

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 165/21 – VII – CIV

Audience publique du vingt-quatre novembre deux mille vingt-et-un

Numéro CAL-2021-00137 du rôle

Composition:

Nadine WALCH, conseiller, président ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
Joëlle DIEDERICH, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

1. la société anonyme SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no NUMERO1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

2. la société anonyme SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no NUMERO2.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch/Alzette, en date du 23 décembre 2020,

comparant par Maître Marc KERGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

e t :

1. L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG, anciennement ADMINISTRATION COMMUNALE DE BASCHARAGE, établie en sa maison communale sise à L-4920 Bascharage, 24, rue de l'Eau, représentée par son collège des bourgmestre et échevins, en la personne de son bourgmestre,

partie intimée aux fins du susdit exploit REYTER du 23 décembre 2020,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no NUMERO3.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit REYTER du 23 décembre 2020,

ne comparant pas,

3. la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à F-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Metz sous le no NUMERO4.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit REYTER du 23 décembre 2020,

ne comparant pas.

LA COUR D'APPEL :

Faits et rétroactes

Par exploit d'huissier du 17 décembre 2009, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE BASCHARAGE, actuellement l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG (ci-après la COMMUNE de KAERJENG), a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) (ci-après la société SOCIETE3.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) (ci-après la société SOCIETE4.) à

comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, voir prononcer la résiliation de la convention de concession d'un droit de superficie conclue en date du 16 juin 2006 (ci-après « la convention de concession ») entre la COMMUNE de KAERJENG et la société SOCIETE1.) ; SOCIETE3.) et SOCIETE4.), s'entendre déclarer résilié leur contrat de sous-location et les trois assignées s'entendre condamner à déguerpir des lieux dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir avec tous ceux qui les occupent de leur chef, sinon et faute de déguerpissement endéans le délai imparti, voir autoriser la demanderesse à les faire expulser.

La COMMUNE de KAERJENG a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros.

Par exploit d'huissier du 15 juillet 2010, la COMMUNE de KAERJENG a fait donner assignation à la société anonyme SOCIETE2.) S.A. (ci-après la société SOCIETE2.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la voir mettre en intervention pour s'entendre déclarer commun le jugement à intervenir ; voir joindre l'affaire introduite par cet exploit à celle introduite par exploit du 17 décembre 2009 et voir statuer par un même et unique jugement ; la société SOCIETE2.) s'entendre déclarer résilié tout contrat ayant engendré l'occupation des lieux sis à L-ADRESSE1.) et s'entendre condamner à déguerpir des lieux précités dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir avec tous ceux qui les occupent de son chef, sinon et faute de déguerpissement endéans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la demanderesse à la faire expulser.

La COMMUNE de KAERJENG a encore sollicité la condamnation de SOCIETE2.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000,- euros.

Par un premier jugement du 29 avril 2015, le tribunal

« a ordonné la jonction des affaires introduites sous les numéros 132598 et 132599 du rôle,

s'est déclaré compétent rationae materiae pour connaître de la demande en résiliation du contrat de concession d'un droit de superficie conclu le 16 juin 2006 entre l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG et la société anonyme SOCIETE1.) S.A.,

s'est déclaré incompétent rationae materiae pour connaître de la demande en résiliation, respectivement portant sur l'existence des contrats conclus entre la société anonyme SOCIETE1.) S.A., d'une part, et la société

à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à.r.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) s.à.r.l., d'autre part,

s'est déclaré incompétent rationae materiae pour connaître de la demande en déguerpissement de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à.r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) s.à.r.l.,

a dit la demande recevable au regard de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile,

a rejeté les moyens d'irrecevabilité soulevés par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. dans ses conclusions des 26 novembre 2010 et 21 octobre 2011 sauf en ce qui concerne le moyen développé en relation avec la société anonyme SOCIETE2.) S.A. qui a été réservé,

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause :

a révoqué l'ordonnance de clôture du 4 mars 2015, rouvert les débats sur tous les aspects non tranchés du litige et invité :

