

Arrêt N° 116/21 - III – CIV

Arrêt civil

Audience publique du seize décembre deux mille vingt-et-un

Numéro CAL-2020-00842 du rôle

Composition:

Alain THORN, président de chambre,
Paul VOUEL, conseiller,
Anne-Françoise GREMLING, conseiller,
Isabelle Hippert, greffier.

E n t r e :

- 1) A.), demeurant à F-(...),
- 2) **la société civile immobilière SOC.1.) S.C.I.**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro E (...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 20 juillet 2020,

intimés sur reconvention,

comparant par la société à responsabilité limitée VOGEL AVOCAT sàrl, inscrite à la liste V du Tableau de l'ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie à L-1660 Luxembourg, 74, Grand-rue, représentée par son gérant actuellement en fonctions, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

e t :

1) L'ÉTAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'État actuellement en fonctions, établi à L-1341 Luxembourg, 2, place de Clairefontaine,

intimé aux fins du susdit exploit ENGEL,

comparant par Maître Patrick KINSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2) B.), demeurant à L-(...),

intimé aux fins du susdit exploit ENGEL,

appelant par incident,

3) D.) demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit ENGEL,

les deux comparant par Maître Marc THEISEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 12 mai 2021.

Dans l'intérêt de la liaison autoroutière de la Sarre, un compromis d'échange a été signé en date du 19 juillet 1996 entre **A.)** et le Comité d'acquisition du Fonds des Routes, agissant au nom et pour le compte de l'ÉTAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG (ci-après l'ÉTAT), dans lequel il a été convenu que **A.)** et l'ÉTAT procèdent à l'échange de divers immeubles dans la commune de **LIEU.2.)**, section A de **LIEU.1.)** et section B de **LIEU.2.)**.

La valeur totale des biens cédés par **A.)** a été évaluée à 1.972.040 LUF et la valeur totale des biens cédés par l'ÉTAT à 1.851.500 LUF, de sorte que **A.)** devait bénéficier d'une soulte de 120.540 LUF.

Le compromis d'échange du 19 juillet 1996 contenait les clauses suivantes :

1. Tous les immeubles sont cédés dans l'état où ils se trouvent actuellement avec toutes les servitudes actives et passives y attachées.

2. La surface des parcelles cédées en partie sera mesurée par l'Administration du Cadastre. La soulte à liquider variera en conséquence.
3. La soulte est payable dans un délai de deux mois après l'approbation de l'acte administratif par l'autorité supérieure. Elle sera productive d'intérêts à raison du taux légal à partir du 1^{er} septembre 1996.
4. Si la propriété immobilière cédée à l'ETAT est grevée de charges privilégiées ou hypothécaires, les cédants sont tenus d'en provoquer la mainlevée avant la passation de l'acte administratif.

Il a encore été convenu que les terrains excédentaires se situant aux lieux-dits « *LIEU-DIT.5.)* » et « *LIEU-DIT.4.)* » faisant partie de la propriété de l'ETAT et portant les numéros cadastraux **NO.110.)**, **NO.21.)**, **NO.23.)**, **NO.25.)**, **NO.27.)**, **NO.28.)**, **NO.111.)** et ceux en voie d'acquisition portant les numéros **NO.112.)**, **NO.113.)** et **NO.114.)** seraient donnés en location à **A.)** et qu'en outre, ce dernier aurait le droit d'acquérir ces terrains dans un délai de trois ans à partir de la signature du compromis, au prix de 7000 LUF/are.

Il a, par ailleurs, été prévu que la terre arable aux lieux-dits « *LIEU-DIT.6.)* » et « *LIEU-DIT.4.)* » serait répartie sur les terrains faisant partie de la propriété de **A.)** et que les cours d'eau naturels resteraient fonctionnels.

La convention prévoyait finalement qu'elle ne serait définitive qu'après avoir été dûment approuvée par les Ministres des Travaux Publics et des Finances.

Les Ministres des Travaux Publics et des Finances ont approuvé la convention respectivement le 5 septembre 1997 et le 8 août 1997.

Par compromis de vente du 13 août 1996, constituant un avenant au compromis d'échange du 19 juillet 1996, l'ETAT a vendu différents terrains dans la commune de **LIEU.2.)**, section A de **LIEU.1.)**, à **A.)** pour le prix de 3.210.550 LUF.

