

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-09933
No. 2026TALREFO/00060
du 13 février 2026

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 13 décembre 2025, tenue par Nous Philippe WADLÉ, premier juge 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, assisté de la greffière assumée Stéphanie RIBEIRO.

DANS LA CAUSE

ENTRE

le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée 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 son gérant actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Stéphanie LACROIX, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Stéphanie LACROIX, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE3.),
- 2) PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE4.),
- 3) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE5.),
- 4) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE6.),
- 5) PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE7.),
- 6) PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE8.),

7) PERSONNE7.), demeurant à P-ADRESSE9.),

parties défenderesses comparant par Maître Shannon MCKEE, avocat, en remplacement de Maître Bob BIVER, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

EN PRESENCE DE:

la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE10.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie intervenant volontairement comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS GROSS & ASSOCIES S.à r.l., représentée par Maître Lucie Marie WOLTER, avocat, en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, 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 matin, 9 février 2026, Maître Stéphanie LACROIX donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Shannon MCKEE fut entendue en ses moyens et explications.

Maître Lucie Marie WOLTER donna lecture de la requête en intervention volontaire et fut entendu en ses conclusions.

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 exploits d'huissier de justice en date des 11 et 18 novembre 2025, le syndicat des copropriétaires de la résidence ALIAS1.) (ci-après « **le SYNDICAT** ») a fait donner assignation à PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) à comparaître devant le Président 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, principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, et subsidiairement sur le fondement des articles 932 et 933 du même code.

Par acte déposée le 9 février 2026 au greffe du tribunal, la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après « **la société SOCIETE2.)** ») a demandé acte qu'elle intervient volontairement dans l'instance.

La recevabilité de cette intervention volontaire n'étant pas contestée et la société SOCIETE2.) justifiant, au vu de sa qualité d'assureur des parties défenderesses, d'un intérêt légitime, personnel et suffisant à participer à l'instance, il y a lieu d'en donner acte et de déclarer celle-ci recevable.

Moyens des parties

A l'appui de sa demande, le SYNDICAT expose qu'une association momentanée dénommée « ALIAS2.) », composée des défendeurs, a été constituée par acte notarié du 26 septembre 2018 et est intervenue comme constructeur et promoteur du complexe immobilier de la résidence ALIAS1.) sise à ADRESSE1.). Il explique qu'au cours de l'année 2022, ladite association momentanée a vendu aux copropriétaires les différents lots privatifs ainsi que les parties communes de l'immeuble.

Le SYNDICAT fait valoir que les travaux réalisés par les défendeurs sont affectés de nombreux vices, malfaçons, inexécutions et non-conformités, touchant notamment les parties communes. Au soutien de ses affirmations, il produit un rapport SOCIETE3.) du 22 janvier 2025, faisant état de multiples non-conformités, parmi lesquelles une isolation en façade non conforme aux

prescriptions SOCIETE4.), un non-respect des distances réglementaires en façade avant et arrière, un sens d'ouverture des portes d'entrée qui est inversé, un défaut de gaines techniques ouvertes sur les parties communes, une absence de compartimentage des gaines techniques et un éclairage de sécurité du parking déficient. Il verse en outre un état des lieux effectué par le bureau d'expertises PERSONNE8.) du 24 juillet 2025, constatant notamment des non-conformités et défauts sur les façades, des fissures dans divers locaux et l'escalier du rez-de-chaussée, des infiltrations dans plusieurs locaux techniques et des travaux non conformes aux plans autorisés. Le SYNDICAT soutient également que la rampe du garage est trop étroite, empêchant un accès normal aux places de stationnement.

Il demande que soit ordonné en urgence un constat des lieux, alléguant un risque de dépérissement des preuves ainsi qu'une potentielle aggravation des désordres. Il prétend avoir un intérêt légitime à la désignation d'un expert judiciaire, aux fins de décrire les désordres, d'en déterminer les causes et origines, d'identifier les travaux nécessaires à la remise en état et d'en chiffrer le coût, ainsi que d'évaluer d'éventuelles moins-values.

Les parties défenderesses ainsi que la société anonyme SOCIETE2.) concluent au rejet de la demande d'expertise au motif que le SYNDICAT dispose d'ores et déjà d'un rapport établi par le bureau d'expertise PERSONNE8.), rapport qui s'opposerait à l'institution d'une expertise en référé.

Le SYNDICAT réplique que le rapport PERSONNE8.) ne fait pas obstacle à la nomination d'un expert judiciaire, dès lors qu'il ne contient aucune précision quant aux moyens nécessaires pour remédier aux désordres constatés.

Appréciation

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, [...] en référé* ».

L'article 350 précité est un texte autonome auquel les conditions habituelles du référé ne sont pas applicables. Il n'est ainsi soumis ni à la condition d'urgence, ni à la condition d'absence de contestation sérieuse et ne doit répondre qu'aux exigences posées par ledit texte.

Le régime des mesures d'instruction *in futurum* suit la rédaction de l'article 350, dont chaque terme est important : à condition qu'aucun procès au fond n'ait déjà été engagé (1.), le demandeur doit démontrer l'existence d'un motif légitime (2.) d'obtenir du juge l'octroi de mesures qui doivent être légalement admissibles (3.).

Il convient de noter d'emblée que la mesure d'instruction sollicitée est légalement admissible, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, et qu'il est constant en cause qu'il n'y a pour l'instant pas encore de procès au fond concernant les faits dont le SYNDICAT vise à établir la preuve.

La première et la troisième condition se trouvent donc remplies en l'espèce.

Le demandeur doit encore, pour prospérer sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier d'un motif légitime à sa demande.

Le motif légitime exigé par l'article 350 est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée.

L'article 350 a une vocation exclusivement probatoire, de sorte que toute demande sur le fondement de cet article doit tendre à la conservation ou à l'établissement d'une preuve qui pourrait servir dans un litige ultérieur. En l'absence de litige prévisible, le demandeur ne peut solliciter du juge l'octroi d'une mesure d'instruction *in futurum*. La jurisprudence exige à cet égard la démonstration de l'existence d'un « *litige potentiel* » ou d'un « *litige futur probable* ».

En l'occurrence, il n'est pas contesté qu'un tel litige existe entre parties, les parties défenderesses ayant, par le biais d'une association momentanée, agi comme vendeur-constructeur (promoteur) de l'immeuble composant la résidence ALIAS1.), immeuble qui est affecté, selon le SYNDICAT, de plusieurs désordres.

Outre la caractérisation d'un motif légitime, le demandeur doit démontrer au juge l'utilité de la mesure qu'il sollicite au vu du litige potentiel.

A la nécessité du motif légitime s'ajoute en effet celle du caractère opérant, de la pertinence de la mesure sollicitée. Le demandeur est ainsi tenu de démontrer, outre la légitimité de la mesure sollicitée, qu'elle est pertinente, c'est-à-dire adaptée, utile et proportionnée au litige ultérieur qui la requiert. En d'autres termes, le demandeur doit établir l'existence de son intérêt probatoire.

Si la partie demanderesse dispose d'ores et déjà de moyens de preuves suffisants pour conserver ou établir la preuve des faits litigieux, la mesure d'instruction demandée est dépourvue de toute utilité et doit être rejetée (*Cour d'appel, 10 juin 2020, n° CAL-2020-00196 du rôle ; Cour d'appel, 6 octobre 2021, n° CAL-2021-00344 du rôle ; citant Cass. fr. com., 18 févr. 1986 : Bull. civ. IV, n° 26 ; Gaz. Pal. 1986, 1, pan. jurispr. p. 109, note S. Guinchard et T. Moussa. – CA Orléans, 4 mars 1983 : D. 1983, p. 343, note Jeantin ; RTD civ. 1983, p. 785, obs. J. Normand*).

En l'espèce, le SYNDICAT est en possession d'un état des lieux dressé le 24 juillet 2025 par les experts PERSONNE9.) et PERSONNE10.) du bureau d'expertises PERSONNE8.).

Le rapport en question contient des constatations qui ont pu être faites lors d'une inspection des lieux effectuée le 4 juillet 2025, et qui sont étayées par un reportage photographique annexé au rapport.

Ce rapport se limite donc à un simple constat des lieux, relevant une série de désordres affectant les différentes parties de l'immeuble de la résidence ALIAS1.).

Le bureau d'expertises PERSONNE8.) n'a pas recherché les causes et origines des désordres constatés. Il ne s'est d'ailleurs prononcé ni sur la nature, ni sur le coût des moyens nécessaires pour y remédier.

Un avis technique sur ces derniers points est toutefois pertinent en ce qu'il vise à établir un des éléments de la responsabilité potentielle des parties défenderesses, à savoir le préjudice subi par le SYNDICAT.

Dans ces conditions, le tribunal considère que l'existence du rapport PERSONNE8.) ne s'oppose pas à l'institution d'une expertise sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, la partie demanderesse gardant un intérêt légitime à établir les faits visés par la mesure d'instruction sollicitée.

Le SYNDICAT justifiant, au vu des développements qui précèdent, d'un motif légitime, et les autres conditions d'application de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile étant également réunies, il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise.

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.

La mission proposée par le SYNDICAT n'étant pas autrement contestée, il y a lieu de l'entériner et de nommer en conséquence un expert avec la mission plus amplement détaillé 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 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 au SYNDICAT de faire l'avance des frais d'expertise.

PAR CES MOTIFS

Nous Philippe WADLÉ, premier juge 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,

donnons acte à la société anonyme SOCIETE2.) de son intervention volontaire ;

déclarons cette intervention volontaire recevable ;

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétent 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 commençons 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 un état des lieux litigieux et un constat détaillé des éventuels dégradations, dégâts, dommages, vices, malfaçons et non-conformités affectant les parties communes de l'immeuble « Résidence ALIAS1.) » sis à L-ADRESSE1.) ;*
- 2) *Déterminer les causes et les origines des éventuels dégradations, dégâts, dommages, vices, malfaçons et non-conformités affectant les parties communes de l'immeuble ;*
- 3) *Déterminer les travaux et moyens de redressement et de remise en état nécessaires, et en évaluer le coût ;*
- 4) *Déterminer la durée que prendront les travaux de remise en état ;*
- 5) *Déterminer les moins-values éventuelles ;*

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 copropriétaires de la résidence ALIAS1.)** de payer à l'expert la somme de **2.000,- euros** au plus tard le **6 mars 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 **4 septembre 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.