

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00121 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-quatre octobre deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-03037 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par sa gérante PERSONNE1.), demeurant à la même adresse,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 6 mars 2023,

comparant par Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange,

ET

1.) la SOCIETE2.), (anciennement SOCIETE3.)), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

comparant par l'étude d'avocats IE.LEX S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1930 Luxembourg, 68, avenue de la Liberté, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse aux fins du prédict exploit LISÉ,

partie demanderesse sur demande incidente en garantie et en condamnation,

partie défenderesse sur intervention aux fins de conclusions en date du 30 mars 2025,

partie défenderesse sur demande incidente en garantie et en condamnation,

2.) la SOCIETE4.), 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,

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse aux fins du prédict exploit LISÉ,

3.) la SOCIETE5.), 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,

comparant par Maître Régis SANTINI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

partie défenderesse aux fins du prédict exploit LISÉ,

partie défenderesse sur demande incidente en garantie,

partie défenderesse sur intervention aux fins des prédites conclusions en date du 30 mars 2025,

partie demanderesse incidente en garantie,

4.) la SOCIETE6.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO5.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

partie demanderesse en intervention volontaire aux termes de conclusions du 30 mars 2025,

partie défenderesse sur demande incidente en condamnation et en garantie,

partie demanderesses sur demande incidente en garantie et en condamnation,

comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 28 octobre 2024.

Vu la rupture du délibéré du 20 mars 2025.

Vu l'ordonnance de clôture du 6 juin 2025.

Vu les conclusions de Maître Claude SCHMARTZ, avocat constitué pour la SOCIETE1.) (ci-après désignée : « SOCIETE1. »).

Vu les conclusions de Maître Daniel PHONG, avocat constitué pour la SOCIETE2.) (ci-après désignée : « SOCIETE2. »).

Vu les conclusions de Maître Nicolas BANNASCH, avocat constitué pour les sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE6.) (ci-après désignées : « SOCIETE4. » et « SOCIETE6. » respectivement).

Vu les conclusions de Maître Régis SANTINI, avocat constitué pour la SOCIETE5.) (ci-après désignée : « SOCIETE5. »).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 19 septembre 2025.

OBJET DU LITIGE

Le litige a trait à une action en responsabilité de la part de SOCIETE1.) à l'égard de différents professionnels de la construction pour vices, malfaçons et défauts de conformités sur un immeuble sis au ADRESSE5.), qu'elle a acheté auprès de SOCIETE2.). Elle exerce contre la compagnie d'assurances l'action directe sur base de l'article 89 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

PROCÉDURE

À la suite d'une assignation en référé-expertise délivrée par SOCIETE1.) à SOCIETE2.), laquelle avait appelé en intervention son assureur SOCIETE6.), le juge des référés a, par ordonnance de référé no 2021TALREFO/00190 en date du 20 mai 2022, ordonné une expertise et désigné expert André DA COSTA pour y procéder.

André DA COSTA n'ayant pas accepté la mission qui lui avait été confiée, son remplacement avait été ordonné par l'ordonnance no 2022TALREFO/00240 du 24 juin 2022, désignant Shoja MICHELI en qualité de nouvel expert.

L'expert Shoja MICHELI a déposé son rapport en date du 27 septembre 2022.

Comme suite au dépôt dudit rapport d'expertise, SOCIETE1.) a, par acte d'huissier en date du 6 mars 2023, fait donner assignation à SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.) à comparaître devant le Tribunal de ce siège pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, principalement voir condamner SOCIETE2.) à la réparation en nature des défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités, inexécutions affectant l'immeuble acheté sous peine d'astreinte, sinon subsidiairement voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, les parties assignées à (i) lui payer un montant de 73.000 euros + TVA à titre de réparation par équivalent avec les intérêts légaux spécifiés dans l'assignation et à (ii) prendre à leur charge l'intégralité des frais et honoraires d'avocat exposés, respectivement à exposer, évalués à 5.000 euros, sous réserve expresse d'augmentation et (iii) aux frais et dépens de l'instance, y compris entre autres les frais relatifs à l'expertise.

L'instruction de l'affaire a été clôturée en date du 28 octobre 2024, alors qu'aucun des mandataires ne souhaitait plus conclure.

En date du 20 mars 2025, le Tribunal a ordonné la rupture du délibéré afin de conférer sur un éventuel problème procédural lié à la mise en cause de SOCIETE4.), alors que Maître BANNASCH s'est constitué et a conclu pour SOCIETE6.).

Une conférence de mise en état s'est tenue en date du 28 mars 2025 en présence des mandataires respectifs.

Par conclusions en date du 30 mars 2025, SOCIETE6.) a déclaré aux autres parties en cause qu'elle entend intervenir volontairement dans le litige introduit par SOCIETE1.) à l'encontre de SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.).

Par conclusions en date du 24 avril 2025, SOCIETE1.) a déclaré se désister de son action dirigée contre SOCIETE4.), déclarant que les demandes initialement dirigées à son encontre le seraient dès à présent à l'encontre de SOCIETE6.).

L'instruction de l'affaire a été reclôturée le 6 juin 2025 après un nouvel échange de conclusions des mandataires respectifs dans le cadre duquel ils ont adapté leurs corps de conclusions par rapport aux nouvelles circonstances de l'affaire.

REMARQUES PRÉLIMINAIRES

L'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile prévoit que « [a]vant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées ».

L'article 154 du même code prévoit que l'assignation vaut conclusions.

Le terme conclusion est un terme générique qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, parce qu'il comprend l'objet de la demande et un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

Il s'induit de ce qui précède que les prétentions et moyens développés dans l'assignation et les conclusions ultérieures sont réputés abandonnés lorsqu'ils ne sont pas repris dans les conclusions de synthèse notifiées avant la clôture de l'instruction.

