Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 2026TADREF/006

Numéros TAD-2025-00895 et TAD-2025-01251 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 20 janvier 2026 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

Silvia MAGALHAES ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal,

Suzette KALBUSCH, greffier assumé,

dans la cause

I.
ENTRE

1) le **Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ENSEIGNE1.) »**, sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.) S.àr.l.**, 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,

2) la société à responsabilité limitée **SOCIETE2.) S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

3) la société anonyme **SOCIETE3.) S.A.,** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

4) **PERSONNE1.)**, sans état connu, née le DATE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

5) la société anonyme **SOCIETE4.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

6) **PERSONNE2.)**, sans état connu, né le DATE2.), demeurant à B-ADRESSE5.),

7) **PERSONNE3.)**, sans état connu, née le DATE3.), demeurant à B-ADRESSE5.),

8) **PERSONNE4.)**, sans état connu, né le DATE4.), demeurant à B-ADRESSE6.),

9) **PERSONNE5.)**, sans état connu, né le DATE5.), demeurant à L-ADRESSE7.),

10) **PERSONNE6.)**, sans état connu, née le DATE6.), demeurant à L-ADRESSE7.),

11) la société civile immobilière **SOCIETE5.) S.C.I.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

12) **PERSONNE7.)**, sans état connu, né le DATE7.), demeurant à L-ADRESSE1.),

13) la société anonyme **SOCIETE6.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE8.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO6.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties demanderesses, comparant par la société à responsabilité limitée **Etude d'Avocats GROSS & Associés S.àr.l.**, établie et ayant son siège social à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B250053, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Laurent LIMPACH**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1) la société à responsabilité limitée **SOCIETE7.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par la société anonyme **KRIEGER ASSOCIATES S.A.**, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65 rue de Merl, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) la société civile à forme de société coopérative à responsabilité limitée de droit belge **SOCIETE8.)**, établie et ayant son siège social à B-ADRESSE11.), inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéroNUMERO8.) (Belgique), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse, comparant par **Maître Marc GOUDEN**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

II.
ENTRE

la société à responsabilité limitée **SOCIETE7.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE9.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO7.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse en intervention, comparant par la société anonyme **KRIEGER ASSOCIATES S.A.**, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Georges KRIEGER**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

la société anonyme **SOCIETE9.) S.A.**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE12.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le NUMERO9.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse sur intervention, comparant par **Maître Jean-Luc GONNER,** avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit de l'ordonnance de référé n° 74/2025 rendue entre parties en date du 18 novembre 2025 et dont le dispositif est conçu comme suit :

« ***PAR CES MOTIFS***

Nous, Silvia MAGALHAES ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement,

***ordonnons** la jonction des affaires inscrites au rôle sous les numéros TAD-2025-00895 et TAD-2025-01251,*

***recevons** les demandes principale et en intervention en la forme et 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,*

***rejetons** la demande de mise hors cause formulée par la société anonyme SOCIETE9.) S.A.,*

***ordonnons** une expertise et **commettons** pour y procéder l'expert Matthieu ZEIMET, établi 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 et motivé à déposer au greffe du Tribunal d'arrondissement de Diekirch pour le **30 mars 2026** au plus tard, de :*

1. *décrire les désordres affectant à ce jour l'immeuble résidentiel « ENSEIGNE1.) », sis à L-ADRESSE1.), et notamment les vices, malfaçons et non-conformités affectant les parties communes et privatives au sous-sol ainsi que les fissures dans les parties communes et privatives,*

2. *déterminer les causes et origines des désordres constatés,*

3. *se prononcer sur le coût et les moyens d'une remise en état adéquate,*

4. *soumettre un rapport préliminaire aux parties litigantes avant la finalisation et le dépôt du rapport d'expertise final,*

***disons** que dans l'accomplissement de sa mission l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et à entendre même de tierces personnes,*

***disons** que le Syndicat des copropriétaires de la Résidence « ENSEIGNE1.) », la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.àr.l., la société anonyme SOCIETE3.) S.A., PERSONNE1.), la société anonyme SOCIETE4.) S.A., PERSONNE2.) et son épouse PERSONNE8.), PERSONNE4.), PERSONNE5.) et son épouse PERSONNE9.), la société civile immobilière SOCIETE5.) S.C.I., PERSONNE7.) et la société anonyme SOCIETE6.) S.A. sont tenus de verser par provision à l'expert une avance sur sa rémunération de 1.500.- euros et d'en justifier le versement au greffe du Tribunal d'arrondissement de ce siège,*

