

Texte pseudonymisé

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

RÉFÉRÉ N° 12/2025

Numéro TAD-2024-01411 du rôle.

Audience publique des référés tenue le mardi, 4 février 2025 à 14.15 heures au Palais de Justice à Diekirch, où étaient présentes

**Silvia 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

**ENTRE**

1. **PERSONNE1.)**, indépendant, né le DATE1.) à ADRESSE1.) (Belgique), et son épouse

2. **PERSONNE2.)**, commerçante, née le DATE2.) à ADRESSE2.) (République de Madagascar), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

parties demanderesses, comparant par **Maître Morgane IMGRUND**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**ET**

1. **PERSONNE3.)**, sans état connu, né le DATE3.) à Diekirch, demeurant à L-ADRESSE4.), et

2. **PERSONNE4.)**, sans état connu, né le DATE4.) à Diekirch, demeurant à L-ADRESSE5.),

parties défenderesses, comparant par **Maître Lydie LORANG**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS**

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER, immatriculé près le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, du 20 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant comme juge des référés, au Palais de justice à Diekirch,

à l'audience publique des référés du mardi, 3 décembre 2024, à quatorze heures quinze, aux fins spécifiées ci-après.

Après trois remises, l'affaire a été utilement retenue à l'audience publique des référés du mardi, 21 janvier 2025.

Maître Morgane IMGRUND, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, mandataire de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), a donné lecture de l'assignation et a été entendue en ses explications.

Maître Anne Sophie BOUL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, en remplacement de Maître Lydie LORANG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, mandataire de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), a été entendue en ses moyens de défense et explications.

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, 4 février 2025, à laquelle fut rendue l'

### **ORDONNANCE**

qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 20 novembre 2024, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (désignés ci-après « les GROUPE1.) ») ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) (désignés ci-après « GROUPE2.) ») à comparaître devant la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant comme juge des référés, aux fins de voir nommer un expert avec la mission plus amplement définie au dispositif de leur assignation. Ils demandent en outre à ce que les parties assignées soient condamnées à faire l'avance des frais d'expertise. Ils sollicitent encore la condamnation des parties assignées au paiement d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que leur condamnation à tous les frais et dépens de l'instance.

Au soutien de leur demande, les GROUPE1.) exposent qu'ils sont propriétaires d'un immeuble en copropriété sis à ADRESSE3.), qu'ils ont acquis suivant acte notarié du 29 avril 2005, tandis que GROUPE2.) sont propriétaires de la parcelle adjacente sise à ADRESSE5.), sur laquelle ils ont fait construit une maison d'habitation suivant permis de construire du 14 mai 1982. Les GROUPE3.) relèvent que la maison construite par GROUPE2.) débordé sur leur parcelle et que ce débordement prend appui sur deux colonnes situées sur leur terrain au niveau du local technique dans lequel ils stockent des bouteilles à gaz.

Les GROUPE1.) indiquent ensuite qu'au courant de l'année 2022, suite à la réalisation de travaux de séparation des eaux usées et eaux pluviales dans la ADRESSE6.) qui longe leur immeuble, ils auraient constaté d'importantes fissures au niveau des murs du local technique. Leur assureur aurait alors chargé l'expert Pascal CRASSON afin que celui-ci se prononce sur l'origine desdites fissures. Dans son rapport du 5 septembre 2023, l'expert CRASSON aurait exclu tout lien de causalité entre le chantier entrepris dans la ADRESSE6.) et l'apparition des fissures et aurait conclu que lesdites fissures seraient dues à un tassement du terrain combiné au poids de la partie débordante de la propriété des GROUPE2.).

Craignant que la stabilité de leur local à gaz soit compromise, alors que les fissures ne cesseraient de s'aggraver, les GROUPE1.) auraient alors, par courrier du 28 octobre 2024, invité GROUPE2.) à faire procéder à une expertise amiable.

Aucune suite n'ayant été réservée à ce courrier par les parties défenderesses, les GROUPE1.) sollicitent la désignation d'un expert judiciaire afin que celui-ci se prononce, notamment, sur la question de savoir si la stabilité du local à gaz, respectivement celle de la partie débordante de la maison appartenant aux GROUPE2.), est compromise. L'expertise sollicitée serait partant également dans l'intérêt des parties défenderesses puisqu'elle permettra d'établir s'il y a un risque d'effondrement de la partie débordante de leur maison.

A l'audience, les GROUPE1.) proposent de désigner l'expert Steve E. MOLITOR.

