

Texte pseudonymisé

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

**Nos. Rôle: TAL-2025-07329+TAL-2025-07559
No. 2025TALREFO/00552
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.

**I.
DANS LA CAUSE**

E N T R E

- 1) le ALIAS1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limité SOCIETE1.) SARL (SOCIETE2.)), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg, sous le numéro NUMERO1.) et représentée par ses gérants actuellement en fonctions,
- 2) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

comparant tous deux par Maître Brice OLINGER, avocat, demeurant professionnellement à L-1411 Luxembourg, 14, rue Nicolas Adames, en l'étude duquel domicile est élu,

parties demanderesses comparant par Maître Julien KINSCH, avocat, en remplacement de Maître Brice OLINGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T

- 1) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) 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) l'association sans but lucratif ALIAS2.), ALIAS3.), 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse sub 1) comparant par Maître Cécile MEYER, avocat, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse sub 2) comparant par Maître Enzo MARTINELLI, avocat, en remplacement de Maître Robert LOOS, avocat, les deux demeurant à Luxembourg.

**II.
DANS LA CAUSE**

E N T R E

la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) 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 (ses) gérant(s) actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Jerry MOSAR, avocat, demeurant L-1249 Luxembourg, 15, rue du Fort Bourbon,

partie demanderesse en intervention comparant par Maître Cécile MEYER, avocat, en remplacement de Maître Jerry MOSAR, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T

la société anonyme SOCIETE4.) S.A., 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 conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention comparant par Maître Nadia JANAKOVIC, avocat, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, 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 mardi matin, 14 octobre 2025, Maître Julien KINSCH donna lecture de l'assignation ci-avant transcrise et exposa ses moyens.

Maître Cécile MEYER, Maître Enzo MARTINELLI et Maître Nadia JANAKOVIC furent entendus en leurs 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 19 août 2025, le ALIAS1.) (ci-après, le « **SYNDICAT** ») et PERSONNE1.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL (ci-après, la « **société SOCIETE3.)** ») et à l'association sans but lucratif ALIAS2.), ALIAS3.) (ci-après, l' « **ALIAS4.)** ») 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, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-07329 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 2 septembre 2025, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation 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, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, que celle-ci est tenue d'intervenir dans l'instance introduite par l'assignation susvisée du 19 août 2025 et dans la mesure d'expertise qui sera ordonnée. Elle demande à voir déclarer l'ordonnance à intervenir commune à la société SOCIETE4.).

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-07559 du rôle.

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

A l'audience publique du 14 octobre 2025, l'ALIAS4.) s'est rapportée à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation principale en la forme.

La société SOCIETE4.) a principalement sollicité à être mise hors cause arguant qu'il n'y aurait pas de lien entre les travaux réalisés par son assuré, la société SOCIETE3.) et les désordres tels que listés dans l'exploit introductif d'instance. Elle se réfère au rapport de l'expert PERSONNE2.) du 8 septembre 2025. Elle considère que son assuré

n'étant pas responsable des désordres, elle serait, en sa qualité d'assureur responsabilité civile de la société SOCIETE3.), à être mise hors cause.

A l'audience de plaidoiries du 14 octobre 2025, la société SOCIETE3.) et l'ALIAS4.) et, à titre subsidiaire, la société SOCIETE4.) ont marqué leur accord avec le principe même de la mesure d'expertise sollicitée, sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune dans leur chef et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond.

Lors de ladite audience, la société SOCIETE4.) a encore proposé de modifier le libellé de la mission comme suit :

«

- faire un état des lieux des aménagements extérieurs avant, de la façade de l'immeuble ainsi que de l'intérieur des parties communes de l'immeuble sis à L-ADRESSE6.) ainsi que du sol et de la porte d'entrée du cabinet médical appartenant au Docteur PERSONNE1.) sis à la même adresse,
- constater les éventuels désordres affectant lesdits aménagements extérieurs avant, façade, intérieur des parties communes et ainsi que le sol et la portée d'entrée du cabinet médical,
- déterminer les causes et origines des éventuels désordres,
- proposer les moyens de remise en état,
- chiffrer le coût de la remise en état,
- dresser un rapport préliminaire, et procéder, à la simple demande d'une des parties, à la lecture de ce rapport et prendre position de manière détaillée et motivée quant aux éventuelles observations formulées au sujet dudit rapport préliminaire avant la rédaction du rapport définitif. »

La société SOCIETE4.) fait plaider que le libellé de la mission contenu dans l'assignation principale est trop vaste et que celui-ci devrait se limiter aux seuls désordres listés dans ladite assignation pour éviter que l'expertise ne devienne une « *fishing expedition* ». Elle ajoute que tel que le point 1 du libellé serait rédigé, il faudrait faire le tour de toute la résidence. Elle conteste l'affirmation du SYNDICAT que le libellé de la mission proposé par ce dernier serait classique dès lors qu'il serait question d'aggravations. Elle précise que l'expert ne pourrait pas prendre position sur des aggravations sans rapport ou constat de l'état des lieux préexistant.

La société SOCIETE5.) et l'ALIAS4.) se rallient aux modifications du libellé de la mission proposées par la société SOCIETE4.).

La société SOCIETE5.) s'oppose à la mise hors cause de la société SOCIETE4.), arguant qu'il appartiendra au juge du fond d'en décider.

En outre, l'ALIAS4.) demande à voir rajouter un point additionnel au libellé de la mission repris dans l'assignation principale, en les termes suivants :

« 5. Dresser un rapport préliminaire et procéder, à la simple demande d'une des parties, à la lecture de ce rapport et prendre position de manière détaillée et motivée quant aux éventuelles observations formulées au sujet dudit rapport préliminaire avant la rédaction du rapport final ».