***disons** qu'en cas de difficultés d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport,*

***disons** que l'expert devra, en toutes circonstances, Nous informer de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,*

***disons** que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra Nous en avertir et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,*

***disons** qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par la Présidente du Tribunal de céans sur simple requête à lui présentée,*

***réservons** la demande de la société anonyme SOCIETE9.) S.A. en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,*

***réservons** les frais et dépens des instances,*

***ordonnons** l'exécution provisoire de la présente ordonnance, nonobstant toute voie de recours et sans caution.* »

Suite au courrier de l'expert Matthieu ZEIMET déposé au greffe du tribunal de céans en date du 16 décembre 2025, l'affaire a été réappelée à l'audience publique des référés du mardi, 13 janvier 2026, en vue du remplacement de l'expert.

A cette audience, à laquelle l'affaire a été utilement retenue, les parties n'étaient pas présentes, ni représentées, étant toutefois relevé que les mandataires des parties ont tous pris position par écrit par rapport au remplacement de l'expert avant l'audience.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et fixa jour pour le prononcé à l'audience publique des référés du mardi, 20 janvier 2026, à laquelle fut rendue l'

ORDONNANCE

qui suit :

Vu l'ordonnance de référé n° NUMERO10.) rendue entre parties en date du 18 novembre 2025 ayant ordonné une expertise et commis pour y procéder l'expert Matthieu ZEIMET.

Vu le courrier de l'expert Matthieu ZEIMET déposé au greffe du tribunal de céans en date du 16 décembre 2025 duquel il résulte qu'il ne lui est pas possible d'exécuter la mission lui confiée.

L'expert désigné n'ayant pas accepté la mission lui confiée, il y a lieu de procéder à son remplacement.

Par courriel du 17 décembre 2025, Maître Laurent LIMPACH, qui représente la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS & ASSOCIES S.àr.l., mandataire des parties demanderesse, a proposé de désigner l'expert David LALOUX en remplacement de l'expert Matthieu ZEIMET.

Par courriel du 19 décembre 2025, Maître Marc GOUDEN, mandataire de la société civile à forme de société coopérative à responsabilité limitée de droit belge SOCIETE8.), s'est rapporté à prudence de justice quant à la demande en remplacement d'expert, tout en indiquant ne pas avoir d'objections concernant la désignation de l'expert LALOUX.

Par courrier du 22 décembre 2025, Maître Jean-Luc GONNER, mandataire de la société anonyme SOCIETE9.) S.A., a proposé la nomination de l'expert Yves KEMP.

Par courriel du 29 décembre 2025, Maître Georges KRIEGER, qui représente la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., mandataire de la société à responsabilité limitée SOCIETE7.), a proposé de nommer l'expert Pascal BARBIER.

Il convient de rappeler qu'il est de principe que le juge est libre de désigner l'expert de son choix.

En l'espèce, au vu des différentes propositions formulées par les parties et en tenant compte de la nature des désordres affectant la Résidence « *ENSEIGNE1.)* », le tribunal décide de désigner l'expert Yves KEMP en remplacement de l'expert Matthieu ZEIMET aux fins de procéder à la mission plus amplement définie au dispositif de l'ordonnance de référé n° 74/2025 rendue le 18 novembre 2025.

Les modalités fixées aux termes de l'ordonnance du 18 novembre 2025 sont maintenues, sauf à fixer un nouveau délai dans lequel l'expert devra déposer son rapport.

PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia MAGALHAES ALVES, premier juge près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente dudit tribunal, assistée du greffier assumé Suzette KALBUSCH, statuant contradictoirement,

au principal, **renvoyons** les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision,

nommons en qualité d'expert Yves KEMP, établi professionnellement à L-4770 Pétange, 7, rue de la Paix, et ce en remplacement de l'expert Matthieu ZEIMET, avec la mission et les modalités contenues dans l'ordonnance de référé n° 74/2025 du 18 novembre 2025,

disons que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch pour le 29 mai 2026 au plus tard,

réservons les frais et dépens de l'instance,

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution.