

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00194

Audience publique du mercredi, 13 novembre 2024.

Numéros du rôle: 182.758 et 184.063 (Jonction)

Composition :

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

**I
ENTRE**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 9 février 2017,

partie défenderesse sur reconvention

ayant comparu initialement par Maître Alain GROSS, avocat, et comparaisant actuellement par la société Étude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître David GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE1.), fonctionnaire, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 2) PERSONNE2.), chauffeur de bus, demeurant à L-ADRESSE3.),
- 3) PERSONNE3.), retraité, demeurant à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit ENGEL,

parties demanderesses par reconvention

comparaissant par Maître Anne-Laure JABIN, avocat, demeurant à Luxembourg.

II ENTRE

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Michèle WANTZ, en remplacement de l'huissier de justice Yves TAPPELLA d'Esch-sur-Alzette du 12 avril 2017,

partie défenderesse sur reconvention

ayant comparu initialement par Maître Alain GROSS, avocat, et comparaissant actuellement par la société Étude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître David GROSS, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1) PERSONNE1.), fonctionnaire, demeurant à L-ADRESSE2.),
- 2) PERSONNE2.), chauffeur de bus, demeurant à L-ADRESSE3.),
- 3) PERSONNE3.), retraité, demeurant à L-ADRESSE3.),
- 4) la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit WANTZ,

parties demanderesses par reconvention

comparaissant par Maître Anne-Laure JABIN, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Où la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. par l'organe de Maître Isabelle CECCARELLI, avocat, en remplacement de Maître David GROSS, avocat constitué.

Où PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. par l'organe de Maître Anne-Laure JABIN, avocat constitué.

Objet du litige

Les actions introduites par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après « la société SOCIETE1. ») tendent à l'annulation d'une vente immobilière conclue le 1^{er} février 2017 entre, d'un côté, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après « les consorts GROUPE1. »), en tant que parties venderesses, et, de l'autre côté, la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. (ci-après « la société SOCIETE2. »), en tant que partie acquéreuse, portant sur une maison avec terrain sise à L-ADRESSE5.), qui aurait été conclue en violation de ses droits découlant d'un compromis de vente du 22 novembre 2016 portant sur le même bien, ainsi qu'à l'exécution forcée de ce compromis de vente.

Procédure

Par acte d'huissier de justice du 9 février 2017, la société SOCIETE1.), comparaisant par Maître Alain GROSS, a assigné PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) devant le tribunal de ce siège.

Maître Anne-Laure JABIN s'est constituée pour les consorts GROUPE1.) en date du 16 février 2017.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 182.758. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

Par acte d'huissier de justice du 12 avril 2017, la société SOCIETE1.), comparaisant toujours par Maître Alain GROSS, a encore assigné PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société SOCIETE2.) devant le tribunal de ce siège.

Maître Anne-Laure JABIN s'est constituée pour les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) en date du 13 avril 2017.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 184.063. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^e section.

L'instruction des deux affaires a été jointe suivant ordonnance de jonction du 27 avril 2017.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 19 novembre 2019.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience des plaidoiries du 3 décembre 2019. L'affaire a été prise en délibéré à la même date.

Par jugement n° 2020TALCH08/00007 du 14 janvier 2020, le Tribunal a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture du 19 novembre 2019 en application de l'article 225 du Nouveau Code de procédure civile pour permettre à la partie requérante de régulariser la procédure relative à sa demande au vu de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, a sursis à statuer pour le surplus et a réservé les frais et dépens de l'instance.

Suite au jugement du 14 janvier 2020, la société SOCIETE1.) a versé en cause la requête, ainsi que le certificat de transcription de son action en marge de l'acte de vente litigieux opérée en date du 18 avril 2017.

L'instruction a à nouveau été clôturée par ordonnance du 11 février 2020.

Le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience des plaidoiries qui s'est tenue le même jour. L'affaire a été reprise en délibéré à la même date.

Par jugement n° 2020TALCH08/00094 du 21 avril 2020, le Tribunal, déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées, a reçu les demandes principales et reconventionnelle en la forme, a dit que le compromis de vente du 22 novembre 2016 n'a pas été résolu d'office par le dépassement du délai de quatre semaines prévu pour la signature de l'acte notarié, a constaté que les consorts GROUPE1.), en tant que parties venderesses, ont résolu le compromis de vente du 22 novembre 2016 conclu avec la société SOCIETE1.), en tant que partie acquéreuse, par courrier recommandé du 30 janvier 2017, partant, a dit non fondées les demandes principales de la société SOCIETE1.) tendant à (1) l'exécution forcée du compromis de vente du 22 novembre 2016, ainsi qu'à (2) l'annulation de la vente notariée du terrain litigieux du 1^{er} février 2018 entre les consorts GROUPE1.), en tant que parties venderesses, et la société SOCIETE2.), en tant que partie acquéreuse, en a débouté, a dit que la résolution unilatérale par les consorts GROUPE1.) du compromis de vente du 30 janvier 2017 est à qualifier de fautive, partant, a dit fondée en principe la demande subsidiaire en indemnisation de la société SOCIETE1.) sur base de la responsabilité contractuelle, a rejeté le moyen de nullité opposé à l'encontre de la clause pénale, a dit non fondée la demande indemnitaire formulée par la société SOCIETE1.) à l'encontre de la société SOCIETE2.) pour autant que basée principalement sur la responsabilité contractuelle, en a débouté, a dit la demande fondée en principe pour autant que basée subsidiairement sur la responsabilité délictuelle, a dit qu'il y a lieu à expertise concernant le dommage subi par la société SOCIETE1.), avant tout autre progrès en cause, a ordonné la révocation de l'ordonnance de clôture du 11 février 2020 en application de l'article 225

du Nouveau Code de procédure civile pour permettre aux parties de prendre position de manière succincte et précise sur l'identité de l'expert, sur la mission à lui confier, ainsi que sur la date théorique de promotion du terrain, a invité Maître Alain GROSS à conclure pour le 18 mai 2020, a invité Maître Anne-Laure JABIN à conclure pour le 15 juin 2020, a dit non fondée la demande reconventionnelle des consorts GROUPE1.) en condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la clause pénale, en a débouté, a dit non fondée la demande reconventionnelle en suppression d'un passage des conclusions de Maître Alain GROSS du 17 septembre 2019, en a débouté, a sursis à statuer pour le surplus, a réservé les frais et dépens de l'instance.

Par acte d'appel du 27 juillet 2020, les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) ont interjeté appel contre ce jugement.

Par constitution de nouvel avocat à la Cour du 14 février 2023, la société Étude d'Avocats GROSS & Associés, représentée par Maître David GROSS, avocat, s'est constituée en remplacement de Maître Alain GROSS.

Par arrêt n° 142/22 du 24 novembre 2022, la Cour d'appel a reçu les appels, les a dit non fondés, en a débouté, a confirmé le jugement entrepris, a débouté les deux parties de leurs demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, a condamné les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société Étude d'Avocats GROSS & Associés sur son affirmation de droit.

Les parties ont conclu de part et d'autre sur l'identité de l'expert, sur la mission à lui confier, ainsi que sur la date théorique de promotion du terrain.

L'instruction a à nouveau été clôturée par ordonnance du 30 mai 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 16 octobre 2024 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à cette audience.

Prétentions et moyens des parties

Sont ici reprises les prétentions des parties postérieures au jugement n° 2020TALCH08/00094 du 21 avril 2020.

La société SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) demande la nomination de l'expert Mathieu ZEIMET auprès de la société SOCIETE3.) S.à.r.l., avec la mission qui suit :

- ❖ *Procéder à l'évaluation du manque à gagner souffert par la société SOCIETE1.) concernant le terrain sis à L-ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section D de ADRESSE7.), numéro NUMERO3.), lieu-dit « ADRESSE8.) » d'une superficie de 72 a et 40 ca. Suivant le compromis, la partie de*

ladite parcelle à considérer est la partie longeant la ADRESSE8.), jusqu'à une profondeur qui se détermine par celle de la zone de « secteur d'habitation de densité faible » majorée de 4 mètres. La profondeur étant de +/- 50 mètres majorée de 4 mètres, soit une surface nette de 31 ares et 17 ca après mesurage cadastral. Pour ce faire, il y a lieu de considérer les éléments qui suivent :

- Considérer le prix fixé au compromis de vente du 22.11.2016 : 1.650.000.- euros ;
- Considérer que les constructions sont réalisées par la société SOCIETE4.) sur base d'un forfait, partant d'un montant non révisable pour les constructions clés en mains ;
- Procéder à l'évaluation des frais relatifs au projet envisagés par la société SOCIETE1.) dès la signature du compromis de vente du 22.11.2016. À savoir les frais d'acquisition et de réalisation du PAP avec les travaux de viabilisation et d'infrastructure, le PAP ayant été autorisé le 14.02.2019, ce pour les 31,17 ares nets concernés, soit les 8 places à bâtir entièrement viabilisées ;
- Partant évaluer le manque à gagner sur les 8 terrains faisant l'objet du projet, ainsi que les 8 constructions y afférentes. Il s'agit d'évaluer le prix de revient de manière distincte concernant les terrains, respectivement le prix de revient des constructions clés en mains à savoir des 8 maisons d'une surface approximative de 160m² sur base de ce qui suit :
 - La marge bénéficiaire est à calculer sur une base de 25% en ce qui concerne la construction des 8 maisons ;
 - La marge bénéficiaire à calculer sur les terrains est basée sur la différence de prix de vente des terrains et le prix d'acquisition des terrains, majorés des frais d'établissement du PAP et des frais d'infrastructure ;
 - Les terrains avec les maisons en état futur d'achèvement auraient tous été vendus avant la fin mars 2020, soit avant même la période de la pandémie du COVID, et en tout état de cause avant le 24.02.2022 ;
 - Tenir compte du prix par are demandé par SOCIETE5.) sur une base de 160.000 à 170.000.- euros par are pour les 31 ares 17 ca ;
 - Tenir compte des montants publiés par SOCIETE5.) qui met en vente les terrains avec les projets avec maisons similaires sur des parcelles comparables situées dans des rues voisines ;
 - Tenir également compte des frais de viabilisation des terrains bruts pour calculer le bénéfice net réalisé sur chaque vente ;

❖ *Il est constant que l'expert peut s'entourer, au besoin, de toutes les données nécessaires à cette évaluation, et notamment les données relatives aux frais exposés par la partie SOCIETE2.) pour la réalisation du projet, ainsi que le temps nécessaire usuel pour obtenir les autorisations concernant la réalisation des infrastructures auprès des communes – en l'espèce l'AC de ADRESSE6.) -, ainsi que les délais de réalisations de ces infrastructures.*

Quant aux dates d'évaluation, la société SOCIETE1.) fait valoir que le PAP de la société SOCIETE2.) aurait été autorisé le 14 février 2019. Elle fait valoir que si elle avait exécuté le PAP initialement prévu, les plans auraient pu être rentrés pour le 20 février 2017 et l'autorisation du PAP aurait pu être délivrée dans un délai plus court que celui nécessité par la société SOCIETE2.). Elle aurait pu obtenir les autorisations au plus tard en mai 2019.

La société SOCIETE1.) fait encore valoir qu'il appartiendrait au seul expert de déterminer les critères à retenir pour évaluer les dépenses réalisées dans le cadre du projet immobilier et qu'il lui appartient de s'entourer des documents et sources qu'il estime utiles et nécessaires à l'accomplissement de la mission lui confiée. Les développements des parties adverses à ce sujet seraient à écarter comme non pertinents.

