

Texte pseudonymisé

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

N° 143 / 2022  
du 01.12.2022  
Numéro CAS-2022-00007 du registre

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, premier décembre deux mille vingt-deux.**

**Composition:**

MAGISTRAT1.), conseiller à la Cour de cassation, président,  
MAGISTRAT2.), conseiller à la Cour de cassation,  
MAGISTRAT3.), conseiller à la Cour d'appel,  
MAGISTRAT4.), conseiller à la Cour d'appel,  
MAGISTRAT5.), conseiller à la Cour d'appel,  
MAGISTRAT6.), avocat général,  
GREFFIER1.), greffier à la Cour.

**Entre:**

**1) la société anonyme SOCIETE1.),**

**2) la société anonyme SOCIETE2.),**

**demandereses en cassation,**

**comparant par Maître AVOCAT1.),** avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

**et:**

**1) la COMMUNE DE LIEU1.), ,**

**défenderesse en cassation,**

**comparant** initialement par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile a été élu, actuellement **par la société à responsabilité limitée Etude SOCIETE5.) & associés,** représentée aux fins de la présente procédure par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour,

**2) la société à responsabilité limitée SOCIETE3.),**

**3) la société à responsabilité limitée SOCIETE4.),**

**défenderesses en cassation.**

---

Vu l'arrêt attaqué, numéro 165/21 - VII - CIV, rendu le 24 novembre 2021 sous le numéro CAL-2021-00137 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, septième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 26 janvier 2022 par la société anonyme SOCIETE1.) et la société anonyme SOCIETE2.) (ci-après « *la société SOCIETE2.)* ») à la COMMUNE DE LIEU1.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE3.) et à la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) (ci-après « *la société SOCIETE4.)* »), déposé le 4 février 2022 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 15 février 2022 par la COMMUNE DE LIEU1.) à la société SOCIETE1.), à la société SOCIETE2.) à la société SOCIETE3.) et à la société SOCIETE4.), déposé le 25 février 2022 au greffe de la Cour ;

Sur les conclusions de l'avocat général Sandra KERSCH.

### **Sur les faits**

Selon l'arrêt attaqué, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, avait rejeté la demande des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) en institution d'une expertise complémentaire, fixé la valeur de la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société SOCIETE1.) sur un terrain situé à LIEU1.) à un certain montant et dit que la COMMUNE DE LIEU1.) prendra la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits par la société SOCIETE1.) sur ce terrain par paiement du prix fixé à la société SOCIETE1.). Le même jugement a été déclaré commun aux sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.). La Cour d'appel a dit l'appel recevable et, avant tout autre progrès en cause, a renvoyé l'affaire devant les experts.

### **Sur la recevabilité du pourvoi**

L'article 3 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation dispose en ses alinéas 2 et 3,

*« Les arrêts et jugements rendus en dernier ressort qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une*

*mesure provisoire peuvent également être déférés à la Cour de cassation comme les décisions qui tranchent tout le principal.*

*Il en est de même lorsque l'arrêt ou le jugement rendu en dernier ressort qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident de procédure met fin à l'instance. ».*

En retenant que l'appel est recevable et en renvoyant l'affaire devant les experts, la Cour d'appel n'a ni tranché dans le dispositif de l'arrêt attaqué tout le principal ou une partie du principal ni rendu une décision qui, statuant sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident de procédure, a mis fin à l'instance.

Il s'ensuit que le pourvoi est irrecevable.

**PAR CES MOTIFS,**

**la Cour de cassation :**

déclare le pourvoi irrecevable;

condamne les demanderesses en cassation aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de la sàrl Etude d'avocats SOCIETE5.) et associés, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller MAGISTRAT1.) en présence de l'avocat général MAGISTRAT6.) et du greffier GREFFIER1.).

## **Conclusions du Parquet général dans l'affaire de cassation**

**entre**

- 1. la société anonyme SOCIETE1.),**
- 2. la société anonyme SOCIETE2.),**

**et**

- 1. l'Administration communale de LIEU1),**
- 2. la société à responsabilité SOCIETE3.) SARL,**
- 3. la société à responsabilité limitée SOCIETE4.) SARL**

**(n° CAS-2022-00007 du registre)**

---

Par mémoire déposé au greffe de la Cour d'appel le 4 février 2022, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. et la société anonyme SOCIETE2.) S.A. ont introduit un pourvoi en cassation contre l'arrêt no 165/21-VI-CIV, contradictoirement rendu entre parties le 24 novembre 2021 par la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile.

