

Texte pseudonymisé

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

Nos. Rôle: TAL-2025-09088 + TAL-2025-09631
No. 2025TALREFO/00641
du 9 décembre 2025

Audience publique extraordinaire des référés du mardi, 9 décembre 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 Loïc PAVANT.

I.
DANS LA CAUSE

ENTRE

Le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA ALIAS1.), établi à L-ADRESSE1.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (SOCIETE1.), 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 ses gérants actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Olivier KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Olivier KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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,

partie défenderesse comparant par Maître Burak KIRAZ, avocat, en remplacement de Maître François DELVAUX, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

II. **DANS LA CAUSE**

ENTRE

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,

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

partie demanderesse en intervention comparant par Maître Burak KIRAZ, avocat, en remplacement de Maître François DELVAUX, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) la société anonyme SOCIETE3.) SA, 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,
- 2) la société anonyme SOCIETE4.) SA (anciennement SOCIETE5.) SA), 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,
- 3) la société anonyme SOCIETE6.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse en intervention sub 1) comparant par Maître Sabrina SOUSA, avocat, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse en intervention sub 2) comparant par Maître Nadine CAMBONIE, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse en intervention sub 3) 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 des référés ordinaires du mardi matin, 2 décembre 2025, Maître Olivier KRONSHAGEN donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Burak KIRAZ donna lecture de l'assignation en intervention ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Sabrina SOUSA, Maître Nadine CAMBONIE et Maître Luca VIOLA furent entendus en 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 20 octobre 2025, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA ALIAS1.) (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 comme juge des référés, pour voir nommer un expert avec la mission telle que libellée au dispositif dudit exploit, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur le fondement de l'article 932, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon plus subsidiairement sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du même code. Elle demande également l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-09088 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 4 novembre 2025, la société SOCIETE2.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE3.) SA (ci-après, la « **société SOCIETE3.)** »), la société anonyme SOCIETE4.) SA (anciennement SOCIETE5.) SA) (ci-après, la « **société SOCIETE4.)** ») et la société anonyme SOCIETE6.) SA (ci-après, la « **société SOCIETE6.)** ») à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour s'entendre dire qu'elles sont tenues d'intervenir dans l'instance introduite par l'exploit susvisé du 20 octobre 2025 et dans les opérations d'expertise qui seront le cas échéant ordonnées.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-09631 du rôle.

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

A l'audience publique du 2 décembre 2025, la société SOCIETE2.), la société SOCIETE3.), la société SOCIETE4.) et la société SOCIETE6.) ont marqué leur accord avec la mesure d'instruction sollicitée, sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune dans leur chef et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond.

Les parties se sont en outre accordées sur le libellé de la mission à confier à l'expert et ont proposé, d'un commun accord, de voir nommer PERSONNE1.) comme expert.

La mesure d'instruction sollicitée n'étant pas contestée 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 d'expertise judiciaire conformément à l'accord des parties.

Le SYNDICAT demande la condamnation de la société SOCIETE2.) à payer la provision de l'expert tandis que la société SOCIETE2.) demande à voir dire que le SYNDICAT avancera les frais d'expertise.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient à la partie demanderesse au principal de faire l'avance des frais d'expertise. La demande du SYNDICAT en condamnation de la société SOCIETE2.) à faire l'avance de ces frais et donc à rejeter.

Aux termes de son assignation, le SYNDICAT réclame encore l'allocation d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile à charge de la société SOCIETE2.). Dans la mesure où la reconnaissance des droits des parties dépend de l'instance au fond à introduire le cas échéant après dépôt du rapport d'expertise judiciaire, cette demande est à réserver, de même que les frais et dépens.

Le SYNDICAT et la société SOCIETE2.) demandent l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir, nonobstant toute voie de recours et sans caution.

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-2025-09088 et TAL-2025-09631 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 l'expert **PERSONNE1.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE7.),**

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, constater de façon détaillée les éventuels vices, défauts, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et autres malfaçons affectant la façade de la résidence sise à L-ADRESSE8.),
- 2) déterminer les causes et les origines des éventuels vices, défauts, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et autres malfaçons et se prononcer notamment sur les non-conformités aux règles de l'art et manquements professionnels constatés,
- 3) déterminer les éventuelles mesures conservatoires urgentes,
- 4) déterminer les travaux et moyens de redressement et de finition nécessaires pour remédier de façon définitive aux éventuels vices, défauts, dégradations, dégâts, dommages, détériorations et autres malfaçons,
- 5) chiffrer leur coût de réfection et les éventuelles moins-values ;

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 ALIAS1.)** de payer à l'expert la somme de **3.500.- euros** au plus tard le **6 janvier 2026** 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 **28 juillet 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, y compris la demande de la partie demanderesse au principal en allocation d'une indemnité de procédure, ainsi que les frais et dépens.