

Texte pseudonymisé

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

**No. Rôle: TAL-2025-08326 + TAL-2025-09078 + TAL-2025-09080 +  
TAL-2025-09084 + TAL-2025-10152  
No. 2026TALREFO/00016  
du 19 janvier 2026**

Audience publique extraordinaire des référés du lundi, 19 janvier 2026, 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 de la greffière assumée Stéphanie RIBEIRO.

---

**L.**  
**DANS LA CAUSE**

**ENTRE**

le syndicat des copropriétaires de la résidence GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), exerçant sous l'enseigne commerciale SOCIETE2.), 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 gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile auprès de la société à responsabilité limitée ETUDE NOESEN SARL, établie et ayant son siège social à L-2449 Luxembourg, 11, boulevard Royal, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B251614, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat, demeurant professionnellement à la même adresse,

***partie demanderesse comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE NOESEN SARL, représentée par Maître Emilie SCHEIDT, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul NOESEN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,***

**ET**

la société anonyme SOCIETE3.), 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 Rabah LARBI, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

---

## **II.** **DANS LA CAUSE**

### **ENTRE**

la société anonyme SOCIETE3.), 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,

élisant domicile en l'étude de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse en intervention comparant par Maître Rabah LARBI, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

### **ET**

la société anonyme SOCIETE4.), 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 en intervention comparant par Maître Nadine CAMBONIE, avocat, demeurant à Luxembourg,**

---

## **III.** **DANS LA CAUSE**

### **ENTRE**

la société anonyme SOCIETE3.), 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,

élisant domicile en l'étude de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse en intervention comparant par Maître Rabah LARBI, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

## **E T**

la société anonyme SOCIETE5.), 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 la société anonyme ARENDT & MEDERNACH SA, représentée par Maître Luca VIOLA, avocat, en remplacement de Maître Christian POINT, avocat, demeurant à Luxembourg,**

---

## **IV.** **DANS LA CAUSE**

## **E N T R E**

la société anonyme SOCIETE3.), 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,

élisant domicile en l'étude de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse en intervention comparant par Maître Rabah LARBI, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

## **E T**

la société anonyme SOCIETE6.), 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 comparant par Maître Mathias CARPENTIER, avocat, en remplacement de Maître Sabrina MARTIN, avocat, les deux demeurant à Bertrange,**

---

**V.**  
**DANS LA CAUSE**

**E N T R E**

la société anonyme SOCIETE3.), 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,

élisant domicile en l'étude de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

**partie demanderesse en intervention comparant par Maître Rabah LARBI, avocat, en remplacement de Maître Cédric HIRTZBERGER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,**

**E T**

la société à responsabilité limitée SOCIETE7.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE7.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse en intervention comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO SCS, représentée par Maître Leyla GÜRBÜZEL, avocat, en remplacement de Maître François COLLOT, avocat, les deux demeurant à Strassen.**

---

**F A I T S :**

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du lundi après-midi, 12 janvier 2026, Maître Emilie SCHEIDT donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Cédric HIRTZBERGER donna lecture des assignations en intervention ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Nadine CAMBONIE, Maître Luca VIOLA, Maître Mathias CARPENTIER et Maître Leyla GÜRBÜZEL 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:**

### **Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 29 septembre 2025, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « GROUPE1.) » sise à L-ADRESSE1.) (ci-après « **le SYNDICAT** ») a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE3.) (ci-après « **la société SOCIETE3.)** ») 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, sinon sur le fondement de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du même code, sinon sur le fondement de l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du même code.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-08326 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 16 octobre 2025, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE4.) (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 29 septembre 2025.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-09078 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 16 octobre 2025, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE5.) (ci-après « **la société SOCIETE5.)** ») 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 29 septembre 2025.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-09080 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 17 octobre 2025, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE6.) (ci-après « **la société SOCIETE6.)** ») 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 29 septembre 2025.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-09084 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 24 novembre 2025, la société SOCIETE3.) a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE7.) (ci-après « **la société SOCIETE7.)** ») 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 29 septembre 2025.

Cette affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2025-10152 du rôle.

