

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2019TALCH17/00116 (XVIIe chambre)

Audience publique extraordinaire du jeudi, deux mai deux mille dix-neuf.

Numéro 181466 du rôle

Composition:

MAGISTRAT1.), vice-présidente,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), juge,
GREFFIER1.), greffier assumé.

E n t r e

la société civile Immobilière SOCIETE1.) SCI, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.), en remplacement de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) de (...) du 30 novembre 2016,

partie défenderesse sur reconvention

comparaissant par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant à (...),

e t

1. la société anonyme SOCIETE2.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,
2. PERSONNE1.), avocat, et son épouse,
3. PERSONNE2.), administrateur de sociétés, demeurant tous les deux à L-ADRESSE2.)

parties défenderesses aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE2.),

parties demanderesses par reconvention

comparaissant par Maître AVOCAT2.), avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 13 mars 2019.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu la société civile Immobilière SOCIETE1.) SCI, par l'organe de Maître AVOCAT1.), avocat constitué

Entendu la société anonyme SOCIETE2.) S.A., PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), par l'organe de Maître AVOCAT3.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT2.), avocat constitué.

Les faits

Les époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)) sont propriétaires d'une maison sise à ADRESSE3.). Ils ont acquis cette maison de la part de la société anonyme SOCIETE2.) s.a. (ci-après la société SOCIETE2.)) suivant acte notarié du 28 novembre 2014.

La maison voisine, sise au ADRESSE4.), préexistante, appartient à la société civile immobilière SOCIETE1.) S.C.I. (ci-après la société SOCIETE1.)). Un muret séparatif d'une hauteur d'environ un mètre, surmonté d'un grillage est situé sur le terrain de la société SOCIETE1.).

La procédure

Par exploit d'huissier du 30 novembre 2016, **la société SOCIETE1.)** a donné assignation à la société SOCIETE2.) et aux époux GROUPE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de les voir condamner à réaliser, sous peine d'une astreinte de 1.000 EUR par jour de retard, dans le mois qui suit la signification du jugement les travaux suivants:

- décaisser les remblais et dépôts de toutes sortes adossés à son mur de clôture
- procéder à la réfection de son mur ayant déjà souffert des dépôts y adossés
- réaliser une étanchéité sur son mur et ensuite l'érection d'un mur propre sur son terrain situé ADRESSE3.)

- réaliser une jonction parfaite entre les deux murs de clôture, de sorte à éviter que de l'eau ne s'infilte dans un quelconque mettre en place un drainage le long de la limite de propriété, avec évacuation de l'eau soit dans un puisard perdu, soit directement au réseau d'évacuation public
- interstice.

La demande tend encore à la nomination préalable d'un expert ayant pour mission d'évaluer les dégâts accrus à son mur, de définir les mesures de remise en état et de les chiffrer, détailler et chiffrer les travaux nécessaires à l'érection d'un mur de soutènement et/ou de clôture propre sur la parcelle ADRESSE3.), destiné à retenir ses propres terres, remblais et aménagements en limite latérale de propriété.

La demande est basée sur les articles 544 du Code civil et l'article 16 de la constitution, sinon 1384 alinéa 1^{er} du Code civil, sinon 1382 et 1383 du Code civil, sinon 1384 alinéa 5 du même code.

La demande tend enfin à se voir autoriser à faire procéder aux travaux aux frais des défendeurs en cas de défaut d'exécution volontaire, trois mois après la signification du jugement et à se voir autoriser pour ce faire l'accès à la propriété au ADRESSE3.), au besoin à l'aide de la force publique.

La société SOCIETE1.) demande encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation des parties assignées aux frais et dépens de l'instance et le paiement par chacune d'une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Pour justifier sa demande, la société SOCIETE1.) soutient qu'entre le 5 et le 11 novembre 2016, les époux GROUPE1.) ont fait déverser des remblais et dépôts contre son mur privatif et y ont fait placer des panneaux et déchets de chantier, qu'ils n'ont pris aucune mesure pour sécuriser les fondations du mur, qu'en construisant, ils ont pris appui par des étaçons, sur le mur lui appartenant, qu'ils ont procédé à l'excavation du terrain sans mesure de protection de son mur, causant sa ruine certaine par les poussées des terres et l'effet des eaux de pluies.

