

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00148 (X1e chambre)

Audience publique du vendredi, six décembre deux mille vingt-quatre.

Numéro 169041 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge,
Cindy YILMAZ, greffier assumé.

ENTRE :

1. **PERSONNE1.)**, kinésithérapeute, et

2. **PERSONNE2.)**, prothésiste dentaire, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un acte d'assignation de l'huissier de justice suppléant Patrick MULLER en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 10 mars 2015,

parties défenderesses sur reconvention,

comparant par la société à responsabilité limitée AS-Avocats Étude Assa et Schaack S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1258 Luxembourg, 1, rue Jean-Pierre Brasseur, représentée par Maître Roland ASSA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

la **SOCIETE1.**), établie et ayant son siège social à D-ADRESSE2.), inscrite au *Handelsregister : Amtsgericht Wittlich* sous le numéro NUMERO1.) et son bureau pour le Luxembourg à L-ADRESSE3.), RC ALIAS1.), matricule NUMERO2.),

partie défenderesse aux fins du prédit acte d'assignation CALVO,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par la société à responsabilité limitée F&F LEGAL, établie et ayant son siège social à L-1720 Luxembourg, 6, rue Heine, représentée par Maître Tom FELGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 21 mai 2024.

Entendu Monsieur le juge Frank KESSLER en son rapport oral à l'audience publique du 25 octobre 2024.

Vu le jugement n°2022TALCH11/00031 du 11 mars 2022.

Vu les conclusions de Maître Roland ASSA, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Tom FELGEN, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 25 octobre 2024.

ANTÉCÉDENTS PROCÉDURAUX

Il y a lieu de rappeler que par acte d'huissier de justice du 10 mars 2015, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après désignés les « époux PERSONNE3.) ») ont fait donner assignation à la SOCIETE1.) (ci-après désignée la « SOCIETE1.) ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir déclarer résolu, sinon résilié le contrat de réalisation immobilière litigieux avec effet au 3 février 2015, sinon à toute autre date qu'il conviendra au Tribunal de déterminer,
- s'entendre condamner à leur payer le montant de 300.000 euros, sinon tout autre montant même supérieur à faire valoir en cours d'instance, à résulter de pièces, à déterminer par expertise ou à adjuger *ex aequo et bono* par le Tribunal,
- s'entendre encore condamner d'ores et déjà et en tout état de cause à restituer aux requérants le trop-perçu de 92.478,00 euros,
- s'entendre condamner aux intérêts légaux tels que de droit à compter du 5 décembre 2014, sinon du 3 février 2015, subsidiairement de l'assignation jusqu'à solde,
- voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points à partir de l'expiration du troisième mois à compter de la signification de la décision à intervenir.

Ils ont encore sollicité la condamnation de la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et en voir ordonner la distraction au profit de Maître Roland ASSA qui l'a demandée, affirmant en avoir fait l'avance, ainsi que l'allocation d'une indemnité de procédure de 10.000 euros.

Finalement, ils ont demandé à voir ordonner l'exécution provisoire, en ordre principal de l'ensemble des condamnations à intervenir et subsidiairement mais en tout état de cause de la condamnation à la restitution du trop-perçu de 92.478,00 euros.

En date du 11 mars 2022, le Tribunal de céans, siégeant dans une autre composition, a rendu le jugement n°2022TALCH11/00031, dont le dispositif est conçu comme suit :

«

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

se déclare territorialement compétent,

dit que le droit luxembourgeois est applicable au litige,

dit qu'il n'y a pas lieu à rejet des rapports unilatéraux des experts COUNOTTE et FISCH,

dit que le contrat de construction du 29 janvier 2014 a valablement été résilié par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux torts de la SOCIETE1.) en date du 4 février 2015,

partant prononce la résiliation du contrat de construction du 29 janvier 2014 aux torts de la SOCIETE1.),

dit que la responsabilité de la SOCIETE1.) est engagée sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun,

dit fondée en principe la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en condamnation de la SOCIETE1.) au paiement du montant de 25.566,39 euros à titre d'indemnisation pour les frais subséquents,

surseoit à la condamnation, en attendant le résultat de la mesure d'instruction à ordonner,