### **Moyens des parties**

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

- que la société SOCIETE3.) était le promoteur de la construction de la Résidence GROUPE1.) à L-ADRESSE1.) ;
- que le SYNDICAT et certains copropriétaires auraient informé la société SOCIETE3.) de multiples vices et malfaçons affectant la résidence GROUPE1.), dont notamment l'état de délabrement avancé des quatre côtés de la façade de la Résidence GROUPE1.) causé par de nombreuses infiltrations d'eau conduisant au décollement du crépi tombant régulièrement par endroits;
- que le promoteur aurait informé le SYNDICAT qu'il allait, via son assureur décennal, procéder à une expertise de la Résidence GROUPE1.) pour faire constater ces vices et malfaçons affectant les parties communes ;
- que malgré mise en demeure de Maître Jean-Paul NOESEN du 8 novembre 2023 adressée à la société SOCIETE3.) de communiquer le rapport d'expertise et de l'informer des suites réservées à ce rapport, la société SOCIETE3.) aurait, à ce jour, failli à prendre les choses en mains et faire avancer le dossier ;
- qu'il serait inconnu s'il existe des problèmes d'étanchéité relativement à la façade en raison des infiltrations d'eau depuis des années, susceptibles d'engager la pérennité de la structure ; et
- que l'étanchéité du toit serait inondée et qu'un égout serait défectueux.

**A l'audience publique du 12 janvier 2026, le SYNDICAT propose Matthieu ZEIMET comme expert.**

La **société SOCIETE3.)**, sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond, se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité de l'assignation principale en la forme.

Elle ne s'oppose pas à la mission d'expertise sollicitée, sauf à voir rajouter au point 1) de la mission les termes « *dans les parties communes* » et à voir modifier au point 6) le termes « *Requérants* » par celui de « *Requérant* »

Elle conteste toutefois l'indemnité de procédure réclamée et la demande en condamnation aux frais et dépens de l'instance lesquels doivent être réservés en attendant l'issue de la procédure au fond. La société SOCIETE3.) propose comme expert Matthieu ZEIMET, sinon Steve E. MOLITOR, sinon Jochen HÖHN.

La **société SOCIETE5.)** explique avoir repris le portefeuille d'assurances non-vie de la société SOCIETE8.) et être l'assureur des garanties décennale et biennale aux termes d'une police d'assurance dite police assurance-contrôle pour la réalisation du quartier « *ALIAS1.)* » à ADRESSE8.), qui incluait la réalisation de la Résidence GROUPE1.) située ADRESSE1.).

Suivant déclarations de sinistre faites le 25 février 2019 par le courtier en assurance PERSONNE1.) pour le compte de SOCIETE9.) et le 2 octobre 2020 par le courtier PERSONNE2.) pour le compte de la société SOCIETE3.) auprès de la société SOCIETE8.) relativement à des désordres affectant la Résidence GROUPE1.), la société SOCIETE8.) a dépêché le bureau d'expertise SOCIETE10.) lequel a rendu deux rapports d'expertise, un rapport d'expertise intermédiaire 1 du 10 mai 2019 et un rapport d'expertise intermédiaire 2 du 26 avril 2023.

La société SOCIETE5.) marque son accord sur le principe de la demande en institution d'une mesure d'expertise, sans aucune reconnaissance ni renonciations préjudiciables en son chef et sous toutes réserves notamment quant à la couverture d'assurance et sous la réserve expresse de modification du libellé de la mission d'expertise.

La société SOCIETE5.) soutient que les ajouts et modifications proposés par elle seraient dans l'intérêt probatoire du SYNDICAT en ce qu'ils permettraient d'éclairer le juge du fond saisi non seulement sur des renseignements d'ordre technique afin qu'il soit utilement éclairé sur la preuve de faits - à savoir la preuve des désordres et leur origine technique - mais également de permettre à terme au juge du fond de statuer en droit sur les responsabilités subséquentes.

Deux rapports d'expertise (par SOCIETE10.)) ayant déjà été établis et il conviendrait d'en tenir compte dans le cadre de l'expertise judiciaire.

La chronologie des faits devrait être établie et se différencierait de la date de survenance des désordres dans la mesure où la chronologie permettrait d'établir l'intégralité de l'historique de la construction, des contrats conclus, des désordres et des différentes interventions des parties prenantes.

La société SOCIETE5.) fait encore valoir que la mission d'expertise doit être limitée aux seules parties communes, étant donné que le SYNDICAT est la seule partie demanderesse et peut seulement agir à raison des parties communes.

Le terme « *parfaite* » au point 4) de la mission proposée par le SYNDICAT serait à supprimer pour être trop imprécis et subjectif.

La mission proposée de confier à l'expert de dresser le décompte entre les parties devrait être supprimée alors qu'il a été jugé que le juge des référés, statuant sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, ne peut pas ordonner à l'expert de dresser le décompte entre parties.

