertise portant sur des questions juridiques, telles que la vérification des délais contractuels, en vertu de l'article 438 du Nouveau Code de procédure civile.

A titre subsidiaire, si un expert devait être nommé, elle sollicite une modification de la mission comme suit :

«

1. *Constater et faire l'inventaire précis des éventuels inachèvements, défauts, malfaçons, vices apparents ou cachés, non-conformités et désordres affectant les parties communes (y compris porte de garage) et les parties privatives des parties demanderesses sub 2, 3, et 4 de la Résidence « ALIAS2.) », sise à L-ADRESSE1.), sur base notamment du rapport établi contradictoirement par le Bureau d'Expertises WIES en date du 7 août 2024 ;*
2. *Déterminer, pour chaque défaut ou inachèvement constaté :*
 - *son emplacement précis (appartement ou partie commune concernée),*
 - *ses causes et origines,*
 - *sa nature et sa gravité,*
 - *s'il s'agit d'un vice d'exécution, d'un défaut de conception ou d'un défaut d'entretien,*
 - *les causes techniques probables du désordre ;*
3. *Apprécier les risques, les conséquences techniques, fonctionnelles, sécuritaires ou esthétiques découlant de ces désordres ;*

4. *Proposer, pour chacun des défauts ou inachèvements constatés, des mesures de remédiation adéquates, en précisant leur nature, leur technicité et leur coût estimatif ;*
5. *Évaluer globalement le coût des travaux d'achèvement, de remise en état, sinon de mise en conformité des ouvrages en cause, y compris les postes visés aux points précités. »*

La partie défenderesse demande encore la condamnation des parties demanderesses à lui verser un montant de 2.500.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et leur condamnation aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Luc JEITZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Appréciation

Aux termes de l'article 14 (5) de la Loi de 1975, « [l]e syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée ou lorsqu'il y a urgence ne permettant pas la convocation d'une assemblée générale dans les délais ou lorsqu'il s'agit d'assurer l'observation et l'exécution du règlement de copropriété. »

Sauf quelques exceptions (action en recouvrement de créance, urgence ou l'exécution du règlement de copropriété), le syndic ne peut donc entamer une action en justice sans avoir eu l'autorisation par l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité simple. Une action entamée sans cette autorisation est en principe irrecevable.

Il est cependant admis que la décision autorisant le syndic d'agir en justice peut intervenir en cours d'instance, voire être produite pour la première fois en instance appel. La ratification ultérieure de l'action intentée par le syndic est donc valable (Cour d'Appel, 6 décembre 1990, Pas. 28, p. 237).

En réponse au moyen d'absence de mandat du syndic soulevé par la partie défenderesse, les parties demanderesses versent le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 6 janvier 2025 dont la deuxième résolution, adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents, est rédigée comme suit :

« Vote – mandat au syndic pour mandater un avocat pour les travaux inachevés des parties communes et privatives suivant rapport de la 1^{ère} réception (état des lieux) effectué le 18/07/2024 par le bureau d'expertise Wies référencé 24-07-0076-01 mussct ».

Au vu des termes vagues de la prédite résolution qui ne fait pas référence à une action en justice, il y a lieu de retenir que le syndic n'a pas reçu mandat spécial pour intenter une quelconque procédure judiciaire contre la partie défenderesse.

Les parties demanderesses n'alléguant pas l'existence d'une autre assemblée générale des copropriétaires qui conférerait un tel pouvoir au syndic et en l'absence d'une quelconque urgence justifiant que le syndic agisse sans mandat spécial, le moyen est fondé.

La demande du SYNDICAT est partant irrecevable.

PERSONNE1.) et les époux GROUPE3.) ayant agit ensemble avec le SYNDICAT, il y a lieu de rouvrir les débats pour que ces derniers prennent position s'ils maintiennent leur propre demande en institution d'une expertise et dans quelle mesure, en particulier quant au libellé de la mission.

Il y a lieu de réserver le surplus et les dépens.

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,

disons la demande du GROUPE2.) irrecevable ;

avant tout autre progrès en cause,

ordonnons la rupture du délibéré pour permettre aux autres parties demanderesses de prendre position si elles maintiennent leur propre demande en institution d'une expertise et dans quelle mesure ;

refixons l'affaire à l'audience publique ordinaire des référés du mardi matin, 11 novembre 2025 à 9.00 heures, Cité Judiciaire, salle TL.3.06 pour continuation des débats ;

réserveons les droits des parties et les dépens ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution.