

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil 2023TALCH01 / 00418**

Audience publique du mardi douze décembre deux mille vingt-trois.

**Numéros 55518 et 184246 du rôle**

**Composition :**

Gilles HERRMANN, premier vice-président,  
Laura LUDWIG, juge,  
Elodie DA COSTA, juge délégué,  
Luc WEBER, greffier.

**I**

**Entre :**

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.) dite PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),
3. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

ayant repris suivant acte du 2 mars 2023 l'instance de PERSONNE4.), ayant demeuré à L-ADRESSE4.), décédé le DATE1.), ayant lui-même repris suivant acte du 3 décembre 2010 l'instance originairement introduite par PERSONNE5.), ayant demeuré à L-ADRESSE4.), décédée le DATE2.),

4. PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE4.),

ayant repris suivant acte du 2 mars 2023 l'instance de PERSONNE4.), ayant demeuré à L-ADRESSE4.), décédé le DATE1.), ayant lui-même repris suivant acte du 3 décembre 2010 l'instance originellement introduite par PERSONNE5.), ayant demeuré à L-ADRESSE4.), décédée le DATE2.),

partie demanderesse aux termes d'un acte de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 18 août 1995 et des actes de réassignation de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg des 22 mai 1999 et 8 janvier 1997,

comparaissant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

1. PERSONNE7.), demeurant à L-ADRESSE5.),

partie défenderesse aux fins du prédit acte ENGEL,

comparaissant par Maître Raoul WAGENER, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. PERSONNE8.), et son époux

3. PERSONNE9.), les deux demeurant à L-ADRESSE6.),

parties défenderesses aux fins du prédit acte ENGEL et des prédits actes de réassignation ENGEL,

comparaissant par Maître Jean BRUCHER, avocat, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté pour conclure,

**en présence de :**

PERSONNE10.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intervenant volontairement aux termes d'un acte d'avocat à avocat du 29 mars 2017,

comparaissant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat, demeurant à Luxembourg,

II.

**E n t r e**

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

2. PERSONNE2.) dite PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

3. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

ayant repris suivant acte du 2 mars 2023 l'instance de PERSONNE4.), ayant demeuré à L-ADRESSE4.), décédé le DATE1.), ayant lui-même repris suivant acte du 3 décembre 2010 l'instance originellement introduite par PERSONNE5.), ayant demeuré à L-ADRESSE4.), décédée le DATE2.),

4. PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE4.),

ayant repris suivant acte du 2 mars 2023 l'instance de PERSONNE4.), ayant demeuré à L-ADRESSE4.), décédé le DATE1.), ayant lui-même repris suivant acte du 3 décembre 2010 l'instance originellement introduite par PERSONNE5.), ayant demeuré à L-ADRESSE4.), décédée le DATE2.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 5 avril 2017,

comparaissant par Maître Anne-Marie SCHMIT, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

PERSONNE11.), demeurant à L-ADRESSE5.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par Maître Raoul WAGENER, avocat, demeurant à Luxembourg.

## **L e T r i b u n a l :**

Vu le jugement N° NUMERO1.) du DATE3.).

Vu la comparution des parties du DATE4.).

Vu l'ordonnance N° NUMERO2.) du magistrat chargé du contrôle des opérations de partage du DATE5.) ayant désigné, de l'accord des parties, trois experts.

Vu le jugement N° NUMERO3.) du DATE6.) par lequel le tribunal

- a dit qu'il n'y a pas lieu d'inclure les quotas laitiers dans les opérations de liquidation
- a dit qu'il n'y a plus lieu de procéder à l'évaluation des biens donnés pour les besoins de la détermination des quotités disponibles des successions de PERSONNE12.) et PERSONNE13.)
- a dit qu'il n'y a pas lieu de revenir sur les calculs d'ores et déjà opérés au titre de l'hypothèque et de la clause d'habitation pour les besoins de la détermination des quotités disponibles
- a débouté PERSONNE7.) et PERSONNE11.) de leurs prétentions au titre de la clause d'entretien
- a dit que les sommes dues au titre des indemnités de réduction sont productives d'intérêts au taux légal à compter de la date à laquelle le montant de l'indemnité de réduction est fixé
- a dit que la liquidation du régime matrimonial des époux PERSONNE12.) et PERSONNE13.) reste sans incidence sur le calcul des quotités disponibles
- a modifié la mission de l'expertise ordonnée en l'ordonnance N° NUMERO2.) du magistrat chargé du contrôle des opérations de partage du DATE5.) et a chargé les experts

- d'énumérer et d'identifier les biens immobiliers donnés à Monsieur PERSONNE7.) suivant acte du DATE7.) et convention du même jour portant l'intitulé « VERKAUF »
- d'évaluer les biens immobiliers donnés à Monsieur PERSONNE7.) suivant acte du DATE7.) et convention du même jour portant l'intitulé « VERKAUF » au jour du partage (jour de la rédaction du rapport d'expertise) en tenant compte de leur état au jour où les libéralités ont pris effet, à savoir le DATE7.), en faisant abstraction des améliorations effectuées par le donataire
- d'énumérer et d'identifier les biens immobiliers en indivision provenant des successions PERSONNE12.) et PERSONNE13.)
- d'évaluer les biens immobiliers en indivision provenant des successions PERSONNE12.) et PERSONNE13.), au jour du partage (jour de la rédaction du rapport d'expertise)
- d'évaluer au jour de leur aliénation, en tenant compte de leur état au jour où les libéralités ont pris effet, à savoir le DATE7.), en faisant abstraction des améliorations effectuées par le donataire, les biens donnés à Monsieur PERSONNE7.) suivant acte du DATE7.) et convention du même jour portant l'intitulé « VERKAUF », et ayant fait l'objet des actes d'aliénation suivants :
  - Echange de terrains du DATE8.), entre les conjoints PERSONNE14.), d'une part, et Monsieur PERSONNE7.), d'autre part
  - Partage d'ascendants du DATE9.), entre Monsieur PERSONNE7.) et Madame PERSONNE11.), d'une part, et Monsieur PERSONNE15.), d'autre part
  - Vente du DATE10.), entre Monsieur PERSONNE7.) et Madame PERSONNE11.), d'une part, et Monsieur PERSONNE16.) et Madame PERSONNE17.), d'autre part
  - Partage d'ascendants du DATE11.), entre Monsieur PERSONNE7.) et Madame PERSONNE11.), d'une part, et Monsieur PERSONNE15.) et Madame PERSONNE18.), d'autre part
- d'énumérer et d'identifier les biens mobiliers, et plus spécialement le train agricole tel que repris dans le rapport ALIAS1.) du DATE12.) et

le rapport ALIAS2.) non daté (comprenant les machines agricoles, les installations agricoles et le cheptel), donnés à Monsieur PERSONNE7.) suivant acte du DATE7.) et convention du même jour portant l'intitulé « VERKAUF »

- d'évaluer les biens mobiliers, et plus spécialement le train agricole tel que repris dans le rapport ALIAS1.) du DATE12.) et le rapport ALIAS2.) non daté (comprenant les machines agricoles, les installations agricoles et le cheptel), donnés à Monsieur PERSONNE7.) suivant acte du DATE7.) et convention du même jour portant l'intitulé « VERKAUF », au jour du partage (jour de la rédaction du rapport d'expertise) en tenant compte de leur état au jour où les libéralités ont pris effet, à savoir le DATE7.)

- a réservé les frais et les droits des parties.

Vu le rapport des experts du DATE13.) déposé le DATE14.) au greffe du tribunal par lequel les experts ont

- évalué à un total de 4.157.183.- € les biens dépendant de la donation du DATE7.) n'ayant pas fait l'objet d'aliénation depuis DATE15.) de la manière suivante :
  - Ferme familiale : NUMERO4.), NUMERO5.) et NUMERO6.) pour 39,96 ares : 1.367.503.- €
  - Places à bâtir : NUMERO7.), NUMERO8.), NUMERO9.) et NUMERO10.) pour 96,44 ares : 2.001.311.- €
  - Terres agricoles et/ou forestières pour 13,8705 ha : 788.369.- €
- évalué les biens dépendant de la donation du DATE7.) ayant fait l'objet d'aliénation depuis DATE15.) de la manière suivante :
  - Vente du DATE16.) à M. PERSONNE19.) et Madame PERSONNE20.) : Valeur à l'acte : 530.000.- LUF ; Contre-valeur DATE17.) : 65.905.- €
  - Vente du DATE10.) à M. PERSONNE16.) et Madame PERSONNE17.) : Valeur à l'acte : 4.268.000.- LUF ; Contre-valeur DATE17.) : 159.607.- €
  - Echange du DATE8.) avec les conjoints PERSONNE14.) : Pour ne pas prendre en compte les mêmes biens à deux reprises, les parcelles concernées n'ont pas été évaluées en tant que telles car les biens reçus par M. PERSONNE7.) ont été donnés ultérieurement à ses enfants

- Partage d'ascendants du DATE9.) au profit de M. PERSONNE15.) : Valeur à l'acte : 3.000.000.- LUF ; Contre-valeur DATE17.) : 112.546.- €; Valeur à la date du rapport d'expertise : 540.012.- €
- Partage d'ascendants du DATE11.) au profit de M. PERSONNE15.) : Valeur à l'acte : 75.000.- €; Contre-valeur DATE17.) : 93.772.- €; Valeur à la date du rapport d'expertise : 448.938.- €
- Partage d'ascendants du DATE11.) au profit de Madame PERSONNE18.) : Valeur à l'acte : 200.000.- €; Contre-valeur DATE17.) : 250.059.- €; Valeur à la date du rapport d'expertise : 468.300.- €
- évalué à un total de 1.302.455.- € les biens en successions d'un total de 19,6079 ha de la manière suivante :
  - Les biens propres de M. PERSONNE12.) représentent 14,7089 ha : 929.045.- €
  - Les biens dépendant de la communauté PERSONNE13.) ont une superficie de 4,8990 ha : 373.410.-€
- évalué à un total de 4.975.000.- LUF, valeur DATE15.) et à une contre-valeur décembre 2020 de 182.077.- €le train agricole de la manière suivante :
  - Matériel : Valeur DATE15.) : 1.982.000.- LUF ; Contre-valeur décembre 2020 : 109.350.- €
  - Cheptel : Valeur DATE15.) : 2.943.000.- LUF ; Contre-valeur décembre 2020 : 65.710.- €
  - Stock de fourrage : Valeur DATE15.) : 50.000.- LUF ; Contre-valeur décembre 2020 : 7.017.- €

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 21 septembre 2023 de l'audience des plaidoiries fixée au 21 novembre 2023.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

Vu l'ordonnance de clôture du 21 novembre 2023.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 21 novembre 2023.

## Procédure

Il résulte de la pièce N°1 de la farde I de Maître Anne-Marie SCHMIT, que la partie défenderesse aux fins de l'exploit ENGEL du 18 août 1995, PERSONNE8.), épouse de PERSONNE9.), réassignée par exploit d'huissier de justice ENGEL en date des 22 mai 1996 et 8 janvier 1997, est décédée en date du DATE18.).

Dans la mesure où il résulte de la déclaration de succession (pièce N°2 de la farde I de Maître Anne-Marie SCHMIT) qu'elle était mariée sous le régime de la communauté universelle et que celle-ci revient en totalité à son conjoint survivant PERSONNE9.) qui figure déjà dans la procédure, aucune reprise d'instance n'est requise en l'espèce et il y a partant lieu de mettre feu PERSONNE8.) hors cause.

Suivant acte de reprise d'instance du 2 mars 2023, PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.) et PERSONNE6.), demeurant à L-ADRESSE4.), ont repris l'instance de PERSONNE4.), ayant demeuré à L-ADRESSE4.), décédé le DATE1.), ayant lui-même repris suivant acte du 3 décembre 2010 l'instance originellement introduite par PERSONNE5.), ayant demeuré à L-ADRESSE4.), décédée le DATE2.),

## Les moyens des parties

Les parties demanderesses PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE10.), critiquent d'abord le rapport des experts par rapport aux évaluations y contenues.

En premier lieu, elles le critiquent sur le point de l'évaluation de la ferme en estimant que la valeur retenue de 87.500.- euros/are à titre de valeur du terrain construit serait insuffisante et ne correspondrait pas aux prix du marché. Elles critiquent à ce sujet que le tableau comparatif des ventes ne contiendrait aucune vente dans les alentours de ADRESSE5.) et font valoir, d'un côté, qu'une ferme similaire à ADRESSE7.) aurait été vendue DATE19.) au prix de 900.000.- euros pour 8,69 ares et que, d'un autre côté, il résulterait de l'expertise unilatérale faite à leur demande par le ALIAS3.) en date du DATE20.) une valeur de 112.500.- euros/are pour ledit terrain. Elles demandent partant au tribunal, principalement de retenir le montant de l'expertise ALIAS3.), sinon d'ordonner un complément d'expertise sur ce point.

En deuxième lieu, les demanderesses critiquent l'évaluation du terrain de 95 ares « ALIAS4.) », ainsi que celle du terrain n° cadastral NUMERO11.), pour être totalement sous-estimées en raison du PAG qui aurait été voté en date du DATE21.),

c'est-à-dire après la rédaction du rapport des experts et font valoir que, d'un côté, l'agence immobilière SOCIETE1.) SARL leur aurait spontanément soumis une offre de 3.400.000.- euros pour le terrain de 95 ares évalué à 2.001.311.- euros par les experts et que, d'un autre côté, il résulterait de l'expertise unilatérale faite à leur demande par le ALIAS3.) une valeur au DATE20.) de 5.498.000.- euros pour les deux terrains, au lieu de 2.439.611.- euros. Elles demandent partant au tribunal, principalement de retenir le montant de l'expertise ALIAS3.), sinon d'ordonner un complément d'expertise sur ce point.