La société SOCIETE4.) indique marquer son accord avec cet ajout, qu'elle a repris dans son propre libellé de mission.

La société SOCIETE3.) marque également son accord sur cet ajout.

La partie demanderesse au principal marque aussi son accord avec l'addition proposée par l'ALIAS4.) et reprise par la société SOCIETE4.). Elle s'oppose aux autres modifications du libellé de la mission, arguant que la réelle ampleur des désordres serait inconnue et que le rapport référencé par la société SOCIETE4.) ne déterminerait pas la cause réelle des désordres. Elle précise encore que les points 1 et 2 du libellé de la mission proposé par elle, devraient être lus ensemble. Il s'agirait d'un libellé de mission classique. Elle précise qu'il y a un constat de l'état des lieux préexistant qui permettrait à l'expert de constater les éventuelles aggravations.

Appréciation :

- Quant à la mise hors cause

Il est rappelé 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, il est constant et il résulte des éléments du dossier que, sur commande de l'ALIAS4.), la société SOCIETE3.) a exécuté les travaux d'aménagements extérieurs de la ALIAS3.) voisine de la résidence sise à L-ADRESSE6.). Une faute dans la réalisation des travaux ayant causé les désordres décrits et partant la responsabilité délictuelle de la société SOCIETE3.) à l'encontre du SYNDICAT ne peut pas d'ores-et-déjà être exclue.

Sans examen approfondi du contrat d'assurance, des prestations effectuées et des responsabilités encourues, examen relevant du juge du fond, il n'appartient pas au juge des référés, qui ne statue qu'au provisoire, de dire s'il y a obligation de couverture de l'assureur de ladite société.

La demande de mise hors cause de la société SOCIETE4.) est donc à rejeter.

- Quant à l'expertise

La mesure d'instruction sollicitée n'étant pas contestée en son principe et les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant remplies en l'espèce, il y a lieu de faire droit à la demande principale en son principe.

Au vu de cela et des développements qui précèdent relatifs à la demande de mise hors cause de la société SOCIETE4.), la demande de mise en intervention de cette société est recevable et fondée, de sorte qu'il y a lieu de dire que la partie demanderesse en intervention est tenue d'assister et de participer aux opérations d'expertise.

L'ordonnance à intervenir est à déclarer commune à cette dernière.

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.

Quant au libellé de la mission, il est de principe que la mission de l'expert ne saurait porter sur une mesure d'instruction générale mais elle doit être suffisamment précise pour permettre à l'expert de limiter ses investigations aux points soulevés par les parties. L'expertise doit rester ciblée et proportionnée à l'objet du litige.

Le point 1) du libellé de la mission proposé par la partie demanderesse au principal est partant à modifier par l'ajout suivant : « *cités dans l'assignation du 19 août 2025 ci-avant transcrise* ».

La référence à une aggravation des désordres au point 2) dudit libellé n'est pas à supprimer dès lors que l'expert pourra consulter le constat d'état des lieux dressé avant le commencement des travaux.

Les parties étant d'accord sur l'ajout proposé par l'ALIAS4.), il y a lieu d'ajouter ce point à la mission.

Pour le surplus, le libellé de la mission proposé par la partie demanderesse au principal est suffisamment précis et concerne des faits donc pourra dépendre la solution d'un éventuel procès au fond entre parties, voire qui seront susceptibles d'avoir une influence sur la solution du litige. Les autres modifications proposées, non justifiées, sont donc à rejeter.

Il y a dès lors lieu de charger un expert de la mission reprise au 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 plaidoiries, de charger Yves COLOMBIER comme expert.

La mesure d'expertise étant instituée dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient au SYNDICAT et à PERSONNE1.) de faire conjointement l'avance des frais d'expertise.

Les frais et dépens de l'instance de référé sont, quant à eux, à réservé 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.

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 ;

ordonnons la jonction des affaires inscrites sous les numéros TAL-2025-07329 et TAL-2025-07559 du rôle ;

recevons les demandes principale et en intervention 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 commettons pour y procéder Yves COLOMBIER, **demeurant professionnellement à L-5322 Contern, 21, Op der Haangels.**

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

1. *Dresser un état contradictoire des désordres affectant les parties communes de la résidence sise à L-ADRESSE6.), et les parties privatives appartenant à PERSONNE1.) dans ladite résidence, cités dans l'assignation du 19 août 2025 ci-dessus transcrise,*
2. *Déterminer quels désordres sont apparus ou se sont aggravés du fait des travaux réalisés par la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) SARL et en déterminer les causes et origines,*
3. *Proposer des moyens et travaux appropriés pour y remédier,*

4. *Evaluer le coût des travaux de réfection ou de remise en état, sinon la moins-value affectant d'une part la résidence en raison desdits désordres et d'autre part le local privatif de PERSONNE1.),*
5. *Dresser un rapport préliminaire et procéder, à la simple demande d'une des parties, à la lecture de ce rapport et prendre position de manière détaillée et motivée quant aux éventuelles observations formulées au sujet dudit rapport préliminaire avant la rédaction du rapport final ;*

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 difficultés d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport ;

ordonnons au ALIAS1.) et à PERSONNE1.) de payer conjointement à l'expert la somme de **3.500.- euros** au plus tard le **25 novembre 2025** à titre de provision à faire 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 que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le **28 mai 2026** au plus tard ;

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance prise en Notre cabinet ;

rejetons la demande de mise hors cause de la société anonyme SOCIETE4.) SA ;

disons que la société anonyme SOCIETE4.) SA est tenue d'assister et de participer aux opérations d'expertise ;

déclarons la présente ordonnance commune à la société anonyme SOCIETE4.) SA ;

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

réservons les droits des parties et les dépens.