

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00143

Audience publique du mercredi, 3 juillet 2024.

Numéros du rôle : TAL-2017-00009 et TAL-2018-00020 (Jonction)

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

I

ENTRE

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

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 2 novembre 2017,

comparaissant par Maître Lydie LORANG, avocat, demeurant à Luxembourg,
partie défenderesse sur reconvention,

ET

- 1) PERSONNE2.), sans état connu, et son épouse
- 2) PERSONNE3.), sans état connu, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GALLÉ,
parties demanderesse par reconvention,

ayant comparu initialement par Maître Georges PIERRET, et comparissant actuellement par la société étude d'avocats PIERRET & ASSOCIÉS S.à.r.l., représentée par Maître Georges PIERRET, avocat, demeurant à Luxembourg.

II

ENTRE

- 1) PERSONNE2.), sans état connu, et son épouse
- 2) PERSONNE3.), sans état connu, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 15 décembre 2017,

parties défenderesses sur reconvention,

ayant comparu initialement par Maître Georges PIERRET, et comparaisant actuellement par la société étude d'avocats PIERRET & ASSOCIÉS S.à.r.l., représentée par Maître Georges PIERRET, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

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

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISÉ,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Lydie LORANG, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Objet du litige

Le litige a trait à la validité et à l'exécution d'un compromis de vente signé le 2 février 2012 entre PERSONNE1.) (ci-après « PERSONNE1. »), en tant que vendeur d'un côté, et les époux PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après les « époux GROUPE1. »), en tant qu'acquéreurs de l'autre côté, portant sur la vente d'un terrain avec constructions sis à L-ADRESSE3.) NUMERO1.) pour le prix total de 100.000.- euros, dont PERSONNE1.) sollicite l'annulation, sinon la résiliation, sinon la rescision pour cause de lésion, tandis que les époux GROUPE1.) en demandent l'exécution forcée.

Procédure

Par acte de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 2 novembre 2017, PERSONNE1.), comparaisant par Maître Lydie LORANG a assigné les époux GROUPE1.) devant le Tribunal de ce siège.

Maître Georges PIERRET s'est constitué pour les époux GROUPE1.) en date du 3 novembre 2017.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2017-00009. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par acte de l'huissier de justice Martine LISÉ de Luxembourg du 15 décembre 2017, les époux GROUPE1.), comparaisant par Maître Georges PIERRET, ont assigné PERSONNE1.) devant le Tribunal de ce siège.

Maître Lydie LORANG s'est constituée pour PERSONNE1.) en date du 19 décembre 2017.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2018-00020. Elle a également été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction des deux affaires a été jointe suivant ordonnance de jonction du 8 janvier 2018. Elle a été clôturée par ordonnance du 15 juin 2020.

Dans le cadre du même bulletin du 15 juin 2020, l'affaire a été renvoyée à l'audience du 30 juin 2020 pour prise en délibéré selon les modalités déterminées par l'article 2 du règlement grand-ducal du 17 avril 2020 relatif à la tenue d'audiences publiques pendant l'état de crise devant les juridictions dans les affaires soumises à la procédure écrite et portant adaptation temporaire de la procédure de référé exceptionnel devant le juge aux affaires familiales (Journal officiel A301 du 17 avril 2020).

Les mandataires des parties ont été informés par ce même bulletin de la composition du Tribunal. Ils n'ont pas sollicité à plaider oralement et ont procédé au dépôt de leur farde de procédure au greffe du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 30 juin 2020 par le Président de chambre.

Dans son jugement n° 2020TALCH08/00176 du 28 juillet 2020, le tribunal, déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées, a rejeté le moyen tiré du libellé obscur soulevé par PERSONNE1.) à l'encontre de l'assignation du 15 décembre 2017, a reçu les demandes principales et reconventionnelles en la forme, a déclaré irrecevable sur base de l'article 1676 du Code civil la demande reconventionnelle subsidiaire de PERSONNE1.) en rescision de la vente litigieuse du 2 février 2012 pour cause de lésion, a déclaré les demandes principales et reconventionnelles recevables pour le surplus, avant tout autre progrès en cause, a nommé expert Georges WIES, expert dans le domaine du bâtiment, génie civil et construction, établi professionnellement à L-ADRESSE4.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport détaillé et motivé de :

1. évaluer la valeur vénale à la date du 2 février 2012 du/des terrain(s) et immeuble(s) ayant fait l'objet entre parties du compromis de vente du 2 février 2012, inscrits au cadastre de la commune de ADRESSE5.), Section A de ADRESSE5.), sous le numéro NUMERO2.)/5450, lieu-dit : ADRESSE6.) (occupée), bâtiment à habitation, contenant 72,94 ares ;

2. dans la mesure du possible, décrire l'état d'achèvement à la date du 2 février 2012 de l'appartement ayant fait l'objet dans le compromis de vente de la clause « *Besondere Bedingung* » et chiffrer le coût des travaux et des matériaux investis dans l'appartement litigieux depuis le 2 février 2012 ;

a dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes, a ordonné à PERSONNE1.) de verser au plus tard le 25 août 2020 la somme de 1.500.- euros à l'expert à titre de provision à valoir sur sa rémunération et d'en justifier au greffe du Tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile, a commis Madame le président de chambre Danielle POLETTI de la surveillance de cette mesure d'instruction, a dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire, a dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ledit magistrat de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer, a dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le 30 novembre 2020 au plus tard, a dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance du magistrat commis, a dit qu'en cas d'empêchement du magistrat commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance du président de ce siège, pour le surplus, a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture du 15 juin 2020 en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile pour permettre à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) de clarifier et ventiler leurs demandes indemnitaires.

L'expert Georges WIES a rendu son rapport le 19 mars 2021.

Par constitution de nouvel avocat à la Cour du 1^{er} mars 2022, la société étude d'avocats PIERRET et ASSOCIÉS, représentée par Maître Georges PIERRET, s'est constituée pour les époux GROUPE1.) en remplacement de Maître Georges PIERRET.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 29 juin 2022 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 18 janvier 2023 pour plaidoiries.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 18 janvier 2023 et l'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Dans son jugement n° 2023TALCH08/00045 du 1^{er} mars 2023, le tribunal a, avant tout autre progrès en cause, ordonné l'audition de l'expert Georges WIES, expert dans le domaine du bâtiment, génie civil et construction, établi professionnellement à L-ADRESSE4.), en présence des mandataires des parties, fixé jour, heure et lieu de cette mesure d'instruction au mercredi, 29 mars 2023 à 10.00 heures, salle TL 3.09, au

Tribunal d'arrondissement, Cité Judiciaire, bâtiment TL, a chargé Monsieur le juge Hannes WESTENDORF de l'exécution de cette mesure d'instruction, a transmis une copie du dossier au procureur d'État en application de l'article 23 (2) du Code de procédure pénale afin de le mettre en mesure d'apprécier s'il y a lieu à poursuite pénale ou non, a sursis à statuer pour le surplus et réservé les frais et dépens de l'instance.

L'audition de l'expert Georges WIES a eu lieu le 3 mai 2023 en présence des mandataires des parties.

Sur ce les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 8 février 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 15 mai 2024 pour plaidoiries et l'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Prétentions et moyens des parties

Ce jugement ne reprend pas les prétentions des parties antérieures au jugement n° 2023TALCH08/00045 du 1^{er} mars 2023.

PERSONNE1.)

PERSONNE1.) fait valoir que lors de l'audition du 3 mai 2023, l'expert Georges WIES aurait confirmé que pour son calcul du prix par are, il se serait uniquement basé sur sa propre base de données interne, en comparant l'objet de l'expertise à des objets comparables qu'il aurait connus au cours de sa carrière. Il n'aurait pas fait de recherche auprès de la commune d'ADRESSE5.) pour savoir quel genre de construction pourrait être autorisé sur la parcelle en question. Il n'aurait pas pu justifier la décote de 20% qui lui aurait semblé appropriée.

L'audition n'aurait pas permis de comprendre l'origine des chiffres retenus dans son rapport du 11 mars 2021. Les données utilisées ne seraient pas objectivement vérifiables.

Ce constat serait important, étant donné qu'ADRESSE5.) ferait partie des communes les plus chères du pays.

Ni l'expertise ni l'audition ne permettraient de comprendre ou de vérifier les chiffres retenus de façon aléatoire par l'expert.

L'expertise ne permettrait pas au tribunal d'être suffisamment éclairé pour pouvoir trancher le litige. PERSONNE1.) demande que l'expertise WIES soit écartée des débats comme non-concluante et qu'une nouvelle expertise soit ordonnée.

Les époux GROUPE1.)

Les époux GROUPE1.) demandent de déclarer non fondée la demande de nomination d'un nouvel expert et d'entériner le rapport de l'expert Georges WIES.

L'expert Georges WIES aurait donné lors de l'audition les explications requises par le tribunal et par les parties au litige. Il se serait basé pour son évaluation sur tous les éléments objectifs à sa disposition. Il serait clair qu'il y aurait lieu de prendre en considération la localisation des lieux par rapport au PAG applicable, ses dimensions, sa constructibilité objective et le fait de savoir si le terrain est libre ou déjà construit.

Motifs de la décision

Dans son jugement n° 2023TALCH08/00045 du 1^{er} mars 2023, le tribunal a retenu que dans son rapport le 19 mars 2021, l'expert Georges WIES a évalué la partie terrain de la manière suivante (page 10 du rapport) :

« Selon les paramètres connus et les ventes, le terrain, raccordé aux réseaux, libre pour une nouvelle construction, dans cette situation est à retenir avec : 18.000 €/are

Dans le contexte d'une parcelle occupée par une construction valable, le prix à l'are serait à retenir avec une diminution de l'ordre de 20%, soit 14.400 €/are

*Contenance partie construire 20,00 ares
Contenance partie champ 52,94 ares
Contenance selon plan cadastral 72,94 ares*

<i>Valeur partie terrain</i>	<i>construite</i>	<i>14.400 €/are X</i>	<i>20,00 ares</i>	<i>288.000</i>
<i>Valeur partie terrain</i>	<i>champ</i>	<i>500 €/are X</i>	<i>52,94 ares</i>	<i>26.470</i>
		<i>Valeur réelle terrain, arrondie à €</i>		<i>314.000 »</i>

Pour ce qui est de la partie constructible du terrain, l'expert Georges WIES a donc retenu une valeur de base de 18.000.- euros par are. En outre, la valeur est diminuée à 14.400.- euros par are parce que le terrain est construit en partie.

Le tribunal a en outre retenu que cette évaluation est critiquée par PERSONNE1.) qui soulève que,

- d'une part, il résulterait d'une note de l'*Observatoire de l'Habitat* (Note 21 de décembre 2015, pièce 1 de la farde II de Maître LORANG), intitulée « *Les prix du foncier à bâtir en zone à vocation résidentielle entre 2010 et 2014* » que pour la période du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2014, le prix médian par are à ADRESSE5.) serait de 90.000.- euros, et que
- d'autre part, l'expert WIES n'expliquerait nullement pourquoi il y aurait lieu d'encore diminuer le prix de l'are.

L'expert WIES n'aurait pas non plus indiqué sur quelle base, il serait arrivé à un prix de 500.- euros par are pour la partie champ qui se trouverait directement contiguë au périmètre constructible de ADRESSE5.), et qui pourrait être incorporée ultérieurement dans ce périmètre.

Pour ce qui est de l'évaluation des constructions, elle serait aussi inadéquate, dans la mesure où l'expert WIES n'aurait pas pris en compte la valeur vénale, s'exprimant en fonction des mètres carrés, mais la valeur de reconstruction, s'appréciant en fonction du volume bâti, exprimé en mètres cubes.

Dans son jugement n° 2023TALCH08/00045 du 1^{er} mars 2023, le tribunal en avait conclu qu'au vu de toutes ces contestations circonstanciées de la part de PERSONNE1.), qu'il n'avait pas été convaincu par le rapport de l'expert Georges WIES.

À la suite des explications fournies par l'audition de l'expert Georges WIES le 3 mai 2023, PERSONNE1.) a réitéré ses critiques dans la mesure où ses explications orales ne permettraient pas non plus de vérifier le raisonnement à la base de l'expertise et demande la nomination d'un autre expert.

Dans la mesure où le tribunal n'est toujours pas convaincu par le rapport de l'expert Georges WIES du 19 mars 2021 et au vu de toutes ces contestations circonstanciées de la part de PERSONNE1.), il y a lieu de faire droit à sa demande en vue de la nomination d'un autre expert avec la mission telle que précisée dans le dispositif de ce jugement.

Il y a lieu de surseoir à statuer pour le surplus et de réserver les demandes en attendant l'issue de cette mesure d'instruction.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

statuant en continuation du jugement n° 2020TALCH08/00176 du 28 juillet 2020 et du jugement n° 2023TALCH08/00045 du 1^{er} mars 2023,

avant tout autre progrès en cause,

nomme expert **Romain FISCH, expert dans le domaine du bâtiment, génie civil et construction, établi professionnellement à L-ADRESSE7.)**, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport détaillé et motivé de :

- 1. évaluer la valeur vénale à la date du 2 février 2012 du/des terrain(s) et immeuble(s) ayant fait l'objet entre parties du compromis de vente du 2 février 2012, inscrits au cadastre de la commune de ADRESSE5.), Section A de ADRESSE5.), sous le numéroNUMERO2.)/5450, lieu-dit : ADRESSE6.) (occupée), bâtiment à habitation, contenant 72,94 ares ;*
- 2. dans la mesure du possible, décrire l'état d'achèvement à la date du 2 février 2012 de l'appartement ayant fait l'objet dans le compromis de vente de la clause « Besondere Bedingung » et chiffrer le coût des travaux et des matériaux investis dans l'appartement litigieux depuis le 2 février 2012 ;*

dit que dans l'accomplissement de sa mission, l'expert est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et même à entendre de tierces personnes ;

ordonne à PERSONNE1.) de verser au plus tard le 18 août 2024 la somme de 1.500.-

euros à l'expert à titre de provision à valoir sur sa rémunération ou de la consigner à la Caisse de consignations et d'en justifier au greffe du Tribunal, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile ;

commet Monsieur le juge Hannes WESTENDORF de la surveillance de cette mesure d'instruction ;

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après versement d'une provision supplémentaire ;

dit que l'expert devra en toutes circonstances informer ledit magistrat de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du Tribunal le **30 novembre 2024** au plus tard ;

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert ou d'empêchement du magistrat commis, il sera procédé à leur remplacement par simple ordonnance du président de ce siège ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les frais et dépens de l'instance.