

Texte pseudonymisé

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

No. Rôle: TAL-2025-01744

No. 2025TALREFO/00344

du 19 juin 2025

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 19 juin 2025, tenue par Nous Maria FARIA ALVES, vice-présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

ENTRE

la société anonyme SOCIETE1.) SA, 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 son conseil d'administration actuellement en fonctions,

élisant domicile en l'étude de Maître Nicolas BANNASCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, 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,

partie défenderesse comparant par la société PwC Legal, représentée par Maître Serge HOFFMANN, avocat, demeurant à Luxembourg.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique des référés ordinaires du mardi matin, 3 juin 2025, Maître Nicolas BANNASCH donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Serge HOFFMANN fut entendu en ses moyens et explications.

Sur ce, le juge prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 19 février 2025, la société anonyme SOCIETE1.) SA (ci-après, la « **société SOCIETE1.)** ») a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL (ci-après, la « **société SOCIETE2.)**») à comparaître devant la Présidente du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour voir nommer un expert avec la mission telle que reprise au dispositif de son assignation, sur base de l'articles 350 du Nouveau Code de procédure civile, subsidiairement sur base de l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile et plus subsidiairement sur base de l'article 932 alinéa 1^{er} du même code.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) expose qu'elle est propriétaire de l'immeuble sis à L-ADRESSE3.), inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO3.) et dans lequel est exploité un hôtel dénommé « ALIAS1.) » (ci-après, l' « **ALIAS1.)** »); que la société SOCIETE2.) est propriétaire de l'immeuble adjacent à celui de la requérante, sis à ADRESSE4.), sur les parcelles inscrites au cadastre sous les n° NUMERO4.) et NUMERO5.); que la société SOCIETE2.) a procédé à la construction sur sa parcelle d'un immeuble mixte dénommé « ADRESSE5.) » ; que le bureau ALIAS2.) a établi un état des lieux avant travaux en date du 26 janvier 2022 ; que les travaux de démolition et construction ont débuté en février 2022 pour se terminer fin 2023 ; que durant ces travaux, la société SOCIETE1.) a constaté une dégradation de la façade de l'ALIAS1.), de nouvelles fissures et aggravations de fissures anciennes et la dégradation des joints et que la partie défenderesse refuse de procéder à un procès-verbal de recollement.

La partie demanderesse soutient qu'il est incontestable que les désordres précités, dont la liste ne serait pas exhaustive, trouvent leur origine dans les travaux de construction réalisés par la partie défenderesse au vu de la localisation des dégradations. Elle fait valoir que les travaux engagés par la partie défenderesse ont endommagé non seulement la structure de son immeuble mais qu'il y a également un risque pour les occupants de l'ALIAS1.), de sorte qu'il y aurait lieu de nommer un expert avec la mission spécifiée dans le dispositif de son assignation.

En réponse aux développements adverses, la partie demanderesse expose qu'elle a introduit une procédure en référé en 2022 pour voir nommer un expert, en raison de l'affaissement des dalles dans l'ALIAS1.) à la suite de la réalisation de travaux de terrassement et de démolition de grande envergure sur plusieurs chantiers dans le voisinage qui auraient causé des vibrations très importantes. Elle précise qu'il n'y a eu qu'un pré-rapport dès lors qu'elle se serait entendue avec la personne charge du chantier ayant causé ledit affaissement des dalles, auquel il aurait été remédié. Elle précise que les dégâts actuels n'ont pas de lien avec cette affaire.

Elle soutient qu'il appartiendra justement à l'expert de dire si les dégradations et dommages dont elle se prévaut sont en lien avec les nouveaux travaux, les fissures étant apparues après les travaux d'excavation réalisés par la partie défenderesse sur ses parcelles, adjacentes à l'ALIAS1.).