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise et nomme expert Alain MARCHIONI, expert en bâtiment, demeurant à L-2449 Luxembourg, 39, Boulevard Royal, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

- 1. d'évaluer, sur base des pièces versées aux débats, notamment les documents contractuels et les rapports d'expertise, le prix des travaux réalisés par la SOCIETE1.) à la date du 4 février 2015,*
- 2. de déterminer un éventuel trop payé par les époux PERSONNE3.),*
- 3. de dresser le décompte entre parties,*
- 4. de déterminer les travaux réalisés par les sociétés tierces et leur prix pour autant qu'ils correspondent à des travaux prévus au contrat conclu entre les époux PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) et en déterminer l'éventuel surcoût,*

5. de décrire les désordres affectant l'immeuble sis à L-ADRESSE4.) et déterminer les travaux de mise en conformité et leur coût, sinon toute éventuelle moins-value en se prononçant quant aux montants retenus par les experts COUNOTTE et FISCH,

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer une provision de 1.500.- euros à l'expert pour le 15 avril 2022 au plus tard et d'en justifier au greffe du Tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes, dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant des provisions versées, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire, dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le 17 juin 2022 au plus tard,

charge Monsieur le juge Stéphane SANTER du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer, dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Madame le président de chambre,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une provision sur indemnisation,

réserve le surplus,

met l'affaire en suspens. ».

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À la suite du jugement précité du 11 mars 2022 et du dépôt du rapport d'expertise d'Alain MARCHIONI du 30 janvier 2023 (ci-après désigné le « Rapport d'expertise MARCHIONI »), **les époux PERSONNE3.)** concluent au rejet et à l'écartement dudit rapport d'expertise qui serait inutilisable et demandent au Tribunal de nommer en lieu et place de l'expert MARCHIONI un homme de l'art compétent et impartial pour procéder à une nouvelle expertise.

Ils font valoir que l'exécution de la mission d'expertise par l'expert MARCHIONI n'aurait pas été conforme à la loi et que ledit expert n'aurait respecté ni le jugement du 11 mars 2022, ni la mission conférée et acceptée.

Ils formulent plusieurs reproches à l'encontre de l'expert MARCHIONI quant à son attitude lors de la mission de l'expertise, à savoir son attitude autoritaire, quant aux méthodes appliquées, essentiellement basées sur des sources allemandes et non sur des sources luxembourgeoises, et quant au fond de la mission d'expertise. Ils soutiennent que l'expert MARCHIONI aurait dû accomplir sa mission d'expertise avec conscience, objectivité et impartialité conformément à l'article 437 du Nouveau Code de procédure civile, ce qu'il n'aurait pas fait.

Plus précisément, les époux PERSONNE3.) reprochent à l'expert MARCHIONI que ce dernier n'aurait compris ni sa mission d'expertise, telle qu'ordonnée par le Tribunal, ni le contexte juridique de cette dernière.

Ils soulignent que l'expertise aurait été ordonnée en vue de l'achèvement d'un immeuble à construire livrable en volume, délai et coût conformément au contrat de construction conclu entre les parties litigantes. Pour cette raison, le Tribunal aurait ordonné le point 5) de la mission d'expertise, à savoir : « *de décrire les désordres affectant l'immeuble sis à L-ADRESSE4.) et déterminer les travaux de mise en conformité et leur coût, sinon toute éventuelle moins-value en se prononçant quant aux montants retenus par les experts COUNOTTE et FISCH.* ».

Ils maintiennent qu'au lieu de respecter ce point de mission, notamment de déterminer les travaux de mise en conformité et leur coût, l'expert MARCHIONI aurait directement procédé à une appréciation de moins-values confuses décrétées à l'arbitraire sur base de critères d'appréciation personnelle en

mettant, entre autres, en avant l'usure, l'appréciation et le seuil d'acceptabilité des vices détectés, et ceci en vertu de règles étrangères, voire allemandes.

Au vu de toutes ces critiques, les époux PERSONNE3.) s'opposent à ce que l'expert MARCHIONI se voie entériner ou prolonger dans quelque mission d'expertise que ce soit ou se voie bénéficier d'une mission complémentaire de redressement et demandent partant la nomination d'un autre expert pour procéder à une nouvelle expertise.

Ils soulignent encore sur ce point que l'article 435 du Nouveau Code de procédure civile ne serait pas applicable en l'espèce, alors qu'il ne s'agirait pas d'un remplacement de l'expert MARCHIONI, qui aurait achevé sa mission d'expertise par le dépôt de son Rapport d'expertise MARCHIONI, mais d'une nomination d'un autre expert pour procéder une nouvelle fois à la mission d'expertise ordonnée.

De plus, les époux PERSONNE3.) soulignent qu'eu égard au fait que tant l'expert MARCHIONI que l'expert-conseil Romain FISCH n'auraient invalidé ou remis en question les appréciations et les calculs de l'expert Patrick COUNOTTE, les conclusions de ce dernier seraient à entériner purement et simplement.

Ils demandent encore que tous frais d'expertise, notamment toutes avances, de l'expert nouvellement nommé soient à charge de la SOCIETE1.) et que l'exécution provisoire du présent jugement au niveau de la mission et des frais et coûts d'expertise, présents et à venir, soit ordonnée.

La SOCIETE1.) sollicite le rejet de la demande adverse en annulation du Rapport d'expertise MARCHIONI alors que l'expert Alain MARCHIONI aurait appliqué des méthodes reconnues par les spécialistes en la matière et il les aurait soigneusement citées dans son rapport d'expertise.

La SOCIETE1.) souligne qu'elle aurait demandé un rapport intermédiaire à l'expert Alain MARCHIONI, mais que les époux PERSONNE3.) se seraient formellement opposés à un tel rapport.

Elle maintient encore que même à la suite du dépôt du Rapport d'expertise MARCHIONI, les époux PERSONNE3.) n'auraient pas adressé à l'expert MARCHIONI des questions ou des contestations quant aux méthodes et aux modes de calcul appliqués par ce dernier.

La SOCIETE1.) conclut partant au maintien du mode de calcul, tel qu'appliqué par l'expert Alain MARCHIONI.

Eu égard au fait que les époux PERSONNE3.) n'établiraient pas que les méthodes appliquées par l'expert Alain MARCHIONI seraient fausses, le Rapport d'expertise MARCHIONI ne serait pas à écarter. Il n'y aurait non plus lieu de nommer un autre expert pour procéder une nouvelle fois à l'expertise, telle qu'ordonnée par le Tribunal, uniquement du fait que les époux PERSONNE3.) ne seraient pas satisfaits des conclusions de l'expert Alain MARCHIONI.

La SOCIETE1.) souligne que suivant la jurisprudence en la matière, en citant un arrêt de la Cour d'appel du 8 avril 1998, les tribunaux ne devraient s'écarter des conclusions de l'expert judiciaire qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure que ledit expert n'aurait pas correctement analysé toutes les données qui lui auraient été émises. Il y aurait cependant lieu de retenir que les époux PERSONNE3.) n'auraient pas versé de tels éléments permettant au Tribunal actuellement saisi de conclure que l'expert MARCHIONI aurait erronément examiné toutes les données qui lui auraient été soumises.

Au vu de tous ces développements, la SOCIETE1.) demande, à titre principal, à voir maintenir et entériner le Rapport d'expertise MARCHIONI. Au cas où le Tribunal actuellement saisi déciderait une mission d'expertise complémentaire, il y aurait lieu de nommer de nouveau l'expert MARCHIONI.

