

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 37/24 - IX – CIV

**Audience publique du vingt-et-un mars deux mille vingt-quatre**

Numéro CAL-2020-00669 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,  
Danielle POLETTI, premier conseiller,  
Stéphane PISANI, conseiller,  
Gilles SCHUMACHER, greffier.

**E n t r e :**

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)** SARL, 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 gérant actuellement en fonctions,

**appelante** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 3 juillet 2020,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

- 1) **PERSONNE1.)** dite **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 2) **PERSONNE2.)** dite **PERSONNE2.)**, demeurant à F-ADRESSE3.),

**intimées** aux termes du prédit exploit TAPPELLA du 3 juillet 2020,

comparant par la société à responsabilité limitée VERTUMNUS, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Max MULLER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## **LA COUR D'APPEL :**

Par exploit d'huissier du 16 mars 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts PERSONNE1.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL (ci-après la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins de voir nommer un collège d'experts sur base de l'article 1678 du Code civil avec pour mission d'évaluer, suivant leur état et leur valeur au 22 mars 2017, les terrains sis à L-ADRESSE4.), et pour obtenir une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement des frais et dépens de l'instance.

Par un premier jugement du 10 octobre 2018, le tribunal reçut la demande, déclara l'action des consorts PERSONNE1.) en rescision de la vente pour lésion recevable, ordonna une expertise et commit pour y procéder :

- 1) Fernand ZEUTZIUS, demeurant à L-ADRESSE5.),
- 2) Patrick J.KONTZ, demeurant à L-ADRESSE6.),
- 3) Serge WAGNER, demeurant à L-ADRESSE7.),

*« avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de déterminer la valeur vénale des biens immobiliers, inscrits au cadastre de la commune de Strassen, section A de Strassen, lieu-dit « ADRESSE8.) », sous les numéros NUMERO2.)/3171, d'une surface de 25 ares 99 centiares et NUMERO3.) d'une surface de 8 centiares sis à ADRESSE17.) vendus par feu PERSONNE3.) à la société SOCIETE1.) acte notarié de vente du 22 mars 2017, en tenant compte de l'état et de la valeur de ces biens au 22 mars 2017 et des données du marché immobilier telles qu'elles se présentaient à l'époque,*

*(...)*

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

Un second jugement intervenu le 19 février 2020, dit fondé la demande basée sur l'article 1674 du Code civil, donna acte à la société SOCIETE1.) qu'elle choisit de garder les fonds acquis suivant acte notarié du 22 mars 2017, ainsi que de payer le complément de prix tel que défini par l'article 1681 du Code civil, et avant tout autre progrès en cause, invita la société SOCIETE1.) à formuler aux consorts PERSONNE1.) une offre satisfaisante dans un délai de trois mois à compter de la signification du jugement, en réservant le surplus et les dépens.

Par acte du 3 juillet 2020, la société SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel de ce second jugement pour voir annuler, sinon rejeter, les conclusions du collège d'experts pour se fonder sur des méthodes d'évaluation inadaptées et des valeurs non représentatives et dire la demande en rescision non fondée, sinon nommer un nouveau collège d'experts outre lui octroyer une indemnité de procédure de 5.000.- euros, ainsi que des frais d'avocats pour 15.000.- euros.

Dans ses conclusions récapitulatives du 13 juillet 2023, la société SOCIETE1.) sollicite tout d'abord que la constitution d'avocat et un jeu de conclusion adverse soient déclarés nuls.

Le rapport d'expertise serait quant à lui à annuler pour une kyrielle indéfinissable de motifs, dont l'allocation elle-même est sollicitée en application d'une redondance justificative inintelligible, parmi lesquelles la violation du principe du contradictoire, le défaut de motivation, la mauvaise évaluation, par répercussion de l'annulation de l'étude de faisabilité commise par les experts, elle-même motivée par son assise sur le mauvais PAG, violation de l'article 6-1 de la CEDH pour manquement d'impartialité, défaut de réalisation personnelle de la mission au vu de la commission de l'étude prémentionnée, une autre violation du contradictoire liée à cette même étude, et un manque d'impartialité en violation des articles 437 du Nouveau Code de procédure civile et 6 de la CEDH. Finalement la demande en rescision serait à dire non fondée, les experts ayant mal apprécié la constructibilité du terrain, le calcul des surfaces serait surévalué et les parkings à construire sous-estimés, l'évaluation par comparaison ne saurait se fonder sur des prix annoncés et aurait été trop restreinte. Le manque d'objectivité devrait encore entraîner le rejet de leurs conclusions. Subsidiairement, un nouveau collège serait à nommer duquel les experts actuels seraient à exclure. Désormais il y aurait lieu de lui octroyer une indemnité de procédure pour chaque instance et ses frais d'avocats se chiffrent à 32.104,88 euros.

In extenso la demande telle que formulée à l'acte d'appel se libellait comme suit :

*« voir recevoir le présent appel en la forme ;*

*l'entendre dire justifié quant au fond ;*

*partant voir réformer le jugement attaqué ;*

*Constater que le collège d'experts s'est basé non seulement sur deux méthodes d'évaluation non adaptées au cas d'espèce, mais également sur des valeurs non représentatives de la zone d'implantation de l'immeuble qui est une zone d'activités et non une zone résidentielle,*

*Partant annuler, sinon rejeter les conclusions du collège d'experts,*

*Constater sur base des documents versés, ainsi que des raisonnements présentés dans l'Acte d'Appel que le seuil lésionnaire de plus de 7/12<sup>ème</sup> du prix de vente n'est pas atteint,*

*Dire non fondée la demande des parties adverses qui ne rapportent pas la preuve de l'existence du caractère lésionnaire du prix de vente, alors qu'elles se basent sur un rapport non représentatif du terrain d'espèce,*

*Dire partant principalement qu'il n'y a pas lieu à prononcer en l'espèce la rescision pour lésion,*

*Dire qu'à titre subsidiaire, il y a lieu de nommer un nouveau collègue d'experts afin de se prononcer sur le caractère ou non lésionnaire du prix de vente du terrain querellé et ce en tenant compte de la position défendue par la partie concluante ainsi que des pièces produites en cause,*

*Dire que le collège d'experts sera composé de :*

- 1) Patrick ZECHES, ADRESSE10.), L-ADRESSE11.) (110)*
- 2) Steve MOLITOR, ADRESSE12.), L-ADRESSE13.)*
- 3) Claude WEILAND, ADRESSE14.), L-ADRESSE15.)*

*Réserver le droit à la partie appelante, à titre plus subsidiaire, de requérir la convocation des experts pour être entendus en leurs explications,*

*Donner acte à la partie concluante qu'à titre plus subsidiaire encore, et si par impossible le tribunal devait écarter ses moyens, qu'elle entend se réserver le droit de se prévaloir de l'option prévue à l'article 1681 du Code Civil et de payer le supplément du juste prix sous la déduction du dixième du prix total,*

*Voir condamner les parties PERSONNE1.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer une partie des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens pour les frais et honoraires d'avocat, ainsi que les frais de déplacement et autres faux frais qu'il serait injuste de laisser à l'unique charge de la partie concluante compte tenu de l'attitude des parties demanderesses ayant conduit au litige et évalués à 5.000,-€ au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ou à tout autre montant à fixer par le tribunal,*