Suite aux plaidoiries des parties défenderesses, ils précisent encore qu'ils auraient acquis leur immeuble dans l'état dans lequel il se trouve actuellement et que ce ne seraient partant pas eux qui auraient construit le local technique. S'ils ne contestent pas qu'une autorisation de construire en bonne et due forme ne semble pas exister, ils soutiennent cependant que la commune, qui aurait une parfaite connaissance de la situation des lieux, n'aurait jamais remis en cause la construction du local technique mais l'aurait au contraire acceptée, de sorte qu'ils pourraient se prévaloir d'un droit acquis.

Les GROUPE2.) s'opposent formellement à l'expertise sollicitée et demandent principalement à voir rejeter la demande adverse au motif que les GROUPE1.) ne rapporteraient pas la moindre preuve que les fissures litigieuses pourraient être liées à l'immeuble voisin.

Les parties défenderesses relèvent tout d'abord que le local technique dans lequel sont apparues les fissures litigieuses, aurait été construit postérieurement à la construction de leur maison et ce sans qu'une autorisation de construire ait été délivrée par la commune. Les GROUPE1.) soutiendraient certes disposer d'une autorisation *commodo-incommodo* pour pouvoir entreposer des bouteilles de gaz dans ce local technique, mais aucune autorisation de construire n'aurait été délivrée par la commune pour la construction de ce local qui serait partant illégale.

Les GROUPE2.) soutiennent ensuite qu'il serait impossible que les fissures apparues dans le local technique soient liées à leur maison puisque celle-ci aurait été construite avant ledit local technique. Au vu du rapport CRASSON, la cause des fissures serait plutôt à rechercher dans la mauvaise qualité des revêtements utilisés pour la construction des murs du local, étant relevé que ces murs ne sont pas des murs porteurs.

Les GROUPE2.) relèvent encore qu'aucune fissure ne pourrait être constatée dans leur maison, de sorte que ce serait à tort que les parties demanderesses prétendraient que l'expertise sollicitée serait également dans leur intérêt. Il serait en outre parfaitement exclu que les fissures apparues dans le local technique soient dues à un tassement du terrain, tel que suggéré par l'expert CRASSON, puisque dans pareille hypothèse, le débordement de la maison des GROUPE2.), qui prend appui sur ce terrain, devrait également être concerné par l'apparition de fissures. Dans son rapport, l'expert CRASSON ne mentionnerait d'ailleurs nullement la maison des GROUPE2.) comme cause probable des fissures apparues dans la propriété des GROUPE1.). Il résulterait d'ailleurs encore dudit rapport que les fissures sont aussi bien horizontales que verticales et

qu'elles concernent également le garage des GROUPE1.), de sorte qu'il serait manifeste qu'elles ne sont nullement en lien causal avec l'immeuble des GROUPE2.).

Les GROUPE2.) ne seraient dès lors manifestement pas concernés par les fissures affectant la propriété des GROUPE1.) et s'opposent dès lors formellement à devoir participer à une quelconque mesure d'instruction. Selon eux, la demande adverse n'aurait d'autre but que de les chicaner, étant relevé qu'un litige entre voisins existerait depuis longtemps entre les parties. Ils estiment dès lors que si les GROUPE1.) souhaitent procéder à une expertise, il leur appartient de le faire sans la présence des voisins.

A titre subsidiaire, au cas où il serait néanmoins fait droit à la demande des GROUPE1.), GROUPE2.) demandent à voir modifier le libellé de la mission proposée au motif que celle-ci serait trop large, notamment en ce qui concerne le point 2 qui ne serait d'aucune pertinence en l'espèce en ce qu'il fait référence au respect des règles de l'art. Concernant l'expert proposé par les parties demanderesses, ils n'ont pas d'objection à formuler. Ils s'opposent toutefois formellement à devoir faire l'avance des frais d'expertise au motif que celle-ci incomberait aux parties demanderesses.

Ils contestent finalement encore l'indemnité de procédure sollicitée par les parties adverses tant dans son principe que dans son *quantum* et demandent à titre reconventionnel à se voir allouer une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

### **Appréciation de la demande**

#### **- Quant au principe de la demande en institution d'une expertise**

La demande des GROUPE1.) est basée principalement sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, sinon subsidiairement sur l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> et plus subsidiairement encore sur l'article 932 alinéa 1<sup>er</sup> du même code.

L'article 350 du Nouveau Code de procédure civile 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, sur requête ou en référé* ».