- les parties à conclure quant à la compétence rationae materiae du tribunal de ce siège pour connaître de la demande en déguerpissement formulée contre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. eu égard aux dispositions de l'article 3 du Nouveau Code de procédure civile ;*
- la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à verser la pièce établissant l'accord en vertu duquel la société anonyme SOCIETE2.) S.A. a établi son siège social à L-ADRESSE1.), et à conclure sur ce point ;*
- les parties à conclure sur la régularité de la procédure au regard de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers ».*

Par un second jugement du 11 mai 2016, le tribunal a

« déclaré résiliée la convention de concession d'un droit de superficie conclue en date du 16 juin 2006 entre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG ;

commis, conformément à l'article 8 de concession, un collège de deux experts afin de se prononcer dans un seul rapport sur la valeur de la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société SOCIETE1.) S.A. sur le terrain situé à ADRESSE4.) d'une

contenance de 23 ares, 94 centiares et désigné à cette fin Georges WIES, expert en bâtiment, ainsi que Patrick CHARPENTIER, ingénieur ».

Le tribunal s'est encore

« déclaré incompétent pour connaître de la demande en déguerpissement à l'égard de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. ; a déclaré recevable mais non fondée la demande en résiliation du contrat conclu entre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. ; s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande en déguerpissement à l'égard de la société anonyme SOCIETE2.) S.A. et a réservé le surplus et les dépens ».

Par exploit d'huissier du 29 juin 2016, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont régulièrement relevé appel du jugement du 11 mai 2016, non signifié, et elles ont demandé, par réformation de la décision entreprise, à voir

« rejeter l'intégralité des demandes de la Commune,

dire que la convention de concession d'un droit de superficie du 16 juin 2006 n'est pas résiliée,

ordonner tous devoirs de droit en la matière et à voir déclarer opposable et commun l'arrêt à intervenir aux intimés les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) ».

Les parties appelantes ont encore demandé l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros.

La COMMUNE de KAERJENG a demandé à voir :

« constater qu'elle devait être partie au contrat de sous-location et que son autorisation préalable était nécessaire à la signature ;

constater que la société SOCIETE1.) a commis une faute dans l'exécution de ses obligations contractuelles justifiant la résiliation du contrat de concession ;

constater que c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu que la clause de l'article 16.9 de la convention de concession est une clause résolutoire, sinon pour le cas où l'article est à qualifier de condition résolutoire dire que la résiliation est justifiée ;

en conséquence confirmer le jugement entrepris ».

L'intimée a encore demandé l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000,- euros.

Par un arrêt du 31 mai 2018, la Cour a

« reçu l'appel ;

l'a dit non fondé ;

confirmé le jugement dans la mesure où il est entrepris ;

renvoyé l'affaire en prosécution de cause devant la première chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg ;

déclaré l'arrêt commun à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) ;

condamné la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG, anciennement l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE BASCHARAGE une indemnité de procédure de 1.000,- EUR pour l'instance d'appel ;

rejeté la demande des sociétés anonymes SOCIETE1.) et SOCIETE2.) basée sur l'article 240 du Nouveau code de procédure civile ;

condamné la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Georges PIERRET, sur ses affirmations de droit ».

Suite au décès de l'expert Patrick CHARPENTIER, l'expert Gilles KINTZELE a été commis par ordonnance du 24 avril 2019.

Les experts Georges WIES et Gilles KINTZELE (ci-après les experts judiciaires) ont établi leur rapport commun (ci-après le rapport judiciaire) en date du 18 novembre 2019 et ils ont chiffré la valeur de l'immeuble au montant de 1.044.000,- euros.

