

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°7/17 – II-CIV.

Arrêt civil.

Audience publique du onze janvier deux mille dix-sept.

Numéro 42954 et 43009 du rôle.

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre;  
Gilbert HOFFMANN, premier conseiller;  
Karin GUILLAUME, premier conseiller, et  
Chris ANTONY, greffier assumé.

I.)

E n t r e :

la société en commandite simple **SOCIETE1.)**, (anciennement SOCIETE2.)), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son associé commandité Monsieur PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 9 juillet 2015,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1.) l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG**, représenté par son Premier Ministre Xavier BETTEL, établi à L-1352 Luxembourg, 4, rue de la Congrégation et pour autant que de besoin par son Ministre des Finances actuellement en fonctions, poursuites et diligences de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, sis à Luxembourg, 1-3, avenue Guillaume, représentée par son directeur actuellement en fonctions et pour autant que de besoin par Monsieur le Receveur des Domaines à Luxembourg, élisant domicile à l'adresse précitée,

intimé aux termes du prédit exploit Guy ENGEL,

comparant par Maître Marc KLEYR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2.) l'établissement public **SOCIETE NATIONALE DE CREDIT ET D'INVESTISSEMENT (SNCI)**, établie et ayant son siège social à L-1475 Luxembourg, 7, rue du St. Esprit, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° J1,

intimé aux termes du prêt exploit Guy ENGEL,

comparant par Maître Jean KAUFFMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3.) la société anonyme **SOCIETE3.)**, anciennement SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO2.),

intimée aux fins du prêt exploit Guy ENGEL,

comparant par Maître Pierre THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4.) le syndicat intercommunal « **SYNDICAT DES EAUX DU SUD** », établi à L-8388 Koerich, représenté par son bureau actuellement en fonctions, assigné en la personne de son président actuellement en fonctions,

intimé aux fins du prêt exploit Guy ENGEL,

comparant par Maître Nicolas DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

II.)

l'établissement public **SOCIETE NATIONALE DE CREDIT ET D'INVESTISSEMENT (SNCI)**, établie et ayant son siège social à L-1475 Luxembourg, 7, rue du St. Esprit, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° J1,

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISE de Luxembourg en date du 15 juillet 2015,

comparant par Maître Jean KAUFFMANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1.) l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG**, représenté par son Premier Ministre Xavier BETTEL, établi à L-1352 Luxembourg, 4, rue de la Congrégation et pour autant que de besoin par son Ministre des Finances actuellement en fonctions, poursuites et diligences de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, sis à Luxembourg, 1-3, avenue Guillaume, représentée par son directeur actuellement en fonctions et pour autant que de besoin par Monsieur le Receveur des Domaines à Luxembourg, élisant domicile à l'adresse précitée,

intimé aux termes du prêt exploit Martine LISE,

comparant par Maître Marc KLEYR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**2.)** la société en commandite simple **SOCIETE1.)**, (anciennement SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son associé commandité Monsieur PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prêt exploit Martine LISE,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**3.) PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE4.),

intimé aux fins du prêt exploit Martine LISE,

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**4.)** la société anonyme **SOCIETE3.)**, anciennement SOCIETE4.) S.A., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° NUMERO2.),

intimée aux fins du prêt exploit Martine LISE,

comparant par Maître Pierre THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**5.)** le syndicat intercommunal « **SYNDICAT DES EAUX DU SUD** », établi à L-8388 Koerich, représenté par son bureau actuellement en fonctions, assigné en la personne de son président actuellement en fonctions,

intimé aux fins du prêt exploit Martine LISE,

comparant par Maître Nicolas DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

## LA COUR D'APPEL:

Par exploit d'huissier du 19.3.2007, l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (ci-après l'Etat) a fait donner assignation à la société en commandite simple SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)), à la Société Nationale de Crédit et d'Investissement (ci-après la SNCI), à la SA SOCIETE4.) et au Syndicat des Eaux du Sud à comparaître devant le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg siégeant en matière civile pour voir dire que le contrat de superficie du 28.11.1991 a été résilié par l'Etat suivant lettre recommandée du 4.10.2005 et que cette résiliation était fondée et justifiée.