La société SOCIETE5.) relève encore que l'avance des frais d'expertise sur base du référé probatoire incombe à la partie qui sollicite cette mesure et demande à voir réserver les frais et dépens de l'instance et à voir rejeter la demande d'indemnité de procédure.

Elle propose enfin Sebastian KREUSCH comme expert judiciaire.

La **société SOCIETE7.)**, sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond, marque son accord avec la mission d'expertise figurant dans l'assignation principale sauf à voir rajouter à la fin du point 2) de la mission les termes suivants « *et de déterminer s'il s'agit de problèmes de construction, d'exécution ou de conception ou d'un défaut d'entretien ou d'une mauvaise utilisation par le SYNDICAT* » et à voir modifier au point 6) le terme « *Requérants* » par celui de « *Requérant* » et à voir supprimer l'établissement d'un décompte

La société SOCIETE7.) ne s'oppose pas à voir reprendre la reformulation de la mission proposée par la société SOCIETE5.). S'opposant à ce que les opérations d'expertise aient un caractère général, la société SOCIETE7.) demande que la mission d'expertise proposée tant par le SYNDICAT que par la société SOCIETE5.) soit reformulée dans le sens que l'expertise soit limitée aux seuls points listés par le SYNDICAT dans son assignation.

La société SOCIETE7.) relève encore que l'avance des frais d'expertise sur base du référé probatoire incombe à la partie qui sollicite cette mesure et demande à voir réserver les frais et dépens de l'instance.

Elle propose enfin Arap CETIN, sinon Jochen HÖHN, sinon Steve E. MOLITOR comme expert judiciaire.

La **société SOCIETE6.)**, sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du fond, marque son accord avec la mission d'expertise sollicitée.

Elle se réserve le droit de mettre en intervention les sous-traitants et propose comme expert soit Matthieu ZEIMET, sinon Steve E MOLITOR.

La **société SOCIETE4.)**, sans reconnaissance ni renonciation préjudiciable aucune et sous toutes réserves généralement quelconques à faire valoir devant les juridictions du

fond, se rallie au rajout suivant sollicitée par la société SOCIETE7.) « *et de déterminer s'il s'agit de problèmes de construction, d'exécution ou de conception* ».

Concernant le point 8) de la mission reformulée par la société SOCIETE5.), la société SOCIETE6.) sollicite l'adjonction des termes « *par sondages* » avant les termes par « *SOCIETE4.)* » en se référant au point 5.2.1 D. de la norme ILNAS 105-1 :2021 relative à la mission de contrôle technique dans la construction.

La société SOCIETE5.) marque son accord avec ce rajout « *par sondages* ».

Le SYNDICAT s'oppose aux ajouts sollicités par la société SOCIETE5.).

Il estime que la société SOCIETE5.) veut tourner l'expertise en « *audit complet* » visant à se dérober à ses obligations. La mission d'expertise porterait à confusion.

Le SYNDICAT estime que les parties privatives devraient faire partie de la mission d'expertise en ce que les problèmes en façade risqueraient d'avoir des répercussions à l'intérieur les parties privatives. Le SYNDICAT s'oppose en outre à une limitation de la mission d'expertise aux seuls points listés dans l'assignation.

A titre subsidiaire, si la mission proposée devait être élargie, le SYNDICAT demande que les frais d'expertise soient partagés à hauteur de 2/3 à charge de la société SOCIETE5.) et 1/3 à sa charge, sinon moitié/moitié, dès lors que les ajouts proposés n'auraient pas d'intérêt pour le Syndicat.

### **Appréciation**

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les cinq rôles (TAL-2025-08326, TAL-2025-09078, TAL-2025-09080, TAL-2025-09084 et TAL-2025-10152) pour y statuer par une seule et même ordonnance.

#### **▪ Demande en institution d'une expertise**

Le SYNDICAT agit principalement sur base 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 [...]* », notamment par voie de référé.

La mesure d'instruction n'étant pas contestée dans son principe et les conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant réunies en l'espèce vu des pièces et renseignements fournis, il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise judiciaire.

Toutefois, les parties ne se sont pas accordées ni sur le libellé de la mission d'expertise, ni sur le nom de l'expert à nommer.

#### **➤ mission d'expertise, expert à désigner et frais**

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.