Par un troisième jugement du 4 novembre 2020, le tribunal a

« rejeté la demande de la société anonyme SOCIETE1.) et de la société anonyme SOCIETE2.) en institution d'une expertise complémentaire,

fixé la valeur de la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société SOCIETE1.) sur le terrain situé à

ADRESSE4.) d'une contenance de 23 ares, 94 centiares, au montant de 1.044.000.- euros,

dit que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG, anciennement l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE BASCHARAGE prendra la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société anonyme SOCIETE1.) sur le terrain situé à ADRESSE4.) d'une contenance de 23 ares, 94 centiares, par paiement du montant de 1.044.000.- euros à la société anonyme SOCIETE1.),

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

déclaré le présent jugement commun à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.),

condamné la société anonyme SOCIETE1.) et la société anonyme SOCIETE2.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG, anciennement l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE BASCHARAGE une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

débouté la société anonyme SOCIETE1.) et la société anonyme SOCIETE2.) de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

condamné la société anonyme SOCIETE1.) et la société anonyme SOCIETE2.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de Maître Georges PIERRET, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance ».

Procédure

Par exploit d'huissier du 23 décembre 2020, la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) ont relevé appel contre le jugement du 4 novembre 2020 qui a fait l'objet d'une signification en date du 17 novembre 2020.

Par réformation du jugement entrepris, les parties appelantes sollicitent la fixation de la valeur de la propriété au montant de 2.191.509,29 euros.

En ordre subsidiaire, elles demandent, sur base de l'article 8 de la convention de cession la nomination d'un collège de deux experts afin de se prononcer dans un seul rapport sur la valeur de la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société SOCIETE1.), sur le terrain situé à ADRESSE4.), d'une contenance de 23 ares et 94 centiares.

En ordre plus subsidiaire, elles sollicitent qu'une contre-expertise soit ordonnée afin d'évaluer la valeur de la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société SOCIETE1.), sur le terrain situé à ADRESSE4.), d'une contenance de 23 ares et 94 centiares, tout en prenant en compte le cas échéant tous les éléments du dossier et notamment les expertises y figurant.

Elles requièrent finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour l'instance d'appel et la condamnation de la COMMUNE de KAERJENG au paiement des frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Marc KERGER, affirmant en avoir fait l'avance.

La COMMUNE de KAERJENG demande la confirmation du jugement du 4 novembre 2020 en toute sa teneur. Elle requiert, sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros pour la première instance et de 3.500,- euros pour l'instance d'appel. Elle sollicite que les parties appelantes soient condamnées aux frais et dépens des deux instances avec distraction au profit de Maître Georges PIERRET, affirmant en avoir fait l'avance.

Par ordonnance du magistrat de la mise en état du 22 juin 2021, l'instruction a été clôturée et l'affaire a été renvoyée à l'audience des plaidoiries du 27 octobre 2021.

Les mandataires des parties ont été informés par écrit le 6 octobre 2021 de la composition du siège.

Les fardes de procédure ayant été déposées au greffe, l'audience a été tenue à la date indiquée.

Le président de chambre Nadine WALCH a pris l'affaire en délibéré et a fixé le prononcé de l'arrêt au 24 novembre 2021.

Les mandataires des parties ont été informés par écrit de la composition de la Cour et de la date du prononcé.

Le magistrat ayant présidé l'audience a rendu compte à la Cour dans son délibéré.

Positions des parties

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.)

Les parties appelantes mettent sérieusement en doute les conclusions des experts judiciaires. Pour démontrer que les experts judiciaires se sont trompés, ils versent un rapport d'expertise unilatéral dressé par l'expert Patrick ZECHES le 31 mars 2020 et chiffrant la valeur de l'immeuble au montant de 2.191.509,29 euros. Elles communiquent encore un rapport d'expertise unilatéral rédigé par l'expert Shoja MICHELI le 19 mars 2021 suivant lequel la valeur de l'immeuble est estimée à 2.039.400,- euros.

Elles en déduisent que les deux rapports, certes unilatéraux, constitueraient la preuve que les experts judiciaires se soient trompés.

A cela s'ajouterait que le prix de revient du bâtiment en 2008 aurait été de 1.143.966,03 euros, de sorte qu'il serait inconcevable que la valeur de l'immeuble ne serait actuellement que de 1.044.000,- euros, les prix de l'immobilier n'ayant fait qu'augmenter depuis 2008. Cette affirmation quant à la hausse des prix serait corroborée par une offre d'acquisition reçue par la société SOCIETE1.) en date du 5 novembre 2019 qui porterait sur le montant de 1.800.000,- euros.