Le pourvoi est recevable pour avoir été introduit dans les formes<sup>1</sup> et de la loi<sup>2</sup> modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, en sa qualité de mandataire de l'Administration communale de LIEU1.), a fait signifier le 15 février 2022, au domicile élu des parties demandereses en cassation, un mémoire en réponse et l'a déposé le 25 février 2022 au greffe de la Cour d'appel.

Ce mémoire peut être pris en considération pour avoir été signifié dans les formes et délai de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

### **Faits et rétroactes**

Par exploit d'huissier du 17 décembre 2009, l'Administration communale de LIEU1) a assigné les sociétés SOCIETE1.), SOCIETE3.) et SOCIETE4.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour :

---

<sup>1</sup> Les demandereses en cassation ont déposé un mémoire signé par un avocat à la Cour, signifié le 26 janvier 2022 au domicile respectif des parties adverses, donc antérieurement au dépôt du pourvoi, de sorte que les formalités de l'article 10 de la loi du 18 février de 1885 ont été respectées.

<sup>2</sup> Selon les éléments du dossier, le jugement entrepris n'a pas été signifié, de sorte que le délai prévu à l'article 7 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation n'a pas commencé à courir.

- voir prononcer la résiliation de la convention de concession d'un droit de superficie conclue en date du 16 juin 2006 entre l'Administration communale de LIEU1.) et la société SOCIETE1.);
- les sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.) s'entendre déclarer résilié leur contrat de sous-location et les trois assignées s'entendre condamner à déguerpir des lieux voir autoriser la demanderesse à les faire expulser.

Par exploit d'huissier du 15 juillet 2010, l'Administration communale de LIEU1.) a assigné la société SOCIETE2.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour :

- la voir mettre en intervention pour s'entendre déclarer commun le jugement à intervenir,
- voir joindre l'affaire introduite par cet exploit à celle introduite par exploit du 17 décembre 2009 et voir statuer par un même et unique jugement,
- s'entendre déclarer résilié tout contrat ayant engendré l'occupation des lieux sis à L-LIEU1.), 30 Zone Industrielle LIEU2.) et s'entendre condamner à déguerpir des lieux précités, voir autoriser d'ores et déjà la demanderesse à la faire expulser.

Dans un premier jugement du 29 avril 2015, le tribunal a ordonné la jonction des affaires et a tranché des questions de compétence *rationae materiae* et de recevabilité. Il a en outre rouvert les débats sur les aspects non tranchés du litige et invité les parties à prendre position sur les points précisés au dispositif de ladite décision.

Par un second jugement du 11 mai 2016, le tribunal a déclaré résiliée la convention de concession d'un droit de superficie conclue en date du 16 juin 2006 entre parties et commis « conformément à l'article 8 de concession, un collège de deux experts afin de se prononcer dans un seul rapport sur la valeur de la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société SOCIETE1.) S.A. sur le terrain situé à LIEU1.), Zone Artisanale 'LIEU2.) ' d'une contenance de 23 ares, 94 centiares et désigné à cette fin EXPERT1.), expert en bâtiment, ainsi que EXPERT3.), ingénieur ».

Le tribunal s'est encore déclaré incompétent pour connaître des demandes en déguerpissement à l'égard de SOCIETE1.) et SOCIETE2.) et a déclaré recevable mais non fondée la demande en résiliation du contrat conclu entre la société SOCIETE1.) et la société SOCIETE2.).

Suite à l'appel interjeté contre ce jugement par les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.), la Cour d'appel a par un arrêt du 31 mai 2018, reçu l'appel en la forme. Les juges d'appel ont dit l'appel fondé, partant confirmé le jugement dans la mesure où il est entrepris et renvoyé l'affaire en prosécution de cause devant la première chambre du tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

Les experts ont établi leur rapport en date du 18 novembre 2019 et ils ont chiffré la valeur de l'immeuble au montant de 1.044.000,- euros.

Par un troisième jugement du 4 novembre 2020, le tribunal a :

- rejeté la demande des sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) en institution d'une expertise complémentaire,
- fixé la valeur de la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société SOCIETE1.) sur le terrain situé à LIEU1.), Zone Artisanale 'LIEU2.)' d'une contenance de 23 ares, 94 centiares, au montant de 1.044.000.- euros,

- dit que l'Administration communale de LIEU1) prendra la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations, construits ou faits par la société anonyme SOCIETE1.) sur le terrain situé à LIEU1.), Zone Artisanale 'LIEU2.)' d'une contenance de 23 ares, 94 centiares, par paiement du montant de 1.044.000.- euros à la société anonyme SOCIETE1.),
- déclaré le jugement commun aux sociétés SOCIETE3.) et SOCIETE4.).

Par exploit d'huissier du 23 décembre 2020, les sociétés SOCIETE1.) et SOCIETE2.) ont relevé appel contre le jugement du 4 novembre 2020.

Par arrêt du 24 novembre 2021, la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de la société SOCIETE4.), et contradictoirement à l'égard des autres parties, a reçu l'appel et, avant tout autre progrès en cause, ordonné un complément d'expertise.

Le pourvoi sous examen est dirigé contre cet arrêt.

### **Quant à la recevabilité du pourvoi**

La recevabilité du pourvoi au regard des dispositions d'ordre public de l'article 3 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation doit être examinée d'office.

Cet article dispose :

*« Les arrêts et les jugements rendus en dernier ressort en matière civile et commerciale ainsi que les jugements rendus en dernier ressort par les juges de paix, pourront être déférés à la Cour de cassation pour contravention à la loi ou pour violation des formes, soit substantielles, soit prescrites à peine de nullité.*

*Les arrêts et jugements rendus en dernier ressort qui tranchent dans leur dispositif une partie du principal et ordonnent une mesure d'instruction ou une mesure provisoire peuvent également être déférés à la Cour de cassation comme les décisions qui tranchent tout le principal.*

*Il en est de même lorsque l'arrêt ou le jugement rendu en dernier ressort qui statue sur une exception de procédure, une fin de non-recevoir ou tout autre incident de procédure met fin à l'instance.*

(...) ».

Le principal, ou l'objet du litige au sens de l'article 53 du Nouveau code de procédure civile, est déterminé par les prétentions respectives des parties, c'est-à-dire leurs demandes principales, reconventionnelles et incidentes, et non par les moyens soulevés de part et d'autre.

Seul le dispositif est le siège de l'autorité de la chose jugée. Des motifs, fussent-ils décisifs, n'ont pas cette autorité<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup>Cass. arrêt no 13/2020, du 16 janvier 2020, numéro CAS-2018-00114 du registre

En l'espèce le dispositif de l'arrêt, dont pourvoi se lit comme suit :

*« la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant par défaut à l'égard de la société à responsabilité limitée SOCIETE4.), et contradictoirement à l'égard des autres parties,*

*reçoit l'appel ;*

*avant tout autre progrès en cause,*

*renvoie l'affaire devant les experts EXPERT2.) et EXPERT1.) afin de leur permettre*

*- de prendre connaissance du procès-verbal de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) du 9 avril 2021 et de l'avis de l'architecte X) du 7 avril 2021 ;*

*- de reconsidérer la hauteur de l'immeuble et, le cas échéant, les calculs faits sur base des volumes bâtis ;*

*ordonne à la société anonyme SOCIETE1.) de consigner, au plus tard pour le 17 décembre 2021, la somme de 1.000,- EUR, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération des experts, à la Caisse de consignation ou à un autre établissement de crédit à convenir avec l'autre partie au litige ;*

*charge Madame le conseiller MAGISTRAT7.) du contrôle de cette mesure d'instruction ;*

*dit que les experts devront en toutes circonstances informer ce magistrat de la date de leurs opérations, de l'état d'avancement desdites opérations et des difficultés qu'ils pourront rencontrer ;*

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

*dit que les experts devront déposer leur rapport au plus tard le 31 janvier 2022 ;*

*réserve le surplus et les dépens. ».*

En ordonnant un complément d'expertise, les juges d'appel n'ont, dans le dispositif de l'arrêt attaqué, ni tranché tout le principal, ni tranché une partie du principal, ni mis fin à l'instance.

Il en suit que le pourvoi est irrecevable, pour être prématuré.

## **Conclusion**

Le pourvoi est à déclarer irrecevable.

Pour le Procureur général d'Etat,  
le premier avocat général,

MAGISTRAT8.)