À titre tout à fait subsidiaire, dans l'hypothèse où l'expert MARCHIONI serait remplacé pour procéder à une nouvelle expertise, la SOCIETE1.) sollicite que les époux PERSONNE3.) devraient avancer l'intégralité des frais concernant ce remplacement d'expert.

MOTIFS DE LA DÉCISION

D'emblée, le Tribunal actuellement saisi relève que par ordonnance de clôture du 21 mai 2024, l'instruction a été clôturée et limitée à l'annulation du Rapport d'expertise MARCHIONI et au remplacement de l'expert MARCHIONI.

Partant, le Tribunal de céans ne statuera pas sur des questions liées au fond du présent litige.

Quant à la demande à voir écarter le Rapport d'expertise MARCHIONI des débats

Les époux PERSONNE3.) demandent au Tribunal actuellement saisi de voir écarter le Rapport d'expertise MARCHIONI sur base des moyens plus amplement développés ci-avant.

La SOCIETE1.) conclut au rejet de ladite demande adverse.

Aux termes de l'article 437 du Nouveau Code de procédure civile, l'expert doit accomplir sa mission avec conscience, objectivité et impartialité.

Suivant l'article 438 du prédit code, l'expert doit donner son avis sur les points pour l'examen desquels il a été commis, qu'il ne peut répondre à d'autres questions, sauf accord écrit des parties, et qu'il ne doit jamais porter d'appréciation d'ordre juridique.

Le Tribunal actuellement saisi note qu'en l'espèce, les époux PERSONNE3.) reprochent notamment à l'expert MARCHIONI :

- de ne pas avoir respecté le point 5) de la mission d'expertise, telle qu'ordonnée par le jugement n°2022TALCH11/00031 du 11 mars 2022,
- d'avoir eu une attitude autoritaire lors de la mission d'expertise,
- d'avoir appliqué des sources et méthodes allemandes, notamment une « *Bewertungsmatrix* », appelée « matrice oswaldienne » en indiquant comme source un « *AIBAU Oswald 99* », qui seraient inconnues et inapplicables au Grand-Duché de Luxembourg, et
- d'avoir calculé approximativement différentes valeurs en appliquant une voie estimatoire générale.

Aux termes de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Il y a lieu de rappeler que le point 5) de la mission d'expertise, telle qu'ordonnée par le jugement n°2022TALCH11/00031 du 11 mars 2022, a été libellé comme suit : « *de décrire les désordres affectant l'immeuble sis à L-ADRESSE4.) et déterminer les travaux de mise en conformité et leur coût, sinon toute éventuelle*

moins-value en se prononçant quant aux montants retenus par les experts COUNOTTE et FISCH. ».

Le Tribunal actuellement saisi constate à l'examen du Rapport d'expertise MARCHIONI que l'expert MARCHIONI a procédé à une description des désordres affectant l'immeuble des époux PERSONNE3.), établissant une énumération de quarante-et-un vices détectés (cf. pages 29 à 34 du Rapport d'expertise MARCHIONI).

Concernant les vices détectés, le Tribunal constate encore que l'expert MARCHIONI a préalablement précisé que : « *Der Unterzeichnete [l'expert MARCHIONI] gliedert die festgestellten Mängel in 3 Kategorien, welche sind : - Gegenstandslos - Instandsetzungskosten – Wertminderung. Die Wertminderung wird gemäss der Oswald'chen Matrix zur Bewertung von Mängeln bestimmt. [Tableau présentant la matrice appliquée] ».*

Il y a lieu de relever que l'expert MARCHIONI a estimé que certains vices seraient à qualifier de « *Gegenstandslos* » et que d'autres, notamment ceux affectant la façade, la mise en place du stratifié ou la terrasse, devraient faire l'objet de travaux de remise en conformité, lesquels ont été également chiffrés par l'expert MARCHIONI.