Les parties appelantes reprochent encore aux experts judiciaires d'avoir fait leurs calculs sur des bases erronées. Ainsi, il résulterait du procès-verbal de constat dressé par l'huissier de justice Véronique REYTER en date du 9 avril 2021 que les experts judiciaires se seraient trompés en mesurant la hauteur du bâtiment.

Tandis que les experts judiciaires retiendraient une hauteur de 6,42m pour la partie avant du bâtiment (bureaux et logement), fondations comprises, et une hauteur de 6,96m pour la partie arrière du bâtiment (hall industriel), également fondations comprises, l'huissier de justice aurait pris les mesures suivantes :

- Coin avant droit du bâtiment : 6,758m
- Coin arrière droit du bâtiment : 6,706m
- Coin arrière gauche du bâtiment : 6,719m
- Coin avant gauche du bâtiment : 6,723m.

Les mesures prises par l'huissier de justice ne comprendraient même pas les fondations que les experts judiciaires auraient évalué à 0,4m.

Les erreurs commises par les experts judiciaires seraient encore confirmées par les constats faits par l'architecte PERSONNE1.) qui retiendrait une hauteur identique de 7,31m pour tout le bâtiment, fondations comprises. Les parties appelantes soulignent qu'il résulterait de l'attestation testimoniale établie par PERSONNE1.) que ce dernier aurait été sur place pour vérifier les dimensions de l'immeuble.

Il serait dès dans la logique des choses que la hauteur retenue par l'huissier de justice varierait de quelques millimètres, voire centimètres, par rapport aux mesures prises par l'architecte PERSONNE1.) en raison du fait que l'huissier n'aurait pas considéré les fondations et que le terrain accuserait une certaine pente.

En partant sur une fausse prémisse concernant la hauteur du bâtiment, les calculs des experts judiciaires quant au volume bâti seraient forcément erronés et en défaveur des parties appelantes.

Finalement, les experts judiciaires auraient appliqué des taux de vétusté moindres pour des bâtiments qu'ils auraient évalués dans la même zone industrielle. Ainsi, à titre d'exemple, les parties appelantes soutiennent que les experts judiciaires auraient appliqué un taux de vétusté de 2% pour le bâtiment BÂTIMENT1.) et un taux variant entre 2,12%, 5% et 10% pour le bâtiment BÂTIMENT2.). Elles marquent leur incompréhension complète pour les taux de vétusté de 15% et 25% tels que retenus pour leur bâtiment.

Les parties appelantes reprochent finalement aux experts judiciaires de ne pas avoir été cohérents pour ce qui est de la fixation du prix du mètre carré. Dans le rapport d'expertise concernant le bâtiment BÂTIMENT1.), les experts judiciaires auraient retenu un prix de 407,- euros tandis que pour le bâtiment SOCIETE1.), ils n'auraient fixé le prix qu'au montant de 350,- euros et ce malgré le fait qu'ils auraient constaté que l'immeuble SOCIETE1.) se trouverait en bon état d'entretien général avec des finitions soignées pour ce genre de bâtiment.

Elles soutiennent qu'il ne serait pas plausible que le coût du mètre carré pour un bâtiment industriel du même genre soit tombé en dépit de la hausse extrêmement dynamique du marché immobilier depuis lors.

La COMMUNE de KAERJENG

La partie intimée soutient que les rapports dressés par les experts ZECHES et MICHELI constitueraient des rapports unilatéraux et « sur commande ».

A cela s'ajouterait qu'en vertu de l'article 8 de la convention de concession, un collège de deux experts serait nécessaire pour fixer la valeur de l'immeuble. Cette condition n'ayant pas été respectée, il y aurait tout simplement lieu d'écarter les deux rapports en question.

La COMMUNE de KAERJENG soutient que ce serait à bon droit que les premiers juges auraient retenu qu'il serait logique que la valeur actuelle de l'immeuble se situerait en dessous de son prix de revient en 2008 eu égard au fait que même si la valeur des terrains au Luxembourg augmente de

manière constante, les immeubles bâtis subiraient à partir de leur construction une moins-value en raison de leur âge et de leur entretien, raison pour laquelle il y aurait lieu à application d'un taux de vétusté.

Ce serait à tort que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) tenteraient de faire des comparaisons avec des immeubles voisins, à savoir les immeubles BÂTIMENT1.) et BÂTIMENT2.), eu égard au fait que chaque immeuble présenterait ses propres caractéristiques et, surtout, que les évaluations des bâtiments en question auraient été faites à des dates où les constructions des immeubles auraient été plus récentes.

Il n'y aurait pas non plus lieu de tenir compte de l'offre d'achat du 5 novembre 2019 eu égard au motif qu'il ne s'agirait pas d'une évaluation immobilière.

Les affirmations faites par PERSONNE1.) seraient dépourvues de toute pertinence au motif qu'il n'aurait pas été sur place et qu'il se serait prononcé exclusivement sur base de « documents en référence reçus » sans fournir la moindre précision de quels documents il s'agirait. Son attestation testimoniale serait à rejeter des débats pour ne pas remplir les conditions prévues par l'article 402 du Nouveau Code de Procédure Civile.

La COMMUNE de KAERJENG relève que les pièces 2 et 3 de la 6^{ème} farde de pièces des parties appelantes se contrediraient en elles-mêmes alors que la hauteur retenue par l'huissier de justice Véronique REYTER varierait entre 6,706 m et 6,758 m et la hauteur retenue par l'architecte PERSONNE1.) serait de 7,31m. La hauteur retenue par les experts judiciaires se situerait entre les différentes hauteurs retenues par l'huissier REYTER et l'architecte PERSONNE1.).

La COMMUNE de KAERJENG considère que les parties appelantes n'ont pas rapporté le moindre élément de preuve permettant de mettre en doute les conclusions des experts judiciaires et elle s'oppose dès lors à l'institution d'une nouvelle expertise. Elle fait remarquer que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) feraient tout pour faire traîner les choses et de retarder notamment leur déguerpiement des lieux.

Appréciation

Conformément à ce qui a été retenu en première instance, il est de principe que les tribunaux ne doivent s'écarter de l'avis d'un expert qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé les données qui lui ont été soumises.

Pour analyser si tel a été le cas en l'espèce, il convient de passer en revue les éléments relevés à cet effet par les parties appelantes.

Pour ce faire, il y a lieu de rappeler la mission d'expertise telle qu'ordonnée par jugement du 11 mai 2016, à savoir :

« se prononcer dans un seul rapport sur la valeur de la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société SOCIETE1.) S.A. sur le terrain situé à ADRESSE4.) d'une contenance de 23 ares, 94 centiares ».

Force est de constater que les parties n'ont à aucun stade de la procédure discuté sur la définition de la notion de « valeur de la propriété ». A défaut de précision du concept et en l'absence de toute discussion à ce sujet, il convient de considérer la valeur intrinsèque de la propriété, c'est-à-dire la valeur propre que le bien a par lui-même. Cette valeur ne tient pas compte du caractère de convenance, de la règle de l'offre et de la demande, ni de la situation géographique de l'immeuble.

Il convient de relever d'emblée que c'est dans ce sens que les experts judiciaires ont compris la mission et qu'ils ont effectué leur travail.

Le rapport d'expertise MICHELI n'emporte pas la conviction de la Cour au motif que l'expert a inclus dans son analyse la valeur du terrain alors qu'il est évident qu'il ne s'agissait que de déterminer la valeur de l'immeuble.

Par ailleurs, en page 28 de son rapport, l'expert MICHELI liste toute une série de facteurs qu'il a pris en considération, mais qui ne sont pas pertinents pour déterminer la valeur intrinsèque d'un immeuble, tels notamment la valeur locative de l'immeuble, les contraintes éventuelles de vente, la répartition des pièces, la situation géographique, l'orientation et l'exposition solaire, etc.

Le rapport d'expertise MICHELI n'est dès lors pas pertinent pour la solution du litige, de sorte qu'il y a lieu d'en faire abstraction.

Il en est de même de l'offre d'acquisition du 5 novembre 2019.