Suivant stipulations dudit compromis de vente :

1. Les immeubles sont vendus en toute propriété, dans l'état où ils se trouvent, avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes.
2. Le prix de vente sera payable endéans les deux mois de l'approbation de l'acte administratif par l'autorité supérieure, et ce sur production d'un certificat délivré après la transcription de l'acte prédésigné par le Conservateur des Hypothèques compétent, constatant que les immeubles vendus sont francs et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires.
3. En raison du morcellement des parcelles cédées en partie, la surface exacte sera fixée par un mesurage à faire par les services de l'Administration du Cadastre. La somme à liquider au profit du vendeur est alors fonction de la surface réelle cédée à **A.)**. En ce qui concerne les parcelles au lieu-dit

« **LIEU-DIT.11.)** » avec les numéros cadastraux **NO.53.), NO.55.), NO.56.)** et **NO.57.)**, les parties situées le long de la voirie, sur une profondeur de 35 mètres, resteront la propriété de l'ETAT. L'entrée en jouissance a été fixée au 1^{er} septembre 1996. Dans ce dernier cas, le vendeur autorise l'acheteur à prendre possession des parcelles ci-avant décrites.

4. Le vendeur renonce à toute action en revendication ou en rétrocession des biens vendus.

La convention a encore prévu qu'elle ne deviendrait définitive qu'après avoir été dûment approuvée par les Ministres des Travaux Publics et des Finances.

Les Ministres des Travaux Publics et des Finances ont approuvé la convention respectivement le 26 octobre 1996 et le 15 octobre 1996.

Par exploit d'huissier du 1^{er} juin 2016, **A.)** et la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI (ci-après : la SCI **SOC.1.)**) ont fait assigner l'ETAT à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour

- le voir condamner à payer à **A.)** les montants suivants :
 - 50.000 euros à titre de préjudice moral, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
 - 2.988,11 euros à titre de soulte impayée, avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} septembre 1996, jusqu'à solde,
 - 13.691,58 en raison de l'imposition subie en 2001, avec les intérêts au taux légal à partir du 15 janvier 2002, jusqu'à solde,
 - 10.000 euros en raison du comportement de l'Etat dans l'attribution des terrains sis à **LIEU.1.)**, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
 - 24.219,49 euros à titre d'honoraires payés à Maître THEISEN, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- le voir condamner à payer à la SCI **SOC.1.)** les montants suivants :
 - 250.000 euros du chef de non-respect de la clause concernant les terres arables, ce montant avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} septembre 1996 sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
 - 15.000 euros en raison d'une future imposition sur plus-value,
 - 200.000 euros en raison du remblai non autorisé, avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} octobre 2002, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
 - 100.000 euros en raison de l'enclavement, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- 250.000 euros en raison de l'empiètement, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- le cas échéant, voir ordonner une expertise afin de voir fixer le quantum des préjudices subis par A.) et la SCI SOC.1.),
- voir condamner l'ETAT à payer à A.) et à la SCI SOC.1.) une indemnité de procédure de 5.000 euros,
- le voir condamner aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, A.) et la SCI SOC.1.), après avoir rappelé le contenu des conventions du 19 juillet 1996 et 13 août 1996 ainsi que les circonstances dans lesquelles elles ont été conclues, ont exposé que le 19 mai 2000, A.) avait constitué la SCI SOC.1.) à laquelle il aurait apporté une partie de son patrimoine immobilier acquis, y compris les terrains ayant fait l'objet du compromis du 19 juillet 1996 et de l'avenant du 13 août 1996. Depuis lors, l'autoroute passerait sur les terrains échangés, mais aucun acte authentique n'aurait été dressé, la soulte n'aurait pas été payée et les terres arables n'auraient jamais été réparties sur les terrains nouvellement acquis par A.).

