

Arrêt civil

Audience publique du 28 mai deux mille trois

Numéro 23996 du rôle.

Composition:

Eliette BAULER, président de chambre;
Julien LUCAS, premier conseiller;
Marie-Anne STEFFEN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. **Aloyse X.**), militaire, demeurant à L-(...), (...),
2. **Marcel X.**), bijoutier, demeurant à L-(...), (...),
3. **Gilbert X.**), gendarme, demeurant à L-(...), (...),
4. **Georgette X.**), ouvrière, demeurant à L-(...), (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg en date du 26 octobre 1999,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. **A.**), employé privé, et
2. **B.**),

les deux demeurant à L-(...), (...),

intimés aux fins du susdit exploit THILL du 26 octobre 1999,

comparant par Maître Jos. STOFFEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Il y a lieu de statuer sur le résultat de l'expertise instituée entre parties par arrêt du 19 juin 2001 retenant l'existence d'une présomption ou d'une probabilité de lésion de plus des sept douzièmes au sens de l'article 1677 du code civil et chargeant, avant tout autre progrès en cause, un collège de trois experts de « déterminer la valeur vénale, au jour de la vente, des terrains cédés suivant acte notarié du 6 octobre 1997 par C.) aux époux A.)-B.) en tenant compte, entre autres, de l'intégration desdites terres dans l'allotissement A.) dont la procédure, entamée en 1996, a été clôturée par décision ministérielle du 29 avril 1998 ».

En leur rapport d'expertise du 27 février 2002, les experts constituent la valeur vénale des terrains litigieux à un import de 3.900.673.- francs.

Le prix touché par C.) en contrepartie de la vente du 6 octobre 1997 s'élève à un montant de 1.300.000.- francs.

La lésion s'élève partant aux termes du rapport d'expertise du 27 février 2002 à un montant de 2.600.673.- francs (3.900.673 – 1.300.000), qui est supérieur à la valeur des sept douzièmes d'un montant de 2.275.393.- francs (3.900.673 x 7/12).

Les appelants demandent de voir prononcer, par entérinement du rapport, la nullité de la vente du 6 octobre 1997 du chef de lésion de plus des sept douzièmes.

Les époux A.)-B.), par contre, concluent à l'annulation du rapport d'expertise du 27 février 2002 pour non respect du principe du contradictoire, se saisissant à cet égard de ce que ils « ... n'étaient pas présents lorsque les experts ont apparemment pris des renseignements à l'administration communale », qu'ils « n'ont pas non plus eu connaissance des informations données par l'administration communale, ... » et que « les experts n'indiquent pas non plus à quelle personne ils ont parlé à l'administration communale de LIEU1.) ».

D'une part, il y a lieu de distinguer entre irrégularité de fond et irrégularité de forme, la dernière n'entachant l'expertise de nullité que si l'irrégularité, même substantielle, a effectivement nui aux intérêts de celui qui s'en prévaut et lui a causé un grief concret dont il rapporte la preuve.

La violation du principe du contradictoire constitue, en principe, une irrégularité de forme.

D'autre part, le principe du contradictoire ne requiert pas que les parties soient convoquées à chacune des opérations de l'expertise.

Ainsi, un expert peut-il agir en l'absence des parties, notamment, pour consulter le cadastre, sans pour autant que le caractère contradictoire de l'expertise ne s'en trouve affecté (Tony MOUSSA, Dictionnaire juridique, Expertise, matières civile et pénale, p. 270, point 6 et p. 77, point 9, 2^e édition).

En l'espèce, les démarches litigieuses des experts auprès de l'administration communale se cantonnent pareillement à des constatations purement matérielles, à des investigations purement techniques, telles celles relatives aux prescriptions du règlement des bâtisses en vigueur au moment de la vente litigieuse.

Par ailleurs, les experts intègrent dans leur rapport les renseignements recueillis auprès de l'administration communale, puisque indiquant au point 7 de leur rapport les prescriptions du règlement des bâtisses, ou annexant à leur rapport, entre autres, les plans schématiques de subdivision et l'extrait de plan d'aménagement général (partie écrite), dans lesquels ils puisent les données leur permettant de classer les parcelles vendues dans les 4 zones spécifiées au rapport.

En outre, les intimés ne prouvent, ni même simplement n'indiquent en quoi la démarche des experts auprès de l'administration communale, hors la présence des parties, sinon sans qu'elles ne se soient vu relater l'ensemble des informations y recueillies, leur ait causé le moindre préjudice concret.

Finalement, le défaut de précision de l'identité des personnes auprès desquelles les experts ont recueilli leurs informations auprès de l'administration communale, ne constitue de toute façon qu'une irrégularité de forme secondaire, qui reste partant sans incidence quant à la validité de l'expertise, puisque n'ayant trait qu'à des formalités ou à des actes accessoires dont l'inobservation ne préjudicie nullement aux intérêts légitimes des parties ou aux droits de la défense (Tony MOUSSA,

Dictionnaire juridique, Expertise, matières civile et pénale, p. 272, point 9, 2^e édition).

Les intimés concluent encore à l'annulation du rapport d'expertise pour renfermer « une contradiction flagrante » concernant la surface constructible.

Il est vrai que le point 6 du rapport indique une surface à bâtir de 1083 m², dont 30% sont constructibles, soit une surface constructible de 324,9 m² permettant selon les experts « la construction d'un bungalow très confortable resp. de 2 maisons jumelées ».

Les intimés font valoir que « malgré ce calcul, les experts indiquent au point 7 que la surface constructible serait de 868 m² ».

Or, au point 7 de leur rapport, les experts déterminent, compte tenu des prescriptions du règlement sur les bâtisses relatives aux marges de reculement minimum à partir des limites séparatives, une surface constructible totale de 868 m² :

« En appliquant les minima requis pour la construction d'un bungalow resp. de 2 maisons jumelées, il en résulte une surface totale de 868 m² (surface constructible + reculs) ».

Contrairement aux affirmations des époux **A.)-B.)**, ce raisonnement des experts ne renferme, par conséquent, ni contradiction, ni faille.

Il ne fait que répondre aux prescriptions régissant la matière, les experts étant obligés, aux fins de la détermination de la surface du terrain à bâtir nécessaire à la construction d'un bungalow ou de deux maisons jumelées d'une surface construite de 324,9 m², de tenir compte des marges de reculement minimum à partir des limites séparatives, ce qui fait une surface constructible totale nécessaire de 868 m² pour la réalisation de pareille construction.

L'argumentation des époux **A.)-B.)** selon laquelle « la surface de 8,68 ares retenue au point 10, sous zone 1, est donc beaucoup trop élevée », est dès lors à rejeter comme étant non fondée.

D'autre part, ce moyen des intimés constitue non une demande de nullité du rapport d'expertise pour vices de fond ou pour vice de forme pouvant affecter l'expertise, mais une critique du raisonnement et de l'analyse des experts, critique par laquelle les époux **A.)-B.)** s'engagent dans le débat sur le fond.

Or, par la suite, les intimés concluent de nouveau à l'annulation du rapport d'expertise, entre autres, à défaut pour les experts d'annexer à leur rapport les compromis de vente ou les actes notariés de ventes sur lesquels ils se basent pour déterminer un prix moyen du terrain à bâtir de 388.562.- francs l'are (zone 1), ou encore pour ne pas y annexer les devis à partir desquels ils évaluent au montant de 285.000.- francs le coût de l'infrastructure, ou encore les pièces tenant à l'envergure de l'infrastructure à réaliser.

Les époux **A.)-B.)** se prévalent encore du chef d'irrégularités devant entraîner l'annulation de l'expertise, du fait que les pièces remises par les parties aux experts ne sont pas annexées au rapport d'expertise, faisant encore valoir qu'ils « ... ignorent quelles pièces ont été remises par les appelants aux experts, et constatent qu'aucune discussion sur ces pièces n'a eu lieu », se prévalant encore de l'inobservation des articles 64 et 65 du Nouveau code de procédure civile.