En l'espèce, les parties ont toutes notifié des conclusions de synthèse.

En conséquence et en application des dispositions de l'article 194, alinéa 3, précité, le Tribunal n'est saisi que des prétentions et moyens figurant dans les prédites conclusions.

Le Tribunal tient encore à préciser, eu égard aux demandes de donner acte et similaire des parties dans leurs conclusions, que la mission du juge est de trancher les litiges qui lui sont soumis et non de constater des faits ou des actes dont se prévalent les parties, les demandes de constat, de voir dire ou de donner acte ne constituant pas des demandes en justice.

Ces demandes de donner acte et de voir constater ne seront par conséquent pas reprises parmi les demandes des parties.

DEMANDES DES PARTIES

SOCIETE1.) demande au titre de ses conclusions de synthèse du 24 avril 2025 à voir :

- recevoir l'assignation du 6 mars 2023 en la forme,
- partant, déclarer la demande en nullité pour libellé obscur d'SOCIETE5.) irrecevable, sinon non fondée, et l'en débouter purement et simplement,

- avant dire droit, ordonner une nouvelle expertise, sinon une expertise complémentaire, et pour ce faire voir renommer l'expert Shoja MICHELI, demeurant professionnellement à L-3270 Bettembourg, 68, route de Peppange, qui a déjà procédé à la première expertise et qui connaît partant déjà les lieux, sinon tout autre expert en bâtiment, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :
 - se prononcer sur l'existence de nouveaux défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions, et en particulier les infiltrations / moisissures, affectant le local commercial loué par le laboratoire SOCIETE7.) au rez-de-chaussée de l'immeuble de la partie requérante sis à L-ADRESSE5.), et plus précisément dans la salle de prélèvement no 2 et dans les toilettes dudit local commercial sis au rez-de-chaussée du prédit immeuble, survenu depuis le dernier rapport d'expertise,
 - rechercher, déterminer et analyser dans une discussion précise et synthétique les causes / origines desdits défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions constatés, dont notamment les infiltrations / moisissures,
 - constater les dégâts d'ores-et-déjà causés par les défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités et inexécutions constatés,
 - décrire les moyens aptes à remédier aux défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités, inexécutions en question et chiffrer le coût des réfections pour y remédier,
 - décrire les mesures nécessaires afin d'éviter des dégâts subséquents et évaluer les coûts de ces mesures,
- quant au fond, déclarer les demandes de la partie requérante justifiées,
- partant, condamner principalement SOCIETE2.) à la réparation en nature des défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités, inexécutions existants suivant le rapport d'expertise du 27 septembre 2022 de l'expert Shoja MICHELI, ainsi que ceux causés par suite aux récentes infiltrations apparues dans le local commercial occupé par le laboratoire SOCIETE7.), et de tous éventuels défauts, dégâts, désordres, vices, malfaçons, non-conformités, inexécutions qui apparaîtraient en cours d'instance, et ce endéans les deux mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sinon à compter du jour où le jugement sera coulé en force de chose jugée, le tout sous peine d'une astreinte de 500 euros par jour de retard dans l'exécution,

- subsidiairement, voir condamner les parties défenderesses SOCIETE2.), SOCIETE6.) et SOCIETE5.) à lui payer, solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, à titre de réparation par équivalent des préjudices subis dans son chef, un montant de 73.000 euros + TVA, évalué provisoirement et se composant comme suit :
 - o 41.000 euros + TVA, correspondant aux coûts estimés de la remise en état de la façade,
 - o 32.000 euros + TVA, correspondant aux coûts estimés de la remise en état des terrasses et balcons,

le tout sous réserve expresse d'augmentation, avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation en justice, sinon à partir du jugement à intervenir, à chaque fois jusqu'à solde,

- voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, les parties défenderesses à prendre à leur charge l'intégralité des frais et honoraires d'avocat exposés, respectivement à exposer, par SOCIETE1.), évalués à ce jour au montant de 9.836,93 euros,
- voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout, les parties défenderesses à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- les voir finalement condamner aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise évalués à ce jour au montant de 5.057,91 euros, sous réserve expresse d'augmentation en cours d'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant opposition ou appel, sur minute, avant enregistrement et sans caution.

SOCIETE2.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité tant de l'assignation en la pure forme que quant à l'intervention volontaire de SOCIETE6.) dans le litige et demande au titre de ses conclusions de synthèse du 14 avril 2025 à :

avant dire droit,

- voir ordonner un complément d'expertise et pour ce faire nommer l'expert Shoja MICHELI, demeurant professionnellement à L-3270 Bettembourg, 68, route de Peppange, sinon tout autre expert en bâtiment, avec pour mission de :
 - o se rendre dans la partie terrasse/balcon de l'appartement du 2^{ème} étage de l'immeuble,

- o décrire l'état de la partie balcon/terrasse depuis la dernière expertise,
- o dire si depuis la dernière réunion d'expertise les lieux ont connu de nouvelles infiltrations,
- o confirmer ou infirmer et/ou mettre à jour son expertise quant à l'origine des désordres,
- o se prononcer sur les conséquences du défaut d'entretien de la partie terrasse/balcon,
- o fixer la part de responsabilité pour chacune des parties,

quant au fond,

quant aux désordres sur la façade de l'immeuble

- voir condamner SOCIETE5.) à la réparation par équivalent des préjudices subis par SOCIETE2.) d'un montant de 32.000 euros + TVA, coûts estimés de la remise en état des terrasses et balcons,

subsidiairement,

- voir conclure à un partage de responsabilité largement favorable à SOCIETE2.) au détriment d'SOCIETE5.),

quant aux désordres sur le balcon/terrasse

- voir mettre hors de cause SOCIETE2.),
- voir conclure à un partage de responsabilité largement favorable à SOCIETE2.) au détriment d'SOCIETE5.),

quant au surplus,

- voir condamner SOCIETE6.) à verser à SOCIETE2.) la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour préjudice moral,
- voir condamner SOCIETE6.) à garantir SOCIETE2.) de toute condamnation aux frais de remise en état,
- voir condamner SOCIETE6.) à la somme de 11.264,72 euros TTC sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir sur minute et avant enregistrement, nonobstant appel ou opposition et sans caution.

SOCIETE5.) se rapporte à sagesse quant à la recevabilité de l'intervention volontaire de SOCIETE6.) et demande au titre de ses conclusions de synthèse du 28 avril 2025 à :

- voir déclarer nulle l'assignation du 6 mars 2023 pour cause de libellé obscur,
- voir statuer sur cette question par jugement séparé, sinon, et pour autant qu'il n'y ait pas lieu à statuer par jugement séparé sur l'exception de libellé obscur, donner acte à la concluante qu'elle sollicite sa mise hors de cause et le rejet de toute prétention à son encontre,
- partant, voir dire l'assignation dirigée à son encontre non fondée,
- en tout état de cause, voir débouter SOCIETE2.) de sa demande en partage de responsabilité dirigée à son encontre,
- à titre subsidiaire, voir dire que SOCIETE2.) devra tenir SOCIETE5.) intégralement indemne de toute éventuelle condamnation, même partielle, à son encontre,
- voir condamner SOCIETE1.) à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de Maître Régis SANTINI, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance,
- voir condamner SOCIETE1.) à lui payer la somme de 2.500 euros sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile.

SOCIETE4.) et SOCIETE6.) concluent au défaut de fondement des demandes de part et d'autre et demandent aux termes de leurs conclusions de synthèse du 30 mars 2025 à :

- leur voir donner acte qu'ils se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'assignation en la pure forme,
- voir dire recevable et bien-fondée l'intervention volontaire dans la présente instance de SOCIETE6.) et en conséquence, voir mettre hors de cause SOCIETE4.),
- principalement, voir mettre SOCIETE6.) « hors de cause », alors que la demanderesse ne démontre pas que la garantie d'assurance lui serait acquise (le Tribunal estime qu'il s'agit d'une question de bien-fondé),
- voir condamner SOCIETE2.) à indemniser l'assureur SOCIETE6.) pour tout préjudice découlant de la mauvaise exécution par l'assuré du contrat

d'assurance, notamment en ce qui concerne les frais d'avocat que l'assureur a dû engager,

- voir condamner le bureau de contrôle SOCIETE5.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, avec le constructeur SOCIETE2.) à assumer le coût des honoraires d'avocat engagés par l'assureur,

en tout état de cause,

- voir condamner SOCIETE1.) à payer à SOCIETE6.) une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, sinon instituer un partage largement favorable à SOCIETE6.).

MOYENS DES PARTIES

SOCIETE1.) fait valoir qu'elle est propriétaire d'un immeuble composé de 4 appartements situé au ADRESSE5.), construit en 2016 par SOCIETE2.).

Au début du mois d'avril 2021, une infiltration d'eau importante se serait produite à travers les toitures-terrasses de l'appartement penthouse situé au dernier étage (2^{ème} étage). L'eau aurait pénétré dans cet appartement ainsi que dans les appartements situés aux étages inférieurs. L'immeuble serait affecté de graves problèmes de conception et/ou de réalisation des toitures-terrasses du penthouse précité. La façade de l'immeuble présenterait également des désordres, respectivement non-conformités.

Le coût des travaux de remise en état aurait été évalué par l'expert Shoja MICHELI à au moins 73.000 euros HTVA, dont un montant de 41.000 euros au titre de la remise en état de la façade et un montant de 32.000 euros pour la réfection des terrasses et balcons.

Quant à sa demande en réparation en nature à l'égard de SOCIETE2.) formulée en ordre principal, SOCIETE1.) fait valoir au visa de l'article 1601-9 et suivants, de l'article 1641 et suivants, de l'article 1792 et suivants et pour autant que de besoin de l'article 2270 du Code civil qu'elle entend engager la responsabilité contractuelle, sinon « *légale* », sinon délictuelle de SOCIETE2.) en ce qu'elle n'aurait pas respecté son obligation de résultat de livrer un immeuble exempt de vices.

Quant à sa demande en réparation par équivalent, elle explique qu'SOCIETE5.), en tant que bureau de contrôle, a eu la charge du contrôle de la conception et de l'exécution de l'ouvrage. Elle lui reproche des fautes graves, ou à tout le moins des

fautes ou négligences préjudiciables, commises dans le cadre de sa mission et entend de ce fait - à défaut de réparation en nature - engager sa responsabilité délictuelle.

En ce qui concerne sa demande dirigée contre la compagnie d'assurances, elle explique qu'elle exerce contre elle l'action directe en sa qualité d'assureur de SOCIETE2.) en application de l'article 89 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance.

SOCIETE1.) s'oppose au moyen de nullité de l'assignation tiré du libellé obscur soulevé par SOCIETE5.) en faisant valoir que l'assignation délivrée est claire et précise. La mission du bureau de contrôle et le type de responsabilité recherché seraient clairement indiqués. À titre subsidiaire, elle rappelle que l'exception de libellé obscur constitue une nullité de forme soumise aux conditions de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile et qu'en l'espèce aucun grief en relation avec un défaut de clarté de l'assignation ne serait donné en l'espèce.