A.) et à la SCI SOC.1.) ont affirmé que, par ailleurs, plusieurs dysfonctionnements sont intervenus :

- Pour financer l'acquisition des terrains à LIEU.1.), A.) aurait vendu des places à bâtir aux consorts E.) en date du 20 octobre 1996. L'acte notarié d'acquisition des terrains visés par l'avenant du 13 août 1996 n'aurait cependant pas pu être passé tant que la surface exacte des terrains n'était définie, ce qui n'aurait pu se faire avant que le mesurage par l'Administration du Cadastre ne soit effectué. Ce mesurage n'aurait finalement été effectué qu'au bout de neuf ans. Du fait que le produit des ventes des terrains aux consorts E.) n'aurait ainsi pas pu être réinvesti dans des terres labourables, A.) aurait subi une imposition sur plus-value pour un montant de 500.000 LUF, soit 12.394,68 euros.
- Par décision du 30 mars 1998, le Ministre de l'Environnement aurait autorisé au lieu-dit « LIEU-DIT.1.) » un remblai de 180.000 m³ d'une hauteur d'environ 8 mètres sur 6,45 ha. Une partie des terrains remblayés auraient appartenu à A.) et appartiendraient actuellement à la SCI SOC.1.). A.) et la SCI SOC.1.) n'auraient cependant jamais été consultés ni n'auraient donné leur accord pour qu'un tel remblai soit effectué. En outre, le remblai aurait dépassé les quantités autorisées et serait composé de mauvaises terres peu propices à une exploitation agricole.
- A.) aurait été et la SCI SOC.1.) serait actuellement propriétaire d'une petite forêt sise dans le versant entre le lieu-dit « LIEU-DIT.1.) » et la vallée de la Gander près de LIEU-DIT.2.). La construction du pont autoroutier enjambant cette vallée aurait engendré la suppression du chemin d'accès vers cette forêt. Depuis lors, les parties demanderesses n'auraient plus accès à cette propriété, qui serait enclavée.

- A la suite d'une modification des plans de l'autoroute, la bretelle d'accès **LIEU.2.)-LIEU.3.)** aurait été construite sur des terrains ayant appartenu à **A.)** et appartenant actuellement à la SCI **SOC.1.)**, sans autorisation de leur part et sans qu'une quelconque compensation ne leur eût été payée. La renaturalisation effectuée au niveau de la Gander aurait également conduit à un empiètement sur les terrains ayant appartenu à **A.)** et appartenant actuellement à la SCI **SOC.1.)**.

- **A.)** aurait, dans le cadre des discussions menées avec le Comité d'acquisition, marqué son intérêt à acquérir deux terrains sis à **LIEU.1.)** longeant sa propriété. Dans une perspective de remembrement des terres, il aurait eu un intérêt légitime à obtenir l'acquisition de ces terrains. L'ETAT n'aurait cependant pas souhaité lui vendre ces terrains et les aurait cédés à la société **SOC.2.)** dans le cadre d'un échange.

A.) et la SCI **SOC.1.)** ont fait valoir que les agissements de l'ETAT ont été fautifs et leur ont causé préjudice. Ils ont basé leurs demandes sur l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Par requête déposée en date du 8 décembre 2016, **B.)** est intervenu volontairement à l'instance. Il a fait valoir qu'il avait un intérêt à agir du fait qu'il exploitait des terres appartenant à son père, **A.)**, et à la SCI **SOC.1.)**. Il a sollicité la condamnation de ces derniers à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros.

L'ETAT a, par conclusions du 28 février 2017, demandé à voir débouter **A.)** et la SCI **SOC.1.)** de leurs demandes, au motif que celles-ci concernaient des terrains qui ne leur appartenaient pas. Il a ajouté n'avoir commis aucune faute ayant causé un dommage aux parties demanderessees qui seraient seules à l'origine de la situation dans laquelle elles se trouveraient actuellement.

Il a, à titre reconventionnel, sollicité la condamnation de **A.)** à lui payer le montant de 76.599,35 euros à titre de dommages et intérêts, outre les intérêts légaux.

Subsidiairement, l'ETAT a demandé à voir condamner **A.)** à le tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre au profit de la SCI **SOC.1.)**, à l'exception d'une éventuelle condamnation en relation avec le dépôt de remblais prétendument non autorisé et l'enclavement allégué. Il a demandé à voir condamner **B.)** à le tenir quitte et indemne de toute condamnation qui serait prononcée à son encontre au profit de la SCI **SOC.1.)** concernant ledit dépôt de remblais.

Par exploit d'huissier du 16 décembre 2017, l'ETAT a fait assigner **A.)**, **D.)** et la SCI **SOC.1.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir dire que l'ETAT est, en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996, d'ores et déjà propriétaire des parcelles suivantes :

N°cadastral ancien	N°cadastral actuel	Lieu-dit	nature	contenance
--------------------	--------------------	----------	--------	------------

Commune de LIEU.2.) section A de LIEU.1.)

