

M/07/2001

1

A

Arrêt civil.

Audience publique du onze juillet deux mille un.

Numéro 24128 du rôle.

Composition:

Léa MOUSEL, président de chambre;
Joseph RAUS, premier conseiller;
Jean-Claude WTWINIUS, premier conseiller;
Éliane ZIMMER, avocat général, et
Jean-Paul TACCHINI, greffier.

Entre:
COMMUNE DE LIEU1), ayant sa maison commune
à LIEU1) (...),
appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-
Claude Steffen d'Esch-sur-Alzette en date du 7 juillet 1999,
comparant par Maître Jean-Paul Rippinger, avocat à Luxembourg,

et:
1) SOC1) société à responsabilité
limitée, ayant eu son siège social à (...), (...),
dénommée par la suite SOC1') société à responsabilité
limitée, en liquidation, et actuellement dénommée SOC1'') société à
responsabilité limitée, en liquidation, établie et ayant son siège social à
(...), (...),
2) SOC2), société civile immobilière, établie et ayant son siège social à
(...), (...),
intimées aux fins du susdit exploit Jean-Claude Steffen,
comparant par Maître Fernand Entringer, avocat à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL:

Par exploit d'huissier du 30 septembre 1994, la société à responsabilité limitée ^{SOC1)} a fait donner assignation à la commune de ^{LIEU1)} à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour s'y entendre condamner à lui payer la somme de 22.000.000.- francs à titre de dommages et intérêts pour préjudice subi suite au déclassement d'un terrain en zone non aedificandi.

La demanderesse a fait valoir qu'elle était propriétaire de terrains sis sur le territoire de la commune de ^{LIEU1)} d'une contenance de 20,10 ares respectivement 1,45 ares; ces terrains, classés en zone d'activité, devaient faire l'objet de la construction de la troisième phase d'un complexe résidentiel et commercial dénommé « ^{RES1)} » mais ils ont été, malgré différents recours exercés, reclassés en zone verte et frappés d'une servitude non aedificandi.

La demande est basée principalement sur la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité sans faute des pouvoirs publics et subsidiairement sur les articles 1382 et suivants du code civil pour fautes et négligences commises notamment pour violation de la loi.

Par requête d'intervention volontaire, la société civile immobilière ^{SOC2)} est intervenue dans le litige au motif qu'elle a un intérêt évident à l'issue du litige en sa qualité d'actuel propriétaire des terrains en question; elle fait valoir qu'elle peut prétendre à une indemnisation au même titre que la société à responsabilité limitée ^{SOC1)} et demande la condamnation de la commune de ^{LIEU1)} au paiement de la somme de 25.000.000.- francs, cette somme à répartir également ou selon un barème à fixer ex æquo et bono entre elle et la société à responsabilité limitée ^{SOC1)}

Par jugement du 31 mars 1999, le tribunal a déclaré fondée en principe la demande de la société à responsabilité limitée ^{SOC1)} sur base de l'article premier, alinéa deux, de la loi du 1^{er} septembre 1988 et a nommé un expert afin d'évaluer le bénéfice pouvant être escompté par la société à responsabilité limitée ^{SOC1)} du fait de la construction de la troisième phase de l'ensemble résidentiel et commercial.

Le tribunal a déclaré l'intervention volontaire de la société civile immobilière ^{SOC2)} recevable mais non fondée.

De ce jugement, la commune de **LIEU1)** a régulièrement relevé appel en date du 7 juillet 1999, concluant, par réformation, au débouté de la société à responsabilité limitée **SOC1)** de ses demandes; l'appelante conclut en outre à la confirmation de la décision entreprise pour autant que la société civile immobilière **SOC2)** a été déboutée de sa demande.

L'appelante reproche en premier lieu aux juges de première instance d'avoir méconnu la véritable portée de l'article 12 de la loi du 12 juin 1937 suivant lequel les servitudes créées par des plans d'aménagement ne donnent pas lieu à indemnisation; elle soutient que le préjudice invoqué ne pourrait consister qu'en la création de la servitude non aedificandi et qu'il serait de ce fait non indemnisable.

Il convient de rappeler que la demande en indemnisation est basée principalement sur la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité sans faute des pouvoirs publics et subsidiairement sur base des articles 1382 et suivants du code civil pour fautes et négligences commises.

C'est dès lors à bon droit et par des motifs que la Cour fait siens et qui répondent de manière exhaustive tant aux conclusions de première instance qu'à celles prises de part et d'autre en instance d'appel que les premiers juges ont décidé que la société à responsabilité limitée **SOC1)** n'agit pas en indemnisation du préjudice qui lui serait accru du fait de la création d'une servitude, mais de celui subi suite au comportement de la commune de **LIEU1)** et notamment suite à l'éventuelle faute acquiescienne qui lui est reprochée, de sorte que ce moyen n'est pas fondé.

La commune de **LIEU1)** soutient en second lieu que le seul préjudice au remboursement duquel la société à responsabilité limitée **SOC1)** pourrait le cas échéant avoir droit serait celui consistant en la diminution de la valeur du terrain suite au reclassement; elle fait valoir que l'intimée aurait pu et a certainement employé les «forces» non utilisées pour la construction de la troisième phase pour la construction d'autres projets dans le pays, réalisant de ce fait les bénéfices qu'elle n'a pas réalisés à **LIEU1)**.

Elle conclut d'autre part qu'aucune demande pour perte de bénéfices n'a jamais été formulée et qu'un pareil préjudice serait sans relation causale avec le reclassement du terrain.

Elle fait valoir en troisième lieu que le plan d'aménagement prévoyant la réalisation de trois phases n'a pas été approuvé par le ministre de l'intérieur, que ceci signifierait que la phase « **RES1)**

III» n'aurait pas été possible tant que le plan d'aménagement particulier du quartier des bains n'aurait pas été définitivement approuvé, de sorte que le terrain en question n'était pas constructible au moment de la création de la servitude.

Elle soutient encore que les conditions de l'article 1^{er} de la loi de 1988 ne trouveraient pas application et reprend ses conclusions prises en première instance.

Les pouvoirs publics ont le devoir de ne pas tromper la légitime confiance des administrés et ils engagent leur responsabilité, en cas de manquement à la conduite à laquelle, selon le droit, on peut raisonnablement s'attendre de leur part, à l'égard de la personne lésée (cf. Pas. XXX, 167).

Il résulte des renseignements fournis que le terrain litigieux où devaient être construits trois immeubles appelés « RES1) I, RES1) II et RES1) III » se trouvait dans une zone aedificandi et que la commune de LIEU1) n'a reclassé le terrain à bâtir en zone non aedificandi que par décision du 15 juillet 1994.

La société à responsabilité limitée SOC1) pouvait dès lors légitimement admettre que la résidence « RES1) III » allait bénéficier d'une autorisation tout comme les résidences précédentes, ce indépendamment du fait de savoir si le ministère de l'intérieur avait ou allait donner son autorisation.

La Cour n'a dès lors pas, dans l'appréciation du bien-fondé de la demande, à examiner l'incidence de l'approbation du ministère de l'intérieur.

Il appartient aux tribunaux d'apprécier les décisions prises par les pouvoirs publics au point de vue de leur conformité aux lois, également au point de vue de leur conformité aux règles de conduite tracées par les dispositions légales invoquées par la société à responsabilité limitée SOC1) à l'appui de sa demande.

En l'espèce, la commune de LIEU1) a classé le terrain litigieux en zone aedificandi et a accordé à l'intimée deux permis de construire, puis, lors de la demande concernant une troisième résidence, a reclassé ledit terrain en zone non aedificandi.

En agissant de la sorte, la commune de LIEU1) a fait preuve d'inconséquence dans ses desseins, trompant la légitime confiance de l'intimée dans la situation de droit existante, elle a partant manqué à son devoir général de prudence et de diligence et elle a de ce

fait engagé sa responsabilité tant sur base des articles 1382 et 1383 du code civil que sur base de l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988, ce qui a pour conséquence, au vœu des mêmes dispositions légales, qu'elle doit réparer le préjudice résultant de sa conduite fautive (cf. op. cit.).

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour fait siens et qui répondent de manière exhaustive tant aux conclusions de première instance qu'à celles prises de part et d'autre en instance d'appel que les premiers juges ont constaté que les conditions d'application des bases légales invoquées par la demanderesse sont données et qu'il y a lieu à indemnisation de l'intimée.

C'est en vain que l'appelante s'empare d'un arrêt du conseil d'État du 12 juillet 1995 alors que cet argument doit être rejeté par adoption des motifs des juges de première instance.

Il doit en être de même du moyen basé sur les articles 9 et 12 de la loi du 12 juin 1937, les juges du premier degré ayant sainement apprécié et leurs motifs répondant tant aux conclusions prises en première instance qu'à celles prises en instance d'appel.

Il devient superflu, au vu de la décision de confirmation à intervenir, de discuter plus amplement le moyen basé sur l'article 1^{er} du protocole additionnel à la convention des droits de l'homme.

La société à responsabilité limitée (SOC1)
interjette appel incident en soutenant que son préjudice serait né et actuel et qu'il ne ferait pas de doute qu'elle aurait acquis un droit définitif d'ériger la dernière partie des « RES1 »; il serait de même incontestable qu'elle n'a été empêchée de réaliser son projet que par la décision de la commune de LIEU1 de revenir sur l'autorisation précédemment délivrée; il conviendrait dès lors de lui allouer une indemnisation correspondant à la totalité du *lucrum cessans* dû au revirement de la commune de LIEU1.

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour fait siens et qui répondent de manière exhaustive tant aux conclusions de première instance qu'à celles prises de part et d'autre en instance d'appel que les premiers juges ont fixé l'étendue du préjudice subi par la société à responsabilité limitée (SOC1) à la perte d'une chance de construire la troisième phase envisagée d'un complexe résidentiel et commercial.

C'est également à bon droit que les juges de première instance ont chargé un homme de l'art de déterminer le préjudice subi avec la mission précisée dans le jugement dont appel.

La société civile immobilière (SCC2) interjette appel incident et conclut, par réformation, à l'adjudication de ses conclusions prises en première instance.

C'est à bon droit et par des motifs que la Cour fait siens et qui répondent de manière exhaustive tant aux conclusions de première instance qu'à celles prises de part et d'autre en instance d'appel que les premiers juges ont débouté la société civile immobilière (SCC2) de sa demande.

La commune de (LIEU1) succombant dans son appel, il convient de la débouter de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par ces motifs,

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état, le ministère public entendu en ses conclusions,

reçoit les appels principal et incidents;

les déclare non fondés;

confirme partant le jugement déféré;

dit non fondée la demande de la commune de (LIEU1) en allocation d'une indemnité de procédure;

renvoie les parties devant les premiers juges en vue de régler les mesures de droit en matière d'expertise et de continuation des débats;

impose les dépens de l'instance d'appel pour un tiers à chacune des parties et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean-Paul Rippinger et de Maître Fernand Entringer sur leurs affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Léa Mousel, président de chambre, en présence de Jean-Paul Tacchini, greffier.