

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2023TALCH17/00189 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, douze juillet deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2022-08906 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Françoise FALTZ, juge,
Angela DE OLIVIERA MARTINS, greffier.

E n t r e

PERSONNE1.), pensionné, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 17 novembre 2022,

comparaissant par Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette,

e t

la société anonyme SOCIETE1.) SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

comparaissant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 220509,

inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance suivant les articles 222-1 et 222-2 du Nouveau Code de procédure civile du 12 décembre 2022.

Vu l'ordonnance de clôture du 12 mai 2023.

Entendu PERSONNE1.) par l'organe de Maître Kalthoum BOUGHALMI, avocat constitué.

Entendu la société anonyme SOCIETE1.) SA par l'organe de Maître Henry DE RON, avocat représentant la société en commandite simple KLEYR GRASSO, société constituée.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 21 juin 2023.

Faits et antécédents procéduraux

PERSONNE1.) (ci-après PERSONNE1.)) est propriétaire d'une maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) et la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après la société SOCIETE1.)) est propriétaire d'un immeuble sis à L-ADRESSE3.).

Les deux parcelles sont avoisinantes.

La société SOCIETE1.) a décidé d'effectuer des travaux de transformation et de rénovation sur l'immeuble lui appartenant et avant d'entamer les travaux, un procès-verbal de constat d'état des lieux avant travaux a été dressé le 10 octobre 2017 par la société anonyme SOCIETE2.) SA.

Par ordonnance de référé n°TALREFO/00032 rendue en date du 28 janvier 2022, une expertise a été ordonnée à la demande de PERSONNE1.) et Romain FISCH a été désigné expert avec la mission de dresser un constat contradictoire des lieux et notamment de la maison de PERSONNE1.), de constater les éventuels désordres et dégradations affectant cette maison, de décrire les désordres, détériorations et dégâts, de se prononcer sur leurs causes et origines, de proposer les moyens aptes à y remédier et d'en chiffrer le coût de la remise en état, respectivement la moins-value affectant les travaux apparus.

En date du 28 juin 2022, l'expert Romain FISCH a déposé son rapport d'expertise.

Procédure

Par exploit d'huissier du 17 novembre 2022, PERSONNE1.) a fait donner assignation à la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile.

Par ordonnance du président de chambre du 12 décembre 2022, l'affaire a été soumise à la procédure de la mise en état simplifiée. Cette ordonnance a également fixé les délais impartis aux parties pour notifier leurs conclusions et communiquer leurs pièces.

Prétentions et moyens

PERSONNE1.) sollicite, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement, la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 15.860,71 EUR avec les intérêts à partir du 26 septembre 2022, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde avec majoration dudit taux de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir.

Il demande encore la condamnation de la partie adverse à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 EUR ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait exposer que l'expert Romain FISCH aurait, dans le cadre de son rapport, détecté de nombreux désordres qui sont en relation causale avec le chantier de l'immeuble de la partie adverse.

L'expert aurait chiffré le coût de la remise en état, respectivement la moins-value affectant les travaux apparus dans sa maison, au montant de 15.860,71 EUR.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) est recherchée principalement sur base de l'article 544 du Code civil, sinon de l'article 1384 alinéa 1^{er} du même code en sa qualité de gardienne du chantier, sinon encore plus subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du prédit code.

Malgré mise en demeure du 26 septembre 2022, la partie adverse refuserait de s'exécuter de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

PERSONNE1.) conteste l'état vétuste de son immeuble.

Il conteste encore que des travaux aient été effectués en date du 17 octobre 2022 et soutient ainsi qu'aucune réparation en nature n'aurait eu lieu.

Il résulterait clairement du rapport d'expertise que les dommages survenus à son immeuble sont consécutifs aux travaux effectués sur le chantier appartenant à la partie adverse. Ainsi la responsabilité de cette dernière serait engagée sur base de l'article 544 du Code civil.

PERSONNE1.) conteste toute exonération dans le chef de la société SOCIETE1.) du fait de son propre immeuble qui aurait causé le sinistre. En sa qualité de propriétaire de l'immeuble, la partie adverse serait responsable du dommage causé à son voisin.

Toujours en sa qualité de propriétaire du terrain et de l'immeuble voisin, la société SOCIETE1.) serait présumée être le gardien du chantier. PERSONNE1.) conclut partant à l'application de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil et conteste toute exonération dans le chef de la partie défenderesse résultant du fait ou de la faute d'un tiers.

Les fautes commises par la société SOCIETE1.) seraient également à suffisance établies par le rapport d'expertise FISCH et le lien de causalité avec son préjudice subi ne ferait pas de doute, de sorte que sa demande devrait également aboutir sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

PERSONNE1.) conteste l'attestation testimoniale établie par la société SOCIETE3.) pour le compte de la société SOCIETE1.) au motif qu'PERSONNE2.), qui l'a rédigée, a un intérêt manifeste à l'issue du litige. Il serait l'administrateur-délégué de la société SOCIETE4.), elle-même administrateur de la société SOCIETE1.).

L'attestation serait ainsi à rejeter sur base de l'article 405 du Nouveau Code de procédure civile au motif que nul ne peut être témoin dans sa propre cause.

Subsidiairement et pour le cas où le tribunal tiendrait compte de cette attestation, il y aurait lieu de constater que les travaux prétendument réalisés, s'ils concernent la façade principale, ne seraient pas édictés de manière précise.

PERSONNE1.) conteste que les travaux aient été effectués à son entière satisfaction au motif qu'il n'a pas signé de bordereau de travail.

Il demande à ce qu'un complément d'expertise soit ordonné et que l'expert FISCH vérifie les travaux de façade à l'avant de l'immeuble que la société SOCIETE1.) prétend avoir fait exécuter par la société SOCIETE3.).

Cette prétendue réparation en nature invoquée par la partie adverse ne concernerait en tout état de cause pas l'entièreté du dommage subi alors qu'elle correspondrait tout au plus à un montant de 2.290 EUR.

Il y aurait encore lieu de tenir compte des moins-values et des autres détériorations retenues par l'expert FISCH.

PERSONNE1.) s'oppose à la demande adverse en allocation du montant de 5.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire au motif qu'il n'a commis aucune faute en assignant la partie adverse.

Il conteste encore sa demande de la partie adverse en allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 EUR.

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande.

Quant au fond, elle fait valoir qu'il y a eu réparation des désordres constatés par l'expert Romain FISCH.

Ainsi, en date du 17 octobre 2022, elle aurait, en concertation avec la partie demanderesse, chargé la société SOCIETE3.) pour réaliser les travaux de réfection des désordres. Elle aurait ainsi du mal à comprendre le sens de l'assignation qui interviendrait plus ou moins un mois après la réception des travaux.

Cette réparation en nature serait prouvée aussi bien par une attestation testimoniale de la société SOCIETE3.) que par des photos.

En ce qui concerne la demande basée sur l'article 544 du Code civil, la société SOCIETE1.) fait exposer que la partie demanderesse signalerait que sa demande n'est pas fondée sur cet article, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de l'analyser.

Si cette base légale serait néanmoins à analyser, la société SOCIETE1.) soutient que les circonstances qui ont été décrites dans le rapport d'expertise FISCH l'auraient mise dans l'impossibilité d'éviter les désordres étant donné que l'immeuble de la partie demanderesse a pris appui sur l'immeuble acquis par elle. Le sinistre aurait ainsi été occasionné par le fait de l'immeuble de la partie demanderesse. Elle conclut à une exonération totale sinon au moins partielle dans son chef.

La société SOCIETE1.) conclut à l'inapplicabilité de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil au motif qu'elle n'était pas gardienne du chantier. Elle conteste encore tout rôle actif de la chose. Si la partie adverse pourrait prospérer sur cette base à son encontre, elle conclut à une exonération dans son chef du fait de l'immeuble voisin, sinon du fait de l'entreprise tierce étant intervenue sur le chantier.

La société SOCIETE1.) conteste toute commission de faute de sa part ainsi que tout lien causal avec le prétendu préjudice subi par la partie adverse, de sorte qu'elle ne saurait prospérer sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

La réparation d'un préjudice pourrait se faire en nature ou en valeur par l'allocation de dommages et intérêts. Le même préjudice ne saurait être réparé deux fois de sorte que, comme il y aurait eu réparation en nature, la partie demanderesse serait malvenue de réclamer des dommages et intérêts.

La société SOCIETE1.) conclut à l'admissibilité du témoignage d'PERSONNE2.) en sa qualité de simple administrateur de la société SOCIETE4.), elle-même simple administrateur de la société SOCIETE1.).

Subsidiairement, il y aurait lieu de procéder à une visite des lieux sur le fondement des articles 379 et suivants du Code civil. Alternativement un complément d'expertise serait à ordonner à charge de PERSONNE1.). A toutes fins utiles, une comparution personnelle des parties s'imposerait.

La société SOCIETE1.) formule encore une offre de preuve par l'audition des salariés de la société SOCIETE3.) ayant été en charge des travaux de réfection.

Subsidiairement, au vu de l'état de vétusté avancé de l'immeuble de PERSONNE1.), on ne saurait parler de moins-value. Concernant le détail des montants chiffrés par l'expert, la société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice.

La société SOCIETE1.) demande à titre reconventionnel la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer le montant de 5.000 EUR sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code pour procédure abusive et vexatoire.

Elle sollicite encore une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Motifs de la décision

La demande principale est recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

- Régime de responsabilité

PERSONNE1.) agit principalement sur base de l'article 544 du Code civil.

En effet, même s'il indique dans ses conclusions du 3 avril 2023 sous l'intitulé : « *II.B.1. Au principal : Quant à l'action introduite sur base de l'article 544 du Code Civil* » « *attendu qu'il échet de dire fondée et justifiée l'action introduite par la partie concluante sur base de l'article 1384 alinéa 1^{er} du Code civil (..)* », force est de constater qu'il s'agit d'une simple erreur de frappe étant donné que suivent des développements juridiques sur le fondement de l'article 544 du Code civil.

L'article 544 du Code civil reconnaît à tout propriétaire le droit de jouir normalement de sa chose. Les propriétaires voisins ayant ainsi un droit égal à la jouissance de leur propriété, il en résulte qu'une fois fixé, dans les rapports entre les propriétés, compte tenu des charges normales résultant du voisinage, l'équilibre ainsi établi doit être maintenu entre les droits respectifs des propriétaires (CA, 15 juillet 1998, rôles n°19669, 20004, 20234 et 21366; CA, 24 novembre 1999, rôle n°22780; CA, 22 décembre 1999, rôles n°22019, 22020, 22021 et 22022).

La responsabilité sans faute instituée par l'article précité 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. En conséquence, le propriétaire d'un immeuble qui, même par des activités licites, rompt cet équilibre en imposant à un propriétaire voisin un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, lui doit une juste et adéquate compensation, rétablissant l'équilibre rompu.

Les juges du fond apprécient souverainement en fonction des circonstances de temps et de lieu la limite de la normalité des troubles de voisinage, mais sans rechercher si l'attitude du propriétaire voisin a été fautive ou constitutive d'une négligence.

Au moment de l'apparition des désordres, la société SOCIETE1.) était propriétaire de l'immeuble voisin de PERSONNE1.) sis à ADRESSE3.) de sorte que sa responsabilité peut être engagée sur base de l'article 544 du Code civil.

Conformément à l'article 1315 alinéa 1er du Code civil, il appartient à PERSONNE1.), en sa qualité de demandeur, d'établir la réalité de son trouble et des circonstances anormales de celui-ci.

Pour ce faire, le demandeur se base sur le rapport d'expertise de l'expert Romain FISCH du 28 juin 2022.

L'expert FISCH a comparé la situation telle qu'elle s'est présentée au moment de la visite des lieux effectuée par lui avec celle décrite par la société SOCIETE2.) en date du 10 octobre 2017, date d'établissement du procès-verbal de constat des lieux avant travaux.

Au niveau de la façade principale, il a constaté l'aggravation d'une fissure verticale vers l'immeuble n°10 et que la tablette de la fenêtre WC est cassée.

Au niveau de la façade postérieure, il retient une légère aggravation des dégâts sur bardage et une dépose bardage latéral côté n°10.

En ce qui concerne l'intérieur de la maison, l'expert retient pour le sous-sol une aggravation du décrochage joue d'escalier, ainsi que des infiltrations côté pignon droit et des fissures de la fenêtre arrière.

Au rez-de-chaussée, l'expert a constaté une aggravation des fissures dans le WC, dans le hall, dans la cuisine et dans l'annexe. Il a retenu l'apparition de nouvelles fissures dans le hall.

Au premier étage, l'expert fait état d'une aggravation du décrochage joue escalier, des fissures sur le palier et des déchirures angles entrant dans la salle de bains. Il a constaté l'apparition de nouveaux dégâts sur le parquet du palier, sur la peinture dans la salle de bains et sur la porte de la salle de bains qui mène vers l'annexe. Au niveau de l'annexe, une légère aggravation concernant des déchirures au niveau du pignon et du plafond est documentée par l'expert.

Dans les combles, l'expert a constaté une légère aggravation dans le hall des fissures pignon.

Il arrive à la conclusion que les désordres nouvellement apparus, respectivement les postes pour lesquels une aggravation a été constatée, sont tous situés du côté du pignon droit de l'immeuble et sont donc en relation causale avec le chantier de l'immeuble n°8.

Il est partant établi que les désordres constatés trouvent leur origine dans les travaux réalisés par la société SOCIETE1.) dans son immeuble.

Les dégâts ainsi causés constituent un trouble anormal affectant la propriété du demandeur et ont entraîné un déséquilibre entre les droits équivalents des propriétaires voisins.

La société SOCIETE1.) entend s'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle en soutenant que l'immeuble de PERSONNE1.) a pris appui sur son propre

immeuble et que le demandeur, respectivement son immeuble, ont contribué à la réalisation du sinistre.

Conformément au droit commun, le fait ou la faute de la victime peuvent exonérer partiellement le propriétaire (Georges Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie luxembourgeoise, Luxembourg, 2014, p. 411).

Si l'expert retient effectivement que les dégradations sont principalement attribuables au fait que les dalles intermédiaires de l'immeuble n°8 exerçaient un effet d'appui contre le pignon jadis mitoyen et comme la démolition partielle a éliminé cet effort, il y a eu libération des contraintes et survenance des désordres, force est de constater que l'affirmation selon laquelle l'immeuble de la partie demanderesse s'appuyait contre celui de la partie défenderesse, émane de cette dernière sans que cette affirmation n'ait été plus amplement analysée par l'expert.

Même si l'expert reste muet sur l'effet de la reconstruction, force est de constater que les dégâts ont été causés par la démolition effectuée par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) reste en défaut d'établir dans cette situation le fait ou la faute de PERSONNE1.) permettant de l'exonérer de la présomption de responsabilité pesant sur elle.

En effet, au moment d'entamer les travaux, elle aurait elle-même dû s'enquérir de la situation et prendre les mesures qui s'imposent, ceci d'autant plus qu'elle était apparemment au courant que l'immeuble de PERSONNE1.) était stabilisé par un mur qu'elle entendait enlever.

PERSONNE1.) a donc droit à la réparation du trouble anormal causé par le fait de son voisin, de sorte que la partie assignée est responsable sur base de l'article 544 du Code civil.

Il n'y a donc pas lieu d'examiner plus avant les autres bases légales invoquées à son encontre.

- Indemnisation

Etant donné que seuls les troubles excessifs méritent réparation, l'indemnisation de la victime n'est pas, dans une certaine mesure, intégrale. L'indemnisation doit se limiter à rétablir l'équilibre rompu et prendre en compte des sources de nuisances éventuellement préexistantes. Idéalement, la réparation du trouble de voisinage au sens strict consiste dans la cessation du trouble sinon dans la remise en état, la notion même de trouble renvoyant à une situation provisoire réversible. Les troubles peuvent encore donner lieu à réparation du préjudice matériel irréversible causé par l'allocation de dommages-intérêts, à la condamnation du voisin au paiement d'une indemnité en réparation du préjudice moral engendré par le trouble ou de la perte de jouissance, surtout lorsque l'immeuble est devenu provisoirement inhabitable (Georges Ravarani, op. cit., n°360).

PERSONNE1.) demande la condamnation de la société SOCIETE1.) à lui payer le montant de 15.860,71 EUR tel que retenu par l'expert à titre de coût de remise en état, respectivement de moins-value.

La société SOCIETE1.) s'oppose à la demande au motif qu'elle a procédé à une réparation en nature des désordres, réparation en nature qui est contestée par PERSONNE1.).

Pour rapporter la preuve de la réparation en nature alléguée, la société SOCIETE1.) se base sur une attestation testimoniale établie par PERSONNE2.), gérant de la société SOCIETE3.).

PERSONNE1.) conclut au rejet de cette attestation au motif qu'PERSONNE2.) est administrateur au sein de la société SOCIETE4.), elle-même administrateur au sein de la société SOCIETE1.).

Aux termes de l'article 405 du Nouveau Code de procédure civile, chacun peut être entendu comme témoin, à l'exception des personnes qui sont frappées d'une incapacité de témoigner en justice. La capacité de déposer comme témoin est donc la règle et l'incapacité est l'exception. Le régime ancien qui avait institué un contrôle a priori, limitant l'initiative des magistrats en instituant d'une part des incapacités absolues de témoigner et d'autre part en déterminant les cas, assez nombreux, dans lesquels un témoin pouvait être « reproché » par une partie au procès a été aboli, le législateur ayant préféré un contrôle a posteriori du degré de fiabilité du témoignage (Juris-Classeur Procédure civile, déclarations des tiers, fasc. 638, n° 31).

Seule une partie au procès ne peut être entendue comme témoin.