Le SYNDICAT propose la mission suivante :

*« 1) constater les éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution dont sont affectés les travaux et fournitures effectués par l'assignée dans la résidence GROUPE1.) à L-ADRESSE1.) ;*

*2) en déterminer les causes et origines ;*

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

*4) chiffrer le coût de parfaite remise en état et finitions ;*

*5) chiffrer la perte de jouissance éventuelle du fait des vices, inexécution, malfaçons, et non finitions constatées ;*

*6) chiffrer la moins-value éventuelle affectant l'immeuble des Requérants ;*

*7) dresser le décompte entre les parties. »*

La société SOCIETE5.) demande à voir élargir ladite mission comme suit :

*« 1) dresser une chronologie complète des faits ;*

*2) constater les éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution dont sont affectés les travaux et fournitures effectués par la société SOCIETE3.) dans les parties communes de la résidence GROUPE1.) à L-ADRESSE1.) ;*

*2) en déterminer les causes et origines, et à cet égard déterminer la causalité technique ainsi que l'imputabilité technique desdits éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution ;*

*3) en déterminer la date de survenance ;*

*4) déterminer si lesdits éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution sont les mêmes désordres que ceux documentés par les rapports d'expertise SOCIETE10.) ou s'il s'agit de nouveaux désordres à différencier des désordres documentés dans lesdits rapports ;*

*5) déterminer si lesdits éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution sont l'aggravation, la suite ou la conséquence des désordres documentés par les rapports d'expertise SOCIETE10.) ;*

6) *déterminer si lesdits éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution résultent d'une absence de travaux de réparation ou de reconstruction des désordres documentés par les rapports d'expertise SOCIETE10.) ;*

7) *déterminer si lesdits éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution résultent de travaux de réparation ou de reconstruction qui n'ont pas fait l'objet d'un contrôle technique par SOCIETE4.) ;*

8) *déterminer si lesdits éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution résultent d'un défaut d'entretien ;*

9) *déterminer si lesdits éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution résultent d'une inobservation des mesures ou recommandations techniques découlant du contrôle technique effectué par SOCIETE4.) ;*

10) *déterminer les travaux nécessaires pour y remédier ;*

11) *chiffrer le coût de la remise en état et finitions, en veillant à différencier le coût des travaux de remise en état d'une part et le coût des travaux de modification et/ou d'amélioration d'autre part ;*

12) *chiffrer la perte de jouissance éventuelle du fait des éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution constatées ;*

13) *chiffrer la moins-value éventuelle affectant l'immeuble des requérants. »*

Il y a lieu de constater que les ajouts sollicités par la société SOCIETE5.) s'inscrivent non seulement dans le cadre du futur litige, tel qu'il se dessine en l'état actuel, mais ils tendent également à fournir au tribunal tous les éléments pouvant lui permettre de statuer ultérieurement sur les responsabilités encourues.

Concernant la demande de limitation de la mission d'expertise à ordonner aux seules parties communes, le SYNDICAT s'y oppose, arguant que les parties privatives devraient rester dans la mission en ce que les infiltrations en façade risquent de toucher à l'intérieur les parties privatives.

En l'occurrence, il résulte de l'assignation que le SYNDICAT invoque seulement des problèmes au niveau des parties communes à l'exclusion d'un quelconque problème au niveau des parties privatives.

Il ne ressort d'ailleurs d'aucune pièce du dossier qu'il existe des faits plausibles que les désordres relevés au niveau des parties communes entraînent des répercussions sur les parties privatives.

Dès lors, la mission d'expertise est à limite aux parties communes.

Il est de principe que la mission de l'expert ne saurait porter sur une mesure d'investigation générale. Elle doit être suffisamment précise pour permettre à l'expert de limiter ses investigations aux points soulevés par les parties. Une mission visant à instituer une expertise sur l'état général d'un immeuble doit par conséquent être écartée.

Le tribunal constate que, dans son assignation, le SYNDICAT fait uniquement état d'infiltrations d'eau en façade conduisant au décollement du crépi ainsi que de l'inondation de l'étanchéité du toit et de la défectuosité d'un égout.

Il n'y a dès lors pas lieu d'étendre la mission d'expertise au-delà de ces points.

Le tribunal tient à préciser que si, pendant les opérations d'expertise à intervenir, des constatations techniques supplémentaires s'avéraient être nécessaires, les parties peuvent toujours convenir de soumettre d'autres points à l'avis de l'expert, conformément à l'article 438 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, et elles disposent en outre de la possibilité, en vertu de l'article 436 du même code, de demander au juge chargé de la surveillance de l'expertise d'accroître la mission confiée à l'expert.