En troisième lieu, les demanderesses contestent l'évaluation du cheptel en faisant valoir qu'en appliquant le taux de conversion du franc luxembourgeois en euro, la valeur estimée en DATE15.) de 2.943.000.- LUF s'élèverait actuellement à 72.955,06 euros et non pas à 65.710.- euros tel que retenu par les experts.

Les demanderesses estiment encore que les frais d'expertise devraient être supportés par l'indivision.

Ensuite, les parties demanderesses PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE10.), font encore valoir que, dans le cadre du partage et des demandes en rapport et en réduction des donations, il y aurait lieu, pour ce qui est des biens ayant fait l'objet d'une aliénation, de prendre en compte la valeur réelle du bien au moment de l'aliénation en tenant compte de son état au jour de la donation, cette valeur du bien ne correspondant pas nécessairement au prix de vente indiqué dans l'acte notarié. Elles critiquent le rapport d'expertise en faisant valoir que les experts n'auraient pas évalué la valeur réelle des biens au jour de l'aliénation, mais se seraient contentés à retenir la contre-valeur du prix figurant dans l'acte d'aliénation à la valeur DATE17.). Elles estiment ainsi que suite au vote du PAG, l'intégralité de la parcelle n° NUMERO12.) ayant fait l'objet du partage d'ascendants au profit de PERSONNE15.), de même que l'intégralité de la parcelle n° NUMERO13.) ayant fait l'objet de la vente à PERSONNE16.) et PERSONNE17.), auraient été classées en zone d'habitation, de sorte que leur valeur réelle au jour de l'aliénation n'aurait pas dû être calculée au titre de terres agricoles, mais au titre de terrains susceptibles d'être classés dans le périmètre, tel que cela aurait été fait dans le rapport ALIAS3.) et qu'il y aurait partant lieu, principalement de retenir les montants de l'expertise ALIAS3.), sinon d'ordonner un complément d'expertise sur ces points.

Les demanderesses concluent donc principalement au renvoi de l'affaire devant le notaire Maître PERSONNE21.) en retenant les évaluations de leur rapport d'expertise unilatéral ALIAS3.), sinon à l'institution d'un complément d'expertise

et se réservent encore le droit de demander la licitation des terrains de 19,6079 ha restés en indivision, pour le cas où la transaction du DATE22.) n'aboutirait pas.

Les défendeurs PERSONNE7.) et PERSONNE11.) font valoir que les experts judiciaires auraient pris position quant aux doléances des parties dans la rajoute à leur rapport d'expertise et y auraient répondu de manière motivée aux critiques soulevées par les demanderesses, de sorte qu'il n'y aurait pas lieu d'ordonner de compléments d'expertise. Ils font encore valoir que le PAG finalement adopté aurait été celui dont les experts auraient tenu compte dans leur rapport et demandent l'entérinement du rapport d'expertise sur tous les points, y compris pour ce qui est des valeurs retenues des biens aliénés, étant donné que rien ne permettrait d'affirmer que les valeurs retenues dans les actes d'aliénation ne seraient pas réelles.

Pour ce qui est de l'expertise unilatérale ALIAS3.), formellement contestée par les défendeurs, ces derniers font valoir qu'elle leur serait inopposable pour avoir été exécutée sans aucune prise de contact avec eux et qu'elle serait encore nulle dans la mesure où aucun élément objectif, ni aucune pièce, ne viendrait étayer les conclusions, rendant ainsi tout examen contradictoire impossible. Il ne s'agirait en fin de compte que de calculs spéculatifs basés sur des hypothèses sans aucune base réelle.

Dans la mesure où toutes les parties auraient conclu en date du DATE22.) une transaction sur les biens en indivision, les défendeurs concluent que la demande de licitation de ces biens serait à déclarer irrecevable, sinon non-fondée, pour contrevenir à cette transaction. Ils demandent finalement le renvoi de l'affaire devant le notaire Maître PERSONNE21.) pour continuer les opérations de liquidation et de partage et faire le calcul de l'indemnité équivalente à la portion excessive des libéralités réductibles éventuellement reduite par les époux PERSONNE7.).

Par conclusions notifiées le 13 mars 2023, les demanderesses PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE10.), PERSONNE3.) et PERSONNE6.), les deux derniers ayant, suivant acte d'avoué du 2 mars 2023, repris l'instance de feu PERSONNE4.), estiment qu'il n'y aurait aucun moyen de nullité à opposer au rapport d'expertise unilatéral ALIAS3.) du DATE20.) et qu'il serait opposable aux défendeurs pour avoir été régulièrement communiqué, versé au débats et discuté entre parties, de sorte que les droits de la défense seraient suffisamment garantis.

## Appréciation

Le tribunal tient à rappeler que si les parties peuvent contester les conclusions d'un rapport d'expertise judiciaire contradictoire et peuvent à cet effet produire tout élément pertinent et si le juge peut ne pas tenir compte des conclusions du rapport d'expertise judiciaire contradictoire, il ne doit néanmoins s'en écarter que s'il a de justes motifs pour admettre que l'expert s'est trompé, respectivement avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure que l'expert n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises. (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2<sup>ème</sup> éd., N°829)

A) Pour contester le rapport d'expertise judiciaire, les parties demanderesses ont soumis au débat un rapport d'expertise unilatérale postérieur dont il y a lieu d'analyser la valeur et la pertinence.

1. Quant à la valeur du rapport d'expertise du ALIAS3.) du DATE20.)

Il est généralement admis par la jurisprudence qu'un rapport d'expertise unilatéral, même s'il a été dressé en l'absence des défendeurs, tel qu'en l'espèce, dès qu'il est versé au débat contradictoire et qu'il a donc pu être librement débattu par toutes les parties au procès, est opposable même aux parties n'y ayant pas concouru et peut être pris en considération à titre d'élément de preuve. (Thierry HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2<sup>ème</sup> éd., N°814)

Dans la mesure où, par définition, l'expertise unilatérale non ordonnée par le tribunal, ne respecte pas le principe du contradictoire au moment d'être dressée, le non-respect de ce principe ne saurait pas non plus entraîner la nullité de celle-ci. Le rapport d'expertise unilatérale du ALIAS3.) du DATE20.) versé au débat contradictoire par les parties demanderesses n'est partant pas nul et en plus opposable aux défendeurs.

2. Quant à la pertinence du rapport d'expertise du ALIAS3.) du DATE20.)

Les défendeurs reprochent encore à ce rapport de ne faire état que de calculs spéculatifs basés sur des hypothèses sans aucune base réelle.

A ce sujet, le tribunal constate que le rapport ALIAS3.) ne fait en effet référence qu'à une seule visite des lieux de leur expert en date du DATE23.) sans accompagnement et sans autre précision, à des informations reçues et des

constatations faites, de nouveau sans autres précisions, et à l'extrait du plan cadastral pour fonder son évaluation immobilière des différentes parcelles au prix à la date du rapport et au moment de l'aliénation, respectivement de l'échange. Dans le cadre de la description des terrains, il est pour le surplus uniquement renvoyé, soit au PAG en vigueur au moment de l'expertise, soit au PAG au moment de l'aliénation.

Dans la suite, l'évaluation des différentes parcelles à des prix variant entre 10.000.- euros/are, 17.000.- euros/are, 20.000.- euros/are et 125.000.- euros/are est à chaque fois faite d'après le rapport au même motif que « *Selon les paramètres actuellement connus et les ventes récentes, le terrain, raccordé aux réseaux, libre pour une nouvelle construction, dans cette situation est à retenir avec* », sans aucune autre précision. La même et unique motivation copiée collée, sert donc à justifier tant un prix de 10.000.- euros/are, de 17.000.- euros/are, de 20.000.- euros/are ou de 125.000.- euros/are, sans distinction aucune et sans autre précision, de sorte que, tant le tribunal, que les défendeurs, sont mis dans l'impossibilité de vérifier les critères sur lesquels s'est basé le rapport unilatéral ALIAS3.) pour arriver aux montants retenus et de les comparer avec ceux du rapport d'expertise judiciaire.

Le tribunal se doit en plus de constater que le rapport ALIAS3.) prend encore en compte, de nouveau sans explication aucune, trois taux de diminution distincts de 5%, 10% et 20% du prix à l'are dans le contexte de trois parcelles différentes occupées par une construction « *valable* », ce dernier terme n'étant pas non plus compréhensible en l'absence de toute définition.

Au vu de ces constats, le rapport d'expertise unilatérale ALIAS3.) du DATE20.) est à écarter des débats comme étant imprécis et non motivé, partant purement spéculatif et non pertinent.

Les demandes des parties demanderesses à voir retenir les évaluations immobilières contenues dans ledit rapport sont dès lors à rejeter comme non fondées.

B) Dans la mesure où les demanderesses ont encore soulevé d'autres critiques par rapport à différents points du rapport d'expertise judiciaire, indépendamment des différences avec le prédit rapport d'expertise unilatérale, il y a lieu de les analyser l'une après l'autre.

#### 1. Quant à l'évaluation de la ferme

Les demanderesses estiment que la valeur retenue de 87.500.- euros/are à titre de valeur du terrain construit de la ferme serait insuffisante et ne correspondrait pas aux

prix du marché. Elles critiquent à ce sujet que le tableau comparatif des ventes ne contient aucune vente dans les alentours de ADRESSE5.) et font valoir qu'une ferme similaire à ADRESSE7.) aurait été vendue DATE19.) au prix de 900.000.- euros pour 8,69 ares (103.500.- euros/are).