Non subordonnée aux conditions de l'urgence et de l'absence de contestations sérieuses, la demande basée sur l'article 350 précité a un caractère autonome et ne doit répondre qu'aux exigences posées par ledit texte lesquelles sont, à part (i) l'absence de procès au fond, (ii) l'existence d'un motif légitime d'établir, (iii) par une mesure d'instruction légalement admissible, (iv) la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige.

Ledit texte institue un référé qui est autant « préventif », en ce qu'il tend à éviter tout procès au fond, que « probatoire », en ce qu'il tend à conserver des éléments de preuve soumis au risque d'un dépérissement prochain ou à établir la preuve de faits qui se sont déjà produits et qui ne sont pas soumis au risque d'un changement ou d'une disparition prochains.

Le référé *in futurum* nécessite la preuve par le demandeur d'un motif légitime à l'appui de sa demande, qui doit tendre à la conservation ou à l'établissement de faits en vue d'un litige déterminable mais ultérieur. Le demandeur doit clairement établir l'existence d'un contentieux plausible, crédible, bien qu'éventuel et futur, dont le contenu et le fondement soit cerné, approximativement au moins, et sur lequel pourra influencer le résultat de la mesure à ordonner. Pour faire apparaître comme envisageable un procès ultérieur, il est nécessaire que son objet et sa cause soient caractérisés et cohérents, tout comme son fondement au moins factuel.

La légitimité du motif invoqué s'apprécie par rapport à l'intérêt que peut présenter la mesure demandée. Les faits dont s'agit d'établir et de conserver la preuve doivent être à la fois utiles et pertinents, ce qui signifie que la mesure d'instruction réclamée doit être susceptible d'améliorer la situation du demandeur du point de vue de la preuve et implique l'existence d'un lien suffisant entre l'objet de la mesure et un litige éventuel.

L'utilité de la mesure demandée s'apprécie au regard des faits caractérisant le motif légitime. L'adéquation de la mesure aux circonstances justifiant l'action au fond, les faits allégués, et sur lesquels porte la mesure d'instruction, doivent être suffisamment plausibles pour justifier les mesures. Les faits à établir ou à préserver, et donc les mesures sollicitées, doivent être pertinents dans le litige éventuel futur et utile à la solution de ce litige. Un lien doit donc être caractérisé par le demandeur entre le litige futur, la mesure sollicitée et les faits qui en sont à l'origine. A défaut, la mesure doit être rejetée.

(cf. Jacques et Xavier VUITTON, Les référés, Editions du Jurisclasseur, 2003, n° 548 à 555)

Le juge est souverain pour apprécier le motif légitime qui constitue la seule condition positive du recours à une mesure d'instruction *in futurum*.

En l'espèce, il est constant en cause, pour résulter des pièces versées en cause ainsi que des déclarations faites par les parties à l'audience, que la maison d'habitation appartenant aux GROUPE2.), sise à ADRESSE5.), qui a été construite au début des années 1980, comporte une partie qui déborde sur la parcelle voisine, sise à ADRESSE3.), appartenant actuellement aux GROUPE1.). Ce débordement, qui ne porte que sur les étages supérieurs (environ à partir du 1<sup>er</sup> étage de la maison d'habitation), prend appui sur deux piliers qui se trouvent sur le terrain des GROUPE1.). Un local technique a été construit autour d'un de ces piliers. La date exacte de construction de ce local ne résulte pas des pièces figurant au dossier, mais il n'a pas été contesté que ce local technique a été construit postérieurement à la maison d'habitation appartenant aux GROUPE2.). Ce local technique, qui appartient à l'immeuble des GROUPE1.), sert actuellement d'entrepôt pour des bouteilles de gaz, étant précisé à cet égard qu'un café-restaurant-crêperie est actuellement exploité au rez-de-chaussée de l'immeuble des GROUPE1.).

Il convient de relever de prime abord que les observations faites par GROUPE2.) concernant l'absence d'autorisation de construire relative à la construction de ce local ne sont d'aucune pertinence en l'espèce, étant donné qu'elles ne sont nullement de nature à pouvoir avoir une quelconque influence sur la demande en institution d'une expertise.