Selon les intimés, il y a encore lieu à annulation de l'expertise en ce que les experts n'ont pas suffi à leur mission puisque n'ayant pas tenté de concilier les parties, le rapport ne portant par ailleurs pas en annexe les convocations aux opérations d'expertise, et ne mentionnant pas les dates des réunions et visite des lieux, le rapport d'expertise n'indiquant pas non plus si toutes les démarches ont été effectuées par les trois experts, ou si l'un d'eux a été spécialement chargé à telle fin précise.

Les époux **A.)-B.)** concluent encore à la nullité de l'expertise du fait que le rapport d'expertise ne porte pas en son annexe l'ensemble des dossiers remis aux experts.

Ces griefs opposés à l'expertise ne sauraient être qualifiés d'irrégularités de fond, par ailleurs, rares en matière d'expertise, et qui existent dès lors que l'expert ne remplit pas personnellement sa mission, ou lorsque l'expertise est réalisée par une personne frappée de l'incapacité absolue d'être expert ou par une personne non désignée par la juridiction, ou encore par un seul expert, alors que la loi en exige trois (Jurisclasseur Procédure Civile, Mesures d'instruction exécutées par un technicien, Fasc. 662, no 210, édition 1995 ; cf Tony MOUSSA, Dictionnaire juridique, Expertise, matières civile et pénale, p. 269, point 4, 2^e édition).

Si les irrégularités de fond affectant une expertise peuvent être opposées à tout moment, l'exception de nullité tirée d'irrégularités de forme doit être soulevée avant toute défense au fond (Jurisclasseur Procédure Civile, Mesures d'instruction exécutées par un technicien, Fasc. 662, no 217, édition 1995).

Les nullités de l'expertise qui résultent de l'inobservation d'une formalité, même substantielle, ne sont pas d'ordre public et sont partant couvertes par l'accord exprès ou tacite des parties, et notamment par toute défense au fond (Pas. 19, 496, Cour 20 janvier 1965).

Par conséquent, les époux **A.)-B.)** sont irrecevables à invoquer la nullité de l'expertise du chef des irrégularités de forme ci avant émargées, dont ils ne se sont prévalus qu'après avoir critiqué le bien-fondé du rapport quant à la surface constructible de 8,68 ares y retenue.

Même à admettre que les irrégularités de forme en question aient été soulevées en temps utile, partant avant que les époux **A.)-B.)** n'aient conclu au fond, elles ne seraient pas de nature à entacher l'expertise de nullité, le demandeur en nullité devant par ailleurs rapporter la preuve que le vice incriminé a concrètement nui à ses intérêts.

Il s'y ajoute que les opérations d'expertise entachées d'irrégularités sont susceptibles d'être régularisées ce, le cas échéant, même après le dépôt du rapport d'expertise (cf Tony MOUSSA, Dictionnaire juridique, Expertise, matières civile et pénale, p. 272, point 11, 2^e édition).

Il est vrai que, concernant la détermination de la valeur vénale moyenne de la surface constructible qu'ils évaluent à un montant de 388.562.- Fr/are (zone 1), les experts n'annexent pas les compromis de vente ou les actes notariés qui leur ont servi de base à cette estimation.

Or, d'une part, aucune disposition du Nouveau code de procédure civile ne prévoit que les experts soient obligés, sous peine de nullité de l'expertise, d'annexer à leur rapport les actes de comparaison auxquels ils ont eu recours.

Il résulte d'autre part du libellé même du point 9 du rapport d'expertise que les experts ont, en fait, analysé des ventes de terrains comparables effectuées en 1997, et que l'étude de ces ventes révèle un prix moyen desdits terrains à bâtir de 388.562.- Fr/are.