Dans leur rajoute au rapport d'expertise, les trois experts judiciaires, confrontés au reproche précité, ont précisé qu'« *il est vrai que les références fournies ne concernent pas directement ADRESSE5.)* » et précisent que la raison en est qu'ils n'en ont pas trouvées, mais que « *toutefois, le référentiel prend bien en compte des biens anciens similaires dans un secteur géographique approchant* » et qu'ils considèrent partant que « *le référentiel est parfaitement adapté à la situation de l'expertise en cours* ».

Au vu de ces explications supplémentaires tenant compte des critiques des demanderesses, le tribunal retient que les experts judiciaires ont suffisamment motivé la valeur retenue dans leur rapport et justifié le fait de l'absence d'une nécessité de la réévaluer à la hausse.

Le fait que dans une vente particulière (ferme à ADRESSE7.)/pièce N°6 de Me SCHMIT) cette valeur ait été dépassée n'est par ailleurs pas à lui seul suffisant pour remettre en cause les évaluations des experts ayant tenu compte de multiples ventes de biens similaires pour arriver à une valeur moyenne. En effet, il résulte de la pièce relative à la vente de la ferme à ADRESSE7.) que c'est la commune de ADRESSE8.) qui a acheté cette ferme dans un but politique bien précis de revalorisation du centre du village, de sorte qu'il n'est pas à exclure que le prix payé pour pouvoir mener à bien le but politique recherché ait été un prix supérieur au prix normal du marché.

Les éléments soulevés par les demanderesses ne permettent dès lors pas de conclure que les experts judiciaires n'auraient pas correctement analysé toutes les données qui leur ont été soumises dans le cadre de l'évaluation de la ferme.

Le rapport d'expertise du DATE13.) déposé le DATE14.) au greffe du tribunal est par conséquent à entériner en ce qu'il a évalué la ferme familiale sur base d'un prix de 87.500.- euros/are à titre de valeur du terrain.

2. Quant à l'évaluation du terrain de 95 ares « ALIAS4.) » et du terrain NUMERO11.)

Les demanderesses critiquent les évaluations de ces terrains pour être totalement sous-estimées en raison du PAG qui aurait été voté en date du DATE21.), c'est-à-

dire après la rédaction du rapport des experts et font valoir que l'agence immobilière SOCIETE1.) SARL leur aurait spontanément soumis une offre de 3.400.000.- euros pour le terrain de 95 ares évalué à 2.001.311.- euros par les experts.

Dans leur rajoute au rapport d'expertise, les trois experts judiciaires, confrontés au reproche précité, ont précisé que l'offre de SOCIETE1.) SARL a été faite sous réserve de l'obtention d'un PAP et que la partie constructible de 50 ares de la seule parcelle de 95 ares a été valorisée à 68.000.- euros/are. Or, les trois experts judiciaires ont estimé que « *le montant de 68.000 €/are est très élevé au regard du marché immobilier local* » et que « *les ventes de terrains à bâtir aménagés avec PAP s'établissent en moyenne à 87.500 €/are* ». Les experts judiciaires ont encore fait valoir que « *la différence de 87.500 – 68.000 = 19.500 €/are ne couvre pas le coût des études et des aménagements, ainsi que la marge du promoteur (de 20 à 30%) et ne tient pas compte des incertitudes liées à l'obtention du PAP* » et ont en conséquence maintenu le montant de 2.001.175.- euros.

De nouveau, le tribunal retient qu'au vu de ces explications supplémentaires tenant compte des critiques des demanderesses, les experts judiciaires ont suffisamment motivé la valeur retenue dans leur rapport et justifié le fait de l'absence d'une nécessité de la réévaluer à la hausse.

Il n'est pour le surplus pas établi en quoi l'adoption du PAG après l'expertise aurait dû changer quelque chose aux évaluations y contenues, étant donné que les deux terrains dont question ont été pris en compte dans l'expertise judiciaire suivant leur classement selon le PAG « *actuellement en vigueur (premier vote de la commune de ADRESSE9.)) en « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' »* » (page 23 du rapport d'expertise) et que ce classement a été maintenu dans le PAG en vigueur au DATE21.) (pièces N°7-9 de Me SCHMIT). Dans leur rajoute au rapport d'expertise, les experts judiciaires précisent d'ailleurs que « *les évaluations proposées tiennent strictement compte des dispositions actuelles des documents d'urbanisme en vigueur* ».

