

**Texte pseudonymisé**

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

**Jugement civil 2020TALCH01/00331**

Audience publique du mercredi quatre novembre deux mille vingt.

**Numéros 132598 et 132599 du rôle**

**Composition :**

Thierry HOSCHEIT, premier vice-président,  
Vanessa WERCOLLIER, premier juge,  
Séverine LETTNER, premier juge,  
Linda POOS, greffier.

**I. 132598**

**E n t r e :**

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch-sur-Alzette du 17 décembre 2009 et aux termes d'un exploit de réassignation de l'huissier de justice suppléant Cathérine NILLES des 22 et 23 avril 2014,

comparaissant par Maître Georges PIERRET, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

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

partie défenderesse aux termes du prédit exploit STEFFEN,

comparaissant par Maître Marc KERGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

2. la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no B NUMERO2.), représentée par son gérant,

partie défenderesse aux termes des prédicts exploits STEFFEN et NILLES,

réassignée, ne comparaissant pas,

3. la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à.r.l., établie et ayant son siège social à F-ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Metz sous le no NUMERO3.), représentée par son gérant,

partie défenderesse aux termes des prédicts exploits STEFFEN et NILLES,

réassignée, ne comparaissant pas,

## **II. 132599**

### **E n t r e :**

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 15 juillet 2010,

comparaissant par Maître Georges PIERRET, avocat, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

la société anonyme SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le no B NUMERO4.), représentée par son conseil d'administration,

partie défenderesse aux termes du prédit exploit REITER,

comparaissant par Maître Marc KERGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## **Le Tribunal :**

### 1. Indications de procédure

La Cour d'appel, 8<sup>ème</sup> chambre, dans son arrêt du 31 mai 2018 intervenu en cause sur appel de la société anonyme SOCIETE1.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE1. ») et de la société anonyme SOCIETE4.) S.A. (ci-après « la société SOCIETE4. »), a résumé comme suit la procédure antérieure à son arrêt, résumé qu'il convient de reprendre à titre introductif :

Par exploit d'huissier du 17 décembre 2009, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG, anciennement l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE BASCHARAGE (ci-après « la COMMUNE de KAERJENG »), a fait donner assignation à la société SOCIETE1.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l. (ci-après « SOCIETE2. ») et à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à.r.l. (ci-après « SOCIETE3. ») à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, voir prononcer la résiliation de la convention de concession d'un droit de superficie conclu en date du 16 juin 2006 (ci-après « la convention de concession ») entre la COMMUNE de KAERJENG et la société SOCIETE1.) ; SOCIETE2.) et SOCIETE3.) s'entendre déclarer résilié leur contrat de sous-location et les trois assignées s'entendre condamner à déguerpir des lieux dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir avec tous ceux qui les occupent de ce chef, sinon et faute de déguerpissement endéans le délai imparti, voir autoriser la demanderesse à les faire expulser.

La COMMUNE de KAERJENG a encore sollicité une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Par exploit d'huissier du 15 juillet 2010, la COMMUNE de KAERJENG a fait donner assignation à la société SOCIETE4.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, la voir mettre en intervention pour s'entendre déclarer commun le jugement à intervenir ; voir joindre l'affaire introduite par cet exploit à celle introduite par exploit du 17 décembre 2009 et voir statuer par un même et unique jugement ; la société SOCIETE4.) s'entendre déclarer résilié tout contrat ayant engendré l'occupation des lieux sis à L-ADRESSE1.) et s'entendre condamner à déguerpir des lieux précités dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la décision à intervenir avec tous ceux qui les occupent de ce chef, sinon et faute de déguerpissement endéans le délai imparti, voir autoriser d'ores et déjà la demanderesse à la faire expulser.

La COMMUNE de KAERJENG a encore sollicité la condamnation de SOCIETE4.) au paiement d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros.

Par un premier jugement du 29 avril 2015, le tribunal a

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

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

*s'est déclaré incompétent rationae materiae pour connaître de la demande en résiliation, respectivement portant sur l'existence des contrats conclus entre la société anonyme SOCIETE1.) S.A., d'une part, et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l. et la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à.r.l., d'autre part,*

*s'est déclaré incompétent rationae materiae pour connaître de la demande en déguerpissement de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) s.à.r.l. et de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) s.à.r.l.,*

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

*rejeté les moyens d'irrecevabilité soulevés par la société anonyme SOCIETE1.) S.A. dans ses conclusions des 26 novembre 2010 et 21 octobre 2011 sauf en ce qui concerne le moyen développé en relation avec la société anonyme SOCIETE4.) S.A. qui a été réservé,*

*pour le surplus et avant tout autre progrès en cause :*

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

*- les parties à conclure quant à la compétence rationae materiae du tribunal de ce siège pour connaître de la demande en déguerpissement formulée contre la société anonyme SOCIETE1.) S.A. eu égard aux dispositions de l'article 3 du Nouveau Code de procédure civile;*

*- la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE4.) S.A. à verser la pièce établissant l'accord en vertu duquel la société anonyme SOCIETE4.) S.A. a établi son siège social à L-ADRESSE1.), et à conclure sur ce point;*

*- les parties à conclure sur la régularité de la procédure au regard de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers. »*

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

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

commis, conformément à l'article 8 de la convention de concession, « *un collège de deux experts afin de se prononcer dans un seul rapport sur la valeur de la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société SOCIETE1.) S.A. sur le terrain situé à ADRESSE1'.) d'une contenance de 23 ares, 94 centiares* » et

désigné à cette fin Georges WIES, expert en bâtiment, ainsi que Patrick CHARPENTIER, ingénieur.

Le tribunal s'est encore déclaré incompétent pour connaître de la demande en déguerpissement à l'égard de la société SOCIETE1.) ; a déclaré recevable mais non fondée la demande en résiliation du contrat conclu entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE4.) ; s'est déclaré incompétent pour connaître de la demande en déguerpissement à l'égard de la société SOCIETE4.) et a réservé le surplus et les dépens.

Dans son arrêt du 31 mai 2018, la Cour d'appel, 8<sup>ème</sup> chambre, a déclaré l'appel interjeté contre le jugement du 11 mai 2016 non fondé, confirmé les décisions entreprises et renvoyé l'affaire devant les premiers juges.

Le dispositif de l'arrêt de la Cour est conçu comme suit:

*« reçoit l'appel ;*

*le dit non fondé ;*

*confirme le jugement dans la mesure où il est entrepris ;*

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

*déclare le présent arrêt commun à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) ;*

*condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE4.) S.A. à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG, anciennement l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE BASCHARAGE une indemnité de procédure de 1.000,- EUR pour l'instance d'appel ;*

*rejette la demande des sociétés anonymes SOCIETE1.) et SOCIETE4.) basée sur l'article 240 du Nouveau code de procédure civile ;*

*condamne la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE4.) S.A. aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Georges PIERRET, sur ses affirmations de droit. »*

Patrick CHARPENTIER étant décédé, Gilles KINTZELE a, par ordonnance du 24 avril 2019, été commis en qualité d'expert en remplacement de l'expert Patrick CHARPENTIER et le délai accordé aux deux experts judiciaires pour déposer leur rapport commun a été prorogé au 28 octobre 2019.

Sur demande de l'expert Gilles KINTZELE, le délai pour le dépôt du rapport d'expertise a encore été prorogé jusqu'au 28 avril 2020 par ordonnance du 4 novembre 2019.

Suite à une visite des lieux qui s'est tenue en date du 15 octobre 2019 et sur base des pièces versées par Maître Georges PIERRET (en date du 14 mai 2019) et par Maître Marc KERGER (en date des 28 août 2019 et 14 octobre 2019), les experts Georges WIES et Gilles KINTZELE ont établi leur rapport commun en date du 18 novembre 2019 (ci-après « le rapport d'expertise judiciaire »).

Après une description détaillée de l'immeuble à évaluer, les experts ont retenu un volume bâti de 1.390 mètres cubes pour la partie avant (bureaux et logement) et de 2.919 mètres cubes pour la partie arrière (hall industriel) du bâtiment. Ils ont évalué la valeur à neuf d'après le tableau « Gebäudeschätzung » de MM. LEER, LEURS, WERNER, STEFFEN et ils ont estimé le facteur de vétusté à appliquer pour le calcul de la valeur réelle à 15%. Ils ont appliqué un facteur de vétusté de 25% pour les aménagements intérieurs et extérieurs.

Après évaluation selon la méthode prédécrite, les experts judiciaires en sont arrivés en définitive à une valeur globale de l'immeuble de 1.044.000.- euros.

A l'audience du 7 octobre 2020, l'instruction a été clôturée.

Vu la loi du 20 juin 2020 portant 1° prorogation de mesures concernant - la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite, - certaines adaptations de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales, - la suspension des délais en matière juridictionnelle, et - d'autres modalités procédurales, 2° dérogation temporaire aux articles 74, 75, 76 et 83 de la loi modifiée du 9 décembre 1976 relative à l'organisation du notariat, 3° dérogation temporaire aux articles 15 et 16 de la loi modifiée du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, et 4° modification de l'article 89 de la loi modifiée du 8 mars 2017 sur la nationalité luxembourgeoise (Journal officiel A523 du 24 juin 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 16 septembre 2020 de la composition du tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

Maître Georges PIERRET a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

Maître Marc KERGER a déposé sa farde de procédure au greffe du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 7 octobre 2020 par le président du siège.

## 2. Moyens et prétentions des parties

### - *La COMMUNE de KAERJENG*

La COMMUNE de KAERJENG conclut, sous réserve de réciprocité, à l'entérinement du rapport d'expertise judiciaire et offre de régler aux parties de Maître KERGER le montant de 1.044.000.- euros. Elle demande à voir déclarer irrecevable, sinon non fondé, le rapport d'expertise unilatéral établi par le Bureau d'Expertises Immobilières Patrick Zeches s.à.r.l. en date du 31 mars 2020 (ci-après « le rapport ZECHES ») et à voir rejeter la demande des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) de fixer la valeur de l'immeuble à 2.191.509,29.- euros.

Elle sollicite encore la condamnation des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) aux frais et dépens, y compris l'intégralité des frais d'expertise, avec distraction au profit de son avocat qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La COMMUNE de KAERJENG fait valoir que le rapport ZECHES, établi à la seule demande des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.), ne satisferait pas aux exigences de l'article 8 de la convention de concession en ce qu'il prévoit que la détermination de la valeur actuelle se fera par un collège de deux experts. En l'occurrence, aucun élément soumis par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) ne serait de nature de mettre en doute l'évaluation réalisée par les deux experts Georges WIES et Gilles KINTZELE. La COMMUNE de KAERJENG s'oppose à la prise en compte des évaluations immobilières BATIMENT1.) et BATIMENT2.) ainsi que la « lettre d'intention d'achat » du 5 novembre 2019, alors que ces éléments mis dans les débats par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) ne seraient pas de nature à mettre en doute le rapport d'expertise judiciaire. En ce qui concerne le prix de revient de l'immeuble tel qu'évalué en 2008, il s'agirait d'une simple information qui ne lierait pas les experts.

La COMMUNE de KAERJENG rappelle encore que « *les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause.* »

### - *Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.)*

Les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) contestent les conclusions du rapport d'expertise judiciaire et demandent à voir fixer la valeur de l'immeuble au montant retenu par le rapport ZECHES, à savoir 2.191.509.- euros, sinon à voir nommer un nouveau collège de deux experts conformément à l'article 8 de la convention de concession.

La société SOCIETE1.) demande une indemnité de 10.000.- euros et la société SOCIETE4.) une indemnité de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile. Elles demandent en outre la condamnation de la COMMUNE de KAERJENG aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître KERGER.

Elles expliquent que les experts judiciaires auraient sous-évalué l'immeuble dont il s'agit, alors que le rapport ZECHES fixerait la valeur à plus du double du montant retenu par les experts Georges WIES et Gilles KINTZELE. Par ailleurs, la société anonyme SOCIETE5.) S.A. aurait émis en date du 5 novembre 2019 une « lettre d'intention d'achat » de l'objet en cause pour le prix de 1.800.000.- euros. Les éléments de calcul appliqués dans le cadre du rapport d'expertise judiciaire, notamment les taux de vétusté et prix au mètre carré, divergeraient en outre substantiellement de ceux appliqués par l'expert Georges WIES dans le cadre d'autres évaluations immobilières réalisées dans la zone 'ADRESSE1.)', notamment des évaluations BATIMENT1.) du 14 avril 2016 et BATIMENT2.) du 13 août 2012.

Vu la hausse des prix de l'immobilier, il serait inconcevable que la valeur actuelle de l'immeuble se situe en-dessous de son prix de revient tel qu'évalué en 2008, à savoir 1.143.966,03.- euros.

### 3. Appréciation du tribunal

Les conclusions des experts judiciaires n'ont qu'une valeur consultative, et les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose. Les juges peuvent dès lors non seulement ordonner, même d'office, une nouvelle expertise judiciaire, mais il leur est également loisible de puiser des renseignements complémentaires dans un rapport d'expertise non contradictoire versé aux débats par l'une des parties, à condition que ce rapport ait été communiqué à l'autre partie et que les droits de la défense de celle-ci n'aient pas été violés. Toutefois, les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour d'appel, 18 décembre 1962, 19, 17).

La société SOCIETE1.) est partant en droit de se prévaloir du rapport ZECHES qui a été versé au dossier et qui a été librement discuté entre parties.

Le fait que le rédacteur de ce rapport travaille régulièrement pour la COMMUNE de KAERJENG ou non n'est pas pertinent, son rapport n'ayant en tout état de cause que valeur d'un élément d'appréciation et non pas d'un rapport contradictoire ordonné en justice et imposant à l'expert d'agir en toute impartialité après avoir recueilli le point de vue de toutes les parties.

En l'occurrence, le tribunal note que les deux rapports, à savoir le rapport d'expertise judiciaire et le rapport ZECHES, ont comme point commun leur méthode d'évaluation, étant donné que les deux rapports fixent la valeur de l'immeuble en fonction de divers paramètres, tels le volume bâti, le prix au mètre cube (m<sup>3</sup>), le coefficient de vétusté, etc. Les deux rapports divergent cependant sur un certain nombre d'éléments de calcul tel que le volume bâti (4.309 m<sup>3</sup> – 4.853,5 m<sup>3</sup>), la valeur unitaire du volume bâti (350.- euros/m<sup>3</sup> (bureaux et logement) et 190.- euros/m<sup>3</sup> (hall industriel) – 781,72.- euros/m<sup>3</sup> et 279,51.- euros/m<sup>3</sup>), le coefficient de vétusté (25% (bâtiment) et 15%

(aménagement intérieurs et extérieurs) – 17,87%), et par voie de conséquence sur la valeur totale (1.044.000.- euros – 2.191.509,29.- euros).

Il y a lieu encore de constater que l'évaluation des experts Georges WIES et Gilles KINTZELE est basée sur l'indice des prix à la construction d'avril 2019 évalué à 811,88, alors que l'évaluation de l'expert Patrick ZECHES est basée sur l'indice des prix à la construction d'octobre 2019 évalué à 821,57. Par ailleurs, l'expert Patrick ZECHES applique une plus-value pour la partie logement et pour les frais divers (auxiliaires – architecte – bureaux d'études – financement), alors que ces frais ne sont pas pris en considération dans le rapport d'expertise judiciaire.

Si les conclusions de l'expert Patrick ZECHES divergent ainsi de celles des experts Georges WIES et Gilles KINTZELE sur certains points, toujours est-il qu'aucun élément du dossier ne permet de dire que les experts judiciaires se sont trompés et que les valeurs avancées par eux ne sont pas justes. Il y a lieu de constater que les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) ne critiquent pas le rapport d'expertise en ce qu'il contiendrait des erreurs dans le calcul des surfaces mises en évaluation. Il y a lieu encore de constater que les taux de vétusté appliqués par les experts judiciaires, à savoir 15% et 25% soit 20% en moyenne, ne divergent pas fondamentalement du taux de 17,87% appliqué par l'expert ZECHES. L'évaluation d'un immeuble n'étant pas une science exacte, cet élément n'est partant pas de nature à mettre en cause l'évaluation faite par les experts judiciaires.

En ce qui l'évaluation de la valeur à neuf du volume bâti, aucun élément du dossier ne permet de retenir que c'est à tort que les experts Georges WIES et Gilles KINTZELE se sont référés au tableau « Gebäudeschätzung » de MM. LEER, LEURS, WERNER, STEFFEN ou encore qu'ils aient commis des erreurs dans l'application dudit tableau. Les éléments soumis au tribunal ne permettent, en outre, pas de retenir que la référence de l'expert Patrick ZECHES au manuel de MM. ROSS et BRACHMANN soit à préconiser et que les valeurs retenues par l'expert Patrick ZECHES correspondent à une évaluation plus réelle que celles des experts judiciaires. Il ne ressort en outre pas du rapport ZECHES que cet expert s'est rendu sur les lieux ni qu'il a disposé de tous les documents nécessaires, pas plus qu'il n'a pu prendre position en tenant compte de la position de la COMMUNE de KAERJENG.

Le rapport ZECHES n'est partant pas de nature à mettre en cause l'évaluation faite par les experts Georges WIES et Gilles KINTZELE.

Par ailleurs, la spécificité de l'immeuble actuellement en cause quant à sa nature, sa localisation et son affectation rend difficile un exercice de comparaison avec d'autres objets immobiliers. Alors que les évaluations BATIMENT1.) et BATIMENT2.) mis dans les débats par la société SOCIETE1.) portent sur des immeubles situés dans la même zone, le tribunal constate que les caractéristiques de ces différents objets ne sont pas similaires au point de permettre une comparaison. Par ailleurs, les évaluations BATIMENT1.) du 14 avril 2016 et BATIMENT2.) du 13 août 2012 ont été effectuées à des dates où les constructions en question étaient encore bien plus récentes, de sorte qu'il ne semble pas inopiné que des taux de vétusté moins élevés aient été appliqués par l'expert Georges WIES pour ces deux évaluations.

Lesdites évaluations ne sont partant d'aucune pertinence pour évaluer la valeur de l'immeuble actuellement en cause.

Bien que la valeur des terrains au Luxembourg augmente de manière constante, les immeubles bâtis subissent à partir de la date de leur construction une moins-value en raison de leur âge et de leur état d'entretien, raison pour laquelle un taux de vétusté est un principe appliqué dans l'évaluation des immeubles. Il paraît dès lors logique que la valeur de l'immeuble, qui doit être appréciée sans égard à la valeur du terrain, se situe aujourd'hui en-dessous de son prix de revient en 2008. De même, est encore sans incidence l'article de presse versé par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) dès lors qu'en l'espèce, il ne s'agit pas d'évaluer la valeur locative d'un espace de bureaux, mais la valeur vénale d'un immeuble industriel, sans le terrain.

La « lettre d'intention d'achat » du 5 novembre 2019 invoquée par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) n'emporte pas non plus la conviction du tribunal sur le fait que les experts auraient sous-évalué l'immeuble dont il s'agit. Ce courrier a été émis par la société anonyme SOCIETE5.) S.A. suite à l'assignation introductive de la présente instance et donc en pleine procédure d'évaluation de l'immeuble. Elle ne possède donc pas de force probante suffisamment objective, contrairement aux conclusions circonstanciées communes des deux experts.

Etant donné que les conclusions des experts judiciaires sont claires et ne sont mises en doute par aucun élément du dossier, la demande en institution d'une expertise complémentaire présentée par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) est à rejeter.

Aux termes de l'article 8 de la convention de concession : « *A l'expiration du droit de superficie, la Commune ou toute autre entreprise tierce voulant acquérir le droit de superficie du terrain en question peut prendre la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations construits ou faits par la Société.* »

Il se dégage des développements qui précèdent qu'il y a lieu de fixer la valeur des bâtiments, ouvrages ou plantations construits ou faits par la société SOCIETE1.) au montant de 1.044.000.- euros et qu'il y a lieu de dire que la COMMUNE de KAERJENG en prendra la propriété par paiement dudit montant à la société SOCIETE1.).

En l'espèce, aucune des conditions de l'exécution provisoire obligatoire n'est donnée. L'exécution provisoire facultative ne se justifie pas non plus, au vu des circonstances de la cause.

Il n'y a partant pas lieu de faire droit à la demande en exécution provisoire de la COMMUNE DE KAERJENG.

- *Les demandes accessoires*

Les parties sollicitent chacune l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Eu égard à l'issue du litige, les demandes des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) sont à déclarer non fondées.

La COMMUNE de KAERJENG ayant été contrainte d'agir en justice pour avoir satisfaction, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elle a dû exposer.

Sa demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe.

Compte tenu des éléments de la cause, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) seront donc condamnées à verser à la COMMUNE de KAERJENG une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile.

Quant à la demande de la COMMUNE de KAERJENG à voir condamner les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) à l'intégralité des frais d'expertise, il y a lieu de relever que les frais ayant trait aux opérations d'expertise font partie des frais et dépens de l'instance et doivent en principe être supportés par la partie qui succombe à l'instance.

La COMMUNE de KAERJENG obtenant gain de cause, il y a lieu de condamner les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE4.) aux frais et dépens de l'instance, y compris à l'intégralité des frais d'expertise, avec distraction au profit de Maître PIERRET, qui affirme en avoir fait l'avance.

### **Par ces motifs:**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant par jugement réputé contradictoire à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) et de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et contradictoirement à l'égard des autres parties,

rejette la demande de la société anonyme SOCIETE1.) et de la société anonyme SOCIETE4.) en institution d'une expertise complémentaire,

fixe la valeur de la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société SOCIETE1.) sur le terrain situé à ADRESSE1'.) d'une contenance de 23 ares, 94 centiares, au montant de 1.044.000.- euros,

dit que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG, anciennement l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE BASCHARAGE prendra la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société anonyme SOCIETE1.) sur le terrain situé à ADRESSE1'.) d'une contenance de 23 ares, 94 centiares, par paiement du montant de 1.044.000.- euros à la société anonyme SOCIETE1.),

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

déclare le présent jugement commun à la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.),

condamne la société anonyme SOCIETE1.) et la société anonyme SOCIETE4.) à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE KAERJENG, anciennement l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE BASCHARAGE une indemnité de procédure de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile,

déboute la société anonyme SOCIETE1.) et la société anonyme SOCIETE4.) de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile

condamne la société anonyme SOCIETE1.) et la société anonyme SOCIETE4.) aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de Maître Georges PIERRET, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.