Il s'y ajoute que, après avoir pris inspection du rapport d'expertise du 27 février 2002, **A.)** a, par courrier du 11 mars 2002, adressé ses observations aux experts.

Or, aux termes de cette lettre, il accepte expressément, et la répartition des terrains vendus en 4 zones, et l'évaluation de chacune de ces zones, parmi lesquelles celle (zone 1) ayant trait à la surface constructible :

« Après avoir étudié votre expertise, permettez-moi de vous informer des faits suivants ».

« Tout en acceptant vos prix par are pour les différentes zones, je me demande comment vous arrivez à un prix de 10.000 LUF/m pour (1') ... infrastructure. ... ».

La position ainsi adoptée le 11 mars 2002 par **A.)** établit que l'expertise est suffisamment motivée pour ce qui concerne l'évaluation des différentes zones -en particulier partant celle de la zone 1, actuellement critiquée-, et qu'aucun grief n'est accru aux intimés du fait que les documents de comparaison utilisés par les experts pour la détermination de la valeur vénale des terrains à bâtir ne sont pas annexés au rapport, respectivement n'y sont pas décrits de manière plus détaillée.

En effet, aux termes de cette lettre, **A.)** fait savoir aux experts qu'il accepte expressément « ... vos prix par are pour les différentes zones », critiquant uniquement les frais d'infrastructure mis en compte par les experts à concurrence de 10.000.- francs par mètre alors que, selon **A.)**, ils devraient s'élever à 59.355.-francs par mètre.

Cette acceptation expresse et formelle de l'évaluation même des différentes zones, ensemble le fait que les époux **A.)-B.)** restent, dans le cadre de leurs contestations actuelles, en défaut de faire valoir la moindre critique précise et concrète à l'encontre de cette évaluation, prouvent l'absence de préjudice résultant pour eux de l'irrégularité incriminée, qui ne saurait partant invalider l'expertise.

Les époux **A.)-B.)** ne se prévalent par ailleurs d'aucun acte de vente ou autre source de renseignement desquels il résulterait que la valeur vénale déterminée par les experts soit surfaite.

Il y a par conséquent lieu non seulement de rejeter le moyen de nullité de l'expertise en déduit, mais d'entériner les montants auxquels les experts évaluent les terrains dépendant des 4 zones spécifiées au rapport d'expertise, et plus particulièrement le prix de 388.562.- francs l'are y retenu pour la zone 1.

Les intimés font encore grief aux experts de déduire un montant de seulement 285.000.- francs à titre de coût d'infrastructure pour pose de gaines de câbles P + T, électricité, télévision et réfection de route, restant par ailleurs encore en défaut de produire les devis afférents.

Or, d'une part, et contrairement à l'affirmation des intimés, les experts n'indiquent pas dans leur rapport que les terrains vendus se trouvent raccordés à la canalisation.

Le rapport d'expertise indique au contraire sous le point 2 uniquement que « en ce qui concerne les infrastructures, il y a lieu de noter que les terrains des parcelles relevées sont attenants à une voirie normale avec conduite d'eau et canalisation pour eaux usées ».

Par ailleurs, si l'arrêt du 19 juin 2001 charge les experts de procéder à la détermination, au jour de la vente, de la valeur vénale des terrains concernés, « en tenant compte, entre autres, de l'intégration desdites terres dans l'allotissement **A.)** ...procédure ... entamée en 1996 ... », cette précision vise à souligner que parmi les éléments devant intervenir dans l'appréciation de cette valeur, figure la quasi-certitude de ce que les terres se situent dans un allotissement, élément qui constituait, au moment de la vente déjà, une plus-value des terrains vendus.

L'expertise a ainsi pour objet la détermination de la valeur vénale des parcelles avec vocation de terrains à bâtir telle qu'elle se présentait au moment de la vente le 6 octobre 1997.

Il s'agissait par conséquent pour les experts de tenir compte, pour la détermination de la valeur vénale des parcelles vendues, de leur vocation à être bâties, plutôt que de déduire des valeurs vénales retenues, les coûts des infrastructures devant ou pouvant y être réalisées.

Il découle de ces mêmes considérations, d'une part, que le certificat du 14 mars 2002 émanant de l'administration communale de **LIEU1.)**, produit par les intimés, est sans incidence quant à l'issue du litige et quant à la détermination de la valeur vénale, d'autre part, que la demande des époux **A.)-B.)** visant à l'institution d'une expertise complémentaire devant chiffrer le coût des travaux d'infrastructure, est à rejeter pour n'être ni pertinente, ni concluante.

Les consorts **X.)** concluant cependant également sur ce point à l'entérinement du rapport d'expertise, il y a lieu de tenir compte de la déduction d'un montant de 285.000.- francs du chef de frais d'infrastructure opérée par les experts.

Contrairement encore aux affirmations des intimés, il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise en ses évaluations des prix de vente des zones 2, 3 et 4.

Si les experts ne précisent à cet égard pas de manière plus explicite les considérations qui les conduisent à fixer à la moitié du prix de vente de la surface constructible, la valeur vénale concernant les parcelles nécessaires aux reculs (zone 2), à 50.000.- francs l'are le prix du terrain situé dans le périmètre à bâtir, mais non nécessaire à la construction (zone 3) et à 10.000.- francs l'are le prix applicable au terrain hors périmètre (zone 4), les descriptions mêmes des zones en question sous le point 8 du rapport établissent le bien-fondé de l'évaluation des différentes zones, évaluation que les intimés n'entreprennent par ailleurs par aucune critique précise et concrète.

Il y a lieu de renvoyer à cet égard encore à la lettre **A.)** précitée du 11 mars 2002, qui matérialise l'accord formel et exprès à l'évaluation des prix par are retenue pour chacune des 4 zones par les experts.

Finalement, les intimés ne précisent pas celles de leurs pièces remises aux experts, non annexées au rapport d'expertise, qui auraient pu avoir une incidence déterminante quant aux conclusions incriminées des experts.

L'affirmation des intimés, libellée en leur corps de conclusions du 22 novembre 2002, selon laquelle ils « ignorent quelles pièces ont été remises par les appelants aux experts et constatent qu'aucune discussion sur ces pièces n'a eu lieu », est également à rejeter comme étant non fondée.

Les époux **A.)-B.)** ne contestent, en effet, ni l'affirmation des consorts **X.)** selon laquelle une visite des lieux contradictoire en présence des experts a eu lieu le 8 novembre 2001, ni l'affirmation plus précise encore selon laquelle les pièces ont été respectivement remises par les deux parties « le 8/11/200(1) à 16.40 heures sur place en présence des avocats et des parties », ni l'affirmation que ces pièces étaient celles-là mêmes antérieurement communiquées entre parties.

Par ailleurs, pour ce qui concerne le déroulement des opérations d'expertise, le rapport d'expertise du 27 février 2002 porte les indications suivantes :

« Après l'étude du jugement et des dossiers remis aux experts, une entrevue avec les autorités communales de la commune de **LIEU1.)**, une descente sur les lieux pour entendre les deux parties en leurs arguments, les experts ... sont arrivés aux constats suivants ... ».

Ces mentions du rapport d'expertise judiciaire, relatant les constatations des experts relatives au déroulement des opérations d'expertise, font foi jusqu'à inscription de faux (cf Jurisclasseur Procédure Civile, Mesures d'instruction exécutées par un technicien, Fasc. 662, no 196, édition 1995).

Ils est dès lors établi que les experts se sont vu remettre les pièces respectives, qu'ils ont entendu chacune des parties en ses positions, et qu'ils se sont retrouvés avec les parties sur les lieux-mêmes.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que le principe du contradictoire lors de l'exécution des opérations d'expertise a été respecté.

Par ailleurs, la nullité que voudraient en faire découler les intimés présuppose, d'une part, la preuve de cette absence de contradiction devant l'expert, d'autre part, celle du grief précis qui en serait résulté pour les époux A.)-B.), ni l'une ni l'autre de ces preuves n'étant rapportées.

De même, l'assertion des intimés selon laquelle les experts n'ont pas suffi à leur mission puisque n'ayant pas tenté de concilier les parties, reste à l'état de simple allégation, même contredite par les éléments au dossier.

Si le rapport d'expertise ne mentionne en effet pas expressément l'existence de pareille tentative de conciliation, il n'en découle pas moins plus particulièrement de la relation des opérations d'expertise figurant au début du rapport, que les parties ont été entendues contradictoirement par les experts, la note d'honoraires, non contestée par les intimés, mentionnant par ailleurs expressément « la convocation des parties en vue d'une conciliation prévue ».

Il est partant établi qu'une tentative de conciliation a eu lieu.

Il résulte cependant tout autant des éléments au dossier et surtout des attitudes respectivement adoptées telles que matérialisées par les conclusions échangées tant en première instance qu'en instance d'appel, qu'aucun résultat concret n'était légitimement à escompter de cette tentative de conciliation.

De même, les intimés restent-ils en défaut ne fût-ce que d'indiquer le grief qui leur serait accru du fait que les convocations aux opérations d'expertise ne sont pas annexées au rapport, de ce que celui-ci ne mentionne pas les dates des réunions et visite des lieux, ou de ce que le rapport d'expertise n'indique pas si les démarches ont toutes été effectuées par les trois experts.

Par ailleurs, tout comme le libellé même du rapport établit que l'expertise est le fruit des trois experts, l'affirmation des intimés selon laquelle il a pu y avoir des réunions auxquelles ils n'auraient pas été convoqués reste, pareillement, à l'état de simple allégation.

De même, les intimés ne se prévalent-ils d'aucun élément concret duquel il résulterait que les conclusions de l'expertise reposeraient sur des pièces dont ils n'auraient pas reçu communication.

Finalement, le grief selon lequel les experts n'annexent pas à leur rapport d'expertise l'ensemble des dossiers leur remis par les parties ne saurait être cause de nullité, les experts indiquant dans leur rapport avoir étudié les « dossiers remis aux experts », et les époux **A.)-B.)** restant de toute façon en défaut de spécifier le préjudice qui leur serait accru de l'irrégularité en question.

Il découle de l'ensemble de ces développements que les mesures sollicitées par les intimés, telles la lecture du rapport d'expertise, la comparution personnelle des parties et des experts, la communication de pièces et de renseignement plus amples par les experts, l'institution d'une expertise pour l'évaluation des frais d'infrastructure, sont à rejeter pour n'être ni pertinentes ni concluantes.

L'expertise du 27 février 2002 est par conséquent à entériner, de sorte qu'il y a lieu de constater l'existence d'une lésion de plus des sept douzièmes au sens de l'article 1674 du code civil.

Les consorts **X.)** concluent à la rescision de la vente.

Aux termes de l'article 1681 du code civil, « dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de garder le fonds en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total ».

Il y a dès lors lieu, avant tout autre progrès en cause, de surseoir à statuer pour le surplus, afin de permettre aux intimés d'examiner s'ils comptent en l'état recourir au droit d'option libellé à l'article 1681 du code civil.

Par ces motifs,

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en continuation de l'arrêt rendu le 19 juin 2001,

rejette les moyens de nullité opposés au rapport d'expertise du 27 février 2002,

dit qu'il n'y a pas lieu à institution de plus amples mesures d'instruction,

dit que la vente du 6 octobre 1997 est lésionnaire au sens de l'article 1674 du code civil,

pour le surplus, surseoit à statuer afin de permettre aux intimés d'examiner s'ils comptent exercer en l'état l'option prévue à l'article 1681 du code civil,

réserve le surplus et les dépens,

refixe l'affaire pour continuation des débats à l'audience du 1^{er} octobre 2003 à 15 heures, salle 1.