Les éléments soulevés par les demanderesses ne permettent dès lors pas de conclure que les experts judiciaires n'auraient pas correctement analysé toutes les données qui leur ont été soumises dans le cadre de l'évaluation des terrains à bâtir.

Le rapport d'expertise du DATE13.) déposé le DATE14.) au greffe du tribunal est par conséquent à entériner en ce qu'il a évalué la parcelle N°NUMERO7.) à 2.001.175.- euros et la parcelle N°NUMERO11.) à 468.300.- euros.

### 3. Quant à l'évaluation du cheptel

Les demanderesses contestent l'évaluation du cheptel en faisant valoir qu'en appliquant le taux de conversion du franc luxembourgeois en euro, la valeur estimée en DATE15.) de 2.943.000.- LUF s'élèverait actuellement à 72.955,06 euros et non pas à 65.710.- euros tel que retenu par les experts.

A cette critique, les experts judiciaires ont répondu dans leur rajoute au rapport d'expertise que *« la contre-valeur des 2.943.000.- FLUX est bien de 65.710 € car l'évolution de la valeur du cheptel ne suit pas l'évolution monétaire, ce pourquoi, les prix unitaires retenus sont ceux figurant dans la comptabilité du Service d'Economie Rurale (S.E.R.) au ministère de l'Agriculture (comme mentionné sous le tableau de la page 39) »*.

Au vu de cette explication claire et précise du calcul de la valeur du cheptel, aucun élément ne permet de conclure que les experts judiciaires n'auraient pas correctement analysé toutes les données qui leur ont été soumises dans le cadre de l'évaluation dudit cheptel.

Le rapport d'expertise du DATE13.) déposé le DATE14.) au greffe du tribunal est par conséquent à entériner en ce qu'il a évalué le cheptel à 65.710.- euros.

### 4. Quant à la valeur réelle des parcelles aliénées

Les parties demanderesses font encore valoir que, dans le cadre du partage et des demandes en rapport et en réduction des donations, il y aurait lieu, pour ce qui est des biens ayant fait l'objet d'une aliénation, de prendre en compte la valeur réelle du bien au moment de l'aliénation en tenant compte de son état au jour de la donation, cette valeur du bien ne correspondant pas nécessairement au prix de vente indiqué dans l'acte notarié. Elles critiquent le rapport d'expertise en faisant valoir que les experts n'auraient pas évalué la valeur réelle des biens au jour de l'aliénation, mais se seraient contentés à retenir la contre-valeur du prix figurant dans l'acte d'aliénation à la valeur DATE17.). Elles estiment encore que suite au vote du PAG, l'intégralité de la parcelle n° NUMERO12.) ayant fait l'objet du partage d'ascendants au profit de PERSONNE15.), de même que l'intégralité de la parcelle n° NUMERO13.) ayant fait l'objet de la vente à PERSONNE16.) et PERSONNE17.), auraient été classées en zone d'habitation, de sorte que leur valeur réelle au jour de l'aliénation n'aurait pas dû être calculée au titre de terres agricoles, mais au titre de terrains susceptibles d'être classés dans le périmètre.

Dans le cadre du jugement N° NUMERO3.) du DATE6.) le tribunal avait demandé aux experts :

« d'évaluer au jour de leur aliénation, en tenant compte de leur état au jour où les libéralités ont pris effet, à savoir le DATE7.), en faisant abstraction des améliorations effectuées par le donataire, les biens donnés à Monsieur PERSONNE7.) suivant acte du DATE7.) et convention du même jour portant l'intitulé « VERKAUF », et ayant fait l'objet des actes d'aliénation suivants :

- Echange de terrains du DATE8.), entre les consorts PERSONNE14.), d'une part, et Monsieur PERSONNE7.), d'autre part
- Partage d'ascendants du DATE9.), entre Monsieur PERSONNE7.) et Madame PERSONNE11.), d'une part, et Monsieur PERSONNE15.), d'autre part
- Vente du DATE10.), entre Monsieur PERSONNE7.) et Madame PERSONNE11.), d'une part, et Monsieur PERSONNE16.) et Madame PERSONNE17.), d'autre part
- Partage d'ascendants du DATE11.), entre Monsieur PERSONNE7.) et Madame PERSONNE11.), d'une part, et Monsieur PERSONNE15.) et Madame PERSONNE18.), d'autre part ».

Or, il ne résulte du rapport d'expertise (pages 33 à 37) aucune évaluation à proprement parler des biens ayant fait l'objet d'une aliénation au jour de cette aliénation, tenant notamment compte du classement du terrain suivant le PAG de l'époque, respectivement des prix moyens de l'époque pour un bien similaire, étant donné que les experts se sont effectivement limités à calculer à chaque fois la contre-valeur DATE17.) des prix d'aliénation de l'époque. C'est en effet à bon droit que les demanderesses font valoir que les prix d'aliénation de l'époque ne correspondent cependant pas nécessairement à la valeur réelle des biens et que c'est néanmoins la valeur réelle des biens et non pas leur prix d'aliénation qu'il y a lieu de prendre en compte dans le cadre du partage.