Il leur est encore reproché d'avoir fouillé en-dessous du mur séparatif et d'avoir surélevé le niveau de leur terrain au-delà de la limite naturelle préexistante.

Le mur serait actuellement cassé et s'inclinerait vers le côté. Le risque d'un effondrement du mur serait réel.

La nécessité d'ériger un mur propre sur leur terrain découlerait de la configuration du terrain et de l'engagement pris par l'architecte des assignés lors d'une réunion sur les lieux début 2014, ainsi que de l'autorisation communale du 19 juillet 2016. Cet engagement est, pour autant que de besoin, offert en preuve par l'audition de témoins.

A défaut de clôture du fonds ADRESSE3.), les terres déversées par les époux GROUPE1.) et prenant appui sur son mur séparatif, empiéteraient de deux centimètres sur son fonds, étant donné qu'entre le mur de clôture (appartenant à la société SOCIETE1.)) et la limite entre les deux terrains se situerait une bande de terre de deux centimètres, appartenant à la société SOCIETE1.).

Du fait de la privation de leur droit de propriété protégé par la Constitution, dans le seul intérêt des époux GROUPE1.), équivalente à une expropriation *de facto*, leur permission de se clore, prévue à l'article 647 du Code civil serait modifiée en obligation de se clore, cette clôture étant la seule façon d'éviter un empiètement.

Contestant tout abus de droit dans son chef, la société SOCIETE1.) conclut au rejet de la demande reconventionnelle.

Les **époux GROUPE1.)** soulèvent l'irrecevabilité de la demande pour défaut d'intérêt à agir né et actuel, aucune preuve de la réalité d'un préjudice n'étant rapportée.

Critiquant l'évaluation du dommage faite par la demanderesse au montant de 40.000 EUR, ils soulèvent l'incompétence *ratione valoris* du tribunal d'arrondissement pour connaître de la demande.

La **société SOCIETE2.)** demande à être mise hors de cause, aucun fait ne lui étant reproché. Elle donne encore à considérer que n'étant plus propriétaire de l'immeuble, elle ne saurait être condamnée à exécuter les travaux.

En fait, les défendeurs font valoir qu'ils n'ont fait que remplir le fond de fouille qui avait été creusé pour la construction de leur maison, et ce afin de rétablir le niveau du terrain naturel. Ils n'auraient commis aucun trouble de voisinage ni aucune faute, en veillant bien à protéger le mur de la demanderesse au moyen de bâches. Les terres situées sur leur terrain ne causeraient aucune pression indue sur le mur, le niveau des terres étant resté sensiblement identique à l'ancienne et étant resté sensiblement le même des deux côtés du mur. Aucun dommage n'aurait été subi par la demanderesse, qui n'établirait pas non plus un risque de dommage futur.

La demande de condamnation serait hors de toute mesure avec les faits de la cause.

Ils contestent encore avoir la moindre obligation de clore leur terrain.

Pour ce qui est de l'argumentation de la société SOCIETE1.) relative à un empiètement indu sur leur propriété par la terre présente sur la bande de deux centimètres entre le mur de la demanderesse et la limite de terrain, les époux GROUPE1.) soulèvent l'irrecevabilité de la demande « basée sur les articles 16 de la Constitution et 545 du Code civil » pour constituer une demande nouvelle. Ils contestent que la présence de terre puisse être qualifiée d'empiètement, un empiètement présupposant l'existence d'une construction.

Ils contestent encore le caractère indispensable d'un drainage ou d'une étanchéité, préconisés par la demanderesse, ces travaux étant parfaitement inutiles au vu de la configuration, en pente, du terrain.

Ils contestent les conclusions de l'expert unilatéral EXPERT1.), qui ne ferait qu'émettre des hypothèses, qui se baserait sur des normes DIN allemandes, non applicables au Luxembourg, et dont le respect ne serait d'ailleurs pas de nature à éviter des fissures minimales.

