

Arrêt N° 50/23 – VII – CIV

Audience publique du vingt-neuf mars deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2021-00137 du rôle

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;
Nadine WALCH, conseiller ;
Françoise SCHANEN, 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 numéro 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 numéro 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 collègue des bourgmestre et échevins, en la personne de son bourgmestre,

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

comparant par la société à responsabilité limitée PIERRET & ASSOCIÉS, inscrite sur la liste v du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1730 Luxembourg, 8, rue de l'Hippodrome, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 263981, représentée aux fins de la présente procédure 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 numéro NUMERO3.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

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 numéro NUMERO4.), représentée par son ou ses gérants actuellement en fonctions,

parties intimées aux fins du susdit exploit REYTER du 23 décembre 2020,

les parties sub 2) et 3) ne comparant pas.

LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt du 24 novembre 2021 par lequel la Cour a, avant tout autre progrès en cause, renvoyé 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.

Vu l'arrêt rendu le 1^{er} décembre 2022 par lequel la Cour de cassation a déclaré irrecevable le pourvoi en cassation dirigé par la société anonyme SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)) et la société anonyme

SOCIETE2.) (ci-après la société SOCIETE2.) contre l'arrêt du 24 novembre 2021.

Vu le rapport d'expertise du 6 avril 2022 dressé par les experts Gilles Kintzele et Georges Wies.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 9 décembre 2022 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire est renvoyée devant la Cour à l'audience des plaidoiries du 22 février 2023.

Positions des parties

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) soutiennent que le rapport d'expertise du 6 avril 2022 (ci-après le rapport de 2022) ne saurait être pris en considération au motif qu'il serait incomplet et erroné et que les experts n'auraient pas répondu à la mission leur confiée par arrêt du 24 novembre 2021.

Elles reprochent notamment aux experts de n'avoir pris en considération que deux mesures pour calculer la hauteur de l'immeuble, tandis que l'huissier de justice Véronique Reyter aurait relevé quatre mesures. En procédant de la sorte, le rapport de 2022 serait dès lors incomplet.

Indépendamment de ce fait, les experts auraient pris le soin d'inclure dans leur expertise les plans du bâtiment qui relèveraient une hauteur de 6,91m, hors fondation.

En retenant dans leur rapport de 2022 une hauteur de 6,30m, hors fondation, la conclusion des experts serait manifestement erronée. Selon les constats faits par l'huissier de justice, la hauteur de l'immeuble devrait être de « 701,65 cm ».

Finalement, les experts n'auraient pas tenu compte de l'avis de l'architecte PERSONNE1.) et ils auraient retenu une profondeur des fondations de 0,50m, tandis que l'architecte aurait recommandé de considérer une profondeur de 0,80m.

La COMMUNE DE KAERJENG soutient qu'il résulterait du rapport de 2022 que les experts avaient en leur possession tous les documents émanant de l'huissier de justice Véronique Reyter ainsi que de l'architecte PERSONNE1.) pour dresser leur complément d'expertise.

Elle soutient que les critiques adressées par les parties appelantes aux experts seraient dénuées de tout fondement au motif que la Cour n'aurait pas demandé aux experts de s'approprier et de confirmer les calculs faits par l'huissier de justice et par l'architecte, mais les experts auraient été invités à reconsidérer leur travail ayant mené au rapport d'expertise du 18 novembre

2019 au vu des nouvelles pièces communiquées seulement en instance d'appel, soit postérieurement à l'expertise de 2019.

Les experts auraient correctement accompli leur mission et la preuve en serait qu'ils auraient effectivement reconsidéré la hauteur de l'immeuble, ce qui aurait eu comme conséquence que la valeur de l'immeuble aurait été augmentée à la somme de 1.159.000,- euros.

Dès lors, les experts auraient parfaitement répondu à la mission leur confiée par l'arrêt du 24 novembre 2021 et les arguments avancés par les parties appelantes seraient à rejeter.

Sous réserve de réciprocité, la COMMUNE DE KAERJENG accepte le rapport de 2022 et notamment le montant TTC de 1.159.000,- euros. Elle soutient néanmoins que ce montant ne saurait être assorti des intérêts de retard au motif qu'il « *s'agirait d'un montant actualisé au taux d'aujourd'hui* ».

Sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elle réitère sa demande en condamnation des parties appelantes à lui payer une indemnité de procédure de 1.000,- euros pour la première instance et de 3.500,- euros pour l'instance d'appel. Elle sollicite finalement leur condamnation aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de son avocat à la Cour concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

Appréciation de la Cour

Pour la partie avant du bâtiment, les experts avaient considéré, dans leur rapport du 18 novembre 2019, une hauteur de 6,42m, tandis qu'ils retiennent dans leur rapport de 2022 une hauteur de 6,80m.

Pour la partie arrière du bâtiment, ils ont corrigé la hauteur de 6,96m retenue en 2019 à 6,80m.

Les corrections effectuées dans leur rapport de 2022 ont fait en sorte que la valeur de l'immeuble est passée d'une valeur de 1.044.000,- euros, telle qu'évaluée en 2019, à une valeur de 1.159.000,- euros.