Quant au fond, SOCIETE1.) ajoute que, depuis l'expertise, le local commercial loué par le laboratoire SOCIETE7.) au rez-de-chaussée, plus précisément la pièce se situant sous la terrasse de l'appartement supérieur est également affecté d'un problème d'infiltration. Elle explique avoir lancé une nouvelle assignation en référé à l'encontre de SOCIETE2.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.) pour voir ordonner un complément d'expertise aux fins de faire expertiser ledit local, mais par ordonnance no 2024TALREFO/00092 rendue en date du 23 février 2024, le juge des référés se serait toutefois déclaré incompétent pour connaître de sa demande, d'où sa demande en renomination de l'expert Shoja MICHELI - avant tout jugement au fond – pour une nouvelle expertise, sinon un complément d'expertise, en rapport avec les infiltrations dans le local SOCIETE7.).

SOCIETE2.) soutient que, depuis le mois d'avril 2021, l'appartement du 2^{ème} étage n'aurait subi aucune infiltration, et ce malgré deux épisodes de fortes pluies. Les infiltrations rencontrées dans la pièce du rez-de-chaussée auraient pour origine l'épisode pluvieux du mois d'avril 2021.

Un complément d'expertise permettrait d'établir qu'en dépit de deux épisodes de fortes pluies survenus depuis la dernière expertise, aucune nouvelle infiltration n'a été constatée. La complexité technique du problème d'infiltration, notamment en ce qui concerne les responsabilités, nécessiterait une expertise plus approfondie. Un avis supplémentaire pourrait être nécessaire pour confirmer ou infirmer les conclusions du rapport initial, dans la mesure où le constat de l'absence de nouvelles infiltrations dans l'appartement du 2^{ème} étage permettrait de remettre en cause les conclusions de l'expert concernant l'origine des désordres sur la partie terrasse/balcon.

L'expert aurait conclu que plusieurs facteurs ont joué un rôle important dans l'apparition des anomalies et leur dégradation, à savoir la conception, le choix des

matériaux et l'entretien, qui y aurait également contribué. Le rapport resterait laconique sur cette question, alors qu'elle serait essentielle pour la recherche des responsabilités et leur éventuel partage.

SOCIETE2.) réfute l'affirmation selon laquelle les lattes utilisées seraient des bois de récupération de chantier, un point qui, selon elle, n'a jamais été soulevé par l'expert lors de la réunion d'expertise. Elle considère que les désordres constatés trouvent leur origine, ou du moins leur cause principale, dans un défaut d'entretien imputable au locataire de l'appartement. Ce serait l'obstruction des évacuations qui aurait provoqué une stagnation des eaux, puis leur infiltration dans les appartements. À cet égard, l'inspecteur-régleur de SOCIETE6.) aurait indiqué par e-mail que le problème avait été résolu une fois les évacuations débouchées.

SOCIETE2.) conclut qu'elle devrait être mise hors de cause s'agissant de ces désordres. À titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le Tribunal retiendrait sa responsabilité, elle fait valoir que la faute de la victime a contribué à l'aggravation de son propre dommage, considérant pouvoir s'exonérer partiellement de sa responsabilité par la faute de SOCIETE1.) en tant que bailleur dans l'entretien des locaux loués. Elle demande qu'un partage de responsabilité soit opéré, proportionnellement à la contribution causale de chaque faute ou fait dans la production du dommage. Il conviendrait que l'expert, dans le cadre de sa mission complémentaire, détermine cette contribution causale du défaut d'entretien dans la réalisation du dommage.

Quant aux désordres constatés sur la façade, SOCIETE2.) demande acte qu'elle est disposée à réparer les malfaçons à condition que SOCIETE6.) confirme la prise en charge des travaux dont s'agit.

Quant à sa demande incidente en garantie dirigée à l'encontre d'SOCIETE5.), SOCIETE2.) estime que, si SOCIETE5.) avait correctement rempli son obligation de résultat par un contrôle de la conception des terrasses/balcons et de l'exécution conformément aux plans et aux règles de l'art, elle aurait pu corriger, voire modifier, la conception des terrasses. En ne le faisant pas, SOCIETE5.) aurait engagé sa responsabilité contractuelle envers SOCIETE2.). SOCIETE5.) n'aurait non seulement exposé SOCIETE2.) à une procédure contentieuse, mais également à des dommages importants qu'elle devrait désormais supporter. Son préjudice se composerait d'un préjudice financier lié aux travaux de réfection des terrasses et balcons estimés à 32.000 euros HT, d'une perte de chance de minimiser le coût de ces réparations et d'un préjudice moral résultant de la procédure en cours. À titre subsidiaire, SOCIETE2.) conclut à un partage de responsabilité lui étant favorable.

S'agissant de sa demande incidente en condamnation pour préjudice moral dirigée contre SOCIETE6.), SOCIETE2.) soutient que le refus d'indemnisation opposé par SOCIETE6.) est injustifié. Elle affirme disposer d'un contrat de garantie décennale

couvrant les travaux litigieux, qui devait trouver à s'appliquer en l'espèce. Malgré les demandes en garantie formulées, SOCIETE6.) n'aurait jamais daigné répondre à son assurée, ni soulever une éventuelle exclusion de garantie. Ce silence aurait causé un préjudice à SOCIETE2.), contrainte d'engager une procédure judiciaire qui aurait pu être évitée si l'assureur avait respecté ses obligations contractuelles. SOCIETE2.) aurait subi un préjudice moral, résultant des tracasseries subies depuis la déclaration de sinistre, en raison du refus abusif de SOCIETE6.) de mettre en œuvre la garantie décennale.

En conséquence, SOCIETE2.) sollicite la condamnation de SOCIETE6.) au paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral à hauteur de 10.000 euros sur le fondement des articles 1147 (responsabilité contractuelle) « et » 1382 du Code civil (responsabilité délictuelle) et à la prise en charge des frais de remise en état, qui pourraient être mis à sa charge.