Si les experts, outre les calculs de contre-valeur ci-dessus, ont certes donné des évaluations « *au jour du présent rapport* » aux biens concernés par les partages d'ascendants (points VIII.4 et VIII.5 de leur rapport), le tribunal se doit de constater, d'un côté, qu'une telle évaluation au jour du rapport d'expertise n'était pas demandée sous ce point et, d'un autre côté, que les experts restent en défaut de préciser en quoi cette évaluation au jour du rapport d'expertise aurait une éventuelle influence sur l'évaluation au jour de l'aliénation telle que demandée par le tribunal.

Les experts n'ont pas non plus procédé à l'évaluation au DATE8.) des terrains échangés entre les consorts PERSONNE14.) et PERSONNE7.) au motif qu'ils ont fait l'objet des partages d'ascendants ultérieurs, alors que le tribunal l'avait pourtant demandé.

Au vu de ces développements et au vu du fait que pour le surplus de leur expertise les experts ont parfaitement répondu aux questions posées dans le jugement précité, le tribunal retient que les experts judiciaires ont dû faire une mauvaise lecture des termes de leur mission, de sorte qu'il y a lieu de leur renvoyer le dossier pour un complément d'expertise sur ce point de l'évaluation des biens aliénés avec la précision qu'il y a lieu de les évaluer à leur valeur réelle au jour de leur aliénation, suivant leur état au jour où les libéralités ont pris effet, à savoir le DATE7.), c'est-à-dire :

- à la valeur réelle au DATE8.) pour l'échange de terrains PERSONNE14.)
- à la valeur réelle au DATE9.) pour le partage d'ascendants PERSONNE15.)
- à la valeur réelle au DATE10.) pour la vente PERSONNE16.)
- à la valeur réelle au DATE11.) pour le partage d'ascendants PERSONNE15.) et PERSONNE18.).

#### 5. Quant aux frais d'expertise

Les demanderesses estiment encore que les frais d'expertise devraient être supportés par l'indivision.

Etant donné que les défendeurs ne se sont pas opposés à cette demande et que les frais d'expertise sont effectivement exposés dans l'intérêt de la succession, il y a lieu de faire droit à cette demande et de mettre les frais d'expertise à charge de l'indivision successorale.

### **Par ces motifs :**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge rapporteur,

statuant à la suite du jugement N°NUMERO3.) du DATE6.) et du rapport d'expertise du DATE13.) déposé le DATE14.) au greffe du tribunal,

met hors cause feu PERSONNE8.), épouse de PERSONNE9.), réassignée par exploit d'huissier de justice ENGEL en date des 22 mai 1996 et 8 janvier 1997 et décédée en date du DATE18.),

écarte des débats le rapport d'expertise unilatérale ALIAS3.) du DATE20.),

partant rejette les demandes à retenir les évaluations immobilières contenues dans le rapport d'expertise unilatérale ALIAS3.) du DATE20.) comme non fondées,

entérine le rapport d'expertise du DATE13.) déposé le DATE14.) au greffe du tribunal sur tous les points, à l'exception du chapitre « ALIAS0.) »,

renvoie le dossier au collège des trois experts en vu d'un complément d'expertise et charge les experts :

d'évaluer, à leur valeur réelle au jour de leur aliénation, suivant leur état au jour où les libéralités ont pris effet, à savoir le DATE7.), en faisant abstraction des améliorations effectuées par le donataire, les biens donnés à Monsieur PERSONNE7.) suivant acte du DATE7.) et convention du même jour portant l'intitulé « VERKAUF », et ayant fait l'objet des actes d'aliénation suivants :

- Echange de terrains du DATE8.), entre les conjoints PERSONNE14.), d'une part, et Monsieur PERSONNE7.), d'autre part
- Partage d'ascendants du DATE9.), entre Monsieur PERSONNE7.) et Madame PERSONNE11.), d'une part, et Monsieur PERSONNE15.), d'autre part
- Vente du DATE10.), entre Monsieur PERSONNE7.) et Madame PERSONNE11.), d'une part, et Monsieur PERSONNE16.) et Madame PERSONNE17.), d'autre part
- Partage d'ascendants du DATE11.), entre Monsieur PERSONNE7.) et Madame PERSONNE11.), d'une part, et Monsieur PERSONNE15.) et Madame PERSONNE18.), d'autre part,

dit que les frais d'expertise sont à charge de l'indivision successorale,

réserve les autres frais et droits des parties.