

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2020TALCH01/00065

Audience publique du mercredi dix-neuf février deux mille vingt.

Numéro TAL-2018-02411 du rôle

Composition :

Thierry HOSCHEIT, premier vice-président,
Vanessa WERCOLLIER, premier juge,
Maïté BASSANI, juge délégué,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), demeurant à F-ADRESSE2.),

parties demandresses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 16 mars 2018,

comparaissant par Maître Max MULLER, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN,

comparaissant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Indications de procédure

Par exploit d'huissier du 16 mars 2018, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner assignation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après la société SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de voir nommer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire et avant tout autre progrès en cause, 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.) inscrits au cadastre comme suit :

- 1) Numéro NUMERO2.), lieu-dit « rue RUE1.) », place, contenant 25 ares 99 centiares,
- 2) Numéro NUMERO3.), lieu-dit « rue RUE1.) », place, contenant 8 centiares.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent en outre l'allocation d'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 jugement du 10 octobre 2018, le tribunal a déclaré l'action de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en rescision de la vente pour lésion recevable, a dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont qualité pour agir, et a, avant tout autre progrès en cause, ordonné une expertise et nommé un collège d'experts.

Le collège d'experts a déposé au greffe le 16 avril 2019 son rapport daté du 4 avril 2019.

A l'audience du 22 janvier 2020, l'instruction a été clôturée.

A l'audience du 5 février 2020, le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Max MULLER, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Maître Cindy PAPILO, avocat en remplacement de Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat constitué, a conclu pour la société SOCIETE1.).

2. L'évaluation faite par le collège d'experts

2.1 L'évaluation de l'objet à partir d'un projet théorique

- Position des parties

La société SOCIETE1.) fait valoir que les experts auraient appliqué un prix au m² de 6.200,- euros pour calculer la valeur potentielle d'un bâtiment de bureaux, fixé arbitrairement à 18.166.000,- euros. Cette approche donnerait par soustraction du coût estimé du bâtiment une valeur de 4.219.950,- euros pour le terrain, soit 161.870,- euros l'are.

Elle estime qu'il ressortirait cependant d'un prospectus de vente émis par SOCIETE2.) pour un bâtiment de bureaux situé à 800 mètres du terrain en question que le rez-de-chaussée serait affiché à un prix de 4.600,- euros le m², le premier étage à un prix de 4.800,- euros le m² et le deuxième étage à un prix de 5.000,- euros le m².

En appliquant le prix de 5.000,- euros le m², la valeur commerciale du bâtiment serait de 14.650.000,- euros et après déduction des frais de construction du bâtiment l'on obtiendrait un prix de 27.002,- euros l'are, soit une valeur sensiblement différente de celle estimée par les experts.

La société SOCIETE1.) conteste dès lors les conclusions des experts alors que les méthodes utilisées ne seraient ni pertinentes, ni cohérentes et ne reflèteraient pas la réalité de la zone d'implantation dans laquelle se situerait le terrain.

Elle ajoute que la méthode de calcul serait totalement arbitraire et incompréhensible alors que les experts noteraient que « les experts soussignés se refusent de participer à l'accélération néfaste de la spirale des prix dans l'immobilier et de conclure à un prix spéculatif » pour par la suite fixer un prix au m² spéculatif.

Il ressortirait en outre d'un extrait MEDIA1.) versé en cause, que la fourchette de prix pour les zones résidentielles à LIEU1.) irait de 6.654 euros le m² à 10.038,- euros le m² de sorte qu'il serait exagéré d'avoir un prix au m² qui frôlerait celui des zones résidentielles alors qu'il s'agirait d'une zone d'activité.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à l'entérinement du rapport d'expertise établi contradictoirement par les experts judiciaires alors que la

brochure publicitaire versée ne saurait remettre en doute la valeur retenue par les experts, le projet immobilier annoncé n'ayant jamais été réalisé comme tel.

- Appréciation

Il résulte du rapport d'expertise du 4 avril 2019 que le collège d'experts a, dans le cadre de l'évaluation des terrains à partir d'un projet théorique, mandaté l'architecte PERSONNE3.) pour effectuer une étude de faisabilité.