Quant à la clause de revente, elle fait valoir que même si elle n'aurait pas été prévue expressément, son absence n'aurait pas empêché la revente ultérieure des projets, son but essentiel consistant dans le remboursement d'une partie des frais d'enregistrement dans le cas d'une revente dans certains délais.

Quant à la servitude de passage, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait été prévue dans le compromis de vente et qu'elle n'aurait pas d'influence sur les limites de propriété. Les huit places à bâtir prévues par la société SOCIETE1.) auraient tenu compte de la servitude, et le projet aurait bien été réalisé sur base de la parcelle acquise. Il appartiendrait au seul expert de tirer les conséquences qui s'imposeraient sur la base des paramètres du terrain. Le projet immobilier de la société SOCIETE1.) correspondrait aux exigences de la commune de ADRESSE6.), sans qu'il y aurait eu besoin d'avoir recours à des parcelles supplémentaires à disposition de la société SOCIETE2.).

Quant au bassin de rétention, la société SOCIETE1.) fait valoir que sa présence ne serait pas exigée pour la viabilité d'un projet immobilier. La seule obligation consisterait en l'établissement que la rétention des eaux pluviales soit assurée via bassin de rétention ou non. En l'espèce, un bassin de rétention surdimensionné aurait déjà existé dans le cadre du lotissement « ADRESSE9.) », et il aurait été cédé à l'administration communale de Mersch. Cette dernière aurait proposé que la société SOCIETE1.) se serve de cette parcelle sans paiement d'une indemnisation. La société SOCIETE2.) aurait pu bénéficier de cette opportunité et aucun frais n'aurait été engendré par ce raccordement. Les développements de la société SOCIETE2.) sur ce point seraient donc non pertinents.

Il en serait de même relativement aux développements concernant l'aire de rebroussement. Il appartiendrait, sur ce point encore, à l'expert de s'informer sur les éléments pertinents.

La société SOCIETE1.) évalue les frais totaux du PAP approximativement à 2.290.400.- euros.

Elle prétend encore que la passation des contrats de VEFA aurait pu se faire au mois d'avril 2020, soit avant la crise immobilière qui aurait débuté en février 2022.

Quant à la condition suspensive, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'en application du compromis de vente, la vente aurait encore pu se réaliser nonobstant l'obtention des autorisations.

Quant aux frais de réalisation des maisons à construire, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle traiterait avec le constructeur SOCIETE4.), dont les frais de construction seraient forfaitaires, incluant tous les frais pour une livraison clés en mains.

Il y aurait lieu d'évaluer et d'additionner le manque à gagner réel sur les terrains et sur les constructions.

La société SOCIETE1.) demande la nomination de Mathieu ZEIMET comme expert. Elle s'oppose à la nomination de Stéphane DEBY, alors qu'il existerait un conflit d'intérêts entre l'expert et la partie concluante.

Quant aux conclusions des parties adverses, la société SOCIETE1.) fait valoir que ces dernières se méprendraient sur la notion de concision et que leurs développements deviendraient de plus en plus confus.

En réaction aux conclusions adverses, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle est un professionnel de l'immobilier depuis plusieurs décennies et dispose donc d'une expérience certaine en la matière.

Les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE2.)

Les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) demandent la nomination de l'expert Stéphane DEBY avec la mission de concilier les parties, sinon dans un rapport écrit et motivé de :

- 1. Évaluer la contenance de la partie de parcelle objet du compromis du 15 novembre 2016 à savoir la « partie longeant la ADRESSE8.) jusqu'à une profondeur qui se termine par celle de la zone de « Secteur d'habitation de densité faible », majorés de 4 mètres, aux fins de déterminer la surface du terrain brut;*

2. Déterminer la possibilité pour la société SOCIETE1.) de lever la condition suspensive du délai de 18 mois imposée dans le compromis;
3. Pour le cas où la levée de la condition suspensive serait possible, procéder comme suit :
4. Procéder à une détermination du nombre de lots qui auraient pu être envisagés si la société SOCIETE1.) avait soumis un projet de PAP, en considération des infrastructures publiques nécessaires à la viabilité de ces lots (voirie, bassin de rétention, aire de jeux) selon le schéma directeur SD B12 de la Commune de Mersch;
5. Procéder à une détermination du nombre de m² au titre de la surface construite brute (SCB) que des habitations pourraient avoir sur les lots prédéfinis ainsi que de la surface nécessaire à la réalisation des infrastructures publiques;
6. Établir le projet de bilan promotionnel sur base du nombre de lots, du nombre de m² au titre de la SCB des habitations et de la surface des infrastructures publiques et dans ce cadre :
 - a. Chiffrer les dépenses en reprenant les éléments suivants :
 - i. Dépenses liées à l'acquisition du foncier :
 1. Coût d'acquisition de la partie de la parcelle ;
 2. Frais d'enregistrement Administration de l'Enregistrement et des Domaines ;
 3. Frais notariés ;
 4. Financement jusqu'à la revente de la quote-part du foncier;
 - ii. Dépenses liées au développement du PAP :
 1. Frais des bureaux-conseils et urbanistes pour l'élaboration et l'obtention du PAP au cours des années 2017 à 2018;
 2. Frais de bureaux conseils pour l'élaboration et l'obtention des autorisations en matière d'eau, en matière environnementale (pour les destructions de biotopes et paiement des éco points), frais d'archéologues, frais de bureaux-conseils pour la vérification de l'absence de pollution (et dans l'affirmative frais de dépollution) en cours des années 2017 à 2019;
 3. Frais des entreprises en charge de réaliser la destruction de biotopes, les quelques terrassements pour la vérification préventive archéologique, frais des entreprises pour la dépollution et mise en décharge et/ou traitement au cours des années 2019 à 2020;

4. *Frais de réalisation des infrastructures publiques du projet de PAP avec une évaluation des frais au 1^{er} semestre 2021 au 1^{er} semestre 2022;*
5. *Frais de bureaux en charge de préparer le projet d'exécution prévu à l'article 35 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et de suivre l'exécution des travaux d'infrastructures publiques au cours du 2^e semestre;*
6. *Frais de financements bancaires pour ces travaux d'infrastructures publiques pour la durée de réalisation des infrastructures publiques*
7. *Frais de la garantie bancaire exigée par la commune pour garantir la bonne réalisation des infrastructures publiques, au sens des articles 34 à 36 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 ;*
8. *Frais notarié pour la cession gratuite des infrastructures publiques de la commune ;*
9. *Frais de morcellement/remembrement urbain du géomètre avec frais de mesurages définitifs après la réalisation des infrastructures publiques;*
10. *Frais d'assurances ;*
11. *Financement et décompte de la TVA en amont.*

iii. Dépenses pour la commercialisation et la revente des lots/parcelles d'un PAP approuvé :

1. *Frais de commercialisation auprès d'agences immobilières;*
2. *Taxes communales d'infrastructures, équipements publics, et de raccordements au cours de l'année 2023 sinon 2024;*
3. *Frais d'assurances (responsabilité décennale, tous risques chantier, etc.) pendant la durée des travaux de construction;*
4. *Financement et décompte de la TVA en amont pendant la durée des travaux de construction;*
5. *Avant l'obtention des autorisations de bâtir : frais d'architecte pour l'élaboration des plans et modifications suivant les demandes communales, avec évaluation du 2^e semestre 2022 au 1^{er} semestre 2023;*
6. *Après l'obtention des autorisations de bâtir : frais de maîtrise d'œuvre et d'architecte (mission complète);*
7. *Frais de construction : avec une estimation des coûts pour la période allant du 2^e semestre 2023 avec une durée de 24 mois par construction;*
8. *Frais pour non-respect de l'indication d'absence de revente;*

b. Chiffrer les recettes issues de la commercialisation des lots/parcelles :

- i. Évaluer par lot et par construction le prix vendable du foncier et de chaque construction en considération de la surface nette habitable;*
 - ii. Avec la considération que la société SOCIETE1.) ne voulait pas revendre;*
- c. Déterminer le manque à gagner éventuel de la société SOCIETE1.) en considération des dépenses et recettes;*

Les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) demandent en outre de dire que dans le cadre de sa mission, l'expert peut s'entourer de tous techniciens qu'il estime nécessaires pour réaliser sa mission et de tous renseignements utiles dans l'accomplissement de la mission lui confiée et entendre même des tierces personnes.

Il y aurait lieu de procéder à un bilan promotionnel sur la base de critères formulés par le tribunal.

Il appartiendrait à un expert de chiffrer les coûts énumérés sur base de ses connaissances personnelles et de son expérience en tenant compte des critères détaillés et déterminés par le tribunal.

Les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) contestent que la phase de commercialisation commencerait avant la fin des travaux d'infrastructures d'un PAP, parce que cela ne serait pas prouvé.

Afin de chiffrer ces éléments, il serait indispensable de déterminer exactement la surface du terrain vendu, l'étendue de la surface de la voirie et le nombre de lots ayant pu être créés sur le terrain. Dans ce contexte, il ne serait pas possible de se baser sur le PAP de la société SOCIETE2.).

Quant à l'absence de clause de revente, il y aurait lieu d'en tenir compte. La société SOCIETE1.) n'aurait donc pas eu l'intention de revendre les places à bâtir issues du PAP. Il n'y aurait donc pas au titre des recettes, les prix d'acquisition des acquéreurs. Les allégations de la société SOCIETE1.) relatives à un projet d'acte erroné seraient à rejeter.

Du fait de l'absence de clause de revente, les frais d'enregistrement passeraient de 6% à 5%, mais il ne serait pas possible de récupérer ces frais en cas de revente dans certains délais. Il y aurait ainsi un impact sur le manque à gagner.

Il n'y aurait pas lieu de tenir compte des conclusions adverses contredisant les conclusions précédentes sur ce point au nom de l'estoppel et selon lesquelles la société SOCIETE1.) aurait bien eu l'intention de revendre.

La marge bénéficiaire s'établirait de la manière suivante :

- Prix de revente au m² selon le prix actuel du marché ;
- Avec prise en charge du coût de construction pour obtenir un montant total encore vendable.

En ce moment, personne n'arriverait à vendre ses projets, de telle manière qu'il n'y aurait pas lieu de tenir compte de la marge bénéficiaire proposée par la société SOCIETE1.).

Il serait certain que la société SOCIETE1.) n'aurait pas pu obtenir huit parcelles d'habitation sur le PAP. En ce moment, on ne connaîtrait ni le nombre de parcelles ni leur surface. De même, il y aurait contradiction dans les conclusions de la société SOCIETE1.) qui tantôt imposerait un chiffre au titre de marge bénéficiaire, tantôt une méthode de calcul.

Quant aux recettes, ils font valoir que la société SOCIETE1.) aurait déclaré ne pas vouloir vendre, de telle manière que les seules recettes consisteraient en des revenus locatifs.

En l'espèce, il ne serait pas possible de recourir à une méthode forfaitaire pour ce qui est du prix de construction, parce qu'il serait alors nécessaire d'avoir des plans d'autorisation de bâtir, des surfaces, des matériaux, des profils d'acquéreurs, l'autorisation de bâtir de maisons unifamiliales reposant sur une demande concrète de futurs acquéreurs.

Ils recommandent de laisser à l'expert le choix de la méthode d'évaluation de la valeur de marché, s'agissant de location ou même de vente.