*Condamner, en outre, les parties demanderesses, solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, au remboursement de l'intégralité des frais d'avocat que la partie demanderesse a dû déboursier en vue de faire valoir ses droits qui se chiffrent en l'état actuel de la procédure à 15.000,- € au regard de l'attitude des parties demanderesses et ce, conformément à la jurisprudence de la Cour de Cassation rendue dans son arrêt du 9 février 2012 qui a confirmé que : « tout dommage patrimonial ou moral est réparable de sorte qu'il y a lieu d'y inclure tous les frais non compris dans tes dépens dont également les honoraires d'avocat », jurisprudence qui a été confirmée depuis et à plusieurs reprises par la Cour d'Appel notamment dans un arrêt du 27 février 2013 ainsi que dans un arrêt de la Cour d'Appel du 26 mars 2014, sous réserve d'augmentation en cours d'instance ;*

*Condamner les parties demanderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de Maître KRONSHAGEN qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.*

*Donner enfin acte à la partie SOCIETE1.) qu'elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions.*

*Réserver à l'appelant tous autres dus, droits, moyens et actions. »*

Les dernières conclusions récapitulatives prirent, suivant le dispositif, la teneur suivante :

*« voir recevoir les présentes conclusions en la forme ; les entendre dire justifiées quant au fond ; partant voir réformer le jugement attaqué ;*

*Principalement*

*Déclarer la constitution d'avocat à la Cour de VERTUMNUS et les conclusions de VERTUMNUS du 17 septembre 2021 irrecevables et nulles,*

*Dire que compte tenu des contestations sérieuses, des erreurs manifestes constatées et relevées par la partie appelante, des lacunes et omissions graves relevées par la partie appelante, la Cour d'Appel est en mesure de rejeter le rapport d'expertise Zeutzius-Kontz-Wagner,*

*Dire que les parties intimées ont basé leur assignation du 16 mars 2018 seulement et uniquement sur un document intitulé « Evaluation immobilière » daté du 14 février 2018 et dressé par les sieurs PERSONNE4.) et PERSONNE5.),*

*Dire que cette « Evaluation immobilière » est basée sur une prémisse, non établie ni justifiée ni documentée d'une valeur de 175.000 euros/are,*

*Dire que cette évaluation est parfaitement contredite par les actes notariés de ventes tels que présentés par la partie appelante et qui retiennent une valeur de 86.860,51 € / are, à savoir la moitié.*

*Dire que la partie appelante n'a jamais accepté le jugement civil 2018TALCH01 / 00304,*

*Dire que l'acquiescement à un jugement, qui ne se présume pas, doit résulter de faits ne laissant aucun doute sur l'intention de la partie d'accepter la décision attaquée,*

*Dire que la participation à une mesure d'expertise ne saurait constituer la traduction non équivoque de la volonté de la partie appelante de ne pas entreprendre la décision,*

*Dire qu'il incombe au Tribunal de vérifier si les faits articulés par les parties demanderessees sont assez vraisemblables et assez graves pour faire présumer la lésion,*

*Partant déclarer l'assignation des parties intimées du 16 mars 2018 sinon leur demande en rescision pour lésion irrecevable alors que les parties intimées ne justifient pas leur action par des faits assez vraisemblables et graves pour faire présumer la lésion,*

*l'expertise et de confronter directement les experts Zeutzius-Kontz-Wagner quant aux documents et pièces utilisées.*

*Dire que la violation de l'obligation de respecter le caractère du contradictoire et de l'obligation générale de conscience, d'objectivité et d'impartialité par les experts Zeutzius-Kontz-Wagner cause encore grief à la partie appelante alors que le rapport d'expertise Zeutzius-Kontz-Wagner, formellement contesté, a été retenu par les juges de première instance pour prononcer la lésion de la vente du 22 mars 2017 et pour calculer le supplément du juste prix suivant l'article 1681 du Code civil.*

*Déclarer que les reproches des parties intimées à cet égard sont non fondés, la partie appelante n'avait pas l'opportunité de formuler ses reproches lors de l'expertise alors qu'elle n'a jamais reçu un quelconque pré-rapport, ni même les documents sur lesquels les experts se sont finalement basés pour rendre leur rapport.*

*Déclarer que la partie appelante a partant parfaitement en droit de formuler ses reproches et contestations dans le cadre de l'instance judiciaire afin de solliciter la nullité, sinon l'annulation du rapport d'expertise judiciaire.*

*Constater que la partie appelante verse des rapports rédigés par la société SOCIETE2.), l'expert assermenté Peyman Assassi ou encore Maître Krieger dans le cadre de l'instance judiciaire et qui sont partant réputés contradictoires.*

*Partant annuler sinon déclarer nul sinon écarter purement et simplement le rapport d'expertise judiciaire des experts Zeutzius-Kontz-Wagner.*

*Dire que les experts judiciaires Zeutzius-Kontz-Wagner comparent les terrains litigieux sur lesquels les constructions à usage d'habitation sont interdites avec des terrains de toutes sortes.*

*Constater que cette erreur de raisonnement se poursuit dans le rapport d'expertise litigieux alors que les experts retiennent pour l'évaluation par comparaisons :*

*« L'évaluation par comparaisons s'annonçait difficile du fait que les terrains dans toutes les zones industrielles en situation comparable, c.à.d. dans la périphérie de la Ville de Luxembourg sont depuis des années rares et par conséquent peu de transactions ont eu lieu en 2017 - 2018, alors qu'encore moins de terrains sont actuellement offerts en vente.*

*De ce fait, les recherches ont été ciblées sur le marché de terrains constructibles en général à Strassen et à ADRESSE16.). »*

*Constater que les experts ont donc pris la décision de comparer les terrains litigieux situés dans la « zone d'activités ADRESSE8.) ZARI » où les constructions à usage d'habitation sont interdites avec des « terrains constructibles en général à Strassen et à ADRESSE16.). »*

*Constater que les experts ont donc volontairement et manifestement agit en dehors de leur mission judiciaire en décidant unilatéralement de cibler les « recherches [...] sur le marché de terrains constructibles en général à Strassen et à ADRESSE16.). » et donc de ne pas évaluer la valeur des biens litigieux « en tenant compte de l'état et de la valeur de ces biens au 22 mars 2017 et des données du marché immobilier telles qu'elles se présentaient à l'époque »*

*Constater que cette façon de procéder est manifestement fausse car elle vise à comparer l'incomparable !*

*Constater que les ventes et annonces utilisées par les experts judiciaires Zeutzius-Kontz-Wagner ne contiennent aucune référence quant à la nature de ces terrains (zone d'habitation, zone mixte à caractère urbain, zone d'habitation, zone d'activité économique communale, zone verte, zone rurale, zone récréative, etc.).*

*Constater que les ventes et annonces utilisées par les experts judiciaires Zeutzius-Kontz-Wagner ne contiennent aucune précision quant à la situation de ces terrains.*

*Constater que les ventes et annonces utilisées par les experts judiciaires Zeutzius-Kontz-Wagner ne contiennent aucune référence à une éventuelle construction existante sur ces terrains.*

*Constater que les ventes et annonces utilisées par les experts judiciaires Zeutzius-Kontz-Wagner ne contiennent aucune copie de l'acte de vente ou de l'annonce de ces terrains.*

*Constater que le rapport d'expertise Zeutzius-Kontz-Wagner ne contient aucune motivation pourquoi ce terrain de 2,38 ares peut être comparé aux terrains litigieux d'une surface totale de 26,07 ares contrairement au terrain n°3.*

*Constater que le rapport d'expertise Zeutzius-Kontz-Wagner ne contient aucune motivation pourquoi exactement ces ventes ou annonces ont été retenues aux fins de l'évaluation des biens immobiliers litigieux se trouvant en « zone d'activités ADRESSE8.) ZARI » de la commune de Strassen, alors que des centaines de ventes immobilières ont lieu chaque année dans cette commune.*

*Partant annuler sinon déclarer nul sinon écarter purement et simplement le rapport d'expertise du 4 avril 2019.*

*Constater que les experts Zeutzius-Kontz-Wagner ont été d'avis que « L'évaluation par comparaisons s'annonçait difficile du fait que les terrains dans toutes les zones industrielles en situation comparable, c.-à-d. dans la périphérie de la Ville de Luxembourg sont depuis des années rares et par conséquent peu de transactions ont eu lieu en 2017 - 2018, alors qu'encore moins de terrains sont actuellement offerts en vente. »*

*Constater que les experts ne versent donc aucun acte de vente de terrains dans des zones industrielles en situation comparable, et ne versent d'ailleurs aucune preuve de leurs éventuelles démarches effectuées.*

*Constater qu'il existe cependant plusieurs ventes de terrains parfaitement comparables.*

*Constater que dans le cadre de leur évaluation par comparaisons, les experts Zeutzius-Kontz-Wagner chiffrent la valeur des terrains litigieux à 151.724,75 € à l'are.*

*Constater cette valeur est formellement et énergiquement contestée par la partie appelante.*

*Constater que la valeur des terrains, sur base des actes notariés versés par la partie appelante, doit être de :  $(84.293,90 + 78.207,85 + 82.206,79 + 100.087,03 + 85.561,39 + 85.561,35 + 92.105,26) / 7 = 86.860,51$  €,*

*Constater que sur base des actes de ventes notariés, constatant des ventes dans la même zone que les terrains litigieux, la valeur de ces terrains litigieux est de 86.860,51 €.*

*Constater que les experts ont retenu sur base de terrains non identifiés, voire même de simples annonces, une valeur de 151.724,75 €.*

*Constater que la valeur retenue par les experts représente un écart de 64.864,24 €.*

*Constater que la valeur vénale de 86.860,51 € / are est largement inférieure au seuil lésionnaire.*

*Constater que cette valeur vénale de 86.860,51 € / are correspond également à la fourchette des prix entre 60.0006 et 93.0006 par are retenue par la société SOCIETE3.).*

*Constater que cette valeur vénale de 86.860,51 € / are correspond également à la valeur vénale de 88.500 € / are retenue par l'expert assermenté Peyman Assassi.*

*Dire que les montants retenus par les experts Zeutzius-Kontz-Wagner ne représentent nullement la valeur vénale des terrains dans les zones « ZAR1 » et « Bourmicht » à Strassen et ADRESSE16.).*

*Dire que dans son acte d'appel, la partie SOCIETE1.) demande déjà l'annulation des conclusions du collège d'experts : « Partant annuler, sinon rejeter les conclusions du collège d'experts ».*

*Dire que la demande en annulation du rapport d'expertise du 4 avril 2019, sinon en annulation des conclusions des experts Zeutzius-Kontz-Wagner ne constitue pas une demande nouvelle.*

*Dire que la demande en annulation sinon en nullité du rapport d'expertise du 4 avril 2019 de la partie appelante formulée par voie de conclusions additionnelles n'est que l'accessoire de la demande originale et y est rattachée par un lien indéniable.*

*Dire que ces demandes ont déjà été comprises dans les demandes antérieures et ne constituent dès lors pas une demande nouvelle.*

*Dire que la demande en condamnation formulée à l'encontre des parties intimées pour le remboursement des frais d'avocats de la partie appelante ne constitue pas non plus une demande nouvelle alors qu'elle a déjà été formulée dans son acte d'appel,*

*Partant déclarer l'ensemble des demandes formulées par la partie appelante recevables et fondées.*

*Dire que dans son jugement n°2018TALCH01/00304, le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, avait ordonné une expertise avec la mission suivante :*

*« de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé de déterminer la valeur vénale des biens immobiliers, inscrits au cadastre de la commune de Strassen, section A de Strassen, lieu-dit « rue de l'Industrie », sous les numéros 559/3171, d'une surface de 25 ares 99 centiares et NUMERO3.) d'une surface de 8 centiares sis à Strassen, 36 et 38 rue de l'Industrie vendus par feu PERSONNE3.) à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. par acte notarié de vente du 22 mars 2017, en tenant compte de l'état et de la valeur de ces biens au 22 mars 2017 et des données du marché immobilier telles qu'elles se présentaient à l'époque »*

*Dire que les experts Zeutzius-Kontz-Wagner avaient donc pour mission non équivoque de déterminer la valeur vénale des terrains litigieux en tenant compte de l'état et de la valeur de ces biens au 22 mars 2017 et des données du marché immobilier telles qu'elles se présentaient à l'époque.*

*Dire que les experts Zeutzius-Kontz-Wagner étaient soumis à une obligation générale de conscience, d'objectivité et d'impartialité.*

*Dire que « L'obligation d'accomplir sa mission avec conscience n'appelle pas de longs développements tellement elle paraît tomber sous le sens. L'homme de l'art auquel fait appel le juge doit remplir sa mission avec honnêteté, probité et sens des responsabilités. Il doit être attentif aux parties, exact dans ses constatations, fiable dans ses avis, minutieux et sérieux dans son travail. Autrement dit, il doit mériter la confiance qui est placée en lui par le juge. »*

*Dire que « Le devoir d'objectivité se déduit de celui d'exercer ses fonctions avec conscience. Elle signifie que le technicien doit présenter ses résultats avec fidélité et sans se laisser aller à des jugements subjectifs. »*

*Dire que les experts Zeutzius-Kontz-Wagner ont violé cette obligation générale de conscience, d'objectivité et d'impartialité en exprimant des jugements subjectifs et en utilisant des données et informations non documentées.*

*Dire que les experts sont également soumis à l'obligation de respecter le caractère du contradictoire.*

*Dire que « Le technicien, qui tient sa mission du juge et qui, à ce titre, participe de manière ponctuelle au service public de la justice, doit se conformer strictement aux principes directeurs du procès parmi lesquels figure, en première place, celui de la contradiction, lequel fait partie des garanties d'un procès équitable. »*

*Dire que la doctrine est unanime pour retenir que « Le principe de la contradiction qui veut qu'un débat contradictoire se déroule avant la prise de décision susceptible de faire grief, implique donc que la mesure d'instruction soit diligentée en présence des parties ou de leurs représentants. »*