Les GROUPE1.) versent un rapport d'expertise établi par l'expert Pascal CRASSON en date du 5 septembre 2023 duquel il résulte que les murs de leur local technique présentent d'importantes

fissures. L'expert CRASSON avait été mandaté par l'assureur des GROUPE1.) afin de déterminer si l'apparition des fissures litigieuses était liée aux travaux de voirie qui avaient été réalisés dans la ADRESSE6.) qui longe ce côté des immeubles. Dans son rapport, l'expert CRASSON émet la conclusion suivante : « *Les fissures constatées sur les murs non porteurs sont liées à un léger tassement du terrain en place. M. ALEXIS explique qu'il y a eu, selon lui, pendant des années des fuites d'eau dans le terrain. Celles-ci peuvent expliquer le tassement du revêtement devant le garage, de même que sous le local gaz.*

*Les fissures observées ne sont pas liées au récent chantier de SOCIETE1.). L'état des lieux réalisé avant travaux reprend la fissure du mur de garage dans le passage latéral. Cette dernière n'a pas évolué par rapport à l'état constaté le 31/08/2023. »*

Au vu des conclusions émises par l'expert CRASSON, les GROUPE1.) craignent que le tassement de terrain et par voie de conséquence l'apparition de fissures au niveau de leur local technique puissent être dus aux deux piliers qui se trouvent sur leur parcelle sur lesquels le débordement de la maison des GROUPE2.) prend appui. Ils s'interrogent en outre quant au risque que la stabilité des piliers et de leur local technique puisse être compromise.

Etant donné que la mission de l'expert CRASSON semble avoir été axée essentiellement sur l'éventuelle responsabilité encourue par la société ayant réalisé les travaux de voirie ou les donneurs d'ordre de ces travaux, l'expert CRASSON ne s'est pas prononcé en détail quant à l'origine du tassement de terrain constaté, mais s'est contenté des explications fournies par PERSONNE1.), sans procéder à une quelconque vérification personnelle à ce sujet. L'expert CRASSON ne s'est pas non plus prononcé par rapport à la question de savoir s'il y a un risque que la situation s'aggrave.

Les deux piliers sur lesquels le débordement de la maison des GROUPE2.) prend appui se trouvent sur la partie de terrain qui, selon l'expert CRASSON, a fait l'objet d'un tassement. Aucun élément figurant au dossier ne permet de conclure que les conclusions de l'expert CRASSON relatives au tassement du terrain seraient erronées. Le simple fait que la maison des GROUPE2.) ne présente apparemment pas de fissures, outre le fait qu'il ne se trouve pas établi par des pièces probantes, ne saurait en tout état de cause suffire pour contredire les conclusions de l'expert CRASSON.

Ainsi, étant donné que l'expert CRASSON retient que les fissures sont dues à un tassement du terrain et que les piliers de la maison des GROUPE2.) prennent justement appui sur cette partie du terrain, les craintes des GROUPE1.) ne semblent pas dénuées de tout fondement.

Le fait que les GROUPE1.) ne rapportent pas la preuve que les fissures constatées au niveau de leur local technique sont effectivement dues à l'immeuble des GROUPE2.), ne saurait justifier, à lui seul, que la demande en institution d'une expertise soit rejetée, alors que la mesure d'instruction sollicitée a justement pour but de vérifier l'éventuel lien de causalité entre l'apparition des fissures, respectivement le tassement de terrain et les piliers de l'immeuble voisin.

En effet, il est de principe que le juge ne peut pas rejeter une demande basée sur l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile au seul motif que le demandeur ne prouve pas la réalité des

faits que la mesure d'instruction sollicitée a justement pour objet d'établir (Cass. fr. 2ème civ. 17.02.2011, n°10-30-638).

Au vu des éléments du dossier, il y a lieu de retenir que les GROUPE1.) ont un intérêt manifeste à ce qu'un homme de l'art vérifie si la stabilité de leur local technique, respectivement la stabilité des piliers de l'immeuble voisin qui se trouvent sur leur parcelle, est compromise, ce en vue d'une éventuelle action à entreprendre à l'encontre de leurs voisins afin qu'il soit remédié à ce risque.

Force est partant de constater que les GROUPE1.) rapportent la preuve d'un motif légitime au sens de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

Aucun procès au fond n'étant pendant entre les parties suivant les informations à disposition du tribunal, les conditions légales posées par l'article 350 précité sont remplies en l'espèce et il y a par conséquent lieu de faire droit à la demande en institution d'une expertise.

- Quant à la mission d'expertise et l'expert à désigner

Aux termes de leur assignation, les GROUPE1.) demandent à voir confier à l'expert la mission suivante :

1. dresser un état des lieux relatif aux fissures et autres problèmes compromettant la stabilité du local à gaz existants (les « Vices »),
2. déterminer les causes et origines exactes de ces Vices et se prononcer notamment sur les non-conformités aux règles de l'art et autres manquements constatés ;
3. proposer les mesures propres à remédier auxdits Vices et en évaluer le coût ainsi que celui de toute moins-value et de tout préjudice accru dans le chef des Demandeurs.