SOCIETE2.) estime encore être fondée à solliciter la condamnation de SOCIETE6.) au remboursement intégral des frais d'avocat qu'elle a dû jusqu'à présent engager, soit 9.627,97 euros HT, soit 11.264,72 euros TTC, sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, dès lors que la résistance abusive de SOCIETE6.) serait à l'origine directe de l'action judiciaire.

SOCIETE5.) soulève *in limine litis* la nullité de l'assignation du 6 mars 2023 pour cause de libellé obscur au regard de l'article 154 (1) du Nouveau Code de procédure civile.

Quant au fond, SOCIETE5.) conclut au rejet tant de la demande pour autant que dirigée contre elle par SOCIETE1.), que de l'appel incident en garantie dirigé à son encontre par SOCIETE2.). Elle conteste toute faute de nature à engager sa responsabilité. À titre subsidiaire, elle considère que SOCIETE2.) ne saurait tirer argument de sa propre responsabilité pour se retourner ensuite contre la personne en charge de son contrôle. Enfin, dans l'hypothèse où il serait retenu qu'elle a commis des fautes ayant causé un préjudice à SOCIETE1.) de nature à engager sa responsabilité, elle forme, à titre subsidiaire, une demande incidente en garantie contre SOCIETE2.), afin d'être relevée et indemnisée de toute condamnation éventuelle.

Quant à la mesure d'expertise complémentaire sollicitée par SOCIETE1.) et SOCIETE2.), SOCIETE5.) s'y rapporte à prudence de justice. Elle s'oppose toutefois à la nomination de l'expert Shoja MICHELI et demande à voir nommer comme expert Christian R. ROBERT, faisant remarquer qu'étonnamment elle n'a pas été conviée à l'expertise MICHELI. Elle souhaiterait que l'expert à nommer exerce sa mission en toute indépendance et abstraction de toutes constatations qui auraient pu être faites durant les opérations menées par l'expert MICHELI.

SOCIETE6.) conteste la demande de SOCIETE2.), fondée sur une prétendue résistance abusive à l'indemnisation sollicitée. Elle souligne l'incohérence des affirmations de SOCIETE2.) consistant à contester l'existence d'un problème d'étanchéité tout en affirmant qu'il serait soit résolu, soit imputable au bureau de contrôle, laquelle n'aurait pas fait respecter les règles de l'art dans la réalisation de la construction. Or, dès lors que la responsabilité de SOCIETE6.) ne serait pas engagée, l'assureur ne saurait non plus être mis à contribution. Concernant les malfaçons de façade, SOCIETE2.) accepterait sa responsabilité à condition que l'assureur prenne en charge le coût des redressements. Or, ce serait elle qui aurait bâclé la façade. Elle tenterait désormais de faire supporter à l'assurance les conséquences de ses fautes grossières. SOCIETE2.) ne pourrait en effet se contredire au détriment de SOCIETE6.) en rejetant la responsabilité de ses propres fautes sur l'assureur. Ensuite, la souscription de l'assurance décennale aurait été conditionnée à la conclusion par SOCIETE2.) d'une convention de contrôle avec un bureau chargé de réduire les risques de vices et malfaçons. Il s'avèrerait que le bureau n'a pas eu cette mission de contrôle approfondi et que SOCIETE2.) n'a pas donné suite aux observations formulées. Elle se serait donc volontairement placée en dehors du cadre de l'assurance et tenterait d'imputer à SOCIETE6.) les conséquences de ses propres manquements.

SOCIETE6.) conclut en toute hypothèse au défaut de fondement de l'action directe exercée par SOCIETE1.), en ce que les dommages ne seraient pas couverts [absence de couverture : conditions particulières et articles 3.A, 5.A, 7.A.a) et 7.B des conditions générales], sinon exclus de la garantie [exclusion de garantie : articles 6, 7.A.a) et 7.B) des conditions générales] et que conformément à l'article 90, alinéa 2 de la loi modifiée du 27 juillet 1997 sur le contrat d'assurance, l'assureur pourrait opposer à la personne lésée les exceptions, nullités et déchéances dérivant de la loi ou du contrat et trouvant leur cause dans un fait antérieur au sinistre. À titre encore plus subsidiaire, SOCIETE2.) serait déchue de son droit à prestation [limite de garantie : article 3.A, alinéa 2 des conditions générales], faute d'avoir respecté les obligations contractuelles de déclaration envers l'assureur.

SOCIETE6.) souligne que SOCIETE2.) a proposé une réparation en nature, également demandée par SOCIETE1.), de sorte que la prise en charge des coûts de la prédite réparation en nature devrait peser exclusivement sur l'entrepreneur, à l'exclusion de l'assureur. Elle conteste en tout état de cause devoir prendre en charge les frais découlant de la réparation en nature.

Quant à la demande en complément d'expertise, SOCIETE6.) fait valoir que la détermination de parts de responsabilité, telle que sollicitée par SOCIETE2.) excède les pouvoirs de l'expert judiciaire et que cette mission relève de l'office du juge. SOCIETE6.) se rapporte à prudence de justice sur l'opportunité d'une expertise réalisée par un autre expert ou d'un complément d'expertise. Compte tenu de l'expertise déjà réalisée, il lui semble que les frais de la nouvelle expertise,

respectivement du complément, devraient incomber solidairement à SOCIETE2.) et SOCIETE5.).

SOCIETE6.) conclut à l'irrecevabilité de la demande incidente en garantie de SOCIETE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat dirigée à son encontre au motif que la demande, telle que formulée, cumulerait les responsabilités contractuelle et délictuelle ou, à tout le moins, serait dépourvue de fondement en l'absence de pièces versées au dossier. En outre, l'équité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ne serait pas démontrée en l'espèce.

S'agissant des demandes de SOCIETE1.) dirigées contre elle au titre des frais d'expertise, des honoraires d'avocat et de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, SOCIETE6.) fait valoir que le litige ne lui est pas imputable et que sa cause est à rechercher dans les manquements de SOCIETE2.) et d'SOCIETE5.).

Quant à ses demandes incidentes contre SOCIETE2.) et SOCIETE5.), SOCIETE6.) fait valoir qu'elles sont formulées à titre subsidiaire, pour le cas où le Tribunal estimerait fondée la demande de prise en charge contre l'assureur. Le constructeur et le bureau de contrôle n'auraient pas réalisé leurs missions avec la diligence requise, de sorte qu'ils engageraient leur responsabilité civile envers l'assureur pour le préjudice que celui-ci pourrait subir du fait de leurs manquements.

S'agissant de l'assuré SOCIETE2.), il conviendrait de retenir une responsabilité civile contractuelle, tandis que pour le bureau de contrôle SOCIETE5.), il s'agirait d'une responsabilité délictuelle, l'assureur n'ayant pas été partie à la convention de contrôle.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à l'intervention volontaire de SOCIETE6.)

SOCIETE2.) et SOCIETE5.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de l'intervention volontaire de SOCIETE6.), ce qui équivaut à une contestation.

Il convient de rappeler que par conclusions intitulées « *Intervention volontaire et conclusions récapitulatives et additionnelles* » en date du 30 mars 2025, SOCIETE6.) a déclaré aux autres parties en cause qu'elle entend intervenir volontairement dans le litige introduit par SOCIETE1.) à l'encontre de SOCIETE2.), SOCIETE5.) et SOCIETE4.) et qu'elle a intérêt à ce faire.

Au vu des contestations de SOCIETE2.) et d'SOCIETE5.), il y a partant lieu d'analyser plus en avant la recevabilité de l'intervention volontaire.

En application de l'article 483 du Nouveau Code de procédure civile, la demande en intervention est formée par requête qui contiendra les moyens et conclusions, dont il sera donné copie ainsi que des pièces justificatives.

Dans les procédures écrites, l'intervention volontaire fait l'objet de simples conclusions notifiées entre avocats et déposées au greffe (v. en ce sens Droit et Pratique de la Procédure Civile, Dalloz Action, 6^{ème} édition, no 312.11 ; Encycl. Dalloz, Procédure, verbo Intervention, no 43).

L'intervention volontaire de SOCIETE6.), formée par voie de conclusions, est dès lors recevable en la pure forme.

Par l'intervention volontaire, une personne prend l'initiative de participer à une instance à laquelle elle était jusqu'alors tiers. L'intervention sera dite principale ou agressive lorsque l'intervenant ne se contente pas d'appuyer les prétentions de l'une des parties en cause, mais émet des prétentions à son propre compte, distinctes de celles des parties déjà en cause. Il préférera de faire valoir ces prétentions, qu'il aurait pu soutenir dans le cadre d'une demande séparée, par une intervention déjà en cours (cf. Encycl. Dalloz, Procédure, verbo Intervention, no 93).

Dans le cas d'une intervention volontaire dite « agressive », il est nécessaire, et il suffit, que l'intervenant justifie d'un intérêt légitime, né et actuel, direct et personnel.

L'intérêt à agir est le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action peut procurer au plaideur. Il existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier la condition juridique du demandeur, et il suffit que tel soit le cas. Le demandeur qui se prétend titulaire d'un droit lésé ou contesté a, d'une part, nécessairement un intérêt direct et personnel et, d'autre part, l'intérêt est né et actuel lorsque le préjudice s'est déjà réalisé ou dès que l'existence d'un préjudice apparaît comme la conséquence inéluctable d'une situation déterminée.

Le Tribunal rappelle qu'il s'est avéré en cours de délibéré que Maître BANNASCH s'était constitué et a conclu au nom et pour le compte de SOCIETE6.), alors que SOCIETE1.) avait donné assignation à SOCIETE4.).

Sur ce constat, une rupture du délibéré fut ordonnée.

Il s'est avéré que SOCIETE1.) a erronément assigné une autre entité SOCIETE4.), ce qui a donné lieu à l'intervention volontaire actuellement en discussion de la part de SOCIETE6.).

Dans la mesure où il y a lieu de constater que le contrat d'assurance décennale a été conclu à son nom et non au nom de SOCIETE4.), SOCIETE6.) justifie d'un intérêt à intervenir dans la procédure. Elle est directement concernée par les effets juridiques

du contrat de garantie décennale, ce qui lui confère un intérêt à agir, même si l'assignation visait incorrectement une autre entité SOCIETE4.).

Elle a d'ailleurs participé aux opérations d'expertise ordonnées par le juge des référés et l'intervention volontaire lui permet de faire valoir ses droits en tant que partie directement concernée par le litige.

Il s'ensuit que l'intervention volontaire de SOCIETE6.) est recevable.

Quant au désistement d'action à l'égard de SOCIETE4.)

Par conclusions intitulées « *CONCLUSIONS DE SYNTHÈSE incluant désistement d'action à l'encontre de SOCIETE4.) (RCS NUMERO3.)* conformément à l'article 545 NCPC » datées du 24 avril 2025, SOCIETE1.) a déclaré qu'elle « se désiste de la demande introduite à l'encontre de SOCIETE4.) (RCS NUMERO3.) étant entendu que les demandes initialement formulées à l'encontre de cette dernière le sont aujourd'hui à l'encontre de SOCIETE6.) (RCS NUMERO5.) valablement représentée par Me BANNASCH ».

Suivant l'article 545 du Nouveau Code de procédure civile, « *Le désistement peut être fait et accepté par de simples actes, signés des parties ou de leurs mandataires, et signifiés d'avoué à avoué* ».