NO.1.)	NO.2.)	LIEU-DIT.3.)	chemin d'exploitation	29 ca
NO.3.)	NO.4.)	LIEU-DIT.3.)	pré	32a 21ca
NO.5.)	NO.6.)	LIEU-DIT.1.)	autoroute	10a 87ca
NO.7.)				
NO.8.)	NO.10.)	LIEU-DIT.1.)	autoroute	12a 00ca
NO.9.)				

Commune de LIEU.2.) section B de LIEU.2.)

NO.11.)	NO.12.)	LIEU-DIT.4.)	autoroute	9a 18ca
NO.13.)	NO.14.)	LIEU-DIT.4.)	autoroute	66a 62 ca
NO.15.)	NO.16.)	LIEU-DIT.4.)	autoroute	29a 95ca
NO.17.)	NO.18.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	66ca
NO.19.)	NO.20.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	5a 09ca
NO.21.)	NO.22.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	4a 59ca
NO.23.)	NO.24.)	LIEU-DIT.5.)	autoroute	34a 04ca
NO.25.)	NO.26.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	71a 57ca
NO.27.)				
	NO.29.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	69ca
NO.28.)	NO.30.)	LIEU-DIT.5.)	autoroute	4a 89ca
	NO.31.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	18a 02ca

- voir dire que la propriété de l'ETAT est opposable à la SCI SOC.1.),
- voir dire que A.) est, en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996, ratifié par D.) le 15 juin 2015, propriétaire des parcelles suivantes :

N°cadastral ancien	N°cadastral actuel	Lieu-dit	nature	contenance
--------------------	--------------------	----------	--------	------------

Commune de LIEU.2.) section B de LIEU.2.)

NO.32.)				
NO.33.)	NO.34.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	17a 09ca

NO.35.)				
NO.36.)				
NO.37.)	NO.40.)	LIEU-DIT.6.)	terre labourable	1ha 30a 06ca
NO.38.)				
NO.39.)				

Commune de **LIEU.2.)** section A d'**LIEU.1.)**

NO.41.)				
NO.42.)	NO.44.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable	48a 60ca
NO.43.)				

Commune de **LIEU.2.)** section B de **LIEU.2.)**

NO.45.)	NO.45.)	LIEU-DIT.7.)	terre labourable	23a 30ca
NO.46.)	NO.46.)	LIEU-DIT.7.)	terre labourable	45a 50ca

- voir dire que **A.)** est, en vertu du compromis de vente du 13 août 1996, propriétaire des parcelles suivantes :

N°cadastral ancien	N°cadastral actuel	Lieu-dit	nature	contenance
--------------------	--------------------	----------	--------	------------

Commune de **LIEU.2.)** section A d'**LIEU.1.)**

NO.47.)	NO.47.)	LIEU-DIT.8.)	terre labourable	70a 70ca
NO.47.)	NO.47.)	LIEU-DIT.8.)	terre labourable	70a 80ca
NO.48.)	NO.48.)	LIEU-DIT.9.)	terre labourable	51a 60ca
NO.49.)	NO.49.)	LIEU-DIT.9.)	terre labourable	60a 70ca
NO.50.)	NO.50.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	27a 00ca
NO.51.)	NO.51.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	29a 00ca
NO.52.)	NO.52.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	26a 60ca
NO.53.)	NO.54.)	LIEU-DIT.11.)	terre labourable	12a 03ca
NO.55.)				
NO.56.)	NO.58.)	LIEU-DIT.11.)	terre labourable	47a 18ca
NO.57.)				
NO.59.)	NO.59.)	LIEU-DIT.12.)	terre labourable	63a 30ca

- voir dire que l'ETAT pourra sommer **A.)** et **D.)** de se présenter par-devant le Receveur de l'Enregistrement et des Domaines pour passer l'acte de vente, respectivement d'échange, des terrains préqualifiés,
- faute par eux de ce faire, voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente, respectivement d'échange et sera soumis à publicité foncière,
- voir condamner les parties défenderesses à une indemnité de procédure de 5.000 euros,
- voir déclarer le jugement à intervenir commun à la SCI **SOC.1.)**,
- voir condamner les parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat du demandeur, qui affirme en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, l'ETAT a exposé que **A.)** et son épouse, **D.)**, avaient été propriétaires d'une série de terrains. Parmi ceux-ci, certains auraient appartenu en propre à **A.)** et d'autres conjointement aux époux **A.)-D.)**. En date du 19 juillet 1996, **A.)** aurait échangé des terrains avec l'ETAT sans l'accord exprès de son épouse, de sorte que l'ETAT aurait dû régulariser la situation à l'égard de cette dernière. Par acte séparé du 15 juin 2015, **D.)** aurait transféré à l'ETAT la propriété des terrains qui lui auraient appartenu conjointement avec son époux et aurait ainsi ratifié le compromis d'échange du 19 juillet 1996. **A.)** refuserait cependant de signer l'acte authentique malgré les demandes répétées de l'ETAT, tant en ce qui concernerait les terrains ayant conjointement appartenu aux époux, qu'en ce qui concernerait ceux lui ayant appartenu en propre.

L'ETAT a ensuite expliqué que le compromis d'échange et son avenant avaient prévu un droit de préemption au profit de **A.)** sur les terrains excédentaires se situant aux lieux-dits « **LIEU-DIT.5.)** » et « **LIEU-DIT.4.)** » pour le prix de 7.000 LUF/are. Il aurait également été convenu qu'en cas d'exécution du droit de préemption par **A.)**, la terre arable enlevée des terrains que **A.)** avait vendus à l'ETAT dans le cadre de l'échangeur de **LIEU.2.)** serait répartie sur les terrains au lieu-dit « **LIEU-DIT.5.)** ». **A.)** ne se serait jamais manifesté pour exercer son droit de préemption sur les terrains qu'il aurait vendus à l'ETAT au lieu-dit « **LIEU-DIT.5.)** », de sorte que la terre arable n'y aurait jamais été répartie.

Les deux affaires, inscrites respectivement sous les numéros de rôle 177913 et TAL2018-00300 ont été jointes par ordonnance de jonction du 2 février 2018.

A.) et la SCI **SOC.1.)** se sont opposés à la demande déclaratoire de l'ETAT.

B.) s'est opposé à la demande en condamnation formulée à titre subsidiaire par l'ETAT à son encontre. Il s'est rapporté à prudence de justice quant aux autres demandes.

D.) s'est ralliée aux conclusions de l'ETAT quant aux droits de propriété sur les parcelles renseignées dans l'assignation du 14 décembre 2017.

Par jugement du 14 juin 2019, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement, a reçu les demandes en la forme et a, avant tout autre progrès en cause, invité les parties à conclure au sujet de l'opposabilité de l'apport en nature par A.) à la SCI SOC.1.) des terrains suivants :

Commune de LIEU.2.) section A de LIEU.1.) et section B de LIEU.2.)

NO.1.)	LIEU-DIT.3.)	pré	16a 50ca
NO.3.)	LIEU-DIT.3.)	pré	16a 00ca
NO.5.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable	16a 60ca
NO.13.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	42a 61 ca
NO.21.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	57a 00ca
NO.23.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	7a 30ca
NO.25.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	7a 40ca
NO.27.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	38a 50ca

ainsi qu'au sujet des conséquences juridiques sur la demande déclaratoire de l'ETAT, sur les demandes principales de A.) et de la SCI SOC.1.) et sur la demande reconventionnelle de l'ETAT.

Par jugement du 27 mars 2020, le tribunal d'arrondissement, statuant contradictoirement et en continuation du jugement du 14 juin 2019, a :

- dit la demande déclaratoire de l'ETAT fondée,
- dit que l'échange du 19 juillet 1996 est devenu parfait et que les effets de l'échange remontent au 19 juillet 1996 entre parties,
- dit que la vente du 13 août 1996 est devenue parfaite et que les effets de la vente remontent au 13 août 1996 entre parties,
- dit que l'ETAT est propriétaire, en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996, des parcelles suivantes :

N°cadastral actuel	Lieu-dit	nature	contenance
-----------------------	----------	--------	------------

Commune de LIEU.2.) section A de LIEU.1.)