Les GROUPE2.) demandent à voir modifier le libellé de la mission qui, selon eux, serait trop large et non-pertinente.

Il est de principe que la mission d'expertise peut porter sur tous les faits d'ordre technique qui présentent un caractère pertinent et utile par rapport au litige pouvant éventuellement être introduit entre les parties.

Le juge dispose d'un pouvoir souverain pour fixer l'étendue de la mission à confier à l'expert.

En l'espèce, il convient tout d'abord de relever que la mission proposée par les parties demanderesses est libellée de telle manière à tenir pour acquis que la stabilité du local à gaz est compromise, alors que pourtant il s'agit d'une question qui doit être vérifiée par l'expert. La mission d'expertise doit partant être reformulée en ce sens.

En outre, au vu de la problématique qui oppose les parties, c'est à juste titre que GROUPE2.) ont relevé que la question de savoir si les constructions en cause ont été construites conformément aux règles de l'art n'est pas pertinente en tant que telle. L'expert doit se prononcer sur les causes et origines des fissures apparues dans le local technique appartenant aux GROUPE1.) et plus particulièrement sur la question de savoir si celles-ci trouvent leur origine dans l'immeuble

appartenant aux GROUPE2.) ainsi que sur la question de savoir si la stabilité du local technique ou des piliers de l'immeuble SCHAEFER est compromise. Dans l'affirmative, il y aura également lieu de se prononcer sur les mesures devant être entreprises afin de remédier aux problèmes constatés. Au cas où il ne pourrait y être remédié, l'expert devra se prononcer sur la moins-value affectant l'immeuble des GROUPE1.).

Il n'y a par contre pas lieu de charger l'expert de procéder à l'évaluation de tout préjudice accru dans le chef des demandeurs étant donné qu'il est de principe que le recours à un expert ne se justifie que lorsqu'il s'agit de fournir aux juges des renseignements d'ordre technique qu'ils ne peuvent pas se procurer eux-mêmes. L'évaluation des dommages subis par les parties relève en principe du pouvoir des juges, la mission de l'expert devant se limiter à fournir au Tribunal les éléments d'ordre technique nécessaires à l'évaluation desdits préjudices.

La mission de l'expertise sera partant modifiée afin de tenir compte de ces éléments.

En l'absence d'objections formulées par rapport à l'expert proposé par les parties demanderesses, le tribunal décide de nommer l'expert Steve Etienne MOLITOR.

- Quant à l'avance des frais d'expertise

Dans la mesure où l'expertise sollicitée sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile a un caractère probatoire dans l'intérêt des parties demanderesses, il appartient aux GROUPE1.) de faire l'avance des frais d'expertise, étant précisé que l'imputation définitive des frais dépendra de l'issue du procès au fond qui sera, le cas échéant, introduit suite au dépôt du rapport.

- Quant aux indemnités de procédure, aux frais et dépens et à l'exécution provisoire

Etant 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, il y a lieu de réserver les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour ce même motif, les frais et dépens de l'instance sont également à réserver en l'état actuel de la procédure.

Les GROUPE1.) demandent encore à voir assortir la présente ordonnance de l'exécution provisoire nonobstant tous recours, sans caution, sur minute et avant l'enregistrement.

Les parties demanderesses 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.

## PAR CES MOTIFS

Nous, Silvia 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,

**recevons** la demande 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,

**ordonnons** une expertise et **commettons** pour y procéder l'expert Steve Etienne MOLITOR, demeurant professionnellement à L-1815 Luxembourg, 209, rue d'Iltzig, 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 mai 2025 au plus tard, de :

1. décrire les fissures affectant le local technique appartenant aux GROUPE1.) et se prononcer sur leurs causes et origines et plus particulièrement sur la question de savoir si l'apparition de ces fissures est liée à l'immeuble voisin appartenant aux GROUPE2.),
2. se prononcer sur la question de savoir si la stabilité du local technique des GROUPE1.) ou la stabilité des deux piliers de la maison des GROUPE2.) est compromise,
3. dans l'affirmative (tant pour le point 1 que pour le point 2), proposer les mesures propres à remédier aux problèmes constatés et en évaluer le coût,
4. au cas où il ne serait pas possible de remédier aux problèmes constatés, évaluer la moins-value éventuelle affectant l'immeuble des GROUPE1.),

**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 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont tenus de verser par provision à l'expert une avance de 1.000.- euros sur sa rémunération et d'en justifier le versement au greffe du tribunal 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,

**réserveons** les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

**réserveons** les frais et dépens de l'instance,

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