Sur base du rapport PERSONNE3.), le collège d'experts retient ce qui suit :

« (...) Pour le projet théorique, les experts soussignés partent d'un immeuble administratif (surfaces bureaux) qui paraît promettre une exploitation et un rendement optimale.

Partant des prix du marché actuel, le coût de construction hors terrain pour un immeuble à 3 niveaux et 3.666 m² 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, s'élèverait le cas échéant +/- 11.550.000,- €, y compris tous les frais connexes (architecte, ingénieurs, administratifs, raccordements, ...).

S'y ajoute un aménagement standard des alentours, c.à d. création d'espaces verts (exigé par le PAG) et des emplacements parking à ciel ouvert au prix total de +/- 577.000,- €

Dans l'hypothèse d'une vente du projet après construction (en entier ou par lots), on admet un bénéfice pour le promoteur de 15% = 1.819.050,- € y compris son bénéfice sur le terrain.

Coût total de la réalisation : 13.946.050,- €

Les prix de vente pour surfaces de bureau actuellement proposés dans les annonces immobilières courantes sont très variables, sachant qu'il est toujours difficile de comparaître les objets et leurs situations respectives.

Nonobstant, les experts soussignés se sont accordés sur un prix de vente de 6.200,- €/m², pour le projet théorique pré-décrit, y compris les alentours (parking/espaces verts) tout en considérant

- qu'en matière de vente immobilière, les prix annoncés/souhaités et les prix réalisés sont deux paires de chaussures, les annonces s'avèrent souvent trop ambitieuses ;

- qu'il y a lieu de retourner sur les prix applicables en 2017 ;
- qu'à partir de la réalisation d'un tel projet, l'incidence terrain (sur ce site ou sur un site comparable et soumis aux conditions et restrictions du PAG en vigueur) ne devrait, dans les communes limitrophes de la capitale, en principe pas dépasser le tiers (1/3) du prix de la réalisation pour garantir une rentabilité raisonnable ;
- que les experts soussignés se refusent de participer à l'accélération néfaste de la spirale des prix dans l'immobilier et de conclure à un prix spéculatif.

Dans cette optique et sous les conditions décrites, le prix de vente du projet une fois finalisé s'élèverait à

$$3.666 \text{ m}^2 \text{ brut} - 20\% = +/- 2.930 \text{ m}^2 \text{ net} \times 6.200 \text{ €/m}^2 = +/- 18.166.000,-\text{€}$$

Dans l'hypothèse de ce projet théorique, un réalisateur aurait donc pu offrir pour le terrain en 2017 un prix d'acquisition de

$$+/- 18.166.000 - 13.946.050 = \underline{4.219.950,- \text{€} / 26,07 \text{ ares} = 161.870,- \text{€are.} \gg}$$

Afin d'évaluer la valeur des terrains en cause, le tribunal rappelle qu'il y a lieu d'analyser les prix applicables en 2017, année où la vente des terrains entre feu PERSONNE4.) et la société SOCIETE1.) a eu lieu.

C'est dans ce cadre que le collège d'experts a fixé, en tenant compte de l'étude réalisée par l'architecte PERSONNE3.) et des conditions décrites dans le rapport, le prix de vente au m² pour le projet théorique à 6.200,- euros.

Contrairement à ce qui est soutenu par la société SOCIETE1.), le prix fixé par les experts n'est pas spéculatif.

La société SOCIETE1.) estime encore que le prix au m² fixé par les experts serait trop élevé pour un immeuble se situant en zone d'activité et non résidentielle en se basant sur un projet immobilier SOCIETE3.) (SOCIETE2.)).

Le tribunal constate qu'il ne résulte pas des éléments soumis à son appréciation que le projet immobilier SOCIETE3.) a été réalisé pour les prix affichés.

Le tribunal ignore également l'année de réalisation ou l'année d'établissement du prospectus du prédit projet.

L'unique projet immobilier invoqué par la société SOCIETE1.) ne saurait partant emporter la conviction du tribunal.

L'article MEDIA1.) invoqué par la société SOCIETE1.) n'étant également pas versé, il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise en ce qu'il a retenu une valeur de 4.219.950,- euros dans l'hypothèse du projet théorique.

2.2 L'évaluation par comparaison

- Position des parties

La société SOCIETE1.) fait valoir que les experts, dans le cadre de l'évaluation par comparaison, se fonderaient uniquement sur les prix de terrains résidentiels dont la valeur serait sensiblement plus élevée que les prix des terrains à vocation industrielle comme ce serait le cas en l'espèce.

La méthode de calcul des experts ne reflèterait ainsi pas la réalité de la situation dans la zone concernée.

La société SOCIETE1.) estime que le terrain n°1 aurait dû être écarté de la valorisation puisqu'il serait trop petit et que les terrains n°2 et n°4 auraient également dû être écartés alors qu'il s'agirait uniquement d'annonces surestimées et exagérées et non de ventes réalisées reflétant la réalité du marché. Ces terrains se trouveraient en outre en zone résidentielle donc dans une zone différente de celle dans laquelle se trouverait le terrain à évaluer et dont les prix seraient sensiblement différents.

Le seul terrain (n°3) se trouvant probablement en zone d'activité et représentatif du cas d'espèce aurait par contre été écarté par les experts alors qu'il aurait une « surface non comparable ».

Il serait ainsi incompréhensible que le collège d'experts mélange des ventes réalisées à des annonces et inacceptable pour une évaluation d'une zone d'activité artisanale et industrielle de se baser sur des annonces et ventes réalisées dans des zones résidentielles de LIEU1.) et LIEU2.), deux communes qui seraient connues pour avoir des quartiers résidentiels plus chers que la moyenne au Luxembourg.

Le fait que le collège d'experts mentionne que la comparaison aurait été difficile en raison des ventes très rares qui auraient eu lieu dans la périphérie de la Ville de Luxembourg entre 2017 et 2018 laisserait à penser que le collège d'experts aurait tout simplement ignoré les pièces versées et notamment le rapport d'expertise SOCIETE4.) qui citerait cinq ventes réelles autour de la Ville de Luxembourg.

La société SOCIETE1.) soutient avoir trouvé plusieurs ventes réelles de terrains artisanaux qui n'auraient pour des raisons non connues pas été prises en compte par le collège d'experts.

Elle se base sur une vente d'un terrain situé à 300 mètres du terrain à évaluer à l'intérieur de la zone d'activité LIEU3.) de taille quasi identique où le prix de vente pour tout le terrain de 25,28 ares aurait été fixé le 7 février 2019 à 2.162.992,- euros, soit 85.561,4 euros l'are.

Elle fait valoir que le prédit prix serait très proche du prix de 82.302,- euros l'are du terrain n°3 écarté par les experts.

Elle se base encore sur une vente qui aurait eu lieu dans la zone d'activité « LIEU4.) » vendu par la Ville de Luxembourg à la société SOCIETE5.) le 15 novembre 2015 pour le prix de 84.293,9 euros l'are.

Finalement, elle fait état d'une vente de plusieurs parcelles de la société SOCIETE6.) à LIEU1.) pour le prix moyen de 90.166,- euros l'are.

La société SOCIETE1.) conclut au rejet pur et simple de l'évaluation établie par le collège d'expert, ces derniers ayant effectué un travail de recherche lacunaire et non satisfaisant, et elle demande d'uniquement tenir compte des valeurs les plus pertinentes pour procéder à l'estimation du terrain en question, à savoir celle du terrain n°3 écarté par les experts ainsi que celle découlant de la vente d'un terrain identique du 7 février 2019.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) conclut à la nomination d'un nouveau collège d'experts afin de se prononcer sur le caractère ou non lésionnaire du prix de vente du terrain et ce en tenant compte de sa position défendue et des pièces versées en cause.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que le collège d'experts aurait eu connaissance des évaluations unilatérales versées par les parties et se serait prononcé en considérant une multitude de données qu'il aurait déterminé suivant son savoir-faire, ses connaissances approfondies du marché de l'immobilier luxembourgeois et en appliquant deux méthodes d'évaluation sur base d'exemples chiffrés.

Le rapport d'expertise ayant été établi contradictoirement par des experts judiciaires, elles concluent à l'entérinement de ce dernier.

Elles estiment que le simple fait de verser des éléments isolés qui serviraient la cause adverse ne suffirait pas à remettre en doute l'évaluation des experts et de refaire des calculs avec des données critiquables.

Ainsi, l'acte de vente du 7 février 2019 ne serait pas suffisant pour remettre en doute l'appréciation des experts car il s'agirait d'une vente entre deux professionnels de l'immobilier s'inscrivant probablement dans le cadre d'une relation d'affaires. Il y aurait encore lieu de mettre en doute la pertinence du prix de vente car le terrain vendu proviendrait d'un acte d'échange avec la commune de LIEU1.) et les prix entre professionnels divergeraient de façon considérable des prix que l'on pourrait qualifier d'objectifs ou accessibles à tout public.

- Appréciation

Il résulte du rapport d'expertise ce qui suit :

« 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 des terrains constructibles en général à LIEU1.) et à LIEU2.).

Résultats :

1. vente réalisée à LIEU1.) en 2017, surface 2,38 ares, au prix de 286.550,- € = 120.399,- €/are ;
2. vente annoncée à LIEU2.) en 2017, surface 7,00 ares, au prix de 1.250.000,-€ = 178.571 €/are ;
3. vente réalisée à LIEU2.) en 2018, surface 113,12 ares, au prix de 9.310.000,-€ = 82.302,-€/are ;
4. vente annoncée à LIEU1.) en 2017, surface 7,96 ares, au prix de 1.500.000,-€ = 188,442,-€/are ;
5. vente réalisée à LIEU1.) en 2018, surface 4,58 ares, au prix de 547.250,-€ = 119.487,-€/are ;

En application de la moyenne des prix recherchés en 2017/2018, l'évaluation de l'objet par simple comparaison se chiffre à

151.724,75 € x 26,07 ares = 3.955.464,-€ arrondi, en éliminant le terrain sous 3 étant d'une surface non comparable. »

Le tribunal constate que le collège avait, dans le cadre de l'évaluation des terrains, à sa disposition les pièces versées par les parties et notamment l'évaluation du bureau d'expertise SOCIETE7.) ainsi que l'évaluation du bureau SOCIETE4.).

Contrairement à ce qui est soutenu par la société SOCIETE1.) il ne résulte d'aucun élément du dossier que le collège d'experts ait délibérément ignoré l'évaluation unilatérale du bureau SOCIETE4.) versée par elle.

Le tribunal constate encore que c'est à juste titre que le collège d'experts a retenu qu'il y avait lieu de se référer aux ventes effectuées en 2017/2018, la mission d'expertise ayant consisté en la détermination de la valeur des terrains au 22 mars 2017.

Ainsi, la vente réalisée entre la société SOCIETE8.) et la société SOCIETE9.) le 7 février 2019 ne saurait être prise en compte dans l'évaluation de la valeur des terrains par comparaison pour être postérieure à la période visée.

Concernant l'acte de vente entre l'administration communale de la Ville de Luxembourg et la société SOCIETE5.) du 12 novembre 2015, cette dernière ne saurait également être prise en compte dans le cadre de l'évaluation à faire pour être antérieure à l'année 2017.

Il y a en outre lieu de constater que dans le cadre de la prédite vente, la société SOCIETE5.) s'est engagée à réaliser des mesures de compensation en raison de l'existence de biotopes sur la parcelle vendue de sorte que le terrain ne se trouve pas dans une situation comparable à celle des parcelles à évaluer dans le cadre de la présente instance.

Finalement, le tribunal constate que la société SOCIETE1.) ne verse aucune pièce relative à la vente SOCIETE6.).

Il n'y a dès lors pas lieu de tenir compte des valeurs avancées par la société SOCIETE1.) pour procéder à l'évaluation par comparaison des terrains.

Quant aux ventes prises en considération par le collège d'experts pour procéder à l'évaluation par comparaison, il y a lieu de constater que ces derniers se sont basés sur « le marché des terrains constructibles en général à LIEU1.) et à LIEU2.) ».

Il ne résulte pas du rapport d'expertise que les ventes retenues par les experts visent uniquement des terrains situés en zone résidentielle.

Il y a encore lieu de constater que c'est à juste titre que le collège d'experts a écarté le terrain numéro 3 alors que ce dernier est d'une surface non comparable (113,12 ares) à la surface des autres terrains pris en compte (2,38 ares, 7 ares, 7,96 ares et 4,58 ares) pour procéder à l'évaluation par comparaison des terrains d'une surface totale de 26,07 ares.

Les moyens de la société SOCIETE1.) n'emportant pas la conviction du tribunal afin de remettre en cause les conclusions du collège d'expert et d'écarter le rapport d'expertise contradictoire, il y a lieu d'entériner le rapport d'expertise en ce qu'il a retenu une valeur de 3.955.464,- euros suivant les valeurs de la comparaison simple.

Le rapport d'expertise étant à entériner, il y n'y a pas lieu d'instituer une nouvelle expertise.

3. L'action en rescision pour lésion

- Position des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à voir constater la valeur du bien litigieux au prix de 4.087.707,- euros et à voir prononcer la lésion de la vente du 22 mars 2017 faite au prix de 1.169.550,- euros.

Elles concluent encore à voir fixer le délai pour la société SOCIETE1.) pour formuler une offre satisfaisante à trois mois à compter de la signification du jugement.

A défaut d'offre satisfaisante dans le prédit délai, elles concluent à voir dire que la vente sera rescindée de plein droit.

La société SOCIETE1.) conclut à voir dire la demande adverse non fondée alors que le seuil du prix lésionnaire ne serait pas atteint.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) entend encore se réserver le droit de se prévaloir de l'option prévue à l'article 1681 du Code civil et de payer le supplément du prix sous la déduction du dixième du prix total.

- Appréciation

Il résulte des développements qui précèdent que l'expertise du 4 avril 2019 est à entériner.

Suivant rapport d'expertise du 4 avril 2019, « Les experts soussignés se sont accordés sur une valeur

- de 4.219.950,- € dans l'hypothèse du projet théorique,
- de 3.955.464,- € suivant les valeurs de la comparaison simple,
-

et concluent par attribuer une valeur vénale de

4.087.707,- €

rétroactive au mars 2017. »

Les terrains en cause ayant uniquement été vendus suivant acte notarié du 22 mars 2017 pour un prix de 1.169.550,- euros, il y a lieu de constater l'existence d'une lésion de plus des sept douzièmes au sens de l'article 1674 du Code civil.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent à la rescision de la vente.

Aux termes de l'article 1681 du Code civil, « dans le cas où l'action en rescision est admise, l'acquéreur a le choix ou de rendre la chose en retirant le prix qu'il en a payé, ou de garder le fonds en payant le supplément du juste prix, sous la déduction du dixième du prix total ».

Lorsque l'acheteur ayant acquis un immeuble à un prix lésionnaire décide de garder le fonds, le complément de prix est à calculer suivant la méthode de la «réévaluation proportionnelle» consistant à, d'abord apprécier l'importance de la lésion par référence à la valeur de l'immeuble au jour de la vente, puis calculer le montant du complément à payer en fonction de la valeur de l'immeuble au moment du paiement de ce complément. Le capital du supplément du juste prix à payer est dès lors égal à la valeur, appréciée au jour du paiement, de la fraction de l'immeuble que représente l'insuffisance de prix, moins un dixième de sa valeur totale. Par conséquent, la quotité impayée de l'immeuble est appréciée non au jour de la vente, mais au moment du paiement du supplément du juste prix. (Cour d'appel, 17 mars 2004, Pas. 32, p.474)

La société SOCIETE1.) s'étant d'ores et déjà réservé le droit de se prévaloir de l'option prévue à l'article 1681 du Code civil et de payer le supplément du prix sous la déduction du dixième du prix total, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, d'inviter la société SOCIETE1.) à formuler à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une offre satisfaisante dans un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

En attendant la prédite offre, il y a lieu de réserver le surplus.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du juge rapporteur, en continuation du jugement du 10 octobre 2018,

dit fondée la demande basée sur l'article 1674 du Code civil,

donne acte à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. qu'elle choisit de garder les fonds acquis suivant acte notarié du 22 mars 2017 et de payer le complément de prix tel que défini par l'article 1681 du Code civil,

avant tout autre progrès en cause,

invite la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à formuler à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une offre satisfaisante dans un délai de trois mois à compter de la signification du jugement,

réserve le surplus et les dépens.