Quant au PAP de la société SOCIETE2.), ils font valoir que ce dernier ne pourrait pas être pris en compte dans le cadre de l'appréciation dans la mesure où les deux contrats ne portaient pas sur la même surface. De même, dans le cadre du projet avec la société SOCIETE1.), il y aurait lieu de prévoir une servitude de passage, parce que le terrain restant la propriété des conjoints GROUPE1.) aurait été enclavé. En effet, la société SOCIETE2.) aurait dû prendre d'autres parcelles adjacentes qui lui appartenaient déjà pour avoir des surfaces suffisantes pour les nouvelles parcelles à créer dans le cadre du PAP.

Il en serait de même de la problématique du bassin de rétention qui serait imposé pour tout PAP. La société SOCIETE2.) conteste par ailleurs que la surface provenant du bassin de rétention faisant partie du PAP voisin aurait été cédée à la commune de ADRESSE6.) et que la société SOCIETE1.) aurait ainsi pu en profiter dans le cadre de son projet. Il appartiendrait à l'expert de prendre en compte ces circonstances et, dans le cadre de l'expertise, de tenir compte du fait qu'il aurait fallu installer un bassin de rétention.

De même, il y aurait lieu de tenir compte du fait qu'un espace de rebroussement serait indispensable et des distances nécessaires imposées par le règlement des bâtisses.

Il appartiendrait donc à l'expert de dire combien de lots auraient pu être créés sur la parcelle.

Quant aux dates d'évaluation, ils font valoir que la société SOCIETE2.) aurait immédiatement élaboré un projet de PAP dès l'acte notarié du 1^{er} février 2017 qui n'aurait été approuvé que le 14 février 2019. Les infrastructures n'auraient alors pu être exécutées qu'après signature et approbation d'une convention d'exécution du PAP et n'auraient été terminées que fin 2021. La société SOCIETE1.) n'aurait jamais pu avoir réalisé la condition suspensive dans le délai de 18 mois imposé par le compromis. Au jour des dernières conclusions des parties défenderesses (3 mai 2024), les travaux de construction n'auraient pas encore été commencés et il y aurait lieu de tabler sur des frais de financement d'environ 7 années.

Il y aurait ainsi lieu de prendre en compte pour les acquisitions, les chiffres de 2023 et pour la construction, l'indice de la construction applicable en ce moment. En raison de la volatilité importante des prix, il ne serait pas possible de prévoir une marge bénéficiaire de 20%.

Le manque à gagner serait obtenu automatiquement en faisant la soustraction entre les prix de vente avec les constructions à des particuliers et les frais exposés.

Les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) proposent comme expert Stéphane DEBY.

Quant aux conclusions de la société SOCIETE1.), ils invoquent le principe de l'estoppel en raison de contradictions au sein des motifs des conclusions et entre ces derniers et le dispositif des conclusions.

La société SOCIETE1.) serait aussi à l'origine de nombreuses allégations dont la preuve ne serait pas rapportée et tenterait d'imposer sa propre évaluation en lieu et place de l'expert, tant dans les motifs que dans le dispositif de ses conclusions.

Les parties défenderesses proposeraient simplement une série de critères à prendre en compte dans le cadre de l'expertise.

Ils demandent en outre que les écritures de la société SOCIETE1.) soient plus respectueuses.

Motifs de la décision

Le tribunal constate que les parties se livrent à des discussions laborieuses sur les différents points envisagés dans leurs conclusions. Le tribunal tient donc à faire remarquer que la présentation des deux positions des parties est synthétique et ne relate

pas en détail la multitude d'arguments et éléments proposés dans leurs écrits par les mandataires des parties.

En effet, le Tribunal n'est pas le notaire des écrits des parties, mais il lui incombe d'en tenir compte, dans la mesure où ils sont pertinents, de dégager avec précision les questions litigieuses à trancher, d'appliquer les dispositions de droit pertinentes par rapport aux éléments de fait de la cause et de dégager les conséquences juridiques des opérations de qualification ainsi menées dans le cadre de l'ordonnancement juridique en place, en vue de solutionner le cas d'espèce lui soumis.

Afin de recentrer les débats sur les points à trancher, le tribunal rappelle que les parties ont été invitées à prendre position de manière succincte et précise sur l'identité de l'expert, sur la mission à lui confier, ainsi que sur la date théorique de promotion du terrain.

Quant au moyen de l'estoppel

La fin de non-recevoir spéciale connue sous le nom d'estoppel interdit aux contractants de se contredire au détriment d'autrui. Selon la jurisprudence, chacun doit être cohérent avec lui-même et un plaideur ne peut pas soutenir successivement deux positions incompatibles, sinon son action en justice sera rejetée. La Cour de cassation luxembourgeoise en a fait application au regard des moyens de cassation produits dans le cadre du pourvoi en cassation (Cass., 18 juin 2015, arrêt n° 53/15).

L'estoppel obéit à des conditions d'application précises et sert à empêcher celui qui, par ses paroles ou son comportement, a créé une apparence trompeuse, de contredire cette apparence dès lors qu'elle a servi de base à l'action d'un partenaire ou d'un tiers. Il faut donc non seulement qu'une personne dise puis se contredise, mais encore qu'une autre personne ait modifié sa position en raison de cette apparence trompeuse (Cass. fr. ass. plén. 27 février 2009 n° 07-19.841).

Pour que la théorie de l'estoppel s'applique, le comportement critiqué doit être de nature à tromper les attentes légitimes de l'adversaire, partant, en d'autres mots, à l'induire en erreur (Cour d'appel, 9 janvier 2019, numéro 45277 du rôle). Grâce à elle, on annihile le comportement incohérent de celui qui cherche à remettre en cause devant les tribunaux une situation qu'il a lui-même provoquée.

Ce moyen de défense ne peut être opposé qu'à des prétentions contradictoires. Il ne peut être invoqué lorsqu'il y a contradictions entre différentes allégations d'un plaideur au cours d'un même procès, ou encore lorsqu'une allégation est en contradiction avec une prétention.

L'estoppel ne saurait être utilisé pour empêcher toutes les initiatives des parties et porter atteinte au principe de la liberté de la défense, ni affecter la substance même des droits réclamés par un plaideur, en demandant au juge de devenir le censeur de tous les moyens et arguments des parties (Cour d'appel, 27 mars 2014, numéro du rôle 37018 ; Cour d'appel, 10 janvier 2018, numéro du rôle 39056 ; Cour d'appel, 9 janvier 2019, numéro du rôle 45277). Le débat judiciaire est tel qu'en fonction de l'évolution de l'instance de nouveaux faits surgissent, de nouvelles preuves sont apportées et de nouveaux moyens

sont proposés. Il est donc permis aux parties de changer de point de vue, d'angle d'attaque, de stratégie de défense (Th. Hoscheit, *Le droit judiciaire privé*, 2^e éd., n° 611).

En l'espèce, il apparaît que dans la mesure où l'on admettait qu'il existe des contradictions dans les motifs des conclusions de la société SOCIETE1.), il ne s'agit cependant pas de prétentions contradictoires, mais de simples allégations relatives à des dates de présentation des plans, de l'existence d'une clause de revente, voire de la prise en compte du PAP de la société SOCIETE2.).

Il y a encore lieu de souligner, que si les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) relèvent ces contradictions, ils n'ont nullement été induits en erreur parce que ceci n'a pas eu comme conséquence une modification de leur position.

L'irrecevabilité soulevée suivant le principe de l'estoppel est partant à rejeter.

Quant à l'identité de l'expert à nommer

La société SOCIETE1.) demande la nomination de Mathieu ZEIMET comme expert. Elle s'oppose à la nomination de Stéphane DEBY alors qu'il existerait un conflit d'intérêts entre l'expert et la partie concluante.

Les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) proposent comme expert Stéphane DEBY et s'opposent à la nomination de Mathieu ZEIMET.

Lors des plaidoiries, les mandataires des parties sont tombés d'accord sur la nomination de l'expert Romain FISCH.

Il y a donc lieu de nommer comme expert Romain FISCH.

Quant à la mission de l'expert

Quant aux données à prendre en compte par l'expert dans le cadre de sa mission

Les parties s'opposent quant à la précision des données techniques déterminées dans la mission d'expertise et à prendre en compte par l'expert dans le cadre de l'accomplissement de sa mission.

Le tribunal est tenu de déterminer une mission d'expertise qui doit être complète, précise et détaillée. Ainsi, après une analyse approfondie des éléments de l'espèce qui lui est présentée, il doit les soumettre à l'expert pour que celui-ci puisse les inventorier, les apprécier au plan technique et donner son avis, tout en sachant que le tribunal n'est pas un technicien. De même, la mission doit comporter toutes les questions techniques et de fait, auxquelles l'expert devra répondre pour lui permettre de statuer.

L'expertise judiciaire est une mesure d'instruction destinée à fournir, en vue de la solution d'un litige, des renseignements d'ordre technique que le juge ne peut se procurer lui-même et qui ne peuvent s'obtenir qu'avec le concours d'un spécialiste dans

une science, dans un art ou un métier (Cour d'appel, 5 mars 1980, *Pas.*, 25, p. 21 et Cour d'appel, 9 juin 1993, *Pas.*, 29, p. 269). Il en résulte que la mission confiée au technicien ne peut avoir qu'un caractère technique. La connaissance technique ainsi mobilisée doit être nécessaire au litige et dépasser celle que le tribunal peut avoir.

Il en découle que le tribunal détermine les finalités de la mission sur la base des éléments de fait qui sont dans les débats, sans qu'il ne détermine, voire délimite cependant les moyens que l'expert peut mettre en œuvre pour répondre aux questions qui lui sont posées dans le cadre de sa mission. En effet, si le but de la mission doit être clairement énoncé, il n'en reste pas moins que l'expert, qui dispose de connaissances techniques que le tribunal n'a pas, doit être libre dans la mise en œuvre des moyens à sa disposition afin de répondre à la mission lui confiée.

Dans ce contexte, il y a lieu de préciser que si l'expert peut dans le cas d'investigations purement techniques opérer seul, ou en présence d'une partie seulement, il est dans l'obligation, avant de déposer son rapport, de faire part à l'ensemble des parties de ses conclusions, de faire un pré-rapport, de recueillir les observations des parties et d'y répondre (Trib. Luxembourg, 23 mai 2017, n° 172791, 18 décembre 2015, n° 160701).

Il y a donc lieu de retenir que dans le cadre posé par la mission d'expertise, l'expert doit être libre dans le choix des mesures techniques et dans l'appréciation des critères techniques mis en œuvre qu'il juge appropriés pour remplir sa mission.

Quant à l'existence d'une clause de revente, voire l'intention de revendre

Les parties se livrent à de longues discussions sur la question de savoir si la société SOCIETE1.) avait l'intention de revendre.

Au vu des pièces versées, le tribunal constate ce qui suit :

Il résulte ce qui suit du compromis de vente du 22 novembre 2016 (pièce 1 de la farde de Maître GROSS – le tribunal note que les pièces de Maître GROSS ne sont pas numérotées de manière continue, la numérotation recommençant dans chaque nouvelle farde au numéro 1, et que parmi les fardes déposées au tribunal, seules certaines portent un numéro) :

- « **Il a été convenu entre les parties :**
Le Vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte en vue de la revente avec faculté d'élire command, l'objet ci-après désigné [...] » (page 1),
- « **Condition suspensive**
La partie acquéreuse entend réaliser un lotissement sur le terrain faisant l'objet des présentes » (page 2)

Il résulte ce qui suit de projets d'acte de vente avec clause d'urgence et sous condition suspensive entre les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE1.) :

- Projet du 24 novembre 2016 (pièce 1 de la farde III de Maître GROSS déposée au greffe le 17 avril 2019) :
 - « **Revente,**

- La partie acquéreuse déclare acquérir en vue de revendre » (page 10)*
- Projet non daté, transmis par courrier du 17 janvier 2017 du notaire WERSANDT à PERSONNE1.) (pièce 2 de la même farde III de Maître GROSS) :
 - « **Revente.**
La partie acquéreuse déclare acquérir en vue de revendre » (page 10)

Au vu de ces stipulations claires dans les différents documents versés, le tribunal retient qu'au moment de la vente projetée, la société SOCIETE1.) avait l'intention de revendre et qu'il y a donc lieu de tenir compte de cette intention, clairement exprimée dans le compromis et dans les projets d'actes, dans le cadre de l'expertise.

Quant à la condition suspensive

La société SOCIETE1.) prétend que la condition suspensive prévue dans le compromis ne pouvait pas être réalisée à la date prévue. Les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) y opposent que la vente aurait pu être finalisée nonobstant l'obtention des autorisations.

Le compromis de vente litigieux du 22 novembre 2016 comportait une condition suspensive aux termes de laquelle les parties ont retenu ce qui suit :

« La partie acquéreuse entend réaliser un lotissement sur le terrain faisant l'objet des présentes. La présente vente est donc effectuée sous la condition suspensive en faveur de l'Acquéreur de l'obtention de tous les autorisations et accords définitifs (communaux, ministériels, personnes privées, personnes physiques et morales etc) requis pour réaliser son projet de lotissement dans un délai de dix-huit (18) mois à dater des présentes. À cet égard, il est convenu qu'à l'échéance de cette période de dix-huit (18) mois que cette condition suspensive continue à courir de trois mois en trois mois à défaut de dénonciation par lettre recommandée par l'une des parties avec un préavis d'au moins deux mois. Entre la date de réception de la lettre et l'échéance, la partie acquéreuse aura la faculté d'inviter la partie venderesse à finaliser la vente. Cette dernière s'oblige par la présente à y agréer pour autant que le prix de vente susmentionné sera payé comme présentement convenu. En cas de non réalisation de la clause suspensive à l'échéance, la partie venderesse devra rembourser l'acompte payé au plus tard le jour de l'échéance ».

De même, dans le jugement n° 2020TALCH08/00094 du 21 avril 2020, le tribunal a retenu ce qui suit :

« Eu égard au fait que la possibilité de réalisation d'un PAP sur le terrain litigieux est matériellement et juridiquement possible (cf. PAP sollicité et accordé à la société SOCIETE2.)), mais tenant compte du fait que le terrain acquis par la société SOCIETE2.) est plus grand en termes de superficie que celui ayant fait l'objet du compromis de vente du 22 novembre 2016 et que le délai pour réaliser la condition suspensive était limité à une durée (du moins initiale) de 18 mois, le Tribunal fixe à 75% la chance qu'aurait eu la société SOCIETE1.) de réaliser la condition suspensive du compromis de vente litigieux afin de pouvoir devenir propriétaire et promouvoir le terrain litigieux ».

Dans la mesure où la condition suspensive prévoit sa prolongation automatique ainsi que la faculté d'acquisition en cas de dénonciation et en raison du fait que le tribunal s'est déjà prononcé sur la question, il n'y a plus lieu d'y revenir. En outre, il n'y a pas lieu d'inviter l'expert à se prononcer sur la possibilité de réaliser la condition suspensive dans le délai prévu.

Quant aux contraintes relatives au terrain

Les parties concluent longuement notamment sur la servitude de passage, sur l'aménagement d'un lotissement sur le terrain qui devait être vendu, sur le bassin de rétention nécessaire, voire l'aire de rebroussement.

Il y a lieu de rappeler que suivant compromis de vente du 22 novembre 2016, les consorts GROUPE1.), en tant que parties venderesses, ont vendu à la société SOCIETE1.) une « place à lotir avec maison à démolir », inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section D de ADRESSE7.), n° cadastral NUMERO4.) d'une contenance de 72a, 40ca, au lieu-dit « ADRESSE10.) ». Les parties ont précisé que de « cette parcelle n'est concernée que la partie longeant la ADRESSE8.), jusqu'à une profondeur qui se détermine par celle de la zone de « Secteur d'habitation de densité faible » majorée de 4 mètres. La profondeur est ainsi estimée à +/- 50 mètres (surface colorée en vert sur le plan annexé), majorée de 4 mètres (surface colorée en rouge sur le plan annexé), soit un total de +/- 54 mètres, tel que repris sur le plan annexé et paraphé par les parties. La surface de cette parcelle sera déterminée par le géomètre du cadastre et est présentement estimée à +/- 40 ares.

La profondeur restante de cette parcelle n'est pas concernée par le présent marché et restera la propriété du Vendeur. L'accessibilité de cette parcelle lui sera assurée par une servitude de passage d'une largeur de 4 mètres, donnant de la surface présentement vendue sur la susdite parcelle qui n'est pas concernée du présent marché ».

La même description du terrain à vendre résulte des projets d'acte de vente avec clause d'urgence et sous condition suspensive précités.

Il résulte de ces documents que le terrain vendu par compromis de vente du 22 novembre 2016 était clairement identifié.

Il y a donc lieu de retenir qu'il appartiendra à l'expert d'établir un projet de développement d'un lotissement sur le terrain tel que décrit dans ces actes, en tenant compte du fait que la société SOCIETE1.) n'aurait pas été propriétaire des terrains l'entourant, tout en respectant toutes les contraintes légales et réglementaires applicables, et de déterminer à partir de ces données le nombre possible de lots.