Concernant l'établissement d'un décompte figurant dans la mission d'expertise figurant dans le dispositif de l'assignation, il faut rappeler que la mission de l'expert ne peut porter que sur des faits matériels et doit viser à fournir aux juges uniquement des renseignements d'ordre technique qu'ils ne peuvent pas se procurer eux-mêmes. Il est ainsi admis que l'expert ne saurait être chargé de dresser les comptes entre parties, ni de les vérifier alors qu'il s'agit uniquement de fixer les coûts de réparation ou de réfection sans que l'expert ne soit amené à trancher la question de savoir qui est responsable des dommages constatés et qui en doit supporter les conséquences (*Cour d'appel, 10 mai 2006, n° 30666 du rôle*).

Conformément à la demande de la société SOCIETE5.), l'établissement d'un décompte est partant à écarter.

Le tribunal décide, en vertu de son pouvoir d'appréciation discrétionnaire et au vu des éléments du dossier et des positions respectives exprimées par les parties, d'intégrer les ajouts et modifications de la société SOCIETE5.) à la mission d'expertise et de tenir compte des considérations formulées par la société SOCIETE7.) et la société SOCIETE4.) et partant de charger un expert de la mission telle que reprise au dispositif de l'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 positions respectives exprimées par les parties à l'audience, de charger Matthieu ZEIMET comme expert.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient à la partie demanderesse originaire, à savoir le 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.

▪ **Indemnité de procédure**

Le SYNDICAT sollicite encore le paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros à l'égard de la société SOCIETE3.).

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, la demande d'indemnité de procédure formulée à l'égard de la société SOCIETE3.) est à réserver.

▪ **Exécution provisoire**

La partie demanderesse au principal 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-2025-08326, TAL-2025-09078, TAL-2025-09080, TAL-2025-09084 et TAL-2025-10152 ;

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 **Matthieu ZEIMET, demeurant professionnellement à L-1941 Luxembourg, 359, route de Longwy,**

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

« 1) dresser une chronologie complète des faits ;

2) constater les éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution dont sont affectés les travaux et fournitures effectués par la société SOCIETE3.) dans les parties communes de la résidence GROUPE1.) à L-ADRESSE1.), et qui sont repris dans l'assignation du 29 septembre 2025 ;

3) en déterminer les causes et origines, déterminer s'il s'agit de problèmes de construction, d'exécution ou de conception, respectivement d'un défaut d'entretien ou d'une mauvaise utilisation par le SYNDICAT et à cet égard déterminer la causalité technique ainsi que l'imputabilité technique desdits éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution ;

4) en déterminer la date de survenance ;

5) déterminer si lesdits éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution sont les mêmes désordres que ceux documentés par les rapports d'expertise SOCIETE10.) ou s'il s'agit de nouveaux désordres à différencier des désordres documentés dans lesdits rapports ;

6) déterminer si lesdits éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution sont l'aggravation, la suite ou la conséquence des désordres documentés par les rapports d'expertise SOCIETE10.) ;

7) déterminer si lesdits éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution résultent d'une absence de travaux de réparation ou de reconstruction des désordres documentés par les rapports d'expertise SOCIETE10.) ;

8) déterminer si lesdits éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution résultent de travaux de réparation ou de reconstruction qui n'ont pas fait l'objet d'un contrôle technique, par sondages, par SOCIETE4.) ;

9) déterminer si lesdits éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution résultent d'une inobservation des mesures ou recommandations techniques découlant du contrôle technique effectué par SOCIETE4.) ;

10) déterminer les travaux nécessaires pour y remédier ;

*11) chiffrer le coût de la remise en état et finitions, en veillant à différencier le coût des travaux de remise en état d'une part et le coût des travaux de modification et/ou d'amélioration d'autre part ;*

*12) chiffrer la perte de jouissance éventuelle du fait des éventuels vices, malfaçons, non-conformité et inexécution constatées ;*

*13) chiffrer la moins-value éventuelle affectant l'immeuble du requérant »*

ordonnons au **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE « GROUPE1. )**, sise à **L-ADRESSE1.)**, de payer à l'expert la somme de **2.500.- euros** au plus tard le **10 février 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 **10 août 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 obtention d'une indemnité de procédure formulée à l'égard de la société anonyme SOCIETE3.)