*Dire que la doctrine déduit du principe de la contradiction « qu'un expert ne peut se contenter de travailler sur pièce et d'adresser un pré-rapport aux parties sans les avoir préalablement convoquées. ».*

*Constater qu'en l'espèce, les experts Zeutzius-Kontz-Wagner ont dressé leur rapport sans avoir communiqué leurs pièces et documents aux parties et sans aucun pré-rapport communiqué aux parties.*

*Dire que la doctrine et la jurisprudence de la Cour de cassation française retiennent que « Les parties doivent, en outre, être préalablement convoquées en temps utile, obtenir communication de tous documents, être informées de tous éléments servant à établir l'avis du technicien, et avoir la possibilité de présenter leurs observations et leurs pièces tout au long de la mesure. »*

*Constater qu'en l'espèce, les experts Zeutzius-Kontz-Wagner n'ont jamais convoqué de réunion entre parties (mis à part la visite des lieux en début des opérations d'expertise).*

*Constater qu'en l'espèce, les experts Zeutzius-Kontz-Wagner n'ont pas communiqué leurs pièces et documents aux parties pour qu'elles puissent utilement en prendre connaissance et prendre position, notamment en ce qui concerne l'étude de faisabilité élaborée par Madame PERSONNE6.).*

*Constater la jurisprudence de la Cour de cassation française a retenu que « un expert qui s'est fondé sur le rapport d'un expert privé doit soumettre ce document aux parties avant le dépôt de son rapport pour leur permettre d'en débattre contradictoirement ».*

*Constater qu'en l'espèce, les experts Zeutzius-Kontz-Wagner n'ont pas communiqué les pièces et documents sur lesquels ils se sont fondés.*

*Constater toujours suivant la doctrine française, « Il appartient au juge de s'assurer qu'il n'y a pas eu de manquement à cet égard et, s'il y en a eu, de le sanctionner ».*

*Constater la partie appelante est parfaitement en droit de critiquer l'expertise Zeutzius-Kontz-Wagner devant les juridictions saisies, que ce soit en première instance ou en instance d'appel.*

*Constater que ces manquements sont fortement préjudiciables à la partie appelante qui n'a de ce fait jamais pu prendre connaissance du suivi de l'expertise judiciaire, ni prendre connaissance ou position par rapport aux documents et pièces utilisés par les experts Zeutzius-Kontz-Wagner, dont notamment les ventes et annonces utilisées ainsi que l'étude de faisabilité élaborée par Madame PERSONNE6.).*

*Constater que la partie appelante a donc été privée de son droit fondamental de participer à l'expertise tout au long de la mesure et de confronter directement les experts Zeutzius-Kontz-Wagner quant aux documents et pièces utilisées.*

*Constater et dire que la violation de l'obligation de respecter le caractère du contradictoire et de l'obligation générale de conscience, d'objectivité et d'impartialité par les experts Zeutzius-Kontz-Wagner cause un grief à la partie appelante qui a été privée de son droit fondamental de participer à l'expertise et de confronter directement les experts Zeutzius-Kontz-Wagner quant aux documents et pièces utilisées.*

*Dire que les experts Zeutzius-Kontz-Wagner avaient donc pour mission non équivoque de déterminer la valeur vénale des terrains litigieux en tenant compte de l'état et de la valeur de ces biens au 22 mars 2017 et des données du marché immobilier telles qu'elles se présentaient à l'époque.*

*Dire qu'il est partant inconcevable que les experts Zeutzius-Kontz-Wagner refusent de procéder à une évaluation rétroactive au mars 2017 et se contentent des dispositions du PAG en vigueur au moment de la rédaction de leur rapport. Constaté que Madame PERSONNE6.) dans son étude de faisabilité a confirmé que :*

*Suivant extrait du PAG de la Commune de STRASSEN en vigueur - version coordonnée 08/2018, les terrains sous les n° cadastraux NUMERO4.) et NUMERO3.) sont classés en zone ZARI (zone d'activités ADRESSE8.), d'une contenance de 25a99ca et 0a8ca, donc un total de 26a07ca.*

*Constaté que les experts devaient déterminer la valeur vénale des terrains litigieux en tenant compte de l'état et de la valeur de ces biens au 22 mars 2017, de sorte que les experts et Madame PERSONNE6.) ont commis une erreur en retenant une version coordonnée au 08/2018 pour procéder à une évaluation des terrains au 22 mars 2017.*

*Constaté que les experts et Madame PERSONNE6.) appliquent une version du PAG postérieure à la date qui a été retenue par le Tribunal pour la détermination de la valeur vénale des terrains.*

*Constaté que les experts et Madame PERSONNE6.) auraient dû appliquer la version du PAG telle qu'en vigueur à la date qui a été retenue par le Tribunal pour la détermination de la valeur vénale des terrains.*

*Constaté qu'il ressort d'un courrier de l'Administration communale de Strassen que le PAG en vigueur au 22 mars 2017 était celui du 30 octobre 2016.*

*Partant annuler sinon déclarer nul sinon écarter purement et simplement l'étude de faisabilité et le projet théorique.*

*Dire que la mission des experts Zeutzius-Kontz-Wagner consistait à évaluer la valeur vénale des terrains litigieux.*

*Dire que la mission des experts Zeutzius-Kontz-Wagner ne consistait pas à élaborer un projet immobilier sur base de données et considérations purement subjectives et hypothétiques.*

*Dire qu'une telle évaluation ne peut en aucun cas se baser sur des données hypothétiques et subjectives, telles que notamment la construction d'un bureau. Dire qu'un potentiel acquéreur aurait très bien pu décider de construire un atelier ou un showroom.*

*Constaté que tout le long de la « ADRESSE8.) » à Strassen se trouvent notamment les établissements suivants :*

- SOCIETE4.) (Magasin d'accessoires automobiles)*
- SOCIETE5.) (Fournisseur de matériaux de construction)*
- SOCIETE6.) SA (Fruits, Légumes Frais Et Primeurs)*
- SOCIETE7.) SARL (Construction générale)*
- SOCIETE8.) Sàrl (Agence de publicité)*
- SOCIETE9.) Sàrl (Atelier de carrosserie automobile)*
- SOCIETE10.) Sàrl (Cuisiniste)*
- etc.*

*Dire qu'il est partant hautement critiquable que les experts Zeutzius-Kontz-Wagner ont pris la décision de procéder à une telle simulation sur base de la construction d'un immeuble administratif pour lequel le prix au m<sup>2</sup> est plus cher que le m<sup>2</sup> atelier.*

*Constaté que Madame PERSONNE6.) omet également dans ses calculs la nécessité de construire des sous- sols pour les parkings, donc des coûts*

supplémentaires de construction qui vont devoir être déduits de la valeur du terrain.

Partant annuler sinon déclarer nul sinon écarter purement et simplement le rapport d'expertise du 4 avril 2019.

Dire qu'il est de jurisprudence constante que « l'expert nommé dans le cadre d'une procédure judiciaire est tenu des mêmes obligations que le juge et doit ainsi accomplir sa mission avec conscience, objectivité et impartialité et veiller à préserver le caractère contradictoire de ses opérations [...]».