Pour ce qui est du rapport d'expertise ZECHES, c'est à bon droit et pour des motifs que la Cour adopte que les premiers juges ont retenu que ce rapport n'est pas de nature à mettre en cause l'évaluation faite par les experts judiciaires.

En instance d'appel, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) critiquent les mesures faites par les experts judiciaires pour ce qui est de la hauteur de l'immeuble. Pour démontrer que les experts judiciaires se sont trompés, ils

se réfèrent au constat d'huissier Véronique REYTER du 9 avril 2021 ainsi qu'à l'analyse faite par l'architecte PERSONNE1.).

Même si l'attestation de PERSONNE1.) ne remplit pas les critères légaux pour valoir attestation testimoniale, toujours est-il qu'elle peut servir à titre de renseignement.

Il résulte de leur rapport que les experts judiciaires ont retenu une hauteur de 6,42m pour ce qui est de la partie avant de l'immeuble et une hauteur de 6,96m pour la partie arrière de l'immeuble. Ils ont considéré les fondations et canalisations à concurrence de 0,40m.

L'huissier de justice Véronique REYTER retient dans son procès-verbal du 9 avril 2021 les mesures suivantes :

- Coin avant droit du bâtiment : 6,758m
- Coin arrière droit du bâtiment : 6,706m
- Coin arrière gauche du bâtiment : 6,719m
- Coin avant gauche du bâtiment : 6,723m.

Les fondations et canalisations n'ont pas été prises en considération.

L'architecte PERSONNE1.) relève dans son avis du 7 avril 2021 que la hauteur de l'immeuble est constante et il note en résumé que « *les zones de fondations situées entre niv 000 et niveau -080 doivent intervenir dans le calcul du volume* ».

Avant de tirer une conclusion hâtive du constat d'huissier du 9 avril 2021 ainsi que de l'avis du 7 avril 2021, il convient de renvoyer le dossier devant les experts judiciaires afin qu'ils revoient la question de la hauteur de l'immeuble sur base des pièces qui ont seulement été produites en instance d'appel.

Eu égard au fait qu'il appartient à la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve que les conclusions des experts judiciaires concernant la hauteur de l'immeuble sont erronées et que les éléments soumis à l'appréciation de la Cour ne valent pas preuve suffisante, il lui appartient de faire l'avance des frais du complément d'expertise.

Par application de l'article 79, alinéa 2 du Nouveau Code de Procédure Civile, il y a lieu de statuer contradictoirement à l'égard de la société SOCIETE3.), l'acte d'appel ayant été signifié à sa personne.

Par application de l'article 79, alinéa 1 du Nouveau Code de Procédure Civile, il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de la société SOCIETE4.), l'acte d'appel n'ayant pas été délivré à sa personne.

Il n'y a pas lieu à application de l'article 84 du Nouveau Code de Procédure Civile, les parties appelantes ne formulant pas la moindre prétention à l'égard de la société SOCIETE4.).

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), et contradictoirement à l'égard des autres parties,

reçoit l'appel ;

avant tout autre progrès en cause,

renvoie l'affaire devant les experts Gilles KINTZELE et Georges WIES afin de leur permettre

- de prendre connaissance du procès-verbal de l'huissier de justice Véronique REYTER du 9 avril 2021 et de l'avis de l'architecte PERSONNE1.) du 7 avril 2021 ;
- de reconsidérer la hauteur de l'immeuble et, le cas échéant, les calculs faits sur base des volumes bâtis ;

ordonne à la société anonyme SOCIETE1.) de consigner, au plus tard pour le 17 décembre 2021, la somme de 1.000,- EUR, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération des experts, à la Caisse de consignation ou à un autre établissement de crédit à convenir avec l'autre partie au litige ;

charge Madame le conseiller Nadine WALCH du contrôle de cette mesure d'instruction ;

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

dit que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, ils devront en avertir ledit magistrat et ne continuer leurs opérations après consignation d'une provision supplémentaire ;

dit que les experts devront déposer leur rapport au plus tard le 31 janvier 2022 ;

réserve le surplus et les dépens.