Quant à la marge bénéficiaire et au prix de la construction

D'après la société SOCIETE1.), la marge bénéficiaire serait à calculer sur une base de 20%, et le prix de construction serait nécessairement un prix forfaitaire.

Les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) prétendent qu'une telle marge serait inexistante depuis 2020. De même, ils prétendent que pour avoir un prix forfaitaire, il faudrait avoir des plans d'autorisation de bâtir reposant sur des demandes concrètes de futurs acquéreurs qui n'existeraient pas en l'espèce.

Le tribunal considère qu'il ne s'agit pas de questions de droit mais de questions techniques, auxquelles le tribunal ne peut pas répondre en l'absence de connaissances techniques en la matière, de telle manière qu'il y a lieu d'inviter l'expert de prendre position sur ces questions dans le cadre de son rapport d'expertise. En particulier, pour ce qui est du prix de la construction, l'expert est invité d'expliquer sa méthode de calcul dans le cadre de son pré-rapport en vue de permettre aux parties de prendre position sur ce point.

Quant à la date théorique de promotion du terrain

La société SOCIETE1.) retient que les terrains avec les maisons en état futur d'achèvement auraient tous été vendus avant la fin mars 2020, soit avant la période de la pandémie COVID.

Les consorts GROUPE1.) et la société SOCIETE2.) prétendent qu'il y aurait lieu de prévoir des frais de financement d'environ sept années et de se baser sur les chiffres de 2023.

Dans la mesure où la question de savoir combien de temps prend le développement du lotissement projeté sur le terrain depuis l'acquisition jusqu'à la promotion n'est pas une question de droit mais une question technique, il y a lieu d'inviter l'expert de prendre position sur la question dans le cadre de sa mission d'expertise.

Il y a par conséquent lieu d'ordonner, avant tout autre progrès en cause, une expertise et de nommer comme expert Romain FISCH, avec la mission plus amplement décrite au dispositif du présent jugement.

Quant aux frais à avancer, la faute des consorts GROUPE1.) et de la société SOCIETE2.) ayant déjà été retenue par le jugement n° 2020TALCH08/00094 du 21 avril 2020, il leur appartient d'avancer les frais relatifs à l'expertise.

En attendant le résultat de cette mesure d'instruction, il y a lieu de réserver le surplus de la demande.

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° 2020TALCH08/00007 du 14 janvier 2020 et du jugement n° 2020TALCH08/00094 du 21 avril 2020,

avant tout autre progrès en cause, ordonne une expertise et nomme expert **Romain FISCH, demeurant à L-ADRESSE11.)** ; avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé de :

1. *Évaluer la contenance de la partie de parcelle objet du compromis du 15 novembre 2016 à savoir la parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section D de ADRESSE7.), n° cadastral NUMERO4.) d'une contenance de 72a, 40ca, au lieu-dit « ADRESSE8.), 31 » sachant que de cette parcelle n'est concernée que la partie longeant la ADRESSE8.), jusqu'à une profondeur qui se détermine par celle de la zone de « Secteur d'habitation de densité faible » majorée de 4 mètres. La profondeur est ainsi estimée à +/- 50 mètres (surface colorée en vert sur le plan annexé au compromis), majorée de 4 mètres (surface colorée en rouge sur le plan annexé au compromis), soit un total de +/- 54 mètres, tel que repris sur le plan annexé et paraphé par les parties.*
2. *Procéder à une détermination du nombre de lots qui auraient pu être installés sur cette parcelle si la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. avait soumis un projet de PAP, en considération de la surface des infrastructures publiques nécessaires à la viabilité de ces lots et de la servitude prévue par le compromis de vente du 22 novembre 2016 ;*
3. *procéder à une détermination du nombre de m² que des habitations auraient pu avoir sur les lots prédéfinis ;*
5. *établir la date théorique de promotion du terrain ;*
6. *établir le projet de bilan promotionnel sur base du nombre de lots, du nombre de m² des habitations et de la surface des infrastructures publiques et dans ce cadre :*
 - a. *chiffrer toutes les dépenses, incluant notamment les dépenses liées à l'acquisition du foncier, les dépenses liées au développement du PAP, les dépenses pour la commercialisation et la revente des lots/parcelles d'un PAP approuvé y inclus les habitations érigées sur ces lots, en tenant compte des coûts de construction à la date théorique de promotion des lots et en exposant clairement la méthode de calcul de ces coûts ;*
 - b. *chiffrer toutes les recettes issues de la commercialisation des lots, y inclus les habitations érigées sur ces lots, et ce pour chaque lot, en indiquant la marge bénéficiaire pouvant être obtenue dans le cadre d'une telle opération à l'époque déterminée par l'expert ;*
 - c. *déterminer le manque à gagner éventuel de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en considération des dépenses et recettes;*
7. *établir un pré-rapport d'expertise et le soumettre aux parties, afin de leur permettre de soumettre leurs observations d'ordre technique par écrit une fois ;*
8. *répondre par écrit aux éventuelles observations d'ordre technique ;*

9. établir un seul et unique rapport final en prenant en compte les observations d'ordre technique des parties ;

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 chacun de PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) S.à r.l. de payer à l'expert la somme de 1.000.- euros (soit la somme totale de 4.000.- euros) à titre de provision à faire valoir sur sa rémunération ou de la consigner auprès de la Caisse des consignations au plus tard le 16 décembre 2024 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 ;

dit que si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le juge de la mise en état ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 1^{er} juin 2025 au plus tard ;

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

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

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard de l'expert, il sera remplacé par ordonnance du président de ce siège sur simple requête lui présentée par la partie la plus diligente, les autres parties dûment convoquées ;

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du président de ce siège ;

sursoit à statuer pour le surplus ;

réserve les demandes et les frais et les dépens de l'instance ;

tient l'affaire en suspens.