La notion de partie en cause doit être interprétée restrictivement comme ne visant, en principe, que les personnes directement engagées dans l'instance judiciaire (Cour, 7ième chambre, 12 janvier 1999, no 20344 et 20626 du rôle). Il faut dès lors que le témoin taxé d'incapable soit véritablement partie au procès, c'est-à-dire soit en demandant, soit en défendant à un co-litigant avec lequel s'est noué le contrat judiciaire que constitue une instance (Cour, 10 juillet 1991, P. 28, 231).

En l'espèce, PERSONNE2.) n'est pas partie au présent litige. Il s'en suit qu'il n'existe aucune incapacité de témoigner dans son chef. Le seul fait qu'il est administrateur d'une société qui elle-même est administrateur de la partie défenderesse ne saurait valoir justification pour écarter son témoignage.

L'attestation d'PERSONNE2.) répond aux conditions de forme de l'article 402 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte qu'il y a lieu de prendre en considération son témoignage.

PERSONNE2.) atteste que : « (...) déclare avoir surveillé le chantier sis à L-ADRESSE1.). Les travaux ont eu lieu à la demande de SOCIETE1.) suite au rapport d'expertise Fish. Les travaux ont débuté en date du 17-10-2022 et ont duré approximativement 7 jours. Les travaux de façade ont été réalisés après le montage d'un échafaudage. Plus précisément les travaux suivants ont été réalisés sur la façade principale : réfection des fissures, remplissage du joint de dilatation avec du silicone

et mise en peinture avec eux couches de latex minéral. Les travaux ont été réalisés à l'entière satisfaction de madame PERSONNE3.) ».

La société SOCIETE1.) verse encore une photo de la façade principale de la maison de PERSONNE1.).

Les deux parties demandent à titre subsidiaire un complément d'expertise avec pour mission pour l'expert de vérifier si les travaux ont été réalisés conformément aux règles de l'art et conformément aux conclusions de l'expert retenues dans son rapport du 28 juin 2022.

S'il semble certes qu'une certaine réfection en nature ait été réalisée par la société SOCIETE1.) par l'intermédiaire de la société SOCIETE3.) telle qu'il résulte de l'attestation testimoniale d'PERSONNE2.) et de la photo versée en cause, le tribunal n'est pas en mesure de déterminer si cette réfection a été réalisée conformément aux règles de l'art et si elle comporte tous les postes énumérés par l'expert dans son rapport d'expertise du 28 juin 2022.

Afin de départager les parties sur ce point, il y a lieu de faire droit à la demande subsidiaire des parties et d'ordonner un complément d'expertise avec la mission amplement reprise au dispositif du présent jugement.

Dans la mesure où la responsabilité de la société SOCIETE1.) est retenue dans son principe et qu'il appartient à cette dernière de rapporter la preuve qu'elle s'est exécutée en nature, il lui appartient d'avancer la provision à payer à l'expert tout en soulignant que les frais d'expertise seront définitivement à assumer par la partie succombant au présent litige.

En attendant le résultat de cette mesure d'instruction, il y a lieu de réserver les autres demandes et les droits des parties.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit la demande principale recevable,

dit que la responsabilité de la société anonyme SOCIETE1.) SA est engagée sur base de l'article 544 du Code civil,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne un complément d'expertise et nomme pour y procéder l'expert Romain FISCH, établi à L-ADRESSE4.),

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé,

« 1. de déterminer si des travaux de réparation en nature ont été effectués par la société anonyme SOCIETE1.) SA dans l'immeuble de PERSONNE1.) sis à L-ADRESSE1.),
2. si tel est le cas, d'indiquer si ces travaux ont été exécutés conformément aux règles de l'art,
3. si tel est le cas, d'indiquer si ces travaux réalisés ont permis de remettre en état tous les désordres constatés par rapport d'expertise du 28 juin 2022 et d'anéantir les moins-values constatées,
4. s'il subsiste des dégâts ou des moins-values qui sont en lien avec les travaux effectués par la société anonyme SOCIETE1.) SA sur son propre immeuble, de les évaluer et les chiffrer »,

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

ordonne à la société anonyme SOCIETE1.) SA de verser à l'expert, sur un compte bancaire à convenir avec celui-ci et pour au plus tard le 30 août 2023, la somme de 1.500 EUR à titre de provision à valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance,

charge Madame le vice-président Carole ERR du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra en toute circonstance informer ledit magistrat de l'état de ses opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra avertir ledit magistrat 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 15 novembre 2023 au plus tard,

réserve le surplus de la demande et tient l'affaire en suspens.