

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 035/24 – VII – CIV

**Audience publique du treize mars deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2022-00992 du rôle.

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;  
Nadine WALCH, conseiller ;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
André WEBER, greffier.

E n t r e :

1) **PERSONNE1.**), demeurant à L-ADRESSE1.),

2) **PERSONNE2.**), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 27 septembre 2022,

comparant par Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**PERSONNE3.) dit PERSONNE3.**), demeurant à L-ADRESSE2.),

partie intimée aux fins du susdit exploit WEBER du 27 septembre 2022,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de

commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Faits et rétroactes

Par acte notarié de vente n° NUMERO1.), reçu par devant le notaire Mireille HAMES en date du DATE1.), PERSONNE1.) dit PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) dit PERSONNE2.) ci- après les époux GROUPE1.), ont vendu à PERSONNE3.) dit PERSONNE3.), ci-après PERSONNE3.), moyennant un prix de 160.000,- euros les immeubles suivants :

1) *Un appartement avec escalier sis dans un immeuble en copropriété dénommé L-ADRESSE3.) ADRESSE4.), inscrit au cadastre comme suit :*

*COMMUNE DE ADRESSE5.), ADRESSE6.), Numéro NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée) bâtiment à appartements, contenant 2 ares 38 centiares,*

*à savoir :*

*a) en propriété privative et exclusive :*

*AU PREMIER ETAGE*

*Le lot 5 du tableau descriptif de division de l'immeuble, à savoir l'ESCALIER menant vers l'appartement au deuxième étage cadastré sous le numéro 005/U/D/01, avec une surface utile de 6,29 m<sup>2</sup>, un revenu bâti cadastral de 10, et possédant dans les parties communes 13,555/1.000èmes ;*

*Le lot 6 du tableau descriptif de division de l'immeuble, à savoir l'APPARTEMENT et ESCALIER EXTERIEUR, désigné au cadastre sous le numéro 006/U/E/01, avec une surface utile de 148,10 m<sup>2</sup>, un revenu bâti cadastral de 185, possédant dans les parties communes 319,167/1.000èmes ;*

*n.b., sur l'extrait cadastral du 21 novembre 2018 le lot 006UE01 figure simplement comme APPARTEMENT.*

*b) en copropriété et indivision forcée :*

*TROIS CENT TRENTE-DEUX virgule SEPT CENT VINGT-DEUX MILLIEMES (332,722/1.000).*

2) *Un emplacement extérieur dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE7.), inscrit au cadastre :*

*COMMUNE DE ADRESSE5.), ADRESSE6.), Numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE4.) » place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 7 ares et 49 centiares,*

*aux Parking extérieurs :*

*le lot numéro 020 de l'état descriptif de division de l'immeuble, annexé à l'acte de base constitutif de copropriété, ci-après mentionné, soit :*

*c) la propriété exclusive et particulière de l'emplacement 020 ayant la désignation cadastrale 020/B/U/00, avec une surface utile de 12 m<sup>2</sup> ;*

*d) la copropriété à concurrence de cinq virgule trois cent cinquante-six/millièmes (5,356/1.000es) des parties communes de l'immeuble y compris le sol.*

*3) Deux immeubles inscrits au cadastre comme suit :*

*COMMUNE DE ADRESSE5.), ADRESSE6.),  
Numéro NUMERO4.), lieu-dit « ADRESSE8.), contenant 8 ares 33 centiares,  
Numéro NUMERO5.), lieu-dit « ADRESSE8.), contenant 58 centiares.*

Statuant sur une demande des époux GROUPE1.) en rescision pour lésion de la vente des immeubles préqualifiés, le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, a, par jugement du 12 juillet 2022,

- reçu la demande en la pure forme,
- l'a déclarée irrecevable,
- débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier du 22 septembre 2022, les époux GROUPE1.) ont régulièrement relevé appel contre le jugement du 12 juillet 2022, lequel leur a été signifié en date du 23 août 2022.

Aux termes de leur acte d'appel, les époux GROUPE1.) demandent, par réformation du jugement *a quo* de dire que l'action en rescision de leur vente pour cause de lésion telle que prévue par les articles 1674 et suivants du Code civil, est recevable et dès lors de prononcer la rescision pour lésion de plus de sept douzièmes de l'acte notarié de vente n°NUMERO1.) du DATE1.) entre les époux GROUPE1.) et PERSONNE3.), par l'intermédiaire de la notaire Mireille HAMES, relatifs aux biens immobiliers énumérés ci-avant.

Ils demandent encore la condamnation de la partie intimée au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros et au paiement des frais et dépens de l'instance

avec distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE3.) conclut à la confirmation pure et simple de la décision du 12 juillet 2022.

Il réclame la condamnation solidaire sinon *in solidum* des parties appelantes au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros pour l'instance d'appel et au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par ordonnance du 13 novembre 2023, l'instruction de l'affaire a été clôturée et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée à l'audience publique de la Cour du 7 février 2024.

### **Positions des parties**

Les époux GROUPE1.) soutiennent que les immeubles préqualifiés, objet de la demande en rescision pour lésion, vaudraient beaucoup plus que 160.000,- euros, PERSONNE3.) ayant mis l'appartement d'une surface de 148 m<sup>2</sup> en vente pour un prix de 530.000,- euros, y non compris les deux autres parcelles immobilières.

D'après l'expert Steve Molitor, un appartement d'une taille comme celui vendu à la partie intimée dans une situation similaire pourrait être coté à l'état tel quel à environ 3.000,00,- euros/m<sup>2</sup> TTC, y compris la vétusté afférente.

L'expert Molitor aurait évalué la valeur réelle de l'appartement en l'an 2019 à 445.000,- euros.

L'expert aurait évalué l'appartement vendu en 2019, y compris le stationnement et les espaces extérieurs à 477.000,- euros.

Cette évaluation immobilière aurait été basée sur un calcul indice des prix de construction de 811,88 (avril 2019).

S'y ajouterait que l'expert n'exclurait pas la réalisation d'un projet immobilier sur la partie arrière du terrain vendu.

Cette parcelle pourrait dès lors être considérée comme un terrain à spéculation dont la valeur pourra être nettement supérieure à celle retenue par l'expert au moment de la rédaction de son rapport.

L'action en rescision pour lésion viserait à protéger le vendeur d'immeuble qui a subi une lésion de plus de sept douzièmes, ayant perçu un prix inférieur à cinq douzième de la valeur réelle de l'immeuble au moment de la vente, laquelle est fixée par expertise.

Cette forme de lésion se fonderait sur un vice de consentement présumé. Il s'agirait de la contrainte morale. Le seul fait que le prix soit inférieur à cinq douzièmes du prix réel ferait présumer la contrainte morale.

Cette présomption serait irréfragable.

Les époux GROUPE1.) soutiennent que la lésion constituerait en l'espèce un vice de consentement dans leur chef.

Ce ne serait que suite à une publication parue sur le site internet SOCIETE1.) annonçant la vente de l'appartement pour un prix fixé à 530.000,- euros qu'ils se seraient rendus compte du faible prix négocié avec la partie intimée.

Pour cette raison, ils auraient chargé l'expert Molitor de procéder à une évaluation immobilière permettant la détermination de la valeur vénale des immeubles.

D'après ladite évaluation du 8 septembre 2022, l'appartement vendu en 2019, y comprenant le stationnement et les espaces extérieurs, auraient été évalués à un montant total de 477.000,- euros, à savoir 317.000,- euros au-dessus du prix de vente consigné dans l'acte notarié du DATE1.).

La valeur minimale qu'ils auraient dû recevoir, correspondant au 5/12 du prix réel, serait en l'espèce de 198.750,- euros.

Etant donné qu'ils ont reçu un prix de vente nettement inférieur à 198.750,- euros, en l'occurrence 160.000,- euros, ils auraient été lésés de plus de sept douzièmes.

Les époux GROUPE1.) considèrent qu'en application de l'article 1672 du Code civil, on pourrait constater une lésion énorme prouvée par l'expertise Molitor.

Ils estiment dès lors avoir rapporté la preuve de faits vraisemblables et graves faisant présumer la lésion.

Par réformation de la décision entreprise, leur action en rescision de la vente pour cause de lésion, telle que prévue par les articles 1674 et suivants du Code civil, serait à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les délais.

Au vu des considérations ci-avant, les parties appelantes demandent, par réformation du jugement du 12 juillet 2022, à voir prononcer la rescision de la vente du DATE1.) pour lésion de plus de sept douzièmes.

En cas de contestations quant à la valeur des propriétés immobilières vendues, ils demandent, à titre subsidiaire, à voir nommer un collège de trois experts avec la mission d'estimer la valeur des propriétés immobilières vendues en date du DATE1.).

Ils demandent enfin la condamnation de PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros et au paiement des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat à la Cour concluant qui affirme en avoir fait l'avance.

**PERSONNE3.)**

PERSONNE3.) conclut à la confirmation de la décision entreprise par adoption de ses motifs.

Il rappelle qu'en matière de lésion dans une vente immobilière, le demandeur devrait, dans un premier temps établir la probabilité de la lésion. D'après les dispositions de l'article 1677 du Code civil, la preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement et dans le cas seulement où les faits articulés seraient assez vraisemblables et graves pour faire présumer la lésion. Les tribunaux devraient répondre à la demande tendant à établir la vraisemblance et la gravité de la lésion.

Les juges du fond devraient constater que la condition de la vraisemblance de la lésion est remplie avant d'ordonner une expertise, dès lors qu'il y a désaccord sur l'existence de la lésion et ils disposeraient à cet égard d'un pouvoir d'appréciation souverain.

Il faudrait estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente.

Dès lors, la plus-value acquise ou la moins-value subie par l'immeuble depuis la date de la vente ne seraient en principe pas prises en compte pour déterminer si le contrat est ou non lésionnaire.

Il soutient que les époux GROUPE1.) ne présenteraient aucun élément de nature à établir la probabilité de la lésion.

En première instance, les parties appelantes auraient versé une seule pièce, à savoir une annonce sur un site de vente immobilière, à l'appui de leur action.

Dès lors, les premiers juges auraient à juste titre considéré qu'« *un prix sollicité dans une annonce immobilière ne constitue en effet pas un fait vraisemblable et assez grave pour présumer que le prix de l'immeuble initialement payé a été lésionnaire, dans la mesure où un prix affiché dans une annonce ne reflète pas nécessairement la valeur vénale actuelle du bien et ne reflète très probablement pas la valeur vénale du bien à l'époque de la vente dont la rescision est demandée* » pour en déduire que « *les parties demanderesses en lésion ne présentent aucun élément de nature à établir la probabilité de la lésion* ».

Si les époux GROUPE1.) produisent dans la présente instance une évaluation immobilière réalisée par le cabinet d'expertises Molitor en date du 16 septembre 2022, ce document ne serait ni fiable ni sérieux alors qu'il ne reposerait sur aucune base précise, rationnelle ou retraçable et consisterait dans une appréciation purement personnelle.

La partie intimée fait observer que d'une part, l'expert Molitor serait un ingénieur agréé en « travaux de construction », ce qui serait une spécialité différente de celle de l'évaluation immobilière et que d'autre part, le document établi par l'expert Molitor serait un document bien trop léger, superficiel et irréfléchi faisant abstraction des méthodes, modalités et critères de calcul et sans précision des paramètres d'appréciation utilisés.

Dès lors, les parties appelantes ne rapporteraient toujours pas la preuve d'un fait vraisemblable et assez grave pour présumer que le prix de l'immeuble payé aurait été lésionnaire, de sorte qu'il y aurait lieu de confirmer la décision de première instance en ce qu'elle a déclaré irrecevable l'ensemble des demandes des époux GROUPE1.).

PERSONNE3.) demande enfin la condamnation solidaire sinon *in solidum* des parties appelantes au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros pour l'instance d'appel et au paiement des frais et dépens de l'instance.

### **Appréciation de la Cour**

#### **Quant à la recevabilité de l'appel**

L'appel introduit dans les formes et délai de la loi est recevable.

#### **Quant au bien-fondé de l'appel**

Par acte notarié de vente n° NUMERO1.), reçu par devant le notaire Mireille HAMES en date du DATE1.), les époux GROUPE1.) ont vendu à PERSONNE3.) les immeubles spécifiés ci-avant, objets de la demande en rescision, pour un prix de 160.000,- euros.

Il résulte des pièces soumises à l'appréciation de la Cour que les époux GROUPE1.) ont fait transcrire leur action en rescision au bureau des Hypothèques le 5 novembre 2020 conformément à l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers.

Aux termes de l'article 1676 du Code civil, la demande en rescision d'une vente pour cause de lésion n'est plus recevable après l'expiration d'un délai de deux ans à compter du jour de la vente.

En l'espèce, l'acte notarié de vente a été signé le DATE1.), de sorte que la demande en rescision pour lésion introduite par les époux GROUPE1.) le 13 mars 2020 est recevable.

L'article 1674 du Code civil dispose que « *Si le vendeur a été lésé de plus de sept douzièmes dans le prix d'un immeuble, il a le droit de demander la rescision de la vente, quand même il aurait expressément renoncé dans le contrat à la faculté de demander cette rescision, et qu'il aurait déclaré donner la plus-value.* »

L'article 1675 du même code précise que « *Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente.* »

Aux termes de l'article 1677 du Code civil « *La preuve de la lésion ne pourra être admise que par jugement, et dans le cas seulement où les faits articulés seraient assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion.* »

Enfin, l'article 1678 dudit code poursuit : « *Cette preuve ne pourra se faire que par un rapport de trois experts, qui seront tenus de dresser un seul procès-verbal commun, et de ne former qu'un seul avis à la pluralité des voix* ».

Les tribunaux ont un pouvoir souverain pour admettre ou pour refuser que soit faite la preuve de la lésion. Ils doivent répondre à la demande tendant à établir la vraisemblance et la gravité de la lésion.

Pour savoir s'il y a lésion de plus de sept douzièmes, il faut estimer l'immeuble suivant son état et sa valeur au moment de la vente. A cet effet, il faut tenir compte de tous les faits actuels, même inconnus du vendeur (Tribunal d'arrondissement 3 janvier 1962, P.18, 500).

Il appartient donc aux époux GROUPE1.) d'établir la vraisemblance de la lésion alléguée de sept douzièmes.

La lésion s'apprécie au jour de la conclusion du contrat de vente. Dès lors la plus-value acquise ou la moins-value subie par l'immeuble depuis cette date ne sont en principe pas prises en compte pour déterminer si le contrat est ou non lésionnaire (Jurisclasseur civil, art. 1674 à 1685, Fasc. Lésion, n°111, édition 1994).

L'évaluation doit permettre la détermination de la valeur vénale de l'immeuble au moment de la vente. Cette valeur vénale correspond à la valeur commerciale de l'immeuble, c'est-à-dire qu'elle détermine le prix que le vendeur aurait pu obtenir si la vente de l'immeuble s'était faite dans des conditions normales, compte tenu du marché immobilier (op.cit., n°133, édition 1994).

Pour apprécier le caractère vraisemblable de la lésion, le juge peut prendre en compte des faits, tel le caractère résidentiel de la zone dans lequel se trouve l'immeuble ou encore les prix pratiqués dans le voisinage (op cit., no 120).

Dans la recherche de la valeur vénale de l'immeuble les juges peuvent tenir compte des convenances que l'immeuble peut présenter à un acquéreur éventuel (op. cit., n° 134).

De même, faut-il tenir compte des circonstances qui peuvent déterminer un amateur à offrir un prix plus élevé, bien qu'il s'agisse de convenances personnelles ou de but spéculatif (op. cit., n° 134).

Afin de rapporter la preuve de leur lésion, les époux GROUPE1.) versent, outre l'annonce de mise en vente de l'appartement pour un prix de 530.000,- euros sur le site ahome.lu, une évaluation immobilière unilatérale du 16 septembre 2022 du cabinet d'expertises Molitor.

Le rapport Molitor ayant été régulièrement versé aux débats et contradictoirement discuté entre parties, il y a lieu de le prendre en considération à titre de preuve d'une éventuelle lésion dans le chef des époux GROUPE1.).



Il convient de rappeler que l'expertise Molitor n'est pas destinée à valoir preuve complète de la lésion invoquée, mais n'est à considérer que par rapport au prescrit de l'article 1677 du Code civil.

L'expert Steve E. Molitor est expert judiciaire assermenté en travaux de la construction.

Il résulte du rapport d'évaluation immobilière que l'expert a visité les lieux en date du 8 septembre 2022 en compagnie d'PERSONNE4.), architecte DPLG du Cabinet d'expertises Molitor.

L'expert Molitor a évalué la valeur de l'appartement, du stationnement et des espaces extérieurs à la date de la vente du bien « 2019 » au montant de 477.000,- euros TTC.

L'expert indique que selon les paramètres connus en 2019 et les ventes de l'époque, un appartement d'une taille comme celui vendu à PERSONNE3.) dans une situation similaire peut être coté à l'état tel quel à environ 3.000,- euros/m<sup>2</sup> TTC, y compris la vétusté afférente.

Il a estimé la valeur de l'emplacement à 10.000,- euros et les espaces extérieurs à 22.000,- euros TTC.

Il a encore précisé que son évaluation immobilière est basée sur un calcul avec un indice des prix de construction de 811,88 d'avril 2019.

L'évaluation fait état d'une valeur supérieure au prix de vente retenu dans l'acte de vente du DATE1.).

Le reproche que l'expert Molitor serait agréé en matière de travaux de construction, et non pas en matière d'évaluation immobilière, est insuffisant pour mettre en doute ses conclusions quant à la valeur de l'immeuble au moment de la vente.

Si l'expertise Molitor du 16 septembre 2022 est sommaire quant à la méthode d'évaluation et de calcul de la valeur des immeubles litigieux, elle est néanmoins suffisante pour rendre la lésion vraisemblable.

Eu égard aux conclusions de l'expert Molitor, il n'est pas exclu que les immeubles aient été sous-évalués lors de la conclusion de la vente

Résultant de l'ensemble des développements qui précèdent qu'il y a en l'espèce une présomption ou probabilité de lésion de plus des sept douzièmes au sens de l'article 1677 du Code civil, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de charger, conformément à l'article 1678 du Code civil, trois experts de la mission libellée au dispositif du présent arrêt.

Il y a lieu de réserver pour le surplus les demandes des parties et les dépens.

**PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

réformant,

dit que les conditions d'application de l'article 1677 du Code civil sont données ;

avant tout autre progrès en cause, désigne comme experts,

PERSONNE5.), ADRESSE9.), L-ADRESSE10.),  
PERSONNE6.), ADRESSE11.), L-ADRESSE12.),  
PERSONNE7.), ADRESSE13.), L-ADRESSE14.),

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

*« déterminer la valeur vénale*

1) **de l'appartement avec escalier** sis dans un immeuble en copropriété dénommé L-ADRESSE3.) ADRESSE4.), inscrit au cadastre comme suit :

*COMMUNE DE ADRESSE5.), ADRESSE6.), Numéro NUMERO2.), lieu-dit « Rue de l'Our », place (occupée) bâtiment à appartements, contenant 2 ares 38 centiares,*

*à savoir :*

*a) en propriété privative et exclusive :*

**AU PREMIER ETAGE**

*Le lot 5 du tableau descriptif de division de l'immeuble, à savoir l'ESCALIER menant vers l'appartement au deuxième étage cadastré sous le numéro 005/U/D/01, avec une surface utile de 6,29 m<sup>2</sup>, un revenu bâti cadastral de 10, et possédant dans les parties communes 13,555/1.000èmes ;*

*Le lot 6 du tableau descriptif de division de l'immeuble, à savoir l'APPARTEMENT et ESCALIER EXTERIEUR, désigné au cadastre sous le numéro 006/U/E/01, avec une surface utile de 148,10 m<sup>2</sup>, un revenu bâti cadastral de 185, possédant dans les parties communes 319,167/1.000èmes ;*

*n.b., sur l'extrait cadastral du 21 novembre 2018 le lot 006UE01 figure simplement comme APPARTEMENT.*

*b) en copropriété et indivision forcée :*

*TROIS CENT TRENTE-DEUX virgule SEPT CENT VINGT-DEUX MILLIEMES (332,722/1.000).*

2) **de l'emplacement extérieur** dans un immeuble en copropriété sis à L-ADRESSE7.), inscrit au cadastre :

*COMMUNE DE ADRESSE5.), ADRESSE6.), Numéro NUMERO3.), lieu-dit « Rue de l'Our » place (occupée) bâtiment à habitation, contenant 7 ares et 49 centiares,*

*aux Parking extérieurs :*

*le lot numéro 020 de l'état descriptif de division de l'immeuble, annexé à l'acte de base constitutif de copropriété, ci-après mentionné, soit :*

*c) la propriété exclusive et particulière de l'emplacement 020 ayant la désignation cadastrale 020/B/U/00, avec une surface utile de 12 m<sup>2</sup> ;*

*d) la copropriété à concurrence de cinq virgule trois cent cinquante-six/millièmes (5,356/1.000es) des parties communes de l'immeuble y compris le sol.*

3) **des deux immeubles** inscrits au cadastre comme suit :

*COMMUNE DE ADRESSE5.), ADRESSE6.),  
Numéro NUMERO4.), lieu-dit « ADRESSE8.), contenant 8 ares 33 centiares,  
Numéro NUMERO5.), lieu-dit « ADRESSE8.), contenant 58 centiares,*

*vendus par PERSONNE1.) dite PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dit PERSONNE2.) à PERSONNE3.) dit PERSONNE3.) par acte notarié de vente du DATE1.), en tenant compte de l'état et de la valeur de ces biens au DATE1.) et des données du marché immobilier telles qu'elles se présentaient à l'époque »,*

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais des experts à la somme de 500,- euros pour chaque expert,

ordonne à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de payer la provision aux experts au plus tard le 24 avril 2024,

charge le conseiller Françoise SCHANEN du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que dans l'accomplissement de leur mission, les experts sont autorisés à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre des tierces personnes,

dit que les experts devront en toutes circonstances informer ce magistrat de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'ils pourront rencontrer,

dit que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, les experts devront avertir le magistrat chargé du contrôle et ne continuer leurs opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que les experts devront déposer leur rapport au greffe du tribunal le 1<sup>er</sup> juillet 2024 au plus tard,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard des experts, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle de la mesure d'instruction,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat chargé du contrôle, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du président de chambre,

réserve pour le surplus les demandes des parties et les dépens.