Elle fait encore valoir que dans la mesure où les gros travaux seraient achevés sur le chantier de la partie défenderesse, la réalisation de travaux à l'intérieur du bâtiment voisin ne devraient pas empêcher d'avancer sur la constatation et la réparation des dégâts causés à son immeuble. Les travaux restants à réaliser ne seraient pas de nature à faire évoluer ces dégâts. Elle fait valoir, concernant ces dégâts, qu'il y a en particulier une grande ouverture entre les deux façades, qu'il serait urgent de refermer pour éviter les infiltrations d'eau et partant l'aggravation des dégâts.

En ce qui concerne la perte de jouissance éventuelle, elle indique que ce point est à maintenir dans la mission dès lors que l'exploitant de l'hôtel aurait fait valoir des revendications à cet égard à son encontre. Il serait donc important que l'expert se prononce également sur ce point. Elle ne s'oppose pas à ce que les références aux vices, malfaçons, non-conformités et désordres soient supprimés du libellé de la mission et se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la suppression du point relatif à la réception des travaux par l'expert.

La société SOCIETE2.) s'oppose à la mesure d'instruction sollicitée en son principe au motif que les conditions d'application des bases légales ne seraient pas remplies.

Elle expose que les travaux litigieux ont débuté au printemps 2022 et ont d'abord commencé par une phase relativement longue de désamiantage. Elle fait valoir que les travaux ne sont pas encore achevés et qu'ils devraient être terminés d'ici juillet 2025. Elle précise qu'un état des lieux sera probablement fait après l'achèvement des travaux.

Elle fait valoir que la partie demanderesse dispose déjà d'une expertise datant de 2022, faisant suite à l'introduction d'une précédente procédure de référé. Il s'agirait d'un rapport intermédiaire datant du 7 décembre 2022. Elle soutient que la partie adverse dispose dès lors d'éléments suffisants et que l'expertise demandée ne se justifie pas. Il n'y aurait de surcroît aucune urgence et aucun risque de déperissement des preuves.

A titre subsidiaire, s'il devait être fait droit à la demande adverse, elle estime que la mission de l'expert, telle que proposée par la société SOCIETE1.), doit être modifiée.

Elle explique qu'il n'y a pas lieu de faire référence à des vices, malfaçons, non-conformités et désordres dès lors qu'il s'agit de prétendues dégradations faites à un immeuble voisin, de sorte que le fondement d'une éventuelle action en responsabilité serait l'article 544 du Code civil et non la garantie des constructeurs. Elle fait encore valoir qu'il n'incombe pas à un expert de procéder à la réception de travaux, de sorte que ce point serait à supprimer. Enfin, la partie demanderesse n'étant pas l'exploitant de l'hôtel, l'immeuble étant loué, elle ne pourrait pas se prévaloir d'une perte de jouissance, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu de chiffrer les moins-values éventuelles affectant l'hôtel et d'enlever la référence à une éventuelle perte de jouissance.

La société SOCIETE2.) sollicite encore la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Appréciation

La société SOCIETE1.) agit principalement sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que : « *S'il existe un motif légitime de conserver ou d'établir avant tout procès la preuve de faits dont pourrait dépendre la solution d'un litige, les mesures d'instruction légalement admissibles peuvent être ordonnées à la demande de tout intéressé [...]* », notamment par voie de référé.

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

L'article 350 est un texte autonome auquel les conditions habituelles du référé ne sont pas applicables. Il n'est ainsi soumis ni à la condition d'urgence, ni à la condition d'absence de contestation sérieuse et ne doit répondre qu'aux exigences posées par ledit texte.

Les conditions d'application de l'article 350 sont les suivantes :

- du fait dont il s'agit de conserver ou d'établir la preuve doit dépendre la solution d'un litige,
- le motif pour établir ce fait ou pour en conserver la preuve doit être légitime,
- la mesure d'instruction sollicitée doit être légalement admissible,
- elle doit être demandée avant tout procès au fond concernant le fait dont il échet d'établir ou de conserver la preuve.

Il convient d'abord de relever que la mesure d'instruction sollicitée est légalement admissible, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté, et que, d'après les renseignements

fournis par les parties, il n'y a pour l'instant pas encore de procès au fond concernant les faits dont la société SOCIETE1.) vise à établir la preuve.

Le demandeur doit, pour prospérer sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile, justifier d'un motif légitime à sa demande.

Le motif légitime exigé par cette disposition légale est fonction de la plausibilité d'un procès au fond et de l'utilité, dans cette perspective, de la mesure d'instruction sollicitée. Une contestation sérieuse sur la recevabilité ou le bien-fondé de la demande susceptible d'être portée ensuite devant le juge du fond ne fait pas obstacle à la mesure d'instruction sollicitée sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile (*Cass. n° 34/16 du 24.3.2016, numéro 3617 du registre*).

Les faits fondant le futur litige envisageable doivent être suffisamment plausibles et caractérisés pour justifier l'intervention du juge. Ainsi, une demande de mesure d'instruction préventive ne peut pas être accueillie lorsque les faits dont on souhaite découvrir et prouver l'existence, relèvent de la simple hypothèse et ne présentent pas un caractère de plausibilité suffisante.

Aussi, il y a motif légitime au sens de la loi s'il n'est *a priori* pas exclu que des faits ou des éléments dont l'on veut établir ou conserver la preuve, puisse dépendre la solution d'un éventuel procès au fond entre parties, voire qu'ils soient susceptibles d'avoir une influence sur la solution du litige. Le juge est souverain pour apprécier le motif légitime qui constitue la seule condition positive du recours à une mesure d'instruction *in futurum*.

Il convient également de préciser qu'une expertise, simple moyen d'information, peut être ordonnée par le juge des référés sans qu'il y ait lieu de rechercher, par avance, s'il existe un lien de droit entre parties, ni à quel titre la responsabilité du défendeur peut éventuellement être engagée et qu'il suffit, pour que l'expertise puisse être ordonnée, que les parties se trouvent dans une situation telle que la responsabilité du défendeur sur le plan délictuel ou contractuel, ne soit pas, *a priori*, exclue.

A la nécessité du motif légitime s'ajoute celle du caractère opérant, de la pertinence de la mesure sollicitée. Le demandeur est ainsi tenu de démontrer, outre la légitimité de la mesure sollicitée, qu'elle est pertinente, c'est-à-dire adaptée, utile et proportionnée au litige ultérieur qui la requiert. En d'autres termes, le demandeur doit établir l'existence de son « intérêt probatoire ».

L'utilité de la mesure demandée s'apprécie au regard des faits caractérisant le motif légitime. L'adéquation de la mesure aux circonstances justifiant l'action au fond, les faits allégués, et sur lesquels porte la mesure d'instruction, doivent être suffisamment plausibles pour justifier les mesures.

Un lien doit donc être caractérisé par le demandeur entre le litige futur, la mesure sollicitée et les faits qui en sont à l'origine. A défaut, la mesure doit être rejetée (*cf.*

Jacques et Xavier VUITTON, Les référés, Editions du Juris-classeur, 2003, n° 548 à 555)

Par ailleurs, le recours au référé probatoire n'est pas admis si le demandeur dispose déjà d'éléments de preuve suffisants, ou s'il lui est possible de réunir des éléments supplémentaires. En d'autres termes, les faits dont la preuve est recherchée doivent améliorer la « situation probatoire » du demandeur (v. Cour de cassation française, Publications, Rapport annuel, Rapport 1999, Etudes et documents, Etudes de Mme Anne-Marie BATUT, conseiller référendaire à la Cour de cassation, IV. Les mesures d'instruction « in futurum »).

En l'espèce, la société SOCIETE1.) fait état de dégâts affectant son immeuble, et plus particulièrement de dégradations et fissures qui trouveraient leur cause dans des travaux d'envergure sur l'immeuble adjacent de la partie défenderesse. Elle produit, à l'appui de sa demande un état des lieux du 26 janvier 2022 du cabinet d'expertise ALIAS2.), réalisé par l'expert PERSONNE1.), avant les travaux de l'hôtel « ADRESSE5.) ». Elle verse aussi des photos, dont il n'est pas contesté qu'elles ont été prises depuis cet état des lieux, qui montrent des dégâts et fissures tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment, en particulier un décollement entre les deux immeubles concernés à l'endroit où il y avait précédemment le mur mitoyen.

Dans les circonstances ainsi données, il faut retenir que la société SOCIETE1.) a un motif légitime pour solliciter la mesure d'instruction, dans la mesure où elle affirme que les dégradations et dommages apparus dans son immeuble, désordres, dont l'existence n'est pas contestée et est d'ailleurs établie au vu des pièces produites, sont imputables au chantier de l'immeuble « ADRESSE5.) » et que cette imputabilité ne peut pas d'ores-et-déjà être exclue.

La partie demanderesse justifie donc d'un motif légitime.

En ce qui concerne l'intérêt probatoire de la mesure, si la partie défenderesse se prévaut de l'existence d'un rapport d'expertise intermédiaire réalisé dans le cadre d'un autre litige qui donnerait prétendument déjà à la partie demanderesse tous les éléments de preuve dont elle a besoin, elle ne verse pas ledit rapport intermédiaire. Or, la mission dudit expert ayant été interrompue, il n'est pas possible au magistrat saisi d'apprécier dans quelle mesure la mission lui confiée a été accomplie et donc si ledit rapport est de nature à nier l'intérêt probatoire allégué par la partie demanderesse.

En outre, la partie défenderesse indique elle-même qu'elle a commencé par de longs travaux de désamiantage avant de procéder aux travaux de destruction et reconstruction. Elle en a d'ailleurs fait un argument de sa demande de mise hors cause dans la procédure de référé référencée par elle. Aussi, du propre aveu de la partie défenderesse, les travaux sur son immeuble ne sont pas achevés et ont donc continué après la réalisation du rapport intermédiaire en question. Quant à la chronologie des travaux, la partie demanderesse n'est donc pas mise à faux par l'argumentation de la partie défenderesse.

La société SOCIETE1.) a donc un intérêt évident à faire déterminer par un homme de l'art tant l'existence que la nature des dégâts accrus à son immeuble et si ceux-ci sont en relation avec le chantier de l'hôtel « ADRESSE5.) », ainsi que la nature et les coûts des travaux de remise en état.

La mesure d'instruction sollicitée tend précisément à lui fournir les éléments nécessaires pour mettre éventuellement en cause la responsabilité de la partie défenderesse et la solution du litige au fond dépend des faits à établir.

Le fait que les travaux de l'immeuble « ADRESSE5.) » ne soient pas totalement achevés ne saurait justifier une cause de refus de la mesure d'expertise qui tend à établir la responsabilité de la partie défenderesse par rapport à des dégâts et des dommages déjà réalisés.

En considération des développements qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande principale sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile.

En ce qui concerne l'expertise à ordonner, il est admis que le juge peut commettre l'expert de son choix et qu'il dispose d'un pouvoir souverain pour fixer l'étendue de la mission à confier à l'expert.

La société SOCIETE1.) propose la mission suivante :

1. *dresser un état des lieux et faire l'inventaire de tous les prédits vices, malfaçons, non conformités, désordres, dégradations et dommages apparus depuis l'état des lieux avant travaux dressé par les experts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date des 26 et 28 janvier 2022, affectant l'ALIAS1.), sis L-ADRESSE6.), sur la parcelle inscrite au Cadastre sous le no NUMERO6.) notamment au niveau de :*
 - *Dégradations affectant la façade de l'ALIAS1.) ;*
 - *Fissures nouvelles et aggravation de fissures anciennes ;*
 - *Dégradation des joints ;*
2. *se prononcer sur les causes et origines desdits vices, malfaçons, non conformités, désordres, dégradations et dommages constatés ;*
3. *proposer les mesures urgentes propres à remédier auxdits vices, malfaçons, non conformités, désordres, dégradations et dommages constatés ;*
4. *proposer les travaux de redressement à effectuer et indiquer les moyens appropriés pour une remise en état des parties affectées par les désordres du prédit ALIAS1.) ;*
5. *évaluer le coût de la remise en état en tenant compte de l'origine des dégradations et dommages et de tous autres désordres affectant l'ALIAS1.) ;*
6. *procéder à la réception contradictoire des travaux de réfection, remise en état, réparation et de consolidation nécessaires après leur achèvement ;*
7. *chiffrer les moins-values éventuelles affectant l'ALIAS1.) ;*

8. *chiffrer les différents postes de dommages, y compris l'éventuelle perte de jouissance.*

La société SOCIETE2.) demande à voir modifier la mission d'expertise comme suit :

1. *dresser un état des lieux et faire l'inventaire de tous les éventuels dégradations et dommages qui affecteraient le cas échéant l'immeuble appartenant à SOCIETE1.) S.A. et qui seraient apparus depuis l'état des lieux avant travaux dressé par les experts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date des 26 et 28 janvier 2022, affectant l'ALIAS1.), sis L-ADRESSE6.), sur la parcelle inscrite au Cadastre sous le no NUMERO6.) notamment au niveau de :*
 - *Dégradations affectant la façade de l'ALIAS1.) ;*
 - *Fissures nouvelles et aggravation de fissures anciennes ;*
 - *Dégradation des joints ;*
2. *se prononcer sur les causes et origines desdits dégradations et dommages constatés et préciser quels travaux de quel chantier les ont causés, et dans quelle proportion ;*
3. *proposer les mesures urgentes propres à remédier auxdits dégradations et dommages constatés ;*
4. *proposer les travaux de redressement à effectuer et indiquer les moyens appropriés pour une remise en état des parties affectées par les désordres du prédit ALIAS1.);*
5. *évaluer le coût de la remise en état en tenant compte de l'origine des dégradations et dommages et de tous autres désordres affectant l'ALIAS1.);*
6. *chiffrer les différents postes de dommages. »*

Les parties étant en accord concernant les modifications proposées aux points 1, 2 et 3, il y a lieu d'entériner cet accord.

Concernant le point 6 de la mission proposée par la requérante, la réception étant un acte juridique et l'expert se devant au demeurant de rester impartial, sa mission ne saurait inclure de procéder à la réception contradictoire des travaux de réfection qu'il a lui-même préconisés. De surcroît, l'existence de tels travaux n'est à ce stade qu'hypothétique. Il y a donc lieu de faire droit à la demande de la partie défenderesse de voir supprimer ce point du libellé de la mission.

Quant au point 7 du libellé de la mission de la partie demanderesse, le magistrat saisi rappelle que s'il est vrai que, dans le cadre du référé-préventif, l'expert ne peut pas être chargé de dresser ou de vérifier les comptes entre les parties, la fixation du coût de la réparation rentre cependant dans le cadre de la compétence du juge des référés étant donné qu'elle tend à fournir au tribunal les éléments lui permettant de statuer ultérieurement sur la question de savoir qui est responsable des dommages constatés et qui doit en supporter les conséquences (*Cour d'appel, 10 mai 2006, n° 30666 du rôle*).

Il est admis que le juge des référés ne dépasse pas le cadre de ses pouvoirs en chargeant l'expert de calculer le dommage global d'une victime (*Cour d'appel, 15 mars 2006, n° 30367 du rôle*), qui inclut entre autres la fixation de la moins-value accrue à l'immeuble.

Ce point est partant à maintenir.

S'agissant finalement du dernier point de mission proposée par la partie demanderesse, il est rappelé que la question de l'indemnisation revenant à une partie constitue une question de fond, dont tant le principe que le quantum relèvent de la compétence du juge du fond. La question de savoir si la partie demanderesse peut réclamer une indemnisation de ce chef alors qu'elle n'exploite pas elle-même l'immeuble relève également de l'appréciation du juge du fond. Afin que ce dernier puisse utilement statuer, il n'est toutefois pas inutile que l'expert exprime son opinion sur la question de savoir si les désordres affectant l'immeuble ont pu entraîner une perte de jouissance, et se prononce tant sur la durée que sur l'ampleur de celle-ci. Ce point est donc également maintenu.

Compte tenu des développements qui précèdent, il y a lieu nommer un expert avec la mission plus amplement spécifiée au dispositif de la présente ordonnance.

Le référé probatoire étant institué dans l'intérêt essentiellement probatoire du (ou des) demandeur(s), il appartient à la société SOCIETE1.) de faire l'avance des frais d'expertise.

Quant au choix de l'expert, le tribunal, qui dispose en la matière d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire, décide, au vu des éléments du dossier et des déclarations à l'audience, de charger l'expert PERSONNE3.).

Les frais et dépens de l'instance de référé sont, quant à eux, à réserver en l'état actuel de la procédure, étant donné que la reconnaissance des droits respectifs des parties dépend de l'instance au fond à introduire, le cas échéant, après le dépôt du rapport d'expertise judiciaire.

La société SOCIETE1.) demande l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir nonobstant appel ou opposition, sur minute et avant enregistrement et sans caution.

La société SOCIETE1.) n'ayant pas établi la nécessité de l'exécution de la présente ordonnance au seul vu de la minute, il n'y a pas lieu de faire droit à cette demande, de sorte que conformément à l'article 938 alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, la présente ordonnance est exécutoire à titre provisoire sans caution, étant précisé qu'en vertu du même article ladite ordonnance est signée sans retard et expédiée sans délai, même avant l'enregistrement.

PAR CES MOTIFS

Nous Maria FARIA ALVES, vice-présidente au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement de la Présidente du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, statuant contradictoirement ;

recevons la demande en la forme ;

Nous déclarons compétente pour en connaître ;

au principal renvoyons les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision, sur base de l'article 350 du Nouveau Code de procédure civile ;

ordonnons une expertise et commettons pour y procéder **PERSONNE3.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE7.),**

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

1. *dresser un état des lieux et faire l'inventaire de tous les éventuels dégradations et dommages qui affecteraient le cas échéant l'immeuble appartenant à SOCIETE1.) S.A. et qui seraient apparus depuis l'état des lieux avant travaux dressé par les experts PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en date des 26 et 28 janvier 2022, affectant l'ALIAS1.), sis L-ADRESSE6.), sur la parcelle inscrite au Cadastre sous le no NUMERO6.) notamment au niveau de :*
 - *Dégradations affectant la façade de l'ALIAS1.) ;*
 - *Fissures nouvelles et aggravation de fissures anciennes ;*
 - *Dégradation des joints ;*
2. *se prononcer sur les causes et origines desdits dégradations et dommages constatés et préciser quels travaux de quel chantier les ont causés, et dans quelle proportion,*
3. *proposer les mesures urgentes propres à remédier auxdits dégradations et dommages constatés ;*
4. *proposer les travaux de redressement à effectuer et indiquer les moyens appropriés pour une remise en état des parties affectées par les désordres du prédit ALIAS1.) ;*
5. *évaluer le coût de la remise en état en tenant compte de l'origine des dégradations et dommages et de tous autres désordres affectant l'ALIAS1.) ;*
6. *chiffrer les moins-values éventuelles affectant l'ALIAS1.) ;*
7. *chiffrer les différents postes de dommages, y compris l'éventuelle perte de jouissance.*

disons que l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de la mission lui confiée et entendre même des tierces personnes et, si besoin, se faire assister par un sapiteur ;

disons qu'en cas de difficultés d'exécution de la mission d'expertise, il Nous en sera fait rapport ;

ordonnons **à la société SOCIETE1.)** de payer à l'expert la somme de **4.000.- euros** au plus tard le **17 juillet 2025** à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert ou à un établissement de crédit à convenir entre parties au litige, et d'en justifier au greffe du tribunal ;

disons que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra Nous en avertir ;

disons que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le **30 janvier 2026** au plus tard ;

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance prise en Notre cabinet ;

réserveons les droits des parties et les dépens ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution.