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

Jugement civil no. 2025TALCH17/00167

Audience publique du mercredi, deux juillet deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2018-04539 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge,
Pascale HUBERTY, greffier.

Entre

l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG, représenté par le Ministre du Développement durable et des Infrastructures, demeurant à L-2938 ENSEIGNE1.), 4, Place de l'Europe, et pour autant que de besoin par le Ministre d'État, ayant ses bureaux à L- 2910 ENSEIGNE1.), 4, rue de la Congrégation,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de ENSEIGNE1.) du 4 juillet 2018,

comparaissant par Maître Patrick KINSCH, avocat à la Cour, demeurant à ENSEIGNE1.),

et

1) PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), agissant en son nom propre et en sa qualité d'héritier de feu PERSONNE2.), décédée le DATE1.), ayant demeuré à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.), agissant en son nom propre et en sa qualité d'héritière de feu PERSONNE2.), décédée le DATE1.), ayant demeuré à L-ADRESSE2.),

3) PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.), agissant en son nom propre et en sa qualité d'héritier de feu PERSONNE2.), décédée le DATE1.), ayant demeuré à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Pierre GOERENS, avocat à la Cour, demeurant à ENSEIGNE1.),

en présence du Ministère Public, partie jointe.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 25 février 2025.

Les mandataires des parties ont été informés dans ladite ordonnance de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 7 mai 2025.

Entendu l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG par l'organe de Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Patrick KINSCH, avocat constitué.

Entendu PERSONNE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) par l'organe de Maître Pierre GOERENS, avocat constitué.

Le représentant du Ministère Public se rapporta à sagesse du tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 7 mai 2025.

Antécédents procéduraux

Le litige a trait à l'indemnisation de PERSONNE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après « les consorts ALIAS1. ») suite à l'expropriation par l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG (ci-après l'ÉTAT) de la parcelle n°NUMERO1.) sise à ENSEIGNE4.), section « B » de ADRESSE4.), au lieu-dit ADRESSE5.).

Suivant jugement n°2018TALCH01/00300 du 10 octobre 2018, le tribunal d'arrondissement de ENSEIGNE1.), siégeant en matière civile, a décidé ce qui suit :

« constate que les prescriptions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de parvenir à l'expropriation pour cause d'utilité publique de 44 ares 43 centiares de la parcelle N° NUMERO1.), sise à ADRESSE4.), section « B » de ADRESSE4.), au lieu-dit ADRESSE5.) ont été observées,

donne acte à l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG qu'il offre de payer

** au titre de la valeur du terrain une somme totale de 31.101.- euros, revenant en fonction des quote-parts en pleine propriété, en nue-propriété et en usufruit détenues par les parties assignées, à concurrence*

- o de 18.660,60 euros à PERSONNE2.),*
- o de 4.146,80 euros à PERSONNE1.),*
- o de 4.146,80 euros à PERSONNE3.) et*
- o de 4.146,80 euros à PERSONNE4.)*

** au titre d'indemnité de morcellement un montant total de 7.049.- euros revenant à concurrence*

- o de 5.286,75 euros à PERSONNE2.)*
- o de 587,42 euros à PERSONNE1.),*
- o de 587,42 euros à PERSONNE3.) et*
- o de 587,42 euros à PERSONNE4.),*

fixe le montant des indemnités provisionnelles à ces sommes,

pour le surplus et avant tout autre progrès en cause,

ordonne une expertise et commet pour y procéder :

1. Me Monique WATGEN, avocat à la Cour, demeurant à L-1750 ENSEIGNE1.), 40 avenue Victor Hugo

2. Jean-Claude CASTEL, ingénieur-géomètre, demeurant à L-1343 ENSEIGNE1.), 9 Montée de Clausen

3. Gaston DEMUTH, ingénieur-géomètre, demeurant à L-3352 ENSEIGNE5.), 14 rue Eich

avec la mission de dresser l'état descriptif de l'immeuble faisant l'objet de l'expropriation et d'évaluer celui-ci au jour du rapport par l'étude du marché immobilier en prenant en considération les ventes publiques et les ventes de gré à gré, sauf à écarter les éléments de comparaison anormaux et les expropriations amiables et judiciaires,

autorise les experts commis à s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de leur mission et même à entendre de tierces personnes,

ordonne à l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG de verser ou de consigner une provision de 500.- € au profit de chacun des experts,

fixe jour et heure pour le commencement des opérations d'expertise au jeudi 25 octobre 2018 à 11.00 heures au lieu-dit ADRESSE5.),

charge le premier vice-président Thierry HOSCHEIT pour se rendre sur les lieux avec les parties et les experts, recevoir le serment des experts, diriger les opérations et faire rapport,

dit que ce magistrat remplacera l'expert qui ferait défaut ou contre lequel il admettrait des causes de récusation, par la personne dont les parties conviendront, ou qu'à défaut il désigne d'office,

dit que pour le cas où il ne pourrait pas être procédé à la visite des lieux à la date indiquée, il sera fixé une nouvelle date par le juge délégué, sur requête de la partie la plus diligente, l'autre dûment appelée,

dit qu'en cas d'empêchement du juge délégué il sera procédé à son remplacement par ordonnance du président de chambre,

dit que les experts établiront l'état descriptif des lieux immédiatement après la visite des lieux,

dit que les experts déposeront leur rapport contenant l'évaluation motivée des indemnités qu'ils proposent ainsi que tous renseignements utiles à la détermination de celle-ci au greffe du tribunal dans le délai de trente jours suivant la visite des lieux,

fixe l'affaire à l'audience du mercredi 28 novembre 2018 à 9.30 heures, salle 3.06 pour continuation des débats,

réserve les frais et les droits des parties. »

Suivant jugement n°2023TALCH01/00130 du 16 mai 2023, le tribunal d'arrondissement de ENSEIGNE1.), siégeant en matière civile, a décidé ce qui suit :

« ordonne l'audition des experts, Maître Monique WATGEN, Monsieur Jeff RIES et Monsieur Georges WIES afin

- qu'ils expliquent comment ils ont procédé à l'élaboration de l'état descriptif et du rapport d'évaluation,

- qu'ils confirment avoir vérifié la surface du terrain exproprié,

- qu'ils expliquent les raisons qui les ont amenés à tenir compte des cessions immobilières énumérés dans leur rapport d'évaluation des immeubles, et les raisons pour lesquelles ils n'ont pas tenu compte des cessions additionnelles mentionnées par les consorts ALIAS1.), à savoir

- l'acte d'échange du 10 mars 2014 entre l'administration communale de ENSEIGNE1.) et les époux PERSONNE5.) et PERSONNE6.) portant sur l'acquisition par la ville de ENSEIGNE1.) de terrains qualifiés de « pré » contre la cession de deux terrains qualifiés de « place » dans le ADRESSE6.) (pièce n° 9 des consorts ALIAS1.)
- l'acte d'échange du 5 mai 2014 entre l'administration communale de ENSEIGNE1.) et PERSONNE7.) portant sur l'acquisition par la ville de ENSEIGNE1.) de terrains qualifiés de « pré » contre la cession de deux terrains qualifiés de « place » (pièce n° 10 des consorts ALIAS1.)
- l'acte de vente du 5 octobre 2017 par lequel l'Etat a acquis 2 terrains se situant dans la section B de ADRESSE7.) de la commune de ENSEIGNE2.), numéro cadastral NUMERO2.) et le numéro cadastral NUMERO3.) (pièce n° 15 des consorts ALIAS1.)
- l'acte de vente du 4 août 2015 portant sur l'acquisition de deux prés de 51,20 ares sans accès direct routier (pièce n° 25 des consorts ALIAS1.),
- l'acte d'adjudication publique du 23 janvier 2012 portant sur l'acquisition d'un pré de 450,50 ares (pièce n° 24 des consorts ALIAS1.),
- l'acte de cession de gré à gré du 11 décembre 2017 portant sur une parcelle à ENSEIGNE2.) n° NUMERO4.) (pièce n° 28 des consorts ALIAS1.),
- l'acte de cession de gré à gré du 28 mai 2018 portant sur une parcelle à ENSEIGNE1.), n° NUMERO5.) (pièce n° 29 des consorts ALIAS1.),

fixe l'audition des experts à l'audience en chambre du conseil du 3 octobre 2023 à 10.00 heures, salle TL.0.11. au bâtiment TL à la Cité Judiciaire,

chargeons Madame le premier vice-président Malou THEIS de l'audition des experts,

ordonnons à PERSONNE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de communiquer au plus tard le 15 juin 2023 aux experts les actes de cession précités, ainsi que les conclusions récapitulatives de Maître Pierre GOERENS du 28 juin 2022,

ordonnons à l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG de communiquer au plus tard le 15 juin 2023 aux experts les conclusions récapitulatives de Maître Patrick KINSCH du 30 juin 2022,

réserve les droits des parties. »

L'audition des experts a eu lieu en date du 11 octobre 2023.

Prétentions et moyens des parties

Suivant conclusions récapitulatives notifiées en date du 12 février 2024, les consorts ALIAS1.) demandent au tribunal de :

- in *limine litis*, annuler les rapports intitulés « Etat descriptif des immeubles » et « Evaluations des immeubles » et nommer un nouveau collège d'experts afin de procéder à l'établissement de nouveaux rapports,
- leur donner acte qu'ils se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la régularité formelle de la procédure d'expropriation,
- leur donner acte qu'elles se réservent le droit de saisir la Cour européenne des droits de l'homme suite à l'épuisement des recours internes,
- leur donner acte qu'ils refusent les indemnisations proposées par l'ÉTAT,
- constater que le terrain à exproprier est en réalité d'une surface de +/- 70 centiares supérieurs, de sorte que toute indemnisation est à calculer, en prenant en compte une contenance de 45 ares et 13 centiares,
- au besoin, procéder par voie d'audition de témoin et entendre le témoin PERSONNE8.) sur les faits suivants :
 - o « La partie de la parcelle NUMERO1.) appartenant aux consorts ALIAS1.), laquelle est avoisinante à la parcelle NUMERO6.), et laquelle est actuellement exclue de la parcelle NUMERO1.) suivant la dernière version du cadastre, a été exploitée en continue, de façon réelle, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire par les propriétaires de la parcelle NUMERO1.) depuis plus de trente ans à la date de l'expropriation, et la situation de fait – à savoir les clôtures telles qu'elles sont en place actuellement – existe aussi déjà depuis plus de trente ans à la date de l'expropriation »,
- dire qu'ils sont propriétaires de cette parcelle et partant dire que l'indemnisation est à calculer en prenant en compte une contenance de 45 ares et 13 centiares,
- constater que suivant le dernier plan versé en cause par l'ÉTAT, le projet de construction ainsi que l'emprise a changé,
- nommer un nouveau collège d'experts avec la mission de :
 - o « définir exactement les limites de propriété des parcelles faisant l'objet de l'emprise, et calculer sur cette base la surface exacte de l'emprise et la surface faisant l'objet de la mesure d'expropriation,
 - o évaluer l'immeuble faisant l'objet de l'expropriation au jour du rapport par l'étude du marché immobilier, en prenant en considération les ventes

publiques et les ventes de gré à gré, sauf à écarter les éléments de comparaison anormaux et les expropriations judiciaires,

- prendre spécialement en considération la situation spécifique de l'immeuble à exproprier, en justifiant l'évaluation par rapport à l'ensemble des spécificités de l'immeuble à exproprier, et en tenant compte des éléments de comparaisons se rapprochant le plus que possible de cette situation spécifique,

- justifier dûment la méthode de calcul ou d'évaluation leur ayant permis d'arriver à l'évaluation finale,

- subsidiairement, retourner le dossier aux experts nommés avec la mission décrite ci-dessus,

- enjoindre à l'ÉTAT à déposer entre les mains des experts ou entre les mains du tribunal les cessions concernant le projet de contournement de ADRESSE8.) et concernant ceux de ADRESSE9.) et l'acte documentant la cession par l'ÉTAT à PERSONNE9.) du terrain adjacent à leur terrain d'une surface d'environ un hectare et 20 ares sur la base des articles 284, 285 et 288 du Nouveau Code de procédure civile et dire que les experts doivent prendre connaissance de ces pièces pour évaluer l'immeuble,

- enjoindre à l'ÉTAT à verser aux débats les plans de construction exactes, dont il résulte notamment à quel endroit un accès à leur terrain sera possible et sera aménagé, le tout sur base des articles 284, 285 et 288 du Nouveau Code de procédure civile et dire que les experts doivent prendre connaissance de ces pièces pour évaluer l'immeuble,

- enjoindre à l'ÉTAT d'informer le tribunal et les consorts ALIAS1.) comment il entend garantir l'accès à leur terrain, et ce afin de leur permettre de demander réparation de l'éventuel préjudice qui en découle,

- condamner l'ÉTAT à leur payer la somme de 1.355.323,60 EUR, à augmenter des intérêts légaux à partir de l'assignation, sinon à partir du jugement du 10 janvier 2018 dont la transcription produit les mêmes effets que la transcription d'un acte de cession, sinon à partir de toute autre date à fixer par le tribunal, le montant total étant à répartir entre les parties de la manière suivante :
 - PERSONNE1.) : 1/3, soit 451.774,53 EUR,
 - PERSONNE3.) : 1/3, soit 451.774,53 EUR,
 - PERSONNE4.) : 1/3, soit 451.774,53 EUR,

- au besoin, nommer un nouveau collègue d'experts pour évaluer les autres postes de préjudice dont indemnisation est demandée avec la mission de :
 - « évaluer l'indemnisation pour la perte de l'accès directe au terrain,

- évaluer l'indemnisation pour la réduction de la surface agricole, préjudice à part et non couvert par l'indemnisation à la valeur vénale pour la partie expropriée,
- évaluer l'indemnisation pour la perte de la valeur des parcelles nouvellement créées par l'expropriation,
- évaluer le préjudice lié au fait que la source soit séparée des autres parcelles, et notamment de la parcelle la plus grande en superficie,
- évaluer l'indemnité de remploi pour compenser les parties concluantes pour les frais supplémentaires pour acquérir des terrains semblables aux terrains expropriés,
- évaluer le coût pour poser des clôtures autour des nouvelles parcelles afin de refermer ces parcelles conformément à la situation antérieure »,
- condamner l'ÉTAT à leur payer une indemnité de procédure de 20.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner l'ÉTAT aux frais et dépens de l'instance, ainsi qu'aux frais de garde des sommes à consigner, à la taxe de consignation ainsi qu'à tous les autres frais liés à la consignation prévus notamment aux articles 29 et 36 de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les consorts ALIAS1.) avaient, dans un premier temps, invoqué la nullité des rapports intitulés « état descriptif des immeubles » et « évaluation des immeubles » au motif qu'ils ne sont signés que par le seul expert Maître Monique WATGEN.

À la suite des explications fournies par les experts dans le cadre de leur comparution en date du 11 octobre 2023, les consorts ALIAS1.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne ce moyen de nullité.

Les consorts ALIAS1.) soutiennent que les experts n'ont pas respecté la mission qui leur a été confiée. Ils leur reprochent de n'avoir pris en considération aucune vente de gré à gré alors que de telles ventes existent. Ils estiment que les explications des experts, fournies lors de leur comparution, n'étaient guère convaincantes à ce sujet. Ils concluent à la nullité des rapports.

Les consorts ALIAS1.) expliquent que la parcelle cadastrale NUMERO1.) sera, suite à l'expropriation dont ils font l'objet, morcelée en trois parties, dont les deux petites seront, en raison de leur taille réduite, presque sans aucune valeur résiduelle.

Ils donnent à considérer qu'ils se verront en outre privés de tout accès direct à la parcelle supérieure issue du morcellement. Cet accès direct serait cependant primordial pour l'utilisation agricole de l'ensemble des parcelles leur appartenant. Ils font valoir que le terrain sera exproprié à son endroit le plus large, présentant le plus d'intérêt dans le cadre

d'une exploitation agricole. Suite à des modifications apportées au projet, la configuration des lieux serait encore devenue plus défavorable pour eux. Ils déplorent que l'ÉTAT n'a toujours pas versé les plans exacts au dossier, respectivement aux experts, de sorte qu'ils ignorent le détail des travaux à effectuer.

Les consorts ALIAS1.) se posent la question comment les experts ont pu se prononcer sur leur mission sans demander de plus amples informations à l'ÉTAT quant à ces points.

Les consorts ALIAS1.) soutiennent que la partie de la parcelle, faisant l'objet de

l'expropriation, n'a pas une contenance de 44 ares et 43 centiares, telle que retenu par les experts, mais qu'en réalité la taille du terrain exproprié est supérieure à cette surface de +/- 70 centiares, alors qu'une partie du terrain, se trouvant à l'intérieur des clôtures délimitant leur terrain, n'a pas été prise en considération. La situation telle qu'elle se présente actuellement persisterait depuis plus de trente ans de sorte que les consorts ALIAS1.) sont d'avis qu'ils peuvent se prévaloir de la prescription acquisitive. Ils renvoient à une attestation testimoniale de PERSONNE8.). Ils font valoir qu'il y a lieu d'augmenter la surface à exproprier et de recalculer par conséquence l'indemnité en fonction de cette nouvelle surface.

Les consorts ALIAS1.) estiment que le plan établi par SOCIETE1.) et versé par l'ÉTAT dans le cadre de ses conclusions du 22 janvier 2021 est inutilisable pour les besoins de la cause. Selon ce plan, un accès à leur terrain ne leur serait pas garanti. Les modifications du projet intervenant après la procédure d'expropriation auraient pour conséquence que l'état descriptif des experts ne correspond plus à la situation réelle, de sorte qu'il y aurait lieu de demander aux experts de prendre en considération cette situation dans le cadre de leur évaluation.

Les consorts ALIAS1.) soutiennent que les limites de leur propriété telles qu'indiquées sur les plans, repris par l'ÉTAT pour matérialiser son emprise, ne correspondent pas aux limites réelles des propriétés, matérialisées notamment par les clôtures auxquelles il faudrait encore rajouter +/- 50cm, alors qu'il serait de coutume que les paysans posent leur clôture environ 50 cm à l'intérieur de leur terrain. Il y aurait lieu de renvoyer le dossier aux experts avec pour mission d'établir exactement les limites des propriétés et de mesurer en fonction de ces limites la surface réelle de l'emprise effectuée par l'ÉTAT.

Les consorts ALIAS1.) estiment que c'est à bon droit qu'ils ont refusé l'indemnisation proposée par l'ÉTAT au motif que le montant proposé est largement inférieur au montant retenu par les experts.

Ils sont d'avis que dans le cadre de leur évaluation, les experts auraient dû prendre en considération les « expropriations amiables ». Ils soutiennent que les « expropriation amiables » n'existent pas en réalité et qu'il s'agit en réalité de simples ventes de gré à gré dont il y a lieu de tenir compte. Rien ne justifierait l'exclusion d'une telle sorte de vente alors que ce mode d'acquisition résulte d'une négociation directe entre l'acquéreur et le propriétaire et constitue ainsi un indicateur fiable de la valeur vénale du terrain.

Ils s'opposent à l'argumentation de l'ÉTAT consistant à dire qu'il paye parfois des prix plus élevés dans le cadre d'une vente de gré à gré pour devenir plus rapidement propriétaire d'un terrain au motif que l'ÉTAT est lié à des procédures officielles.

Les consorts ALIAS1.) demandent à voir prendre en considération les actes suivants pour la détermination de la valeur vénale du terrain :

- acte d'échange du 10 mars 2014 entre l'Administration communale de ENSEIGNE1.) et PERSONNE5.) et PERSONNE6.),

- acte d'échange du 5 mai 2014 entre l'Administration communale de ENSEIGNE1.) et PERSONNE5.) et PERSONNE6.),

- acte de vente du 5 octobre 2017 par lequel l'ÉTAT a acquis deux terrains se situant à ENSEIGNE2.) au prix de 16.200 EUR l'are.

Les consorts ALIAS1.) soutiennent que le rapport « évaluation des immeubles » contient des contradictions dans la mesure où il y est indiqué que la parcelle concernée constitue un « labour » pour relever ensuite dans l'état descriptif qu'il s'agit d'« un parc à bétail » avec « la présence d'une source naturelle qui est fortement utile pour l'abreuvement du bétail ». Selon l'acte d'acquisition, il s'agirait d'un « pré avec eau ».

Ils estiment qu'un pré avec une source d'eau et un accès propre à la voie publique a une valeur bien supérieure à un simple pré et encore d'avantage à un « labour ». Ils reprochent aux experts de ne pas avoir pris en considération ces paramètres dans leur évaluation.

Ils leur reprochent encore de ne pas avoir tenu compte du fait que le terrain exproprié longe directement la ADRESSE5.) et ne constitue donc pas une simple terre agricole. Les experts seraient en aveu de ne pas avoir tenu compte de cet élément au motif que le terrain serait classé en zone verte intercommunale. Or, il serait tout à fait possible qu'un terrain, se trouvant en zone verte interurbaine soit intégré dans le périmètre constructible du PAG. Ils renvoient à plusieurs actes de cession de terrain à ce sujet pour lesquels un prix à l'are beaucoup plus élevé a été obtenu.

Les consorts ALIAS1.) font valoir que directement autour de la partie à exproprier se trouvent des immeubles d'habitation et que la ADRESSE5.), longeant la parcelle à exproprier, a déjà les équipements communs tels que canalisation et électricité et permet le cas échéant une construction des terrains avoisinants. La parcelle à exproprier serait ainsi à considérer comme un « terrain en situation privilégiée », conformément à la jurisprudence française en la matière.

Les consorts ALIAS1.) renvoient encore au prix d'acquisition des six parcelles qui était à l'époque beaucoup plus élevé que le prix des parcelles avoisinantes. Aujourd'hui, il serait difficile de trouver encore des terrains avec de telles spécificités. Or, les experts auraient omis de tenir compte de cette situation.

Les consorts ALIAS1.) sont d'avis, en ce qui concerne la méthode d'évaluation, qu'il aurait été plus opportun d'évaluer l'ensemble de la propriété avant et après expropriation, afin de déterminer les conséquences exactes de la diminution de la surface concernant la partie restante, ainsi que l'ensemble des conséquences particulièrement graves engendrées par la nouvelle configuration des lieux, dont l'absence d'accès au terrain restant. Par la méthode de calcul des experts, ils ne seraient pas indemnisés pour leur préjudice réel mais de façon totalement abstraite.

Les consorts ALIAS1.) estiment que c'est à tort que le rapport d'expertise ne tient pas

compte des échanges du 10 mai 2014 et du 5 mai 2014, ainsi que de la vente de gré à gré du 4 août 2015 et de l'adjudication du 26 janvier 2012 au motif que ces cessions immobilières se situeraient à des périodes trop éloignées de la présente époque. Au contraire, il y aurait lieu de constater que déjà à cette époque ces terrains étaient cédés à des conditions beaucoup plus avantageuses que la proposition par l'ÉTAT.

Les consorts ALIAS1.) indiquent que, malgré demande de leur part, l'ÉTAT a refusé de leur remettre les autres actes de cession concernant le projet de contournement de ADRESSE8.) et de ADRESSE9.) ainsi que l'acte documentant la cession par l'ÉTAT à PERSONNE9.) du terrain adjacent à leur terrain d'une surface d'environ 1 hectare 20 ares.

Les consorts ALIAS1.) contestent la pertinence des actes de cession versés par l'ÉTAT au motif que ces actes ne permettent pas de savoir quelles transactions ont déjà été finalisées par des actes notariés, quelles ont été les spécificités de chaque terrain. Les actes de cession versés ne permettraient pas de conclure que l'ÉTAT traite les administrés sur un point d'égalité. Ils renvoient à plusieurs échanges opérés par l'ÉTAT avec des copropriétaires qui ont, selon eux, été traités de manière beaucoup plus favorable en obtenant en échange de leurs cédés des terrains d'une surface beaucoup plus importante avec un meilleur accès.

Les consorts ALIAS1.) reprochent encore aux experts d'avoir tenu compte de deux adjudications à ENSEIGNE3.) au motif que ces parcelles étaient en grande partie constituées par des bois.

Les experts resteraient en défaut d'expliquer les raisons qui les ont amenés à ne pas prendre en compte le prix moyen par are observé (2.689,60 EUR) pour proposer une indemnité d'expropriation à hauteur de seulement 1.200 EUR.

Les consorts ALIAS1.) font valoir que les experts n'ont présenté aucun acte de vente de gré à gré.

Ils maintiennent leur demande en indemnisation à hauteur de 12.000 EUR par are.

Concernant les deux actes d'échange des 10 mars 2014 et 5 mai 2014 entre l'Administration communale de ENSEIGNE1.) et les consorts ALIAS2.) et PERSONNE7.), les experts seraient en contradiction en ce qui concerne la nature des terrains. Alors qu'ils

indiqueraient dans la présente instance qu'il s'agissait de « Bauerwartungsterrains » (zone d'aménagement différé), ils auraient pris ces deux terrains également en considération lors d'une autre évaluation et dans ce cadre, ils auraient retenu la qualification de « labour ». Ainsi, ces terrains seraient fortement comparables à la parcelle litigieuse et ce serait à tort que les experts les ont écartés dans le cadre de l'évaluation. Les experts violeraient de ce fait leur obligation d'impartialité.

Les consorts ALIAS1.) versent encore une multitude d'autres actes de cession dont ils affirment que les caractéristiques des terrains sont semblables aux caractéristiques de leur terrain exproprié.

Les consorts ALIAS1.) doutent de l'impartialité de l'expert Jeff RIES qui est employé auprès de l'Administration de la Ville de ENSEIGNE1.) notamment en raison du fait que les experts ont refusé de prendre en considération les actes de cession dans lesquels la Ville de ENSEIGNE1.) est impliquée.

Les consorts ALIAS1.) sollicitent encore une indemnisation de leur préjudice résultant de la perte de l'accès direct à leur terrain par la ADRESSE5.). Les plans versés par l'ÉTAT ne permettraient pas de voir par quel endroit cet accès se fera suite aux travaux projetés. Il serait probable que l'accès devra se faire par une servitude passant par les terrains voisins (environ une quinzaine de parcelles différentes) ce qui entraînerait une dépréciation importante de la valeur du terrain en question.

A cela s'ajouterait que la suppression du « talon » du terrain rendrait l'utilisation des grandes machines agricoles très difficiles, voire impossible. Le terrain proche de la nouvelle route se trouverait d'ailleurs en très forte pente de sorte qu'à cet endroit l'utilisation d'une machine agricole sera difficile. Ainsi cette partie du terrain ne pourrait pas être utilisée pour des plantations agricoles à grande échelle. Ils évaluent leur préjudice au montant de 311.656 EUR. Ils se réservent le droit d'augmenter leur demande une fois qu'ils sont en possession des plans exacts d'exécution des travaux. Il serait en effet plus que probable qu'une glissière de sécurité sur plus de 300 mètres longe leur terrain de sorte que tout accès sera définitivement impossible. Afin de pouvoir chiffrer définitivement leur demande, ils sollicitent la condamnation de l'ÉTAT à produire aux débats les plans de construction exactes, dont il résulte notamment à quel endroit un accès à leur terrain sera possible et sera aménagé.

Les consorts ALIAS1.) sollicitent encore la condamnation de l'ÉTAT à leur payer le montant de 5.000 EUR pour assurer les frais juridiques liés à une demande judiciaire pour l'obtention d'une servitude de passage pour garantir l'accès à la partie haute de leur parcelle par l'un des terrains voisins.

Les consorts ALIAS1.) réclament une indemnisation pour la perte de valeur des nouvelles parcelles. Ils exposent que l'expropriation a pour conséquence de diviser leur terrain en trois parties. Ils réclament à ce sujet le montant de 293.130 EUR.

Ils sollicitent encore une indemnisation pour la perte de la source. La source se trouverait maintenant sur la parcelle sud nouvellement créée et ne serait plus d'aucune utilité pour

l'exploitation agricole de la grande parcelle restante. Ils devraient maintenant faire des trajets réguliers pour le remplissage des réservoirs d'eau mobiles et réclament de ce fait le montant de 75.000 EUR. Ils sollicitent encore le montant de 9.686 EUR pour l'acquisition de deux réservoirs d'eau mobiles.

Les consorts ALIAS1.) réclament encore le montant de 86.649,60 EUR au titre d'une indemnité de remploi au motif qu'ils doivent acquérir de nouvelles parcelles.

Ils sollicitent la condamnation de l'ÉTAT à leur payer le montant de 20.943 EUR pour poser de nouvelles clôtures le long de la nouvelle limite de propriété. Ils contestent

l'argumentation de l'ÉTAT consistant à dire qu'il suffit de déplacer les anciennes clôtures alors que du fait du morcellement la surface à clôturer a augmenté.

Les consorts ALIAS1.) demandent indemnisation de leur frais d'avocat s'élevant au montant de 11.700 EUR.

Suivant conclusions récapitulatives notifiées en date du 23 mai 2024, **l'ÉTAT** s'oppose à l'annulation des rapports qui n'ont été signés que par un seul expert, Maître Monique WATGEN au motif que les experts ont confirmé avoir collaboré lors de la rédaction desdits rapports.

L'ÉTAT soutient que les experts ont respecté la mission qui leur a été confiée.

Il fait valoir que les experts n'ont pas pu prendre en considération les échanges ainsi qu'une vente de gré à gré, leur soumis par les consorts ALIAS1.), alors que dans la mesure où il faut « dégager des prix pratiqués sur le marché immobilier pour des transferts de terrains, répondant à un classement urbanistique équivalent ou comparable à celui du terrain exproprié », ces cessions immobilières sont situées à des périodes de temps trop éloignées de la date d'évaluation et qu'elles portent sur des immeubles non comparables en nature et en surface.

Ainsi, les experts n'auraient pas oublié de prendre en considération des ventes de gré à gré, mais ils n'en auraient tout simplement pas trouvées qui concernaient des terrains comparables à ceux faisant l'objet de la présente procédure d'expropriation.

L'ÉTAT estime subsidiairement qu'il convient de demander aux experts de compléter leur rapport sur ce point.

Il estime qu'aucun élément du dossier ne permet de douter de l'impartialité des trois experts et que rien ne s'oppose à ce qu'il leur soit demandé de revoir leur rapport.

L'ÉTAT conteste que les consorts ALIAS1.) ne connaissent pas le détail des travaux à effectuer alors qu'il a versé tout le dossier administratif contenant les plans qui concernent la présente expropriation. Il doute que les experts aient besoin d'informations plus détaillées pour évaluer les immeubles à exproprier. Pour autant que de besoin, l'ÉTAT déclare verser le plan de construction détaillé n°2103 du 21 janvier 2021.

Subsidiairement, l'ÉTAT demande que les experts soient auditionnés sur ce point, respectivement qu'ils complètent leur rapport d'expertise à ce sujet.

L'ÉTAT conteste que la parcelle litigieuse a une surface supplémentaire de 70 centiares par rapport au tableau des emprises. Les prétentions des consorts ALIAS1.) à ce sujet auraient d'ores et déjà été rejetées par le tribunal administratif dans son jugement du 19 janvier 2017. La question de l'emprise aurait ainsi été définitivement tranchée par le tribunal administratif. Le plan de construction détaillé versé en cause ne remettrait pas en question les emprises qui sont nécessaires à l'exécution du projet de construction.

Subsidiairement, l'ÉTAT soutient que les consorts ALIAS1.) restent en défaut de prouver la réalité de leurs affirmations à savoir que l'emprise réelle est d'une surface supérieure 44,43 ares.

Encore plus subsidiairement, l'ÉTAT sollicite l'audition des experts sur le point de savoir s'ils ont vérifié l'étendue de la surface à exproprier et qu'elle correspond à 44,43 ares.

L'ÉTAT donne à considérer qu'il n'y a, dans le cadre de l'évaluation, pas lieu de tenir compte des expropriations amiables, c'est-à-dire des ventes de gré à gré intervenues en vue d'éviter qu'une procédure d'expropriation soit menée à terme au motif qu'il s'agit d'éléments de comparaison anormaux en ce qu'elles ne font pas partie des modes classiques pour acquérir un terrain. Une expropriation amiable pourrait donner lieu à un prix de marché supérieur au prix du marché dans la mesure où l'ÉTAT est susceptible d'avoir besoin de terrains à brève échéance ce qui est incompatible avec une procédure d'expropriation judiciaire qui permet d'acquérir le bien au prix le plus juste.

L'ÉTAT estime que la différence de prix offert par lui pour l'acquisition de terrains selon la manière d'acquérir le bien n'est pas constitutive d'une inégalité entre administrés dans la mesure où chacun est libre de décider de vendre un terrain et qu'il est légitime que l'ÉTAT soit disposé à offrir un prix supérieur à celui du marché s'il peut ainsi acquérir le terrain dans un délai raisonnable, ce qui ne serait pas le cas en cas d'expropriation judiciaire. Ce serait pour cette raison que les acquisitions amiables ne seraient pas prises en considération dans l'évaluation de l'immeuble à exproprier.

L'ÉTAT soutient qu'il aurait en espèce préféré acquérir le terrain litigieux à l'amiable et renvoie au premier projet de compromis de vente soumis aux parties adverses en date du 19 août 2010.

Ce serait à juste titre que les experts ont écarté les cessions documentées par les parties adverses au motif que ces cessions ne constituent pas des éléments de comparaison normaux. Concernant l'acte de vente du 5 octobre 2017, les experts auraient vraisemblablement oublié de le citer parmi les cessions immobilières qui ne constituent pas des éléments de comparaison normaux. Le prix de 16.200 EUR l'are démontrerait à lui seul qu'il ne s'agissait pas de terrains comparables étant précisé que la cession concernait un terrain de 5 hectares, 42 ares et 50 centiares, soit un terrain d'une superficie incomparable qui rend le bien rare et donc plus cher.

Subsidiairement, l'ÉTAT sollicite l'audition des experts sur ce point, sinon un complément d'expertise.

L'ÉTAT affirme que les experts ont tenu compte des spécificités des terrains expropriés. Il n'existerait pas de terrains identiques de sorte que les experts n'auraient eu d'autre choix que de se référer à des terrains comparables.

L'ÉTAT fait valoir que les experts ont tenu compte de la source d'eau dans la mesure où elle est mentionnée à la page 5 de l'état descriptif des immeubles, au même titre qu'il y

est indiqué qu'il s'agit d'un labour. Le fait que le terrain longe la ADRESSE5.) n'aurait pas non plus échappé aux experts. Le fait que le terrain serait situé à proximité d'une zone d'habitation ne serait pas exceptionnelle et les experts auraient évidemment tenu compte de cette caractéristique dans la sélection des cessions comparables en vue de la fixation de l'indemnité.

Le fait qu'une transaction immobilière concernerait en partie un bois ne s'opposerait pas au fait que la transaction, dans son ensemble, puisse être qualifiée de similaire aux terrains faisant l'objet de la présente procédure.

L'ÉTAT estime que les experts ont, lors de leur audition en date du 11 octobre 2023, à suffisance expliqué pourquoi ils n'ont pas tenu compte des différents éléments leur soumis par les consorts ALIAS1.). Il souligne que leur terrain ne peut pas être assimilé à un terrain constructible.

L'ÉTAT expose que la question de savoir s'il n'avait pas été plus pertinent de procéder à une évaluation de l'ensemble de la propriété avant et après l'expropriation ne doit pas entrer en ligne de compte dans la mesure où une éventuelle différence de valeur qui est susceptible d'exister n'a pas de conséquence sur la valeur intrinsèque du terrain exproprié. Cette différence de valeur, à supposer qu'elle existe, ferait partie du préjudice subi par les parties adverses du fait de l'expropriation d'une partie de leurs terrains.

L'ÉTAT conclut subsidiairement à un complément du rapport d'expertise sur ce point.

L'ÉTAT soutient encore que c'est à bon droit que les experts n'ont pas tenu compte des autres transactions produites par les consorts ALIAS1.) à titre de comparaison.

Ces cessions immobilières ne constitueraient pas des éléments de comparaison normaux parce qu'elles sont situées à des périodes trop éloignées de la présente époque, respectivement parce qu'elles portent sur des immeubles non comparables, ni en nature ni en surface. Le fait que les experts ont tenu compte des cessions des 10 mars 2014 et 5 mai 2014 pour une évaluation de terrain dans une autre instance d'expropriation résulterait certainement d'une faute de leur part qu'il n'y aurait pas lieu de répéter en l'espèce.

L'ÉTAT donne à considérer que les experts ne pouvaient pas tenir compte de la vente du 27 avril 2020 pour étant intervenue postérieurement à l'établissement de leur rapport. Cette vente n'aurait pour le surplus pas constitué un mode normal d'acquisition d'un terrain au prix du marché au motif que la commune de ENSEIGNE3.) a exercé son droit de préemption sur le terrain que le vendeur voulait vendre à un tiers, avec la conséquence que la commune n'avait d'autre choix que de s'aligner sur les conditions financières prévues entre les particuliers.

L'ÉTAT conteste accorder des faveurs à certains administrés. Au contraire, le comité d'acquisition connaîtrait les prix de cession pratiqués en fonction des spécificités des terrains à acquérir et les limites au-delà desquelles il deviendrait déraisonnable pour l'ÉTAT d'acquérir un terrain de gré à gré.

L'ÉTAT renvoie à plusieurs actes de cessions dans le cadre desquels il a payé entre 250 EUR et 350 EUR l'are.

Concernant la demande en communication de pièces, l'ÉTAT fait valoir que les actes de cession étaient accessibles aux experts mais qu'ils n'en ont pas tenu compte, de sorte qu'il faut conclure qu'il s'agit de cessions, qui, après analyse ne sont pas comparables à la présente.

L'ÉTAT sollicite subsidiairement un complément du rapport sur ce point.

L'ÉTAT est d'avis que le prix de 1.200 EUR par are est justifié.

Il soutient que les experts ont fourni des explications sur la manière dont l'indemnisation par l'ÉTAT doit se faire et la méthode utilisée pour fixer l'indemnité, à savoir rechercher les prix pratiqués sur le marché immobilier pour des transferts de terrain répondant à un classement urbanistique équivalent ou comparable à celui du terrain exproprié. Après avoir identifié les cessions immobilières comparables, le calcul serait purement mathématique.

L'ÉTAT estime que le préjudice des consorts ALIAS1.) relatif à la perte de l'accès direct à leur terrain est hypothétique dans la mesure où il n'est pas exclu qu'ils obtiennent un droit de passage gratuit sur les terrains voisins. Ils disposeraient par ailleurs d'un accès sur leurs terrains par le biais d'un chemin agricole, tel qu'indiqué sur le plan de construction détaillé.

L'ÉTAT conteste également le quantum du dommage invoqué.

Il conclut subsidiairement à voir charger les experts avec l'évaluation de ce préjudice.

Concernant les frais juridiques de 5.000 EUR, il s'agirait à l'heure actuelle d'un préjudice purement hypothétique dans la mesure où aucun élément ne permet de conclure qu'une procédure judiciaire devra être introduite en vue de l'obtention d'une servitude de passage.

L'ÉTAT fait valoir que les consorts ALIAS1.) ne subissent aucun préjudice du fait que leur terrain sera divisé en trois parties.

Il conclut subsidiairement à voir charger les experts avec l'évaluation de ce préjudice.

L'ÉTAT conclut encore au débouté de la demande des consorts ALIAS1.) en indemnisation en raison de la perte de la source. La source d'eau ne ferait pas partie des terrains expropriés et il ne serait pas inimaginable qu'une solution puisse être trouvée afin que les deux parcelles nouvellement créées puissent profiter de la source se trouvant sur la parcelle au sud des deux parcelles nouvellement créées. Il s'agirait d'un préjudice hypothétique.

L'ÉTAT conteste subsidiairement le quantum du dommage.

A titre tout à fait subsidiaire, il conclut à voir charger les experts de l'évaluation de ce préjudice.

En ce qui concerne l'indemnité de remploi, l'ÉTAT fait valoir que cette indemnité est à fixer à 15% de la valeur de la partie du terrain à exproprier et non à 16% tel que demandé par les parties adverses.

L'ÉTAT conteste qu'il soit nécessaire d'acquérir une nouvelle clôture pour clôturer le terrain le long de la nouvelle limite de propriété. Les consorts ALIAS1.) pourraient enlever la clôture actuellement en place et la poser le long de la nouvelle limite de propriété.

L'ÉTAT conteste subsidiairement le quantum du dommage.

A titre tout à fait subsidiaire, il conclut à voir charger les experts de l'évaluation de ce préjudice.

L'ÉTAT conteste la demande adverse en réparation du préjudice au titre des frais et honoraires d'avocat. Le fait pour lui d'avoir proposé aux consorts ALIAS1.) une indemnité de 700 EUR par are ne serait pas constitutif d'une faute. Dans la mesure où les parties réclament 12.000 EUR par are, donc dix fois plus que ce que les experts ont retenu, il serait évident qu'aucun accord n'aurait pu être trouvé entre parties.

L'ÉTAT soutient que les parties adverses restent en défaut de démontrer la réalité de leur préjudice.

Motivation

Le tribunal rappelle à titre liminaire qu'il n'a pas à statuer sur les demandes de « donner acte » qui figurent dans les conclusions des parties, lesquelles demandes ne constituent pas des prétentions au sens de l'article 54 du Nouveau Code de procédure civile.

- Quant à la contenance de la parcelle à exproprier

Les consorts ALIAS1.) contestent la contenance de la parcelle à exproprier et estiment qu'il y a lieu de l'augmenter d'au moins 70 centiares.

Il a été décidé par jugement n°2018TALCH01/00300 du 10 octobre 2018 :

« constate que les prescriptions de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique en vue de parvenir à l'expropriation pour cause d'utilité publique de 44 ares 43 centiares de la parcelle N° NUMERO1.), sise à ADRESSE4.), section « B » de ADRESSE4.), au lieu-dit ADRESSE5.) ont été observées »

La contenance de 44 ares 43 centiares résulte du tableau des emprises dressé en date du 25 août 2014, auquel est annexé le plan de la parcelle à exproprier.

Les consorts ALIAS1.) n'ont pas interjeté appel contre ce jugement, ayant retenu que l'expropriation porte sur une parcelle de 44 ares et 43 centiares.

Il est donc manifeste que la question de la contenance de la parcelle à exproprier a déjà été toisée entre parties de sorte que l'autorité de chose jugée se rattache à cette solution juridictionnelle.

A titre superfétatoire, il convient de relever qu'à défaut pour les consorts ALIAS1.) d'avoir intenté une action en revendication contre le propriétaire juridique du terrain de 70 centiares dont ils demandent de tenir compte dans l'évaluation de leur préjudice, ils ne sauraient se prévaloir de la prescription acquisitive telle que prévue par l'article 2265 du Code civil. Une augmentation du terrain à exproprier à la suite d'un changement des plans par l'ÉTAT n'est par ailleurs pas prouvée.

Il en résulte qu'il s'agit actuellement de statuer sur l'indemnisation à laquelle peuvent prétendre les consorts ALIAS1.) pour l'expropriation pour cause d'utilité publique de la parcelle N° NUMERO1.), sise à ADRESSE4.), section « B » de ADRESSE4.), au lieu-dit ADRESSE5.) d'une contenance de 44 ares et 43 centiares.

- Quant à la demande en annulation de l'état descriptif et du rapport d'évaluation des indemnités
 - o pour absence d'impartialité de l'expert RIES

Tel que retenu par jugement civil 2023TALCH01/00130 du 16 mai 2023, le simple fait que l'expert Jeff RIES soit employé de la ville de ENSEIGNE1.) ne suffit pas à lui seul à établir un manque d'impartialité dans son chef.

A défaut d'autres éléments permettant de douter de l'impartialité de l'expert, les consorts ALIAS1.) sont à débouter de leur moyen de nullité.

- o pour défaut de signature des rapports par les trois experts

Suivant le jugement précité, les experts ont été auditionnés afin qu'ils expliquent comment ils ont procédé à l'élaboration de l'état descriptif et du rapport d'évaluation.

Lors de leur audition, les experts ont exposé qu'ils se sont déplacés ensemble sur place pour faire un état des lieux. Ils ont expliqué qu'ils ont tous les trois organisé des réunions

et que chacun a effectué son travail. Il résulte de leurs déclarations qu'ils se sont échangés entre eux et qu'ils ont tous les trois travaillé sur l'élaboration des rapports.

Il résulte des déclarations des experts que l'état descriptif et le rapport d'évaluation est l'œuvre intellectuelle commune des trois experts nommés par le tribunal, de sorte qu'ils n'encourent pas l'annulation du fait qu'ils ont été signés par un seul des experts.

- Quant à l'état descriptif et à l'évaluation des immeubles

L'ÉTAT avait initialement offert aux consorts ALIAS1.) le montant de 700 EUR par are exproprié.

Le collège d'experts, nommé suivant jugement n°2018TALCH01/00300 du 10 octobre 2018, a dressé l'état descriptif des immeubles dans son rapport d'expertise du 14 janvier 2019 et son évaluation dans son rapport d'expertise du 27 mai 2019.

Il retient que la valeur de l'indemnité d'expropriation est à fixer à 1.200 EUR par are de terrain exproprié, soit un montant de 53.316 EUR devant revenir aux consorts ALIAS1.), de sorte que l'offre de l'ÉTAT, portant sur une valeur de 700 EUR par are en pleine propriété de terrain exproprié, est à qualifier comme insuffisante.

Les consorts ALIAS1.) contestent le prix du terrain retenu par le collège d'expert et invoquent encore d'autres préjudices en lien avec l'expropriation, de sorte qu'il y a lieu d'analyser chaque contestation séparément.

- o Principes applicables en la matière

L'article 16 de la Constitution exige que l'indemnité d'expropriation doit être « juste », c'est-à-dire qu'elle doit être complète. L'exproprié a donc droit à la réparation de toutes les suites dommageables de la dépossession qu'il subit au nom de l'intérêt public. Il a droit à la compensation de tout le dommage que l'expropriation lui cause, de telle manière que la privation de son bien n'entraîne aucune diminution de son patrimoine (L. Belva, G. Belva, A. Conraets, L'expropriation pour cause d'utilité publique, éd.1980, no 499 cité dans Cour, 28 novembre 2007, numéro 31869 du rôle).

L'indemnité d'expropriation doit être fixée conformément au droit commun, c'est-à-dire en tenant compte de la nature et de l'état de l'immeuble au jour du transfert de la propriété, c'est-à-dire au jour du jugement qui ordonne l'expropriation, et en tenant compte de la valeur de l'immeuble au moment où l'indemnité est accordée.

Le principe de l'égalité des citoyens devant les charges publiques prohibe de priver les parties expropriées d'une indemnisation intégrale pour des motifs tirés de l'intérêt public de l'expropriation. Si l'intérêt public justifie l'expropriation, il ne saurait cependant en plus légitimer l'attribution d'une indemnisation incomplète.

L'exproprié est cependant seulement en droit d'être indemnisé des conséquences préjudiciables de l'expropriation, sans se voir procurer un enrichissement injustifié.

L'indemnité ne serait en effet pas juste si elle était déterminée de manière telle à procurer un enrichissement au profit de l'exproprié (Jean-Paul COPPE, L'expropriation, Journal des tribunaux du 1er février 1979, 94e année, n° 66).

Pour déterminer cette juste indemnisation, il y a lieu de tenir compte d'éléments de comparaison normaux et d'écarter les éléments de comparaison anormaux qui sont des facteurs qui s'écartent significativement de la moyenne du marché et peuvent fausser l'estimation de la valeur d'un terrain.

- Quant à l'évaluation retenue par les experts

Il résulte du rapport d'expertise que les experts ont appliqué les principes ci-avant

dégagés concernant les critères de fixation de l'indemnisation, puisqu'ils ont retenu que « l'indemnisation des propriétaires, qui doivent subir une expropriation pour cause d'utilité publique, doit être aussi complète que possible. Elle doit notamment couvrir toutes les conséquences préjudiciables de l'expropriation et réparer la perte réellement subie par les expropriés le plus équitablement et objectivement possible. Il faut donc que l'indemnité appelée à réparer le préjudice résultant de la privation du bien exproprié tienne compte de la valeur de la parcelle, telle que cette valeur se dégage de l'analyse du marché immobilier à l'époque du présent rapport ou à des époques antérieures rapprochées, afin qu'elle puisse permettre aux expropriés d'acquérir des propriétés équivalentes, sans subir de perte financière ».

Il y a lieu de rappeler que les conclusions de l'expert judiciaire n'ont qu'une valeur consultative, et que les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose. 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, 18 décembre 1962, 19, 17).

Ainsi, le tribunal ne suivra pas l'avis des experts judiciaires s'il résulte d'éléments de preuve objectifs produits par les parties que les experts n'ont pas rempli leur mission avec diligence, impartialité et dans le respect du principe du contradictoire, respectivement que leurs conclusions sont erronées.

Les consorts ALIAS1.) reprochent en premier lieu aux experts de ne pas avoir pris en considération « les expropriations amiables » dans l'évaluation de la valeur de la parcelle à exproprier.

La mission à confier aux experts a été définie comme suit par jugement n°2018TALCH01/00300 du 10 octobre 2018 :

« dresser l'état descriptif de l'immeuble faisant l'objet de l'expropriation et d'évaluer celui-ci au jour du rapport par l'étude du marché immobilier en prenant en considération les ventes publiques et les ventes de gré à gré, sauf à écarter les éléments de comparaison anormaux et les expropriations amiables et judiciaires ».

Les consorts ALIAS1.) n'ont pas interjeté appel contre ce jugement, ayant retenu que les experts ne doivent pas tenir compte des expropriations amiables.

Il est donc manifeste que la mission à confier aux experts a déjà été toisée entre parties de sorte que l'autorité de chose jugée se rattache à cette solution juridictionnelle.

Les consorts ALIAS1.) reprochent encore aux experts de ne pas avoir tenu compte de la spécificité de leur terrain, notamment de sa taille, de son accès direct à une route et de sa source d'eau.

Les experts ont, dans leur état descriptif des immeubles, indiqué ce qui suit :

« 1) Inscription cadastrale

La parcelle faisant - en - partie l'objet de l'expropriation, est inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), section B de ADRESSE4.), sous le n° cad. NUMERO1.), lieu-dit « ADRESSE5.) », terre labourable, contenant 2 ha 49 a 54 ca.

La partie de cette parcelle faisant l'objet de la mesure d'expropriation a une contenance de 44 ares et 43 centiares.

2) Topographie et utilisation

La parcelle en question fait partie d'une propriété cohérente, constituée de sept (7) parcelles cadastrales, d'une surface totale de 4 ha 15 a 45 ca.

Elle est située aux abords de la « ADRESSE5.) » à partir de laquelle elle est accessible :

- sur une première partie, située entre le carrefour avec la ADRESSE10.) et la propriété sis au no ADRESSE11.), sur une longueur d'environ 71 mètres,*
- ainsi que, sur une deuxième partie, située encore aux abords de la même rue au nord de la propriété de la maison no 10, sur une longueur d'environ 71 mètres.*
- la parcelle s'étend vers l'est avec une largeur variable et suit une pente variable d'une moyenne de 10%.*

La partie de parcelle, faisant l'objet de l'expropriation, est partiellement fermée par une clôture.

En ce sens elle sert à des fins agricoles, en constituant un parc à bétail.

Cette destination agricole est accentuée par la présence d'une source d'eau naturelle, qui est fortement utile pour l'abreuvement de bétail ».

Il résulte de cette description détaillée que les experts ont tenu compte du fait que la parcelle, faisant l'objet de l'expropriation, longe la ADRESSE5.) avec la présence de plusieurs maisons aux alentours et a une taille de 44 ares et 43 centiares.

Concernant la source d'eau, force est de constater qu'elle se trouve sur la partie de la parcelle qui n'a pas fait l'objet de l'expropriation.

Les consorts ALIAS1.) font ensuite valoir que les experts n'ont pas tenu compte du fait que le terrain est proche du périmètre constructible.

Les experts ont relevé dans leur état descriptif des immeubles que « *le terrain se trouve sans une zone adjacente au périmètre de construction, mais est situé à l'extérieur de celui-ci.* »

Dans le cadre de leur rapport d'évaluation, ils ont encore précisé que la partie de parcelle concernée est située en zone agricole dans le PAG de la Commune de ENSEIGNE4.)

ENSEIGNE4.). Ils ont constaté que la parcelle ne constitue dès lors pas une terre susceptible de recevoir une construction massive, mais seulement, le cas échéant, des constructions légères s'appêtant à l'exploitation agricole de ce terrain.

Il en résulte que les experts ont tenu compte de la situation géographique et administrative de la parcelle litigieuse.

S'il est certes vrai qu'il est possible qu'un terrain classé en zone verte interurbaine soit intégré un jour dans le périmètre constructible du PAG, il n'existe aucune certitude quant à une telle reclassification de sorte qu'il n'est pas possible d'en tenir compte dans le cadre de l'évaluation de la valeur du terrain concerné, alors que le terrain des consorts ALIAS1.) n'est actuellement pas classé en tant que terrain constructible et n'a pas vocation à l'être. Aucun élément ne permet en effet de conclure que le terrain se situe dans une situation privilégiée, permettant dans un avenir proche son classement en zone constructible. Les pièces versées par les consorts ALIAS1.) documentant que des terrains dans les environs, situés en zone verte interurbaine, ont été reclassés en terrains constructibles, ne permet pas de conclure que le terrain litigieux sera également classé en zone constructible.

Il en résulte que c'est à bon droit que les experts ont retenu que la parcelle litigieuse est un labour.

Le fait pour les experts de nommer le terrain litigieux à un endroit « labour » pour parler ensuite d'un « parc à bétail » ne constitue pas une contradiction dans la mesure où la parcelle expropriée était un pré pouvant être utilisé tant comme labour tant comme parc à bétail.

Concernant le prix d'acquisition de la parcelle litigieuse payé lors de l'adjudication publique en date du 18 mai 1988, celui-ci ne constitue pas un élément d'évaluation permettant de conclure à un prix du marché actuel se situant au-dessus de la moyenne des prix pratiqués.

Les consorts ALIAS1.) critiquent la méthode d'évaluation retenue par les experts en estimant qu'ils auraient dû procéder à une évaluation de l'ensemble de la propriété avant et après expropriation afin de déterminer les conséquences exactes de la diminution de

la surface concernant la partie restante ainsi que l'ensemble des conséquences engendrées par la nouvelle configuration des lieux.

Dans la mesure où les consorts ALIAS1.) sollicitent d'un côté une indemnisation pour le terrain qui a fait l'objet de l'expropriation et de l'autre côté une indemnisation de leurs préjudices subis en lien avec la dépréciation des autres terrains restant, ils se verront indemnisés de l'ensemble de leur préjudice en lien avec l'expropriation, quelque soit la méthode de calcul utilisé.

Les consorts ALIAS1.) reprochent ensuite aux experts de ne pas avoir pris en considération les ventes de gré à gré à titre d'élément de comparaison et notamment les transactions suivantes :

- l'acte d'échange du 10 mars 2014 entre l'administration communale de ENSEIGNE1.) et les époux PERSONNE5.) et PERSONNE6.) portant sur l'acquisition par la ville de ENSEIGNE1.) de terrains qualifiés de « pré » contre la cession de deux terrains qualifiés de « place » dans le ADRESSE6.),
- l'acte d'échange du 5 mai 2014 entre l'administration communale de ENSEIGNE1.) et PERSONNE7.) portant sur l'acquisition par la ville de ENSEIGNE1.) de terrains qualifiés de « pré » contre la cession de deux terrains qualifiés de « place ».

Dans le cadre de leur rapport d'évaluation des immeubles, les experts ont retenu qu'ils ne peuvent pas prendre en considération ces deux transactions immobilières au motif qu'elles se situent à des périodes trop éloignées et qu'elles portent sur des immeubles non comparables, ni en nature, ni en surface.

Lors de leur comparution, les experts ont précisé que ces deux terrains sont des « Bauerwartungsterrain » avec une autre valeur qu'un terrain qui reste un pré. Ils donnent considérer que ces terrains se trouvent dans la périphérie de la ville de ENSEIGNE1.) où les prix sont plus élevés que dans la périphérie de ADRESSE12.). Il s'ajoute que la surface n'est pas comparable avec la surface de la parcelle à exproprier.

Au vu des explications fournies, c'est à bon droit que les experts ont exclu ces terrains alors qu'il s'agit d'éléments de comparaison anormaux.

Le fait des experts d'avoir tenu compte de ces terrains dans le cadre d'une autre évaluation à la suite d'une expropriation pour utilité publique n'enlève pas ce caractère anormal de comparaison à ces deux terrains dans le cas d'espèce.

- l'acte de vente du 5 octobre 2017 par lequel l'ÉTAT a acquis deux terrains se situant dans la section B de ADRESSE7.) de la commune de ENSEIGNE2.), numéro cadastral NUMERO2.) et le numéro cadastral NUMERO3.)

Les experts ont, lors de leur comparution, indiqué que le terrain se trouve à proximité d'une zone industrielle existante de sorte qu'il ne serait pas comparable au terrain à exproprier. Il s'ajoute que la cession concernait un terrain de 5 hectares, 42 ares et 50 centiares et n'est dès lors, du seul fait de sa taille, pas comparable à la parcelle litigieuse.

C'est dès lors à bon droit que les experts ont exclu cette transaction immobilière pour opérer leur évaluation.

- l'acte de vente du 4 août 2015 portant sur l'acquisition de deux près de 51,20 ares sans accès direct routier

Dans le cadre de leur rapport d'évaluation des immeubles, les experts ont retenu qu'ils ne peuvent pas prendre en considération cette transaction immobilière au motif qu'elle se situe à une période trop éloignée et qu'elle porte sur un immeuble non comparable, ni en nature, ni en surface.

Lors de leur comparution, ils ont précisé qu'il s'agit d'un terrain se trouvant à l'endroit où le « Schlaakentipp » a glissé et où une nouvelle route a dû être construite en urgence pour relier les deux villages qui ont été coupés l'un de l'autre du fait de ce glissement.

En considération de ces précisions, le tribunal retient que c'est à bon droit que les experts n'ont pas tenu compte de cette cession dans le cadre de leur évaluation pour constituer un élément de comparaison anormal.

- l'acte d'adjudication publique du 26 janvier 2012 portant sur l'acquisition d'un pré de 450,50 ares et de deux places sises à ADRESSE13.) d'une contenance de 22 ares 7 centiares, respectivement 7 ares 60 centiares.

Dans le cadre de leur rapport d'évaluation des immeubles, les experts ont retenu qu'ils ne peuvent pas prendre en considération cette transaction immobilière au motif qu'elle se situe à une période trop éloignée et qu'elle porte sur un immeuble non comparable, ni en nature, ni en surface.

Lors de leur comparution, les experts ont précisé que le terrain a ENSEIGNE9.) a été lotissé et que des maisons y ont été construites.

Il résulte de la pièce n°55 des consorts ALIAS1.) que les experts se sont trompés et que le terrain n'a pas été lotissé mais qu'il s'agit toujours d'un pré. Or, le terrain n'est pas comparable en surface alors qu'il a 450,50 ares.

Concernant les deux terrains situés à ADRESSE13.), l'ÉTAT soutient qu'il s'agit de terrains à bâtir, affirmation qui n'est pas contestée par les consorts ALIAS1.).

Au vu des considérations qui précèdent, c'est à bon droit que les experts n'ont pas tenu compte de cette transaction immobilière dans la mesure où les terrains ne sont pas comparables ni en surface, ni en substance.

- l'acte de cession de gré à gré du 11 décembre 2017 portant sur une parcelle à ENSEIGNE2.) n° NUMERO4.)

Dans la mesure où il s'agit d'une parcelle de 2 hectares, 8 ares et 90 centiares, il s'agit d'un élément de comparaison anormal par sa taille, de sorte que c'est à bon droit que les experts ont écarté ce terrain dans le cadre de leur évaluation.

- l'acte de cession de gré à gré du 28 mai 2018 portant sur une parcelle à Luxembourg, n° NUMERO5.)

Dans la mesure où il s'agit d'une parcelle de plus de 5,5 hectares, il s'agit d'un élément de comparaison anormal par sa taille, de sorte que c'est à bon droit que les experts ont écarté ce terrain dans le cadre de leur évaluation.

Les consorts ALIAS1.) versent actuellement encore différentes transactions immobilières

conclues postérieurement à l'établissement du rapport d'évaluation des immeubles. Du fait de cette postériorité, elles ne pouvaient pas être prises en considération par les experts.

Il s'agit des actes de vente des :

- 30 avril 2020 portant sur une parcelle à ADRESSE14.), section D de ADRESSE15.), n°NUMERO7.), terre labourable, contenant 1 hectare 27 ares et 14 centiares,
- 30 avril 2020 portant sur trois parcelles à ADRESSE14.), à savoir un chemin d'exploitation contenant 8 ares et 82 centiares, un terrain labourable contenant deux hectares 15 ares et 80 centiares et une place contenant 3 ares et 25 centiares,
- 16 janvier 2023 portant sur un terrain de 2 hectares, 46 ares et 93 centiares.

Dans la mesure où il s'agit de terrains qui ne sont pas comparables en taille avec le terrain litigieux, ils ne sauraient servir d'élément de comparaison normal.

En ce qui concerne l'acte de cession du 28 octobre 2020, force est de constater qu'une maison est construite sur ce terrain, de sorte qu'il constitue un élément de comparaison anormal qui n'est pas à prendre en considération dans l'évaluation de la valeur vénale du terrain litigieux.

Dans le cadre de la vente du 27 avril 2020, l'administration communale de ENSEIGNE6.) a, dans le cadre d'une vente d'une parcelle à ENSEIGNE3.) d'une contenance de 58 ares et 70 centiares, exercé son droit de préemption, de sorte que le prix de vente payé par l'Administration communale de ENSEIGNE6.), dans le cadre de cette transaction ne saurait être utilisé en tant qu'élément de comparaison alors que ce prix ne correspond pas nécessairement au prix du marché. Il s'ajoute qu'il s'agissait de terrains situés à proximité du périmètre constructible.

Les consorts ALIAS1.) font finalement état d'un acte de cession de gré à gré du 12 avril 2017 portant sur trois parcelles de terres labourables pour un total de 104,50 ares. Il ne résulte pas des pièces versées que cette transaction immobilière ait été soumise aux experts. Dans la mesure où le prix par are de 2.870,81 EUR se situe dans la fourchette des prix cristallisés par les experts dans le cadre des transactions immobilières prises en cause, il n'est pas établi que la prise en considération de l'acte de vente du 12 avril 2017 ait exercé une influence sur l'évaluation de la valeur du terrain exproprié.

Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent que c'est à bon droit que les experts n'ont pas tenu compte des actes de cession leur soumis par les consorts ALIAS1.) pour constituer des éléments de comparaison anormaux.

Les consorts ALIAS1.) demandent à voir enjoindre à l'ÉTAT de verser entre les mains des experts ou du tribunal les cessions concernant le projet de contournement de ADRESSE8.).

Force est de constater que l'ÉTAT a, en tant que pièce 4, versé toute une série d'actes de cession concernant le projet de contournement de ADRESSE8.).

A défaut de précisions concernant d'autres actes de cession, la demande des consorts ALIAS1.) en communication de pièces est à rejeter.

Les consorts ALIAS1.) demandent encore communication d'actes de cession de ADRESSE9.) et l'acte documentant la cession par l'ÉTAT à PERSONNE9.) du terrain adjacent à leur terrain d'une surface d'environ 1 hectare et 20 ares.

Dans la mesure où il s'agit de terrains qui ne constituent pas des éléments de comparaison normaux par leur situation et leur taille, cette demande de communication de pièces est sans pertinence pour la solution du présent litige de sorte qu'elle est à rejeter.

Les consorts ALIAS1.) estiment que les cessions prises en compte par les experts ne sont que partiellement comparables, notamment en raison du fait qu'il s'agit en partie de bois.

Concernant l'évaluation par les experts de la valeur du terrain exproprié, il résulte du rapport d'expertise que les experts ont recherché des transferts de propriétés immobilières portant sur des parcelles revêtant la nature de labours, de prèes et de bois, dans les communes de ENSEIGNE3.), de ENSEIGNE7.) et de ENSEIGNE5.), transmis par voie d'adjudication publique aux mois de décembre 2018 et octobre 2015 pour retenir, après adaptation du prix de l'adjudication de 2015 sur trois ans, à raison de 5%, un prix moyen de 1.198 EUR par are cédé (en effet le montant dactylographié de 2.689,60 EUR constitue une erreur matérielle).

Concernant les quatre adjudications publiques, les experts ont dégagé les prix moyens par are suivants :

- adjudication publique du 11 décembre 2018 concernant Commune de ENSEIGNE3.), section A de ADRESSE16.) : prix moyen par are : 982,08 EUR
- adjudication publique du 11 décembre 2018 concernant Commune de ENSEIGNE3.), section B de ADRESSE17.) : prix moyen par are : 1.932,32 EUR
- adjudication publique du 12 décembre 2018, concernant Commune de ENSEIGNE8.), section A de ADRESSE0.) et section B d'ADRESSE18.) : prix moyen par are : 986,33 EUR
- adjudication publique du 21 octobre 2015, concernant Commune de Leudelange, section A de ENSEIGNE5.) : prix moyen par are : 4.196,60 EUR.

S'il est vrai que les experts ont tenu compte des prix par are pour des bois dont la valeur se situe nettement en dessous de la moyenne actuellement déterminée, force est de constater que les experts ont également pris en considération les prix obtenus lors de l'adjudication du 21 octobre 2015, nettement plus élevés que la moyenne actuellement déterminée, à savoir se situant à 4.196,60 EUR l'are.

Au vu de la fluctuation des prix pour des éléments de comparaison normaux, le tribunal retient que c'est à bon droit que les experts ont retenu un prix moyen par are résultant de toutes les transactions analysées.

Il y a lieu de retenir qu'au vu la méthode d'évaluation utilisée par les experts, laquelle se caractérise par une prise en considération de différents éléments déterminants pour l'estimation du terrains, tels sa nature et son usage, sa consistance et sa situation géographique, ses conditions de desserte et sa situation au regard des règles d'urbanisme et des prix du marché, il y a lieu d'entériner les conclusions du collège d'experts et de fixer la valeur de l'indemnité d'expropriation à 1.200 EUR l'are.

En conséquence, il revient aux consorts ALIAS1.) le montant de 53.316 EUR (44,43 ares X 1.200 EUR).

PERSONNE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pouvant chacun prétendre à un tiers, il y a lieu de condamner l'ÉTAT à payer à chacun d'eux le montant de 17.772 EUR.

En application de l'article 28 de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, « le jugement constatant l'accomplissement régulier des formalités est transcrit à la diligence de l'expropriant sur le registre du conservateur des hypothèques compétent et produit, à l'égard des tiers, les mêmes effets que la transcription d'un acte de cession ».

Il y a partant lieu d'allouer les intérêts au taux légal à compter du jugement du 10 octobre 2018, qui a constaté l'accomplissement régulier des formalités, jusqu'à solde.

Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent qu'il n'y a pas lieu à nomination d'un nouveau collège d'experts.

- Indemnité de emploi

Les experts estiment encore qu'une indemnité de emploi fixée à 15% de la valeur du terrain exproprié est adéquate.

Les consorts ALIAS1.) sollicitent 16% de la valeur du terrain exproprié au titre de l'indemnité de emploi.

L'indemnité de réemploi est une indemnité forfaitaire calculée en pourcentage de 5 à 20 % sur le montant de l'indemnité principale ; elle correspond au coût des frais nécessaires à l'achat d'un bien identique à celui exproprié.

Le fait par les consorts ALIAS1.) de verser un seul acte d'adjudication publique dans le cadre duquel les frais se situaient à 16% ne permet pas de conclure que ce pourcentage est pratiqué de manière générale pour toutes les adjudications, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'écarter des conclusions des experts qui ont fixé l'indemnité de remploi à 15%.

Il y a partant lieu de condamner l'ÉTAT à payer aux consorts ALIAS1.) le montant total de 7.997,40 EUR au titre d'indemnité de remploi, à savoir le montant de 2.665,80 EUR à chacune des trois parties défenderesses avec les intérêts légaux à compter du 10 octobre 2018 jusqu'à solde.

- Indemnité pour la perte de l'accès direct au terrain, pour la réduction de la surface agricole exploitable, pour la perte de la source et pour la perte de la valeur des nouvelles parcelles

Si l'emprise ne porte que sur une partie des terrains de l'exproprié, il arrive que la portion restante soit dépréciée. Si un préjudice certain en résulte pour l'exproprié, celui-ci a droit à une réparation (Cour d'appel, 7^{ème} chambre, 21 juin 2006, n°30467 du rôle).

En l'espèce, l'expropriation divise le terrain des consorts ALIAS1.) en trois parties.

Les deux parcelles longeant la ADRESSE5.) sont réduites en taille et la plus grande des parcelles n'est plus accessible dans la mesure où elle est, du fait de la configuration de la nouvelle route à construire par l'ÉTAT, coupée des deux autres parcelles. Il y aura en sus une importante pente entre la nouvelle route et la parcelle nouvellement créée.

Il résulte des conclusions de l'ÉTAT qu'il ne compte pas aménager un accès direct à cette parcelle en soutenant qu'il n'est pas exclu que les consorts ALIAS1.) obtiennent un droit de passage gratuit sur les terrains voisins.

Dans ces circonstances, la demande des consorts ALIAS1.) à voir enjoindre à l'ÉTAT de verser les plans desquels il résulte à quel endroit un accès à leur terrain sera aménagé est à rejeter. Il en est de même de leur demande à voir enjoindre à l'ÉTAT à fournir des explications à ce sujet.

La plus grande parcelle nouvellement créée est également coupée de la source d'eau qui se trouve désormais sur la petite parcelle sud nouvellement créée, longeant la ADRESSE5.).

Si l'absence d'accès direct à leur terrain et la perte de la source d'eau sur une majeure partie de leur terrain ne constituent pas directement un préjudice dans le chef des consorts ALIAS1.), toujours est-il que ces éléments ont nécessairement une incidence sur la valeur vénale des terrains leur restant après l'expropriation. Cette dépréciation des terrains restant leur donne droit à indemnisation.

Dans ces circonstances, il y a lieu d'ordonner un complément d'expertise et de charger le collège d'experts avec la mission de déterminer la valeur vénale des parcelles, nouvellement créées à la suite de l'expropriation, et en déterminer une éventuelle dépréciation, en tenant compte des éléments suivants :

- perte d'accès direct à la grande parcelle nouvellement créée,
- taille réduite des deux parcelles nouvellement créées, longeant la ADRESSE5.),
- source d'eau se trouvant désormais sur la parcelle sud et n'étant plus d'aucune utilité pour la grande parcelle,
- configuration de la nouvelle parcelle, à savoir l'existence d'une forte pente entre la route et la parcelle avec une éventuelle perte de surface.

Dans la mesure où Georges WIES n'exerce plus en tant qu'expert, il y a lieu de nommer en son remplacement l'expert Steve MOLITOR.

- Indemnité pour la pose de nouvelles clôtures

Les consorts ALIAS1.) sollicitent la condamnation de l'ÉTAT à leur payer le montant de 20.943 EUR pour la pose de nouvelles clôtures autour de leurs trois parcelles nouvellement créées.

L'ÉTAT ne conteste pas que la parcelle des consorts ALIAS1.) telle qu'elle existait avant l'expropriation a été clôturée. Son argumentation, consistant à dire que les anciennes clôtures peuvent être réutilisées en les déplaçant, est à rejeter alors qu'il n'est pas établi que ces clôtures existent toujours et qu'elles suffisent pour entourer les trois parcelles nouvellement créées.

Dans la mesure où les consorts ALIAS1.) ont droit à réparation de l'intégralité de leur préjudice, il y a lieu de faire droit à leur demande dans son principe.

Concernant le quantum de leur préjudice, il y a lieu de charger le collège d'experts de la mission de l'évaluer suivant la mission telle que libellée au dispositif du jugement.

En attendant le résultat de la mesure d'instruction ordonnée, il y a lieu de réserver les autres demandes des parties ainsi que les frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de ENSEIGNE1.), dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en continuation du jugement civil n°2018TALCH01/00300 du 10 octobre 2018 et du jugement civil n°2023TALCH01/00130 du 16 mai 2023,

rejette la demande en annulation de l'état descriptif des immeubles du 14 janvier 2019 et du rapport d'évaluation des immeubles du 27 mai 2019,

rejette la demande en nomination d'un nouveau collègue d'experts,

rejette la demande en communication des actes de cession concernant le projet de contournement de ADRESSE8.),

rejette la demande en communication des actes de cession de ADRESSE9.) et de l'acte documentant la cession par l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG à PERSONNE9.) d'un terrain de 1 hectare et 20 ares,

rejette la demande à voir enjoindre à l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG de verser les plans desquels il résulte à quel endroit un accès au terrain de PERSONNE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sera aménagé et de fournir des explications quant à cet accès,

fixe la valeur de l'indemnité d'expropriation à 1.200 EUR l'are,

condamne l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG à payer à PERSONNE1.) le montant de 17.772 EUR avec les intérêts légaux à partir du 10 octobre 2018 jusqu'à solde,

condamne l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG à payer PERSONNE3.) le montant de 17.772 EUR avec les intérêts légaux à partir du 10 octobre 2018 jusqu'à solde,

condamne l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG à payer PERSONNE4.) le montant de 17.772 EUR avec les intérêts légaux à partir du 10 octobre 2018 jusqu'à solde,

fixe l'indemnité de remploi à 15 % de la valeur du terrain exproprié,

condamne l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG à payer à PERSONNE1.) le montant de 2.665,80 EUR avec les intérêts légaux à partir du 10 octobre 2018 jusqu'à solde,

condamne l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG à payer PERSONNE3.) le montant de 2.665,80 EUR avec les intérêts légaux à partir du 10 octobre 2018 jusqu'à solde,

condamne l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG à payer PERSONNE4.) le montant de 2.665,80 EUR avec les intérêts légaux à partir du 10 octobre 2018 jusqu'à solde,

avant tout autre progrès en cause :

ordonne un complément d'expertise et commet pour y procéder :

1. Me Monique WATGEN, avocat à la Cour, demeurant à L-1750 ENSEIGNE1.), 40 avenue Victor Hugo

2. **Steve MOLITOR, ingénieur industriel, expert en bâtiment assermenté**, demeurant à L- 8080 Bertrange, 95, route de Longwy,

3. **Jeff RIES, géomètre**, demeurant à L-8368 Hagen, 10, Um Flouer,

avec la mission :

- de déterminer la valeur vénale des parcelles, nouvellement créées à la suite de l'expropriation, et en déterminer une éventuelle dépréciation, en tenant compte des éléments suivants :
 - perte d'accès direct à la grande parcelle nouvellement créée,
 - taille réduite des deux parcelles nouvellement créées, longeant la ADRESSE5.),
 - source d'eau se trouvant désormais sur la parcelle sud et n'étant plus d'aucune utilité pour la grande parcelle,
 - configuration de la nouvelle parcelle, à savoir l'existence d'une forte pente entre la route et la parcelle avec une éventuelle perte de surface,
- de déterminer le coût pour la pose de nouvelles clôtures le long des nouvelles limites de propriété de PERSONNE1.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

autorise les experts commis à s'entourer de tous renseignements utiles à l'accomplissement de leur mission et même à entendre de tierces personnes,

ordonne à l'ÉTAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG de verser ou de consigner une provision de 500 EUR au profit de chacun des experts,

charge Madame le vice-président Carole ERR du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que les experts devront en toute circonstance informer ledit magistrat de l'état de leurs opérations et des difficultés qu'ils pourront rencontrer,

dit que si leurs honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, les experts devront avertir ledit magistrat et ne continuer leurs opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que les experts devront déposer leur rapport au greffe du tribunal le 5 décembre 2025 au plus tard,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard des experts, il sera procédé à leur remplacement par ordonnance du juge chargé du contrôle de la mesure d'instruction,

dit qu'en cas d'empêchement du juge chargé du contrôle, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du président de chambre,

réserve les autres demandes des parties et les frais et dépens de l'instance,

tient l'affaire en suspens.