La jurisprudence distingue entre le désistement d'instance et le désistement d'action, le désistement d'action étant celui qui porte sur le droit lui-même d'être entendu par le juge sur le fond de la prétention. Cette renonciation à un droit rend impossible dans l'avenir la reprise du procès ou une nouvelle action basée sur les mêmes cause et objet.

Le désistement d'action revient donc, pour un plaideur, à renoncer à exercer l'action et donc, à se prévaloir du droit dont l'action est destinée à assurer la sanction. Il s'ensuit que le désistement d'action entraîne l'extinction de l'instance accessoirement à l'action.

Le désistement d'action constituant par ailleurs un acte unilatéral par lequel le demandeur renonce à son droit, il est parfait sans qu'une acceptation expresse du défendeur soit nécessaire. Il est en effet admis que l'acceptation du défendeur n'est jamais requise en matière de désistement d'action, son consentement n'ayant pas à être exigé, puisque le demandeur renonce à son droit.

Le désistement produit ainsi ses effets dès que le demandeur a manifesté sa volonté d'abandonner l'action, indépendamment de toute constatation par le juge, alors que, conformément à l'article 50 du Nouveau Code de procédure civile, les parties ont la liberté de mettre fin à toute instance, avant qu'elle ne s'éteigne par l'effet du jugement.

Le Tribunal constate que le désistement a été signé par le représentant de SOCIETE1.), sa signature étant précédée de la mention « *Bon pour désistement d'action à l'encontre de SOCIETE4.) (RCS NUMERO3.)* ».

Il convient partant de faire droit au désistement et de déclarer éteinte l'action introduite par SOCIETE1.) à l'encontre de SOCIETE4.) par exploit du 6 mars 2023.

Il y a lieu de mettre SOCIETE4.) hors de cause du présent litige, qui se poursuit désormais avec SOCIETE6.), partie intervenante volontairement.

Dans la mesure où l'article 546, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que le désistement emportera soumission par la partie qui s'est désistée de payer les frais, il y a lieu de laisser les frais et dépens de l'instance pour autant que dirigée à l'encontre de SOCIETE4.) à charge de SOCIETE1.).

Quant à la recevabilité de l'assignation à l'égard d'SOCIETE5.)

SOCIETE5.) soulève la nullité de l'assignation de SOCIETE1.) pour cause de libellé obscur. Elle y fait grief en ce qu'aucun reproche concret n'aurait été formulé à son égard et qu'elle ne serait pas en mesure de préparer sa défense. Elle demande à voir statuer sur cette question par jugement séparé, sinon, et pour autant qu'il n'y ait pas lieu à statuer par un tel jugement, lui voir donner acte qu'elle sollicite sa mise hors de cause et le rejet de toute prétention à son encontre.

Il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile, l'assignation doit contenir : 1) l'objet et un exposé sommaire des moyens, 2) l'indication de la juridiction qui doit connaître de la demande et du délai pour comparaître, 3) les mentions prescrites par les articles 80, 193 et 585, le tout à peine de nullité.

Pour pouvoir préparer sa défense, la partie assignée doit savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de la demande et pour lui permettre d'avoir le choix des moyens de défense appropriés (Cour d'appel, 14 juillet 2010, n° 34588 du rôle).

Il n'y a pas lieu de suivre SOCIETE5.) dans son argumentation qui consiste à dire que le contenu de l'assignation est entaché de libellé obscur.

Le Tribunal constate qu'elle énonce avec clarté l'objet de la demande dirigée à l'encontre d'SOCIETE5.). Il en ressort que cette société est intervenue sur le chantier

en qualité de bureau de contrôle, chargé de vérifier la conformité de la conception et de l'exécution de l'ouvrage. SOCIETE1.) lui reproche une faute dans le cadre de l'accomplissement de cette mission dans la mesure où la construction serait affectée de vices, malfaçons et de désordres. Il ne saurait partant être question d'un libellé obscur en raison d'un défaut de motivation précise quant à l'éventuelle responsabilité d'SOCIETE5.).

Il convient de retenir que la demande de SOCIETE1.) contient tous les éléments nécessaires pour avoir permis à SOCIETE5.) de saisir ce qui lui est reproché et pour lui permettre de préparer utilement sa défense.

Les droits d'SOCIETE5.) ne sont partant pas lésés par rapport aux prescriptions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile.

Par voie de conséquence, il y a lieu de rejeter le moyen de nullité d'exploit pour libellé obscur soulevé par SOCIETE5.).

L'exploit introductif d'instance n'étant pas entaché de nullité, la demande de SOCIETE1.) à l'égard d'SOCIETE5.) est à déclarer recevable en la forme.

Il convient d'ailleurs de relever qu'SOCIETE5.) a pris position de manière substantielle sur le fond du litige en prenant des conclusions détaillées et argumentées dans l'hypothèse où à sa demande en obtention d'un jugement séparé sur la question de l'exception de libellé obscur serait rejetée.

Dès lors que le débat sur le fond est suffisamment engagé, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande et une analyse directe du fond du dossier s'impose.

Quant au fond

SOCIETE1.) demande - « avant dire droit » - l'institution d'une expertise complémentaire dans la mesure où à la suite du dépôt du rapport de l'expert Shoja MICHELI, son locataire SOCIETE7.) lui aurait fait part par courriel du 20 novembre 2023 qu'il connaît encore une fois des infiltrations d'eau et de l'humidité importants.

Il ressort d'un courrier du 19 octobre 2022 intitulé « *Taches d'humidité salle de prélèvement SOCIETE7.)* » que le locataire a informé la gérance de l'immeuble d'un problème récurrent d'infiltration d'eau dans le local loué, alors que, bien que ce désordre ait déjà fait l'objet de plusieurs interventions, il réapparaît, comme en témoigneraient les nouveaux dégâts visibles sur la photo jointe audit message (pièce no 3 de Maître Claude SCHMARTZ).