L'Etat demandait encore à voir fixer la valeur du hall industriel érigé par la société SOCIETE1.) sur le terrain sur lequel s'étendait le droit de superficie, au montant de 194.197 EUR et à voir dire qu'il se sera valablement libéré du prédit montant à l'égard de la société SOCIETE1.) soit par le paiement dudit montant à cette dernière, soit par la consignation du montant sur un compte spécial ouvert en son propre nom (dans l'hypothèse où une mesure exécutoire ou conservatoire visant le prédit montant serait entamée par un créancier de la société SOCIETE1.)).

L'Etat demandait encore à voir constater que le hall industriel érigé sur le terrain domanial situé à LIEU1.), inscrit au cadastre de la Commune de LIEU2.), section B de LIEU1.), à savoir parties des numéros cadastraux NUMERO3.), NUMERO4.), NUMERO5.), NUMERO6.), lieu-dit « LIEU3.) », bâtiment-place d'une contenance d'un hectare, 55 ares et 57 centiares, est la propriété de l'Etat, et que le jugement tiendrait lieu d'acte authentique.

Par jugement du 30.5.2008, le Tribunal a constaté que le contrat de concession d'un droit de superficie signé le 28.11.1991 a été valablement dénoncé par l'Etat en date du 4.10.2005 et que cette dénonciation a entraîné le transfert de propriété en faveur de celui-ci de l'immeuble érigé sur le terrain sur lequel le droit de superficie s'est exercé.

Le Tribunal a ordonné la transcription du dispositif du jugement au Bureau de Conservation des Hypothèques.

Pour le surplus, il a invité le collège des experts, désigné conformément à l'article 8 du contrat entre parties, à remplir sa mission telle que précisée à la motivation du jugement.

Ce jugement a été déclaré commun à l'établissement public SNCI, à la SA SOCIETE4.) et au Syndicat des Eaux du Sud et son exécution provisoire a été ordonnée et confirmée par la Cour d'appel dans un arrêt du 15.10.2008.

Les experts initialement nommés ayant décliné leur mission, les experts Florian Waclawek, Georges Wies et Robert Kousmann ont été chargés, suivant arrêt du 16.6 2010, d'*estimer la valeur des immeubles implantés sur le site domanial de LIEU1.), inscrit au cadastre de la commune de LIEU2.), section B de LIEU1.), sous les numéros : NUMERO3.), NUMERO4.), NUMERO5.), NUMERO7.), NUMERO6.), selon leur valeur à la date du 4*

*octobre 2005 en fonction de l'utilité que cet immeuble pourra avoir pour un éventuel acquéreur.*

Ils ont déposé leur rapport en date du 5.7.2012.

Après une description détaillée de l'objet à évaluer, les experts ont retenu une surface bâtie du hall de 3.020 mètres carrés et un volume bâti de 22.678 mètres cubes. Ils ont estimé le facteur de dépréciation technique appliqué pour le calcul de la valeur constructive de la bâtisse suivant tableau de ROSS et selon l'appréciation des experts pour une viabilité admise par 40 années et un âge de construction en 2005 de 13 ans à 39,50 %. Ce facteur correspond au taux de vétusté.

Dans les considérations préliminaires d'ordre général, les experts ont expliqué leur méthode en précisant qu'ils établiraient la valeur du hall par recherche de sa valeur substantielle en tenant compte du prédit taux de vétusté et de sa valeur suivant rendement locatif et que la valeur de la propriété serait ensuite constituée par l'établissement de la moyenne entre les deux valeurs.

Après étude des données de l'espèce et évaluation selon cette méthode, les experts sont arrivés en définitive à une valeur vénale du hall industriel de 852.000 EUR.

La société SOCIETE1.) faisait valoir que l'évaluation du hall industriel serait insuffisante par rapport à sa valeur sur le marché immobilier, qui serait de l'ordre de 1.500.000 EUR. Elle se référait à un compromis de vente conclu par elle en date du 21.6.2007 avec la société SOCIETE5.) S.A. et concluait à voir ordonner un complément d'expertise pour tenir compte de cet élément ainsi que de la valeur de marché, en incluant notamment les résultats d'autres ventes publiques d'immeubles érigés sur des terrains moyennant contrats de superficie.

Le syndicat intercommunal Syndicat des Eaux du Sud, la SNCI et la SA SOCIETE3.) (anciennement S.A. SOCIETE4.)) n'ont pas formulé d'observations à propos des conclusions des experts, mais ont conclu à voir sauvegarder leurs droits en tant que créanciers hypothécaires.

Dans son jugement du 29 mai 2015, le Tribunal a entériné les conclusions des trois experts suivant lesquelles la valeur du hall industriel érigé par la société SOCIETE1.) s'élevait à 852.000 EUR, déboutant la société SOCIETE1.) de sa demande tendant à un complément d'expertise, et a dit que l'Etat sera libéré du prédit montant par paiement à la société SOCIETE1.).

Il a ensuite condamné chaque partie au frais de l'expert par elle désigné, ainsi qu'à la moitié des frais de l'expert coopté par les experts des parties.

Il n'a pas fait droit à la demande tendant à voir le jugement assorti de l'exécution provisoire, et a condamné la société SOCIETE1.) à payer à l'Etat une indemnité de procédure de 750 EUR.

De ce jugement signifié le 12 juin 2015, appel a été régulièrement relevé en date du 9 juillet 2015 par la société SOCIETE1.).

Celle-ci demande, par réformation du jugement entrepris, à voir ordonner un complément d'expertise tenant compte tant du compromis de vente du 21 juin 2007 versé en cause, que de la valeur du marché en incluant le résultat d'autres ventes publiques d'immeubles érigées sur des terrains moyennant contrats de superficie. Elle conclut en outre à se voir décharger de l'indemnité de procédure à laquelle elle a été condamnée.

La société SOCIETE1.) réclame par ailleurs une indemnité de procédure contre l'Etat de 2.000 EUR pour la première instance et de 2.000 EUR pour l'instance d'appel et conclut à voir condamner ce dernier aux frais et dépens des deux instances.

En date du 15 juillet 2015, appel a encore été relevé contre ledit jugement par la SNCI.

Cette dernière conclut à voir réformer le jugement entrepris, en ce sens que l'Etat, respectivement l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines devront tenir compte dans le cadre des montants arrêtés en faveur de la société SOCIETE1.), de l'inscription hypothécaire de la partie appelante, respectivement de sa qualité de créancière du saisissant jusqu'à concurrence du montant de sa créance en principal et intérêts de 2.031.739.20 EUR, avec les intérêts légaux arrêtés au 30 juin 2015.

L'Etat conclut à la confirmation du jugement en ce qu'il n'a pas ordonné de complément d'expertise et se rapporte à sagesse en ce qui concerne l'appel de la SNCI.

Estimant que l'appel de la société SOCIETE1.) a été intenté à des fins purement dilatoires, l'Etat demande reconventionnellement le montant de 10.000 EUR pour procédure abusive et vexatoire et une indemnité de procédure de 10.000 EUR sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

La société anonyme SOCIETE3.) se rapporte à la sagesse de la Cour en ce qui concerne l'instauration d'un complément d'expertise.

Elle estime que l'appel de la SNCI n'est pas fondé, dès lors que les intérêts des créanciers hypothécaires, respectivement saisissants sont déjà préservés par la nature des mesures de sûreté mises en place.

En ordre subsidiaire, elle forme appel incident avec le même objet pour voir dire que l'Etat, dans le cadre des montants à payer à la société SOCIETE1.), devra également tenir compte de la créance hypothécaire de la SOCIETE3.).

Elle réclame une indemnité de procédure de 5.000 EUR à la société SOCIETE1.).

PERSONNE1.), auquel la SNCI a également signifié son acte d'appel, soulève l'irrecevabilité de l'appel interjeté à son égard, au motif qu'il n'était pas partie à la première instance.

#### *Appréciation de la Cour*

Les appels des 12 juin 2015 et 15 juillet 2015 ont été interjetés dans les formes et délais de la loi et ils sont recevables.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les deux instances pour statuer par un seul et même arrêt.

1) Quant à l'appel de la société SOCIETE1.) :

C'est à bon droit, par une motivation exhaustive que la Cour adopte, que le Tribunal a rejeté la demande en instauration d'un complément d'expertise.

L'expertise a été réalisée par trois experts dont l'un a été désigné par la société SOCIETE1.) en conformité avec à l'article 8 du contrat de concession signé avec l'Etat et a pris en considération tant la valeur substantielle du hall, en tenant compte d'un taux de vétusté de 39,50%, que sa valeur suivant rendement locatif.

Le contrat de vente conclu par la société SOCIETE1.) en date du 21 juin 2007 n'est pas de nature à remettre en cause les conclusions des experts.