Dire que l'emploi du terme « conscience » fait référence à la « probité, l'honnêteté du technicien et son sens des responsabilités ».

Dire que le devoir d'objectivité s'analyse en une obligation « de présenter ses résultats avec fidélité, sans se laisser aller à des jugements subjectifs ».

Dire que l'impartialité implique que le technicien puisse « s'imposer une stricte neutralité et s'interdire de tenir compte, dans son activité, de l'inclinaison ou de la réserve qu'il éprouve à l'égard de l'un des plaideurs ou de contraintes plus ou moins diffuses de son milieu social ou de son engagement personnel ».

Constater que le collège d'experts s'est permis de faire les déclarations suivantes :

« Rappelons que la partie SOCIETE1.) a acquis en mars 2017 le fond immobilier à évaluer au montant total de 1.169.550.- € pour une surface de 26,07 ares, ce qui correspond à un prix de seulement (sic !) 44.862.- € / are ».

Rappelons que la partie SOCIETE1.) a acquis en mars 2017 le fond immobilier à évaluer au montant total de 1.169.550.- € pour une surface de 26,07 ares, ce qui correspond à un prix de seulement 44,862.- € / are.

Que l'adjectif seulement laisse d'ores et déjà clairement sous-entendre que le collège d'experts juge cette valeur trop faible alors même que l'évaluation elle-même n'a pas encore été entamée !

« Les experts soussignés retiennent qu'il s'agit d'un prix extrêmement favorable et point réaliste par rapport au prix du marché d'à l'époque [...] »

Les experts soussignés retiennent qu'il s'agit d'un prix extrêmement favorable et point réaliste par rapport au prix du marché d'à l'époque, tout en tenant compte d'une évolution vertigineuse dans le secteur immobilier à laquelle il faut faire face depuis des années au Grand-Duché.

Que l'adjectif extrêmement favorable et point réaliste laisse manifestement sous-entendre que le collège d'experts estime le prix trop bas alors même que l'évaluation elle-même n'a pas encore été entamée !

« Rien que cette location « bon marché » (au prix de 72.000.- € / an), garantissant donc un rendement extraordinaire de 6,16% / an, permet de conclure à quel point la transaction fut favorable à l'acquéreur. »

Rien que cette location 'bon marché' (au prix de 72.000.- € / an), garantissant donc un rendement extraordinaire de 6,16% / an, permet de conclure à quel point la transaction fut favorable à l'acquéreur.

Que l'adjectif « bon marché » laisse à nouveau sous-entendre la conviction subjective du collège d'experts que le prix était trop favorable, en dépit de toute explication !

Que le « rendement extraordinaire » est seulement affirmé par le collège d'experts sans aucune comparaison de rendements locatifs à l'appui, démonstration à nouveau de la subjectivité et du manque d'objectivité de la part du collège d'experts.

Constater que ces remarques se situent à la page 6 du rapport du collège d'experts et donc avant toute évaluation des terrains litigieux. Le collège d'experts, avant de procéder à une évaluation des terrains, est d'ores et déjà d'avis que (i) le prix était de seulement (sic !) 44.862.- € / are, (ii) le prix est extrêmement favorable et point réaliste par rapport au prix du marché d'à l'époque, (iii) la location était « bon marché » (au prix de 72.000.- € / an), garantissant donc un rendement extraordinaire de 6,16% / an, permettant de conclure à quel point la transaction fut favorable à l'acquéreur.

Constater que ces propos sont subjectifs, violent le devoir d'objectivité et sont clairement partiels.

Partant annuler sinon déclarer nul sinon écarter purement et simplement le rapport d'expertise du 4 avril 2019 pour violation de l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'homme et de l'article 437 du Nouveau Code de procédure civile alors que le collège d'experts a manqué à son obligation générale de conscience, d'objectivité et d'impartialité.

Dire que l'article 433 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile dispose que « le technicien, investi de ses pouvoirs par le juge en raison de sa qualification, doit remplir personnellement la mission qui lui est confiée. »

Dire que le technicien est choisi intuitu personae par le juge qui l'a commis.

Dire que le technicien ne peut donc pas déléguer sa mission à un tiers.

Constater que dans leur rapport d'expertise du 4 avril 2019, les experts se réfèrent à une étude de faisabilité élaborée par Madame PERSONNE6.).

Constater que cette étude de faisabilité a été commandée par le collège d'experts et n'a jamais été transmise à la partie appelante.

Constater que Madame PERSONNE6.) n'a pas été nommée par le Tribunal et qu'elle ne figure pas sur la liste des experts assermentés.

Constater que la partie appelante n'était pas au courant de cette étude de faisabilité ni des devoirs assumés par Madame PERSONNE6.).

Constater que cette étude de faisabilité a été rédigée par Madame PERSONNE6.) seule :

PERSONNE7.), Droit de l'expertise, Dalloz, Paris, 2021-2022. n° 231.31

Dans cette optique les experts soussignés ont en premier lieu mandaté Madame l'Architecte / Urbaniste diplômée PERSONNE6.) pour effectuer une étude de faisabilité.

Le rapport y relatif de Mme PERSONNE8.) est annexée au rapport sous chapitre 4 ci-après = Document 7 (8 feuilles).

Dire qu'une étude de faisabilité ne saurait être considérée comme une tâche isolée et matérielle.

Constater que cette étude s'étale sur huit pages dont la partie appelante n'a pu prendre connaissance qu'au moment de la réception du rapport final.

Constater que les experts n'ont même pas contrôlé ni vérifié cette étude de faisabilité, ils en font seulement état dans leur rapport :

Les prescriptions administratives et techniques du PAG relatives à T utilisation et/ou l'exploitation des terrains dans la zone « ZAR1 » sont largement repris dans une étude de faisabilité effectuée sur demande des experts soussignés par Madame PERSONNE9.) diplômée PERSONNE6.). (voir ci-après sous chapitre 3c)

Aux termes des calculs de l'étude « PERSONNE6.) », un volume bâti brut maximum de 11.731,50 m<sup>3</sup> serait autorisable, pour une occupation au sol de +/- 1.222 m<sup>2</sup>.