En ordre subsidiaire, ils demandent à voir modifier la mission d'expertise proposée afin de voir « déterminer si le muret litigieux a subi un dégât à la suite de la réalisation des travaux de construction sur le mur voisin, et chiffrer la valeur des dégâts éventuellement causés ».

Ils concluent au rejet de la demande principale et formulent, au vu de l'acharnement procédurier de la partie demanderesse, qui a également contesté les autorisations de construire successives leur délivrées, une demande reconventionnelle pour procédure abusive et vexatoire, basée sur l'article 6-1 du Code civil.

Ils demandent encore une indemnité de procédure de 2.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

La motivation du jugement

- La compétence du tribunal

Conformément à l'article 20 du Nouveau Code de procédure civile, le tribunal d'arrondissement est la juridiction de droit commun connaissant de toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction, en raison de la nature ou du montant de la demande.

S'agissant de la compétence *ratione valoris*, il est compétent pour toutes les affaires dont la valeur du litige excède le taux de compétence du juge de paix, soit 10.000 EUR.

La valeur du litige se détermine en fonction de la demande et non en fonction de la condamnation que le tribunal est amené à prononcer dans son jugement. Pour une demande dont le montant est déterminé, c'est le montant réclamé qui détermine la compétence, même si le montant est exagéré (cf. Cour d'appel, 22 novembre 2006, Pas.33, p.354).

La société demanderesse ayant évalué la demande au montant de 40.000 EUR, partant au-delà du taux de compétence du juge de paix, il s'ensuit que le tribunal d'arrondissement, juridiction de droit commun, est bien compétent pour en connaître.

- La recevabilité de la demande

Pour agir en justice, le demandeur doit justifier de son intérêt à agir, soit démontrer qu'il est susceptible de retirer un bénéfice, matériel ou moral, du résultat de l'action en justice.

En l'espèce, la demande, à supposer qu'elle soit fondée, est de nature à procurer à la société SOCIETE1.) un tel bénéfice. Il s'ensuit que la demanderesse a un intérêt pour agir.

La question soulevée par les époux GROUPE1.) relative à la preuve de l'existence d'un préjudice né et actuel dans le chef de la société SOCIETE1.), concerne le bien-fondé de la demande et sera donc analysée à ce stade.

Aucun autre moyen d'irrecevabilité n'étant soulevé ni à soulever d'office, la demande est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

- La demande de mise hors de cause de la société SOCIETE2.)

Pour justifier la présence de la société SOCIETE2.) dans la procédure, la société SOCIETE1.) soutient que les travaux de construction litigieux auraient commencé lorsque cette société était propriétaire du terrain sis ADRESSE3.). Elle fait également valoir que c'était l'architecte de la société SOCIETE2.) qui s'était engagé, début 2014,

en qualité de mandant du propriétaire, à construire un propre mur séparatif et que la société SOCIETE2.) serait de ce fait tenue aux engagements pris par son mandant.

Au vu de cette obligation invoquée à l'égard de l'ancienne propriétaire du fonds, il n'y a pas lieu, à ce stade, de la mettre hors de cause.

Au fond :

- La demande principale :

L'article 544 du Code civil institue une responsabilité particulière du propriétaire qui n'est pas conditionnée par la faute de celui-ci ni effacée par le fait d'autrui. Cette responsabilité sans faute est basée sur le principe qu'entre des fonds voisins doit exister un équilibre. Si la vie en communauté implique inévitablement une gêne réciproque, celle-ci doit être cantonnée dans les limites normales.

Pour la mise en œuvre de la responsabilité pour trouble de voisinage, l'anormalité du trouble est la condition indispensable à l'admission du trouble de voisinage. Cette anormalité est à apprécier notamment en fonction des circonstances de temps et de lieu (Encyclopédie Dalloz, troubles de voisinage, n°38 à 40).

Ainsi, il a été jugé qu'il y a lieu à indemnisation en matière de construction, dès qu'est établie la relation directe de cause à effet entre la nouvelle construction et le préjudice souffert par le voisin à condition que ce préjudice soit sérieux et excède la norme des dégâts habituels provoqués par les travaux de construction exécutés à proximité (Cour d'appel, 29 janvier 1963, Pas.19, p.71).