Dans leur rapport de 2022, les experts s'expliquent comme suit :

« Lors de la visite des lieux du 11 mars 2022, les experts ont vérifié les mesures prises à l'intérieur lors de la visite des lieux précédente. Il est à noter que les experts avaient estimé une hauteur de la dalle entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage de 0,20m qui a été mesurée lors de la visite des lieux du 11 mars 2022, et qui est de 0,32m.

Lors de la visite des lieux, les experts ont donné les explications su sujet de la méthode de calcul appliquée dans leur rapport précédent.

Dans ce calcul, les fondations et canalisations avaient bien été retenues, ceci avec une hauteur de 0,40m.

L'affirmation que les experts n'auraient pas considéré la fondation est donc erronée.

Les experts ont expliqué que la hauteur retenue est à considérer comme une valeur moyenne en sachant évidemment qu'il y a des fondations ponctuelles qui descendent à une plus grande profondeur. Néanmoins les experts adaptent dans le calcul actuel du volume la hauteur retenue pour « fondation et canalisation » avec 0,40m à 0,50m pour « fondation, canalisation et dalle ».

Pour le calcul de la hauteur, la mesure avait été prise à l'intérieur du hall, et une épaisseur de la toiture avait été rajoutée. La hauteur n'a pas été considérée dans l'approche des experts jusqu'à la hauteur de l'acrotère.

Le mesurage fait par l'huissier de justice et par l'architecte est considéré du niveau sol à l'extérieur jusqu'au niveau acrotère. Les experts ont fait part aux parties présentes qu'ils vont considérer le plan que la société SOCIETE1.) a remis aux experts pour calculer le nouveau volume.

Sur la coupe X-X reçue, le niveau du sol fini au rez-de-chaussée est défini comme 0,00.

Le niveau de l'acrotère est indiqué avec +6,510. La hauteur moyenne de la toiture étant inférieure à la hauteur de l'acrotère, les experts retiennent une hauteur moyenne de 6,30m.

A partir du volume calculé, les experts déterminent la valeur actuelle de l'immeuble ».

Suite aux explications des experts quant au mode de calcul, ils fournissent en page 7 de leur rapport le détail de leurs calculs permettant de retracer comment ils sont arrivés à une hauteur de l'immeuble de 6,80m et à un volume bâti total du bâtiment de 2.852m³.

En page 3 de leur rapport, les experts ont fait l'inventaire des pièces qui étaient à leur disposition. Parmi les documents en question figurent les éléments établis par l'huissier de justice Véronique Reyter et par l'architecte PERSONNE1.).

Contrairement aux affirmations des parties appelantes, les experts ont considéré les éléments leur soumis alors qu'ils y ont fait référence. Il n'était bien évidemment pas dans leur mission de reprendre les mesures faites par l'huissier de justice et par l'architecte, mais de reconsidérer leur rapport du 18 novembre 2019, ce qu'ils ont fait. Les experts ont pris le soin de fournir toutes les précisions à l'appui de leurs calculs.

Il résulte de l'ensemble de ces développements que les experts ont correctement répondu à la mission leur confiée par arrêt du 24 novembre 2021 et que les critiques formulées par les parties appelantes sont à rejeter pour défaut de pertinence.

Il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation de la Cour que les experts se soient trompés dans leurs calculs.

Il y a dès lors lieu d'entériner les conclusions des experts et de chiffrer, par réformation du jugement entrepris du 4 novembre 2020, la valeur de l'immeuble au montant de 1.159.000,- euros. Pour le surplus, le jugement entrepris est à confirmer.

Les développements faits par la COMMUNE DE KAERJENG quant aux intérêts ne sont pas pertinents dans la mesure où la Cour n'est pas saisie d'une demande en majoration du montant de 1.159.000,- euros des intérêts.

Quant aux demandes en obtention d'une indemnité de procédure

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Les parties appelantes sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000,- euros pour l'instance d'appel.

La COMMUNE de KAERJENG requiert 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.

Par jugement du 4 novembre 2020, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait condamné la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.) à payer une indemnité de procédure de 1.000,- euros à la COMMUNE DE KAERJENG et ce volet du jugement est confirmé, de sorte qu'une condamnation en instance d'appel s'avère superflue.

Au du sort réservé au litige en instance d'appel et comme il y a eu réformation partielle du jugement entrepris, toutes les parties sont à débouter de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile au motif qu'elle ne justifient pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

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, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

revu l'arrêt rendu par la Cour d'appel en date du 24 novembre 2021 ;

vu l'arrêt rendu par la Cour de cassation en date du 1^{er} décembre 2022 ;

dit l'appel partiellement fondé ;

par réformation du jugement du 4 novembre 2020 :

- fixe 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 1.159.000,- euros
- dit que l'ADMINISTRATION COMMUNE DE KAERJENG prendra 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, par paiement du montant de 1.159.000,- euros à la société anonyme SOCIETE1.) ;

confirme le jugement du 4 novembre 2020 pour le surplus ;

déboute toutes les parties de leurs prétentions sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose par moitié aux sociétés anonymes SOCIETE1.) ET SOCIETE2.) et pour moitié à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG, avec distraction au profit de leurs avocats à la Cour concluants, affirmant en avoir fait l'avance.