Le Tribunal relève cependant que l'expert MARCHIONI a retenu des moins-values pour tous les vices détectés au niveau de l'appareil, voire système, d'aération et des tuyaux d'aération, tels qu'installés par la SOCIETE1.), sans avoir proposé des travaux de remise en état.

Force est de constater qu'il ne ressort pas du Rapport d'expertise MARCHIONI si de tels travaux de remise en état au niveau de l'appareil d'aération et des tuyaux d'aération seraient possibles ou non d'un point de vue matériel et technique et dans l'affirmative, à combien les coûts de tels travaux de remise en état s'élèvent.

Mise à part cette omission, le Tribunal actuellement saisi ne dispose pas d'autres éléments soumis à son appréciation lui permettant de retenir que l'expert MARCHIONI n'a pas respecté la mission d'expertise, telle qu'ordonnée par le jugement n°2022TALCH11/00031 du 11 mars 2022.

Il est de principe que si le juge n'est pas lié par les conclusions des experts, toujours est-il qu'il ne doit s'en écarter que dans le cas où il a de justes motifs

pour admettre que l'expert s'est trompé, respectivement avec la plus grande circonspection et lorsqu'il existe des éléments sérieux permettant de conclure que l'expert n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (cf. Cour d'appel, 13 juillet 2011, numéro du rôle 35158).

Il est nécessaire de verser des éléments de preuve, tel une expertise unilatérale ou des explications techniques, soit des éléments sérieux permettant d'établir que l'expert a commis une erreur ou qu'il n'a pas correctement analysé les données qui lui ont été soumises.

Il y a encore lieu de préciser que les époux PERSONNE3.) ne versent pas d'éléments, notamment des explications techniques, aux débats pour corroborer leurs reproches formulés à l'encontre de l'expert MARCHIONI. Ils se limitent à se baser sur l'expertise unilatérale dressée par l'expert COUNOTTE qui a certes retenu des indemnisations plus élevées en leur faveur que celles retenues par l'expert MARCHIONI.

Le Tribunal note cependant que les conclusions de l'expert COUNOTTE ne suffisent pas pour conclure que l'expert MARCHIONI n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises. Il y a lieu de rappeler, à toutes fins utiles, que l'expertise judiciaire réalisée par l'expert MARCHIONI a bien eu lieu après l'expertise unilatérale effectuée par l'expert COUNOTTE.

Il convient de déduire des conclusions des époux PERSONNE3.) que ces derniers sont de manière générale insatisfaits du Rapport d'expertise MARCHIONI, ayant retenu des postes d'indemnisation, voire des valeurs, moins élevés en leur faveur que l'expert COUNOTTE.

Or, la seule insatisfaction par rapport aux conclusions de l'expert n'est pas suffisante pour faire écarter une expertise judiciaire ou remettre en question les opérations d'expertise.

Au vu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'écarter le Rapport d'expertise MARCHIONI des débats. La demande des époux PERSONNE3.) à voir écarter ledit rapport d'expertise est partant à déclarer non fondée.

Quant à la demande à voir nommer un autre expert judiciaire

Au vu et sur base de l'ensemble de leurs contestations formulées à l'égard l'expert MARCHIONI, les époux PERSONNE3.) demandent en outre la

nomination d'un autre expert, en lieu et place de l'expert MARCHIONI, avec la mission d'expertise suivante :

« 1. de déterminer, sur base des pièces versées aux débats et notamment des documents contractuels, des engagements documentés, des rapports d'expertise, y compris toutes obligations et charges de l'entrepreneur s'y rattachent, le prix de l'objet immobilier que la SOCIETE1.) s'était engagée à réaliser au profit des époux PERSONNE3.),

2. de déterminer le coût des travaux d'achèvement, de redressement et de finition, de mise en état et de réparation de désordres, réalisés par des sociétés tierces ou réaliser encore dans le contexte des prestations et fournitures convenues entre les époux PERSONNE3.) et la SOCIETE1.) GmbH, en tenant compte de tous surcoûts réels et éventuels au niveau de l'objet,

3. de proposer toutes moins-values par rapport à des non-conformités, inexécutions, exécutions déficientes et où désordres éventuels qui s'avèraient le cas échéant techniquement impossibles à mettre en état ou à réparer,

4. de dresser les décomptes découlant entre parties. »

La SOCIETE1.) s'oppose à ladite demande adverse en faisant valoir que l'expert MARCHIONI aurait correctement exécuté sa mission d'expertise, telle qu'ordonnée par le jugement n°2022TALCH11/00031 du 11 mars 2022.