Conformément à l'article 1315 alinéa 1^{er} du Code civil, il appartient à la société SOCIETE1.) en sa qualité de demanderesse, d'établir la réalité de son trouble et des circonstances anormales de celui-ci.

Le remblaiement du fonds de fouille par des terres et des pierres par le propriétaire voisin et les nuisances éventuelles qui en découlent momentanément pour son voisin, font partie des gênes normales du voisinage et ne sauraient, en eux-mêmes, fonder le droit à réparation de la société SOCIETE1.).

Il en est autrement de l'endommagement d'un mur lors desdits travaux de construction.

Pour établir cet endommagement, la société SOCIETE1.) verse un rapport Nr 2-2 du 29 juin 2017 de l'ingénieur PERSONNE3.) de la société ORGANISATION1.) (« *Stellungnahme nach Abschluss der Arbeiten der benachbarten Baustelle : Beurteilung der Stützwand entlang der Grundstücksgrenze* »), des constats d'huissier et des rapports unilatéraux et une prise de position de l'expert Dr EXPERT1.).

Contrairement à l'argumentation des époux GROUPE1.), ces éléments ne sont pas dépourvus de valeur au seul motif qu'ils sont unilatéraux.

En effet, même une expertise unilatérale, si elle est régulièrement communiquée et soumise à la libre discussion des parties, est à prendre en considération en tant qu'élément de preuve.

Si une expertise unilatérale ne peut être écartée en raison de son seul caractère unilatéral (cf. Cass. 7 novembre 2002, n° 1919 du registre, Pas. 32, 363) le juge ne peut cependant fonder sa décision uniquement sur ladite mesure d'instruction (Cass., 8 décembre 2005 n° 2226 du registre).

Le rapport de l'ingénieur PERSONNE3.) se réfère d'abord à un état des lieux préalable au chantier, réalisé en janvier 2014 par le bureau SOCIETE3.) s.à r.l., mandaté par l'entrepreneur des travaux. Il y a lieu de préciser que cet état des lieux n'est versé par aucune des parties.

En comparant l'état du mur en janvier 2014 et en mai 2017, photos à l'appui, l'ingénieur constate que le mur de soutènement a légèrement bougé sur un élément, de même que les niveaux des terrains situés de part et d'autre du mur (« *Die auf dem Nachbargrundstück realisierten Geländeniveaus nahe der Grundstücksgrenze haben sich offensichtlich geändert* ») de sorte que la sollicitation du mur a changé. L'ingénieur PERSONNE3.) préconise un contrôle du niveau du terrain des époux GROUPE1.) et de la stabilité du mur.

Dans son rapport du 22 mai 2017, l'expert Dr EXPERT1.) confirme également l'existence d'une cassure nouvelle (« *frischer Bruch in einer Dehnfuge* ») et d'une légère inclinaison du mur (« *geringfügige Neigung des Grenzmauerbereichs* »). Il précise que des dommages futurs consistant dans une inclinaison plus importante du mur ne peuvent être exclus.

Il résulte partant des conclusions des deux hommes de l'art qu'un décalage et une cassure du mur ainsi qu'une inclinaison du mur sont apparus suite aux travaux réalisés sur le terrain voisin.

Il s'ensuit que les parties assignées en sont en principe responsables sur base de l'article 544 du Code civil, sans qu'il soit pertinent d'analyser les causes exactes du dommage, notamment un éventuel non-respect des règles de l'art par l'entrepreneur chargé des travaux d'excavation respectivement du remblaiement des travaux.

Même s'il résulte des photos prises que le mur n'était pas dans un état neuf, voire de parfait entretien, et que l'endommagement peut apparaître comme peu important, le voisin n'a pas à tolérer de dégâts à son mur par les travaux réalisés sur le fond voisin.

Dans la mesure où il est constant en cause que les travaux ont commencé lorsque la société SOCIETE2.) était propriétaire et se sont poursuivis depuis que les époux GROUPE1.) en sont propriétaires, les deux sont responsables *in solidum* sur base de l'article 544 du Code civil.

Il s'ensuit que la demande de réparation est fondée en principe.

Pour ce qui est de l'envergure des travaux nécessaires pour réparer le dommage, la victime d'un dommage a droit à la réparation intégrale de celui-ci.

Pour ce qui est de la nécessité d'ériger un mur propre de leur côté et de réaliser un drainage, énergiquement contesté par les parties défenderesses, la société SOCIETE1.) se base sur les plans soumis lors de l'autorisation de construire et la configuration des terrains, l'engagement pris par l'architecte des parties défenderesses et la nécessité d'éviter un empiètement sur leur terrain par les terres du terrain voisin.

Force est de constater que la société SOCIETE1.) ne verse pas de plans à la base de l'autorisation de construire, desquels résulterait la construction d'un mur de soutènement sur le fonds voisin, parallèle à celui de la société SOCIETE1.).

Il résulte d'un courrier du 19 juillet 2016 de la Ville de (...) à l'adresse de la société SOCIETE1.) qu'« Il ressort encore du plan EES Elevation arrière Sud et EE Elevation latérale Est qu'un mur de soutènement sera érigé sur la parcelle en question, de sorte qu'elles ne devront pas être retenues par le mur se trouvant sur la parcelle de votre mandante ».

Or, il est constant en cause qu'un mur de soutènement a été érigé dans le cadre de la construction à l'arrière de la propriété des époux GROUPE1.), de sorte qu'il n'est pas à exclure que c'est ce mur de soutènement qui est visé par le courrier de la Ville de (...).

Il s'ensuit que la phrase indiquée dans ledit courrier de l'administration communale, n'est, au vu des contestations des parties assignées, pas suffisante pour établir que l'autorisation de construire était conditionnée à la construction d'un mur de soutènement latéral, parallèle au mur SOCIETE1.) et pour justifier la nécessité d'ériger un tel mur.

De même, pour ce qui est de la nécessité résultant d'un éventuel engagement pris par les propriétaires du terrain ADRESSE3.), via leur architecte, de construire un mur séparatif entre les deux fonds, sur leur terrain et à leurs frais, offert en preuve par l'audition de témoins, force est de constater que cette offre de preuve ne précise aucun fait concret duquel pourrait être déduit un tel engagement ferme pris par l'architecte au nom et pour compte de la société SOCIETE2.), propriétaire à l'époque.

Il résulte au contraire des termes mêmes de l'assignation du 30 novembre 2016 que l'architecte de cette société aurait rencontré les représentants de la société SOCIETE1.) fin décembre 2013, début 2014 pour discuter des détails de la finition du couvre mur qui devait assurer la jonction entre le mur de clôture existant et celui à venir de la propriété litigieuse, mais que « ces premiers échanges cordiaux »¹ n'ont connu aucune suite valable.

Il ne saurait donc être déduit d'une entrevue ayant pour objet des échanges entre voisins, mais qui n'a pas eu de suites, que la construction d'un mur de soutènement séparatif du côté SOCIETE2.) était techniquement nécessaire.

¹ Mis entre parenthèses par la partie demanderesse dans l'acte introductif d'instance

L'offre de preuve est dès lors irrecevable pour défaut de pertinence et de précision.

Enfin pour ce qui est du moyen tiré de l'empiètement et les bases des articles 545 du Code civil et 16 de la Constitution, le tribunal relève d'abord qu'il ne s'agit pas d'une demande nouvelle, prohibée par l'article 53 du Nouveau Code de procédure civile, dans la mesure où la demande de construction d'un mur de soutènement propre figure dans l'acte introductif d'instance.

Le développement et la précision de son argumentation sur base de l'article 16 de la Constitution (indiqué également dans l'assignation), est parfaitement admissible pour la partie demanderesse.

Pour ce qui est de l'application de ces articles au litige, les articles 16 de la Constitution et 545 du Code civil prévoient le droit à une juste indemnisation pour le propriétaire qui est exproprié pour cause d'utilité publique.

Force est de constater qu'en l'espèce, il n'est pas question d'une expropriation pour cause d'utilité publique et qu'aucune indemnisation de ce chef n'est d'ailleurs réclamée par la société SOCIETE1.).