*Constater que la partie appelante a pris connaissance de cette étude de faisabilité à la lecture du rapport d'expertise du 4 avril 2019 une fois finalisé et communiqué par le Tribunal aux parties.*

*Constater que la partie appelante n'a jamais eu l'occasion de prendre connaissance ni même de contester valablement cette étude de faisabilité.*

*Partant annuler sinon déclarer nul sinon écarter purement et simplement le rapport d'expertise du 4 avril 2019 pour violation de l'article 433 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile alors que le collège d'experts a manqué à son obligation de remplir personnellement la mission qui lui est confiée.*

*Dire que le principe de la contradiction est notamment édicté à l'article 65 du Nouveau Code de procédure civile qui dispose que le juge doit, en toutes circonstances, faire observer et observer lui-même le principe de la contradiction.*

*Dire que la Cour européenne des droits de l'homme a même retenu que la seule possibilité laissée aux parties de formuler devant la juridiction des observations sur la teneur et les conclusions du rapport, après qu'il leur fut communiqué, ne leur offrait pas une possibilité véritable de commenter efficacement celui-ci car, en l'espèce, « la question à laquelle l'expert était chargé de répondre se confondait avec celle que devait trancher le tribunal ».*

*Dire que les experts sont soumis à une obligation de respecter le principe du contradictoire.*

*Dire qu'il incombe partant aux experts de prendre soin de porter à la connaissance des parties avant le dépôt définitif de leur rapport les éléments sur lesquels ils se fondent en leur permettant d'en débattre devant lui.*

*Dire que les experts doivent partant également transmettre aux parties toutes les pièces sur lesquels ils ont l'intention de baser leur conclusion.*

*Dire que « les parties doivent, en outre, être préalablement convoquées en temps utile, obtenir communication de tous documents, être informées de tous éléments servant à établir l'avis du technicien, et avoir la possibilité de présenter leurs observations et leurs pièces tout au long de la mesure. »'*

*Dire que la communication des pièces doit être spontanée.*

*Dire que les parties ne peuvent pas solliciter des pièces auprès des experts sans en connaître leur existence, d'autant plus si les experts décident de priver les parties d'un pré-rapport.*

*Constater qu'il était partant primordial pour la partie appelante de connaître le contenu complet de tous les actes de ventes et des annonces pris en compte par les experts dans le cadre de leur évaluation par comparaisons avant le dépôt du rapport.*

*Constater que les cinq ventes immobilières réalisées et annoncées en 2017 et 2018 dont fait état le rapport d'expertise du 4 avril 2019 ne sont pas annexées au rapport d'expertise.*

*Constater que dans leur rapport, les experts se réfèrent également à l'étude de faisabilité élaborée par Madame PERSONNE6.).*

*Constater que cette étude de faisabilité n'a jamais été transmise à la partie appelante avant la réception du rapport final.*

*Constater que la partie appelante n'a jamais eu l'occasion de prendre connaissance ni même de contester valablement cette étude de faisabilité !*

*Constater que cette étude de faisabilité constitue cependant l'élément central et fondamental de l'« Evaluation de l'objet à partir d'un projet théorique » faite par le collège d'experts.*

*Constater que la partie appelante n'avait aucune possibilité de connaître le contenu ni des ventes immobilières réalisées et annoncées en 2017 et 2018 ni de l'étude de faisabilité, ni même de la décision de rejeter le terrain numéro 3.*

*Constater qu'il est évident et flagrant que le mode d'élaboration du rapport ne respectait pas le principe du contradictoire.*

*Constater qu'en l'espèce la partie appelante est limitée à contester les conclusions du rapport seulement après qu'il lui fut communiqué.*

*Partant annuler sinon déclarer nul sinon écarter purement et simplement le rapport d'expertise du 4 avril 2019 pour violation de l'obligation de respecter le principe du contradictoire.*

*Dire que l'«avis de l'expert devant être motivé, il est par conséquent indispensable que celui-ci fasse connaître les raisons qui l'ont déterminé et les arguments sur lesquels reposent ses conclusions afin que les parties puissent les discuter et pour permettre au juge de se prononcer. Il ne peut donc pas se borner à livrer le seul résultat de ses investigations mais veiller à détailler, avec clarté, précision, logique et objectivité, les étapes de son raisonnement, à décrire les recherches qu'il a effectuées, à préciser les différentes solutions qu'il a pu envisager et les raisons qui l'ont conduit à les valider ou, au contraire, les écarter, Dire qu'en résumé, l'avis de l'expert doit :*

*- être motivé ;*

*- contenir les raisons qui l'ont déterminé et les arguments sur lesquels reposent ses conclusions ;*

*- détailler, avec clarté, précision, logique et objectivité, les étapes de son raisonnement ;*

*- décrire les recherches qu'il a effectuées ;*

*- préciser les différentes solutions qu'il a pu envisager ;*

*- préciser les raisons qui l'ont conduit à valider des solutions ou, au contraire, les écarter ;*

*Constater qu'en l'espèce, le rapport du collège d'experts ne répond incontestablement pas à ces exigences,*

*Constater que les ventes et annonces utilisées par les experts ne sont pas décrites et que le rapport ne contient aucune indication ni motivation pourquoi exactement ces ventes et annonces ont été retenues pour l'évaluation par comparaison.*

*Constater que dans le cadre de l'évaluation à partir d'un projet théorique, les experts se prévalent également de certains chiffres et montants pour lesquels il n'existe aucune explication ni motivation. Constater que le collège d'experts procède à une évaluation de l'objet à partir d'un projet « théorique » sans expliquer en quoi ce projet serait « théorique » en non pas « réaliste », « réalisable » ou « concret »,*

*Constater que le collège d'experts ne motive pas son choix pour cette évaluation, n'explique pas si d'autres méthodes d'évaluation seraient également envisageables et ne détaille pas en quoi consiste précisément un tel projet « théorique ».*

*Constater que le collège d'experts est parti « d'un immeuble administratif (surfaces bureaux) qui paraît promettre une exploitation et un rendement optimale, sans pour autant motiver ce choix et détailler les raisons qui l'ont déterminé et les arguments sur lesquels repose cette décision.*

*Constater que le collège d'experts établit ensuite un prix de +/- 11.550.000.- € en « partant des prix du marché actuel, le coût de construction hors terrain pour un*

*immeuble à 3 niveaux et 3.666 m<sup>2</sup> au total, exécution bon standard, répondant aux prescriptions techniques et administratives en vigueur, incluant toutes les commodités et facilités aujourd'hui exigées pour un immeuble administratif » sans fournir la moindre motivation à la base de cette estimation, sans fournir une seule preuve justifiant cette valeur, sans fournir le moindre devis pour ces travaux, sans expliquer voire détailler et prouver en quoi consistent séparément le prix du terrain, le prix de la construction, en quoi consiste une exécution bon standard, quoi consistent toutes les commodités et facilités (sic !).*

*Constater que le collège d'experts établit ensuite un prix de +/- 577.000.- € pour « un aménagement standard des alentours, c.à.d. création d'espaces verts exigé parle PAG) et des emplacements parking à ciel ouvert » sans fournir la moindre motivation à la base de cette estimation, sans fournir une seule preuve justifiant cette valeur, sans fournir le moindre devis pour ces travaux, sans expliquer voire détailler et prouver en quoi consistent ces espaces verts, sans expliquer voire détailler et prouver de combien de places de parkings il est question (sic !).*

*Constater que le collège d'experts pose ensuite l'hypothèse d'une vente du projet après construction et admet un bénéfice pour le promoteur de 15% sans aucune explication pourquoi cette hypothèse est supposée, sans la moindre motivation à la base de cette estimation, sans fournir une seule preuve justifiant ce pourcentage (sic !).*

*Constater que le collège d'experts s'est ensuite mis d'accord sur un « prix de vente de 6.200.- € / m<sup>2</sup> » sans fournir la moindre motivation ou explication à la base de cette estimation, sans fournir une seule preuve justifiant cette valeur, sans fournir la moindre pièces concrète et réelle justifiant une telle valeur, sans expliquer voire détailler et prouver en quoi consistent séparément le prix du terrain, le prix de la construction, en quoi consiste une exécution bon standard, quoi consistent toutes les commodités et facilités (sic !).*