En effet, abstraction faite des réserves légitimement formulées par le Tribunal quant à la force probante de cette pièce, il échet encore de relever que suivant les termes du jugement du 30 mai 2008, actuellement coulé en force de chose jugée, l'évaluation de la valeur des immeubles doit se faire à la date du 4.10.2005, jour du transfert de la propriété des immeubles à L'Etat.

La partie appelante ne saurait dès lors se prévaloir de pièces postérieures de deux ans à cette date, ni demander aux experts de tenir compte de la valeur actuelle du marché des immeubles concernés.

C'est encore à juste titre que le Tribunal a relevé, qu'au vu de la spécificité des immeubles concernés du fait de leur nature et localisation, une comparaison avec des ventes portant sur des objets similaires se révélait impraticable, de sorte qu'on ne saurait reprocher aux experts de ne pas y avoir procédé.

L'appel de la société SOCIETE1.) est partant à déclarer non fondé.

2) Quant à l'appel de la SNCI :

C'est à bon droit que PERSONNE1.) soulève l'irrecevabilité de l'appel pour autant qu'il est dirigé contre lui, alors qu'il n'a pas été partie au litige en première instance. (Cour d'appel 8 mai 1930, Pas, p 114).

L'appel est à déclarer recevable pour le surplus.

La SNCI relève à juste titre que la formulation du dispositif du jugement entrepris (qui reprenait l'assignation introductive) est malencontreuse dans la mesure où il dispose que L'Etat sera libéré du prêté montant à l'égard de la société SOCIETE1.) « par paiement du montant à cette dernière ».

En effet, si c'est bien la société SOCIETE1.) qui est le bénéficiaire du paiement à effectuer par l'Etat, il n'en demeure pas moins que les droits qui lui reviennent restent grevés des droits des créanciers qui sont à désintéresser prioritairement et selon l'ordre de désintéressement.

Il échet partant de compléter l'alinéa 4 du dispositif du jugement entrepris par les mots « sous réserve des droits des créanciers hypothécaires et saisissants ».

Il n'y a pas lieu de spécifier plus amplement le montant de la créance de la SNCI dans le dispositif, ses droits ainsi que ceux des autres créanciers étant suffisamment préservés par l'ajout prémentionné.

3) Quant aux indemnités de procédure et à la demande en dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire :

La société SOCIETE1.) ayant succombé en son appel, elle est à débouter de sa demande formulée sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'Etat est à débouter de sa demande tendant à l'allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Il n'est en effet pas établi que la société SOCIETE1.) aurait interjeté appel uniquement à des fins dilatoires et non dans l'espoir sincère d'obtenir une évaluation plus élevée des immeubles dont la propriété a été transférée à l'Etat.

A défaut d'avoir justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais non compris dans les dépens, l'Etat est encore à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

La société SOCIETE3.), assignée en déclaration de jugement commun par l'Etat, est pareillement à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure dirigée contre la société SOCIETE1.) à défaut d'avoir établi en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entière des frais irrépétibles exposés.

### **Par ces motifs**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement

dit les appels de la société en commandite simple SOCIETE1.) et de la Société Nationale de Crédit et d'Investissement recevables,

joint les instances introduites par les appels du 12 juin 2015 et 15 juillet 2015,

dit l'appel de la société en commandite simple SOCIETE1.) non fondé,

dit l'appel de la Société Nationale de Crédit et d'Investissement irrecevable pour autant qu'il est dirigé contre PERSONNE1.) et recevable pour le surplus,

le dit non fondé,

**confirme** le jugement entrepris sauf à préciser que l'alinéa 4 du dispositif du jugement du 29 mai 2015 se lira comme suit :

« dit que l'Etat sera libéré du prédit montant à l'égard de la société en commandite simple SOCIETE1.) par le paiement dudit montant à cette dernière, sous réserve des droits des créanciers hypothécaires et saisissants »,

déboute la société en commandite simple SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

déboute l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg de sa demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire,

déboute l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg et la S.A. SOCIETE3.) de leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure,

déclare le présent arrêt commun au syndicat intercommunal Syndicat des Eaux du Sud, à la Société Nationale de Crédit et d'Investissement et à la S.A. SOCIETE3.),

condamne la société en commandite simple SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Jean KAUFFMAN sur ses affirmations de droit.