Il y a lieu d'ajouter que le simple fait de remblayer les terres sur la bande de terre litigieuse, partant de reconstituer la situation antérieure, d'ailleurs créée par la société SOCIETE1.) qui a construit son mur en laissant une bande de deux centimètres jusqu'à la limite du voisin, n'est pas constitutive d'un empiètement.

Il s'ensuit que la demande tendant à voir obliger les parties assignées à la construction d'un mur de soutènement de leur côté n'est pas non plus fondée sur base de cette argumentation.

Dès lors, les travaux nécessaires pour réparer le dommage, et notamment la nécessité d'un drainage ou de la construction d'un mur propre sur le terrain des époux GROUPE1.), ne résultent actuellement d'aucun élément du dossier.

Il y a partant lieu, avant tout autre progrès en cause, de faire droit à l'offre de preuve par expertise en ce qui concerne l'évaluation des dégâts accrus et la définition et le chiffrage des travaux de remise en état.

- La demande reconventionnelle :

L'article 6-1 du Code civil sanctionne l'exercice malveillant, de mauvaise foi, des droits ou sans utilité réelle pour leur titulaire et sans égard aux droits concurrents des tiers par un détournement de leur fonction sociale. Entre différentes façons d'exercer son droit, le titulaire est invité à choisir la moins dommageable pour autrui ou même à s'abstenir de l'exercice du droit s'il ne présente pour lui qu'un intérêt minime comparé au préjudice qu'il causerait. (cf.en ce sens Trib.Lux., 27 nov.1996, Pas.30, p.314)

En l'espèce, il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a également agi devant les juridictions administratives afin de contester les autorisations de construire délivrées aux époux GROUPE1.). Il n'est pas contesté que deux procédures de référé voie de fait ont été introduites par la société SOCIETE1.), de même qu'une citation directe.

A part un arrêt de la Cour administrative du 25 septembre 2018, aucune des décisions intervenues n'est versée.

Or même à admettre que la société SOCIETE1.) n'ait eu gain de cause dans aucune de ces affaires, ce seul fait ne suffit pas pour établir un abus du droit d'agir dans l'affaire actuelle, celle-ci pouvant légitimement défendre ses droits vis-à-vis du voisin.

Au vu du résultat du litige, à savoir son droit de voir réparer les dégâts résultant du trouble de voisinage subi, et à défaut d'autres éléments de nature à caractériser un abus de droit, il ne saurait être reproché à la société SOCIETE1.) d'avoir agi en justice en vue de faire respecter ses droits.

Il s'ensuit que la demande reconventionnelle n'est pas fondée.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction, il y a lieu de réserver le surplus, notamment les demandes d'indemnité de procédure.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, et sur rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle,

dit la demande reconventionnelle non fondée,

dit la demande principale partiellement fondée en principe,

avant tout autre progrès en cause :

nomme l'expert EXPERT2.), demeurant à L-ADRESSE5.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon de se prononcer dans un rapport écrit et motivé sur les points suivants :

- 1) constater les dégâts accrus au mur de la société civile immobilière SOCIETE1.) sis à ADRESSE4.) suite aux travaux de déblaiement, de remblaiement et de construction sur le terrain voisin sis à ADRESSE3.),
- 2) définir les travaux de remise en état nécessaires,
- 3) définir d'éventuels travaux nécessaires pour éviter toute dégradation future dudit mur résultant de la configuration des terrains voisins respectivement des travaux d'excavation et de construction réalisés sur le terrain situé ADRESSE3.),
- 4) chiffrer les travaux visés sub 2) et 3),

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

ordonne à la société civile immobilière SOCIETE1.) s.c.i. de payer une provision de 1.000 EUR à l'expert ou de la consigner auprès de la caisse des consignations au plus tard le 30 mai 2019, 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 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 2 septembre 2019 au plus tard,

charge Madame la Vice-Présidente MAGISTRAT1.) 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 ou de refus de l'expert commis, il sera pourvu à son remplacement par ordonnance du juge commis à la surveillance de la mesure d'instruction,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du magistrat le plus ancien en rang de la chambre,

réserve le surplus.