*Constater que le prix au m<sup>2</sup> est fixé sans aucune preuve à l'appui, permettant donc au collège d'experts de jongler avec l'évaluation dans un sens ou un autre sans aucune justification ni motivation !*

*Partant annuler sinon déclarer nul sinon écarter purement et simplement le rapport d'expertise du 4 avril 2019 en raison de l'absence de motivation de la part du collège d'experts*

*Dire que suivant l'article 360 du Nouveau Code de procédure civile « La mesure d'instruction est exécutée sous le contrôle du juge qui l'a ordonnée lorsqu'il n'y procède pas lui-même. »*

*Dire que suivant l'article 437 du Nouveau Code de procédure civile « Le technicien commis doit accomplir sa mission avec conscience, objectivité et impartialité. »*

*Dire que les obligations déontologiques auxquelles sont soumis les experts résultent non seulement de l'article 437 du Nouveau Code de procédure civile qui l'exprime de façon expresse, mais aussi, de façon plus générale et plus diffuse de l'article 6, § 1, de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales qui garantit à tout justiciable le droit à un procès équitable.*

*Dire que suivant la doctrine, l'impartialité signifie que le technicien doit s'imposer une stricte neutralité et s'interdire de tenir compte, dans son activité, de l'inclinaison ou de la réserve qu'il éprouve à l'égard de l'un des plaideurs ou de contraintes plus ou moins diffuses de son milieu social ou de ses engagements personnels.*

*Dire qu'il est en outre interdit en au technicien de recevoir directement d'une partie, sous quelque forme que ce soit, une rémunération même à titre de remboursement de débours, si ce n'est sur décision du juge.*

*Constater que les experts ZEUTZIUS, KONTZ et WAGNER sont les auteurs du rapport d'expertise litigieux rendu sur base du jugement du 10 octobre 2018 du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg.*

*Constater qu'en l'occurrence aucune mesure d'instruction n'a été ordonnée par la Cour d'Appel.*

*Constater que néanmoins les experts ZEUTZIUS, KONTZ et WAGNER ont accepté la demande unilatérale des parties intimées de formuler une prise de position par rapport aux conclusions prises par la partie concluante dans le cadre de l'instance d'appel.*

*Constater que les experts ZEUTZIUS, KONTZ et WAGNER agissent partant sur instruction et sollicitation unilatérale des parties intimées et non pas suivant décision de justice.*

*Constater que plus flagrant encore, les experts ZEUTZIUS, KONTZ et WAGNER adressent directement aux parties intimées dont émane la sollicitation, leurs demandes de provision.*

*Constater que les experts ZEUTZIUS, KONTZ et WAGNER ont accepté des instructions de la part des parties intimées et exigent de recevoir directement des parties intimées le paiement de leur rémunération.*

*Dire que les experts ZEUTZIUS, KONTZ et WAGNER ne sont partant plus à considérer comme impartiaux.*

*Partant annuler sinon déclarer nul, sinon écarter le rapport d'expertise du 4 avril 2019 pour violation de l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'homme et de l'article 437 du Nouveau Code de procédure civile alors que le collège d'experts a manqué à son obligation générale de conscience, d'objectivité et d'impartialité.*

*Acter que la partie appelante s'oppose d'ailleurs formellement et énergiquement à ce que, en cas de nomination d'un nouveau collège d'experts, un ou plusieurs des experts ZEUTZIUS, KONTZ et WAGNER ne soient nommés encore une fois. Constater qu'en date du 2 septembre 2022 Monsieur l'expert Fernand ZEUTZIUS a répondu au mandataire des parties intimées comme suit :*

*« Bonjour cher Maître, je rappelle que je ne veux pas créer davantage de coûts d'expertise. Je dirais que vous plaidez l'affaire et stipuler qu'on peut toujours tout critiquer, que ni Me Kronshagen, ni son 'expert!' Krieger n'ont œuvré dans le caractère du contradictoire. Puis, tous les hommes de l'art dans le BTP savent qu'il existe trop souvent d'énormes différences dans les prix immobiliers, ceci selon l'offre et la demande. Je connais même des différences de +/- 100% dans les prix des terrains agricoles! Je rentre le 12.09. d'Italie; Cordialement, fz »*

*Constater que les reproches de Monsieur l'expert Fernand ZEUTZIUS quant à un prétendu manquement par le mandataire soussigné au principe du contradictoire sont infondés.*

*Constater que Monsieur l'expert Fernand ZEUTZIUS fait cependant encore état d'un jugement subjectif en écrivant « ni son 'expert!' Krieger », laissant présumer qu'il ne semble pas être d'accord avec le rapport de Maître KRIEGER.*

*Dire que ces écrits démontrent un certain mépris vis-à-vis de Maître KRIEGER qui a rédigé un rapport d'expertise versé en cause par la partie concluante.*

*Dire que cette attitude purement subjective démontre clairement le manque de conscience et d'objectivité de la part des experts.*

*annuler sinon déclarer nul, sinon écarter le rapport d'expertise du 4 avril 2019 pour violation de l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'homme en raison de la violation par le collège d'experts de son obligation générale de conscience, d'objectivité et d'impartialité.*

*Constater la violation de l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'homme par le collège d'experts,*

*Constater la violation de l'obligation générale de conscience, d'objectivité et d'impartialité par le collège d'experts,*

*Constater la violation de l'obligation d'accomplir personnellement sa mission par le collège d'experts,*

*Constater la violation de l'obligation de respecter le principe du contradictoire par le collège d'experts,*

*Constater l'absence de communication à la partie appelante des documents pris en compte par le collège d'experts servant à établir leur avis,*

*Constater la violation du principe du contradictoire par le collège d'experts avant la soumission du rapport définitif au tribunal,*

*Constater l'absence de toute motivation du collège d'experts dans son rapport d'expertise,*

*Partant voir réformer le jugement attaqué ;*

*Partant annuler sinon déclarer nul sinon écarter purement et simplement le rapport d'expertise du 4 avril 2019 pour violation de l'article 6-1 de la Convention européenne des droits de l'homme, violation de l'obligation générale de conscience, d'objectivité et d'impartialité, violation de l'obligation de respecter le principe du contradictoire et absence de toute motivation du collège d'experts*

*Constater que le collège d'experts s'est basé non seulement sur deux méthodes d'évaluation non adaptées au cas d'espèce, mais également sur des valeurs non représentatives de la zone d'implantation de l'immeuble qui est une zone d'activités et non une zone résidentielle,*

*Constater sur base des documents versés, ainsi que des développements de la partie appelante que le seuil lésionnaire de plus de 7/12ème du prix de vente n'est pas atteint,*

*Dire partant qu'il n'y a pas lieu à prononcer en l'espèce la rescision pour lésion,*

*Dire partant non fondée la demande des parties adverses en rescision pour lésion de la vente du 22 mars 2017,*

*Rejeter les demandes, moyens et arguments des parties intimées,*

*A titre subsidiaire*

*Nommer un nouveau collège d'experts afin de se prononcer sur le caractère lésionnaire ou non du prix de vente du terrain querellé et ce en tenant compte de la position défendue par la partie appelante ainsi que des pièces produites en cause,*