Au vu des développements repris ci-avant dans le cadre de l'examen de la demande des époux PERSONNE3.) tendant à voir écarter le Rapport d'expertise MARCHIONI des débats et eu égard au fait que le Tribunal actuellement saisi a décidé de ne pas l'écarter des débats, il n'y a pas lieu de nommer un autre expert judiciaire en lieu et place de l'expert MARCHIONI pour réaliser une nouvelle expertise judiciaire dont la mission d'expertise serait quasi-identique à celle déjà ordonnée par le jugement n°2022TALCH11/00031 du 11 mars 2022.

Or, eu égard au fait que le Tribunal actuellement saisi a relevé lors de son examen du Rapport d'expertise MARCHIONI que l'expert MARCHIONI a omis d'y préciser si des travaux de remise en état au niveau de l'appareil d'aération et des tuyaux d'aération seraient possibles ou non d'un point de vue matériel et technique et dans l'affirmative, de chiffrer les coûts de tels travaux de remise en état, il y a lieu de qualifier ledit rapport d'expertise d'incomplet

Partant, dans l'objectif d'obtenir une appréciation complète des vices affectant l'immeuble des époux PERSONNE3.) dus à l'installation de l'appareil d'aération et des tuyaux d'aération par la SOCIETE1.), un complément d'expertise s'avère nécessaire.

Au vu de l'ensemble des critiques déjà formulées par les époux PERSONNE3.) à l'encontre de l'expert MARCHIONI, le Tribunal estime qu'il serait opportun de nommer un autre expert judiciaire pour ledit complément d'expertise.

En attendant l'issue de la mesure d'instruction complémentaire ordonnée, il y a lieu de réserver le surplus des demandes et les frais et dépens de l'instance.

Comme la charge de la preuve des vices repose sur les époux PERSONNE3.), il leur appartient d'avancer la provision de l'expert qui sera à la fin du litige à supporter par la partie qui succombe.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

statuant en continuation du jugement le jugement n°2022TALCH11/00031 rendu en date du 11 mars 2022,

reçoit les demandes en la forme,

dit qu'il n'y a pas lieu d'écarter le rapport d'expertise MARCHIONI du 30 janvier 2023 des débats,

avant tout autre progrès en cause, ordonne un complément d'expertise et nomme expert Fernand ZEUTZIUS, expert en bâtiment, demeurant à L-2177 Luxembourg, 10, rue Nicolas Majerus, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé :

- 1. d'évaluer, sur base des pièces versées aux débats, notamment les documents contractuels et les rapport d'expertise, les travaux d'installation du système d'aération, pris dans son ensemble, réalisés par la SOCIETE1.) dans l'immeuble situé à L-ADRESSE4.),*

2. *de décrire les désordres affectant ledit système d'aération et déterminer si des travaux de mise en conformité seront possibles d'un point de vue matériel et technique,*
3. *dans l'affirmative, de définir les travaux de mise en conformité à réaliser et de déterminer leur coût.*

ordonne à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de payer une provision de 1.500 euros à l'expert pour le 17 janvier 2025 au plus tard et d'en justifier au greffe du Tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile,

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant des provisions versées, il devra avertir le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le 25 avril 2025 au plus tard,

charge Monsieur le juge Frank KESSLER du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer le magistrat chargé du contrôle des opérations d'expertise de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat ou de l'expert commis, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance de Monsieur le président de chambre,

réserve le surplus,

met l'affaire en suspens.