Cette photo montre en effet des traces d'humidité sur un mur intérieur dudit local (*ibidem*).

Par courriel du 20 novembre 2023, SOCIETE7.) a informé le propriétaire qu'elle subit à nouveau un dégât des eaux provenant du toit-terrasse situé au-dessus du local loué. Les toilettes sont inutilisables à cause d'odeurs d'humidité, de moisissures et d'un écoulement d'eau. Des traces commenceraient aussi à apparaître dans l'angle de la salle de prélèvement. Étant donné la nature médicale de son activité, elle rappelle que les locaux doivent être irréprochables. Elle demande donc que les réparations soient faites rapidement pour résoudre ce problème récurrent et remettre le local en état (pièce no 6 de Maître Claude SCHMARTZ).

Par courrier en date du 5 décembre 2023, le mandataire de SOCIETE1.) a adressé une demande au mandataire de SOCIETE2.), sollicitant une intervention urgente pour résoudre les problèmes d'infiltration d'eau affectant le local loué par SOCIETE7.) (*ibidem*).

Cette demande faisait suite aux dégâts récurrents constatés et à la nécessité de remettre les locaux en état, conformément aux exigences liées à l'activité médicale exercée.

Le Tribunal considère qu'il existe suffisamment d'indices pour admettre que les travaux de construction sont affectés de vices, dans la mesure où il est constant que l'immeuble présente des problèmes répétés d'infiltration. C'est notamment pour cette raison que l'expert Shoja MICHELI a été chargé comme expert par le juge des référés.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'instituer une mesure d'expertise complémentaire sur base des articles 348 et 349 du Nouveau Code de procédure civile pour expertiser le local SOCIETE7.) avec la mission plus amplement décrite ci-dessous.

Quant à l'expert à désigner pour la mission, le Tribunal relève qu'SOCIETE5.) n'a pas été appelée à participer à l'expertise initiale, dans la mesure où elle n'était pas partie à la procédure de référé-expertise. Le Tribunal décide toutefois de ne pas faire droit à sa demande de changement d'expert, alors que, dans un souci de continuité dans le suivi du dossier, il paraît plus opportun de confier également la mission complémentaire à l'expert Shoja MICHELI. Il a une connaissance solide du dossier et la mission complémentaire ne vise qu'à approfondir et à compléter son expertise initiale. Il est ainsi le plus à même de poursuivre l'instruction du dossier compte tenu de son implication antérieure.

SOCIETE5.) pourra d'ailleurs désormais exposer à l'expert ses remarques éventuelles quant aux constatations initiales.

SOCIETE5.) sollicite que l'expert désigné détermine la part de responsabilité de chaque intervenant.

Compte tenu des demandes en garantie formulées, il convient de confier à l'expert la mission de déterminer les éventuelles fautes respectives ayant un lien de causalité avec les désordres qu'il aura constatés ou qu'il pourrait constater.

Il appartient à SOCIETE1.) de faire l'avance des frais de l'expertise dans la mesure où elle a la charge de la preuve des faits qu'elle invoque. Il y a cependant lieu de rappeler que les frais d'expertise seront en fin de compte supportés par la partie qui succombe dans ses prétentions.

En attendant l'issue de l'expertise, il y a lieu de réserver le surplus.

PAR CES MOTIFS

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

quant à l'intervention volontaire,

déclare recevable l'intervention volontaire de la SOCIETE6.),

quant au désistement d'action,

donne acte à la SOCIETE1.) de son désistement d'action et y fait droit,

décrète le désistement d'action de la SOCIETE1.) à l'égard de la SOCIETE4.) aux conséquences de droit,

partant, déclare éteinte l'action lancée par la SOCIETE1.) à l'égard de la SOCIETE4.) et la met hors de cause,

condamne la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance pour autant que dirigée à l'encontre de la SOCIETE4.),

quant à la demande en nullité de l'assignation pour cause de libellé obscur,

rejetant le moyen de nullité de l'assignation tiré du libellé obscur soulevé par la SOCIETE5.),

déclare l'assignation recevable en la forme,

rejetant la demande de la SOCIETE5.) en obtention d'un jugement séparé sur la question de l'exception de libellé obscur,

quant au fond et avant dire droit,

quant au surplus, ordonne un complément d'expertise et nomme expert Shoja MICHELI, expert en coordination de sécurité et de santé des constructions, demeurant à L-3270 Bettembourg, 68, route de Peppange, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, détaillé et motivé de :

- se prononcer sur l'existence des désordres provoqués par des infiltrations affectant le local occupé par le laboratoire SOCIETE7.) au rez-de-chaussée de la résidence sise à L-ADRESSE5.), appartenant à la SOCIETE1.),
- déterminer la/les cause(s) et les origines desdits désordres,
- déterminer les éventuelles fautes respectives des parties en relation avec les désordres qu'il a constatés dans son rapport d'expertise no 2022/09/2332 - PEL/FER/CAP du 27 septembre 2022 ou qu'il pourrait constater à l'occasion de la mission complémentaire lui confiée par le présent jugement,
- déterminer les travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux éventuels désordres constatés,
- chiffrer le coût des travaux de redressement et de finition nécessaires pour remédier aux éventuels désordres constatés,

ordonne à la SOCIETE1.) de payer une provision de 1.500 euros à l'expert pour le 21 novembre 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 20 février 2026 au plus tard,

charge Madame le premier juge Claudia HOFFMANN 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 de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle des opérations,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance de Monsieur le Président de ce siège,

réserve le surplus et les frais.