*Dire que le collège d'experts sera composé de :*

*1) Patrick ZECHES, ADRESSE10.), L-ADRESSE11.) (110)*

*2) Steve MOLITOR, ADRESSE12.), L-ADRESSE13.)*

*3) Claude WEILAND, ADRESSE14.), L-ADRESSE15.)*

*Réserver le droit à la partie appelante, à titre plus subsidiaire, de requérir la convocation des experts pour être entendus en leurs explications,*

*A titre plus subsidiaire,*

*Donner acte à la partie appelante qu'à titre plus subsidiaire encore, et si par impossible la Cour devait écarter ses moyens, qu'elle entend se réserver le droit*

*de se prévaloir de l'option prévue à l'article 1681 du Code Civil et de payer le supplément du juste prix sous la déduction du dixième du prix total,*

*En tout état de cause*

*Voir condamner les parties PERSONNE1.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer une partie des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens pour les frais et honoraires d'avocat, ainsi que les frais de déplacement et autres faux frais qu'il serait injuste de laisser à l'unique charge de la partie appelante compte tenu de l'attitude des parties PERSONNE1.) ayant conduit au litige et évalués à 5.000,-€ au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ou à tout autre montant à fixer par la Cour pour la première instance,*

*Voir condamner les parties PERSONNE1.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à payer une partie des sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens pour les frais et honoraires d'avocat, ainsi que les frais de déplacement et autres faux frais qu'il serait injuste de laisser à l'unique charge de la partie appelante compte tenu de l'attitude des parties PERSONNE1.) ayant conduit au litige et évalués à 5.000.- € au vœu de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile ou à tout autre montant à fixer par la Cour pour l'instance d'appel,*

*Condamner, en outre, les parties PERSONNE1.), solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, au remboursement de l'intégralité des frais d'avocat que la partie appelante a dû déboursier en vue de faire valoir ses droits qui se chiffrent en l'état actuel de la procédure à 32.104,88 EUR au regard de l'attitude des parties PERSONNE1.) et ce, conformément à la jurisprudence de la Cour de Cassation rendue dans son arrêt du 9 février 2012 qui a confirmé que : « tout dommage patrimonial ou moral est réparable de sorte qu'il y a lieu d'y inclure tous les frais non compris dans les dépens dont également les honoraires d'avocat », jurisprudence qui a été confirmée depuis et à plusieurs reprises par la Cour d'Appel notamment dans un arrêt du 27 février 2013 ainsi que dans un arrêt de la Cour d'Appel du 26 mars 2014, sous réserve d'augmentation en cours d'instance ;*

*Condamner les parties PERSONNE1.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonner la distraction au profit de Maître KRONSHAGEN qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.*

*Donner enfin acte à la partie SOCIETE1.) qu'elle se réserve tous autres droits, dus, moyens et actions.*

*Réserver à l'appelant tous autres dus, droits, moyens et actions. »*

Cette inflation motivationnelle du dispositif final soulève, aux yeux de la Cour, au moins deux questions, intimement liées, la première tenant à la conformité de ce procédé aux termes de l'article 154 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, suivant lequel l'exploit d'ajournement contiendra, « (...) l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, (...) », le tout à peine de nullité, surtout lu en combinaison avec l'article 586 du même code explicité ci-dessous.

La partie assignée doit, pour préparer sa défense, savoir de façon précise : 1) ce qu'on lui demande et 2) sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Le but de la condition prévue par l'article 154 alinéa 1<sup>er</sup> du Nouveau Code de procédure civile, est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet demandé et ceci d'une manière expresse. Dès lors, l'exploit d'ajournement qui ne contient aucune conclusion précise sur laquelle les juges puissent statuer est frappé d'une nullité qui ne peut être couverte par des conclusions ultérieurement prises, ni par référence à des actes antérieurs.

C'est aux juges qu'il appartient d'apprécier si un libellé donné est suffisamment explicite.

La demande en justice se définit comme l'avantage qu'une partie poursuit à travers son action. Il est généralement retenu que l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et au tribunal d'y statuer utilement.

Or, la juridiction de céans se pose la question sur la nature de l'avantage concret que l'appelante compte tirer, à titre exemplatif, du fait que la Cour dise que : « *la doctrine est unanime pour retenir que « Le principe de la contradiction qui veut qu'un débat contradictoire se déroule avant la prise de décision susceptible de faire grief, implique donc que la mesure d'instruction soit diligentée en présence des parties ou de leurs représentants.* » ou encore « *que la participation à une mesure d'expertise ne saurait constituer la traduction non équivoque de la volonté de la partie appelante de ne pas entreprendre la décision* ».

La seconde interrogation qui interpelle la Cour, tient à la conformité de ce qui précède à l'article 592 du Nouveau Code de procédure civile, qui dispose que :

*« Il ne sera formé, en cause d'appel, aucune nouvelle demande, à moins qu'il ne s'agisse de compensation, ou que la demande nouvelle ne soit la défense à l'action principale.*

*Pourront aussi les parties demander des intérêts, arrérages, loyers et autres accessoires échus depuis le jugement de première instance, et les dommages et intérêts pour le préjudice souffert depuis ledit jugement ».*

Comment peut-on dans ces conditions passer de ce qui tient en une page aux dernières conclusions notifiées en première instance en date du 16 décembre 2019, ainsi qu'à l'acte d'appel, à seize pages aux dernières conclusions récapitulatives en instance d'appel qui sont censées, aux termes de l'article 586 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile tel qu'applicable, récapituler ce qui précède, et non pas y ajouter.

Les consorts PERSONNE1.) pour leur part, soulèvent l'irrecevabilité de l'appel et concluent à la confirmation du jugement entrepris. Subsidiairement le collège d'experts serait à entendre, sinon à étendre et en tout état de cause, la somme de 10.000.- euros à leur verser au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils estiment notamment irrecevable l'appel en ce qu'il est dirigé contre le jugement nommant les experts, au regard de l'assistance sans réserve à l'expertise, et la demande d'annulation de l'expertise serait nouvelle en cause d'appel.

Afin de permettre aux intimés de conclure sur la concordance du moyen par eux soulevé avec les interrogations de la Cour et plus particulièrement sur la compatibilité de la demande ressortant des dispositifs émis par l'appelante avec la combinaison des articles 154, 586 et 592 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi qu'à l'appelante de clarifier sa ou ses demandes au regard des mêmes points, il y a lieu, en vertu de l'article 65 dudit code, aux fins d'observer le principe du contradictoire, de révoquer l'ordonnance de clôture du 15 décembre 2023, pour permettre un complément d'instruction du dossier.

Le surplus est à réserver.

### **PAR CES MOTIFS**

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

invite les parties à conclure sur la nouveauté des demandes ressortant des conclusions récapitulatives de la société à responsabilité limitée SOCIETE10.) SARL et sur leur adéquation avec les articles 154, 586 et 592 du Nouveau Code de procédure civile.

réserve pour le surplus, tout comme les frais et dépens.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier Gilles SCHUMACHER.