NO.2.)	LIEU-DIT.3.)	chemin d'exploitation	29 ca
NO.4.)	LIEU-DIT.3.)	pré	32a 21ca
NO.6.)	LIEU-DIT.1.)	autoroute	10a 87ca
NO.10.)	LIEU-DIT.1.)	autoroute	12a 00ca

Commune de **LIEU.2.)** section B de **LIEU.2.)**

NO.12.)	LIEU-DIT.4.)	autoroute	9a 18ca
NO.14.)	LIEU-DIT.4.)	autoroute	66a 62 ca
NO.16.)	LIEU-DIT.4.)	autoroute	29a 95ca
NO.18.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	66ca
NO.20.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	5a 09ca
NO.22.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	4a 59ca
NO.24.)	LIEU-DIT.5.)	autoroute	34a 04ca
NO.26.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	71a 57ca
NO.29.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	69ca
NO.30.)	LIEU-DIT.5.)	autoroute	4a 89ca
NO.31.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	18a 02ca

- dit que **A.)** est, en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996, ratifié par **D.)** le 15 juin 2015, propriétaire des parcelles suivantes :

Commune de **LIEU.2.)** section B de **LIEU.2.)**

NO.34.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	17a 09ca
NO.40.)	LIEU-DIT.6.)	terre labourable	1ha 30a 06ca
NO.45.)	LIEU-DIT.7.)	terre labourable	23a 30ca
NO.46.)	LIEU-DIT.7.)	terre labourable	45a 50ca

Commune de **LIEU.2.)** section A d'**LIEU.1.)**

NO.44.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable	48a 60ca
----------------	---------------------	------------------	----------

- dit que **A.)** est, en vertu du compromis de vente du 13 août 1996, propriétaire des parcelles suivantes :

Commune de **LIEU.2.)** section A d'**LIEU.1.)**

NO.47.)	LIEU-DIT.8.)	terre labourable	70a 70ca
NO.47.)	LIEU-DIT.8.)	terre labourable	70a 80ca
NO.48.)	LIEU-DIT.9.)	terre labourable	51a 60ca
NO.49.)	LIEU-DIT.9.)	terre labourable	60a 70ca
NO.50.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	27a 00ca
NO.51.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	29a 00ca

NO.52.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	26a 60ca
NO.54.)	LIEU-DIT.11.)	terre labourable	12a 03ca
NO.58.)	LIEU-DIT.11.)	terre labourable	47a 18ca
NO.59.)	LIEU-DIT.12.)	terre labourable	63a 30ca

- dit que le jugement tient lieu d'acte notarié translatif de propriété,
- ordonné la transcription du jugement sur les registres du Conservateur du Bureau des Hypothèques,
- dit la demande de **A.)** en paiement de la soulte fondée pour le montant de 2.988,11 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} septembre 1996,
- partant condamné l'ETAT à payer à **A.)** le montant de 2.988,11 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} septembre 1996,
- dit la demande de l'ETAT en paiement du prix de vente fondée pour le montant de 79.587,46 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 26 décembre 1996,
- partant condamné **A.)** à payer à l'ETAT le montant de 79.587,46 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 26 décembre 1996,
- ordonné la compensation entre les créances réciproques,
- dit non fondée la demande en allocation de dommages et intérêts formulée par la SCI **SOC.1.)**,
- dit non fondée la demande en allocation de dommages et intérêts formulée par **A.)**,
- dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,
- déclaré le jugement commun à **B.)** et à **D.)**,
- condamné **A.)** et la SCI **SOC.1.)** aux frais et dépens de l'instance, avec distraction, pour les parts qui les concernent, au profit de Maître Patrick KINSCH et de Maître Marc THEISEN, sur leurs affirmations de droit.

Les juges de première instance ont renvoyé à leur jugement du 14 juin 2019, dans lequel ils avaient dit que les conditions suspensives insérées dans le compromis d'échange du 19 juillet 1996 et l'acte de vente du 13 août 1996, s'étaient réalisées du fait des approbations ministérielles intervenues les 8 août 1997 et 5 septembre 1997 pour le compromis d'échange et les 15 octobre 1996 et 26 octobre 1996 pour le compromis de vente et que la réalisation de ces conditions suspensives avait rétroactivement donné plein effet aux engagements pris dans les deux actes, conformément à l'article 1179 du Code civil.

Ils ont encore renvoyé à leur jugement du 14 juin 2019, dans lequel, après avoir retenu que les clauses du compromis d'échange et du compromis de vente relatives au mesurage à intervenir en vue de la détermination de la surface exacte des parcelles « *cédées en partie* », ne constituaient pas des conditions suspensives de l'échange ou de la vente, ils avaient conclu que le transfert de propriété des terrains échangés s'était opéré lors de la signature du compromis d'échange en date du 19

juillet 1996 et que le transfert de propriété des terrains vendus s'était opéré lors de la signature du compromis de vente du 13 août 1996.

Ils ont également rappelé qu'**D.)** avait rétroactivement validé l'acte d'échange du 19 juillet 1996 portant en partie sur des terrains communs aux époux **A.)-D.)** et signé par **A.)** seul.

Les juges de première instance ont ensuite relevé que lors de la constitution de la SCI **SOC.1.)** en date du 19 mai 2000, **A.)** avait notamment fait les apports en nature suivants :

Commune de **LIEU.2.)** section A de **LIEU.1.)** et section B de **LIEU.2.)**

NO.1.)	LIEU-DIT.3.)	pré
NO.3.)	LIEU-DIT.3.)	pré
NO.5.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable
NO.13.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable
NO.21.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable
NO.23.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable
NO.25.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable
NO.27.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable

Ils ont constaté que, dans la mesure où l'ETAT était devenu propriétaire de ces terrains dès la signature du compromis d'échange du 19 juillet 1996, **A.)** avait transféré des terrains à la SCI **SOC.1.)** dont il n'était plus propriétaire.

Ils ont noté l'existence d'un conflit entre un premier acte translatif de propriété non publié et un second acte translatif de propriété publié en relevant que l'acte d'échange du 19 juillet 1996 n'avait pas été transcrit, tandis que l'apport en nature des terrains par **A.)** à la SCI **SOC.1.)** s'était fait dans l'acte constitutif de la SCI du 19 mai 2000, transcrit au 2^e bureau des hypothèques à Luxembourg le 15 juin 2000, volume 1233 numéro 48.

Ils ont ensuite rappelé qu'il résulte de la combinaison des articles 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 11 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers que, lorsque deux acquéreurs successifs d'un même immeuble tiennent leur droit d'un même auteur, le conflit doit se régler en vertu des principes de la publicité foncière par la priorité de publication de l'acte d'acquisition.

En se référant à l'évolution législative française en la matière ainsi qu'à un arrêt de la Cour d'appel de Luxembourg du 18 décembre 2019 (rôle n° CAL-2018-00129), les juges de première instance ont cependant retenu que le bénéfice de l'antériorité de la publication exigeait la bonne foi de celui qui l'invoquait.

Ils ont considéré que la SCI **SOC.1.**), qui avait acquis les terrains litigieux en second, ne saurait être considérée comme tiers de bonne foi, étant donné que **A.)** était le gérant unique de la SCI **SOC.1.)** au moment de l'apport en nature desdits terrains en 2000 et avait été le vendeur des mêmes terrains à l'ETAT en 1996.

Ils en ont conclu que l'acte d'échange du 19 juillet 1996, bien que non publié, prévalait sur l'apport en nature du 19 mai 2000, de sorte que la publication du titre de la SCI **SOC.1.)** était inopposable à l'ETAT et que le titre de propriété de l'ETAT était opposable à la SCI **SOC.1.)**.

L'action déclaratoire telle que formulée par l'ETAT a, par conséquent, été déclarée fondée et le tribunal a dit que l'ETAT est actuellement propriétaire des terrains qu'il a reçus en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996 et que **A.)** est propriétaire des terrains qu'il a reçus en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996 ainsi que du compromis de vente du 13 août 1996.

Le tribunal a encore retenu que, dans la mesure où la demande de l'ETAT est à analyser en une action déclaratoire, le jugement tiendra lieu d'acte translatif de propriété, rendant inutile la comparution des parties devant un notaire. Il a, dès lors, ordonné la transcription du jugement sur les registres du Conservateur du Bureau des Hypothèques. La demande de l'ETAT tendant à voir dire qu'il pourra sommer **A.)** et **D.)** de se présenter par-devant le Receveur de l'Enregistrement et des Domaines pour passer acte de la vente, respectivement d'échange, des terrains litigieux a été déclarée sans objet.

Après avoir requalifié la demande de **A.)** tendant au paiement d'une soulte d'échange en une demande en exécution d'une obligation contractuelle, le tribunal a dit qu'en application des articles 1134 et 1650 du Code civil, tant l'ETAT que **A.)** étaient tenus d'honorer leurs engagements contractuels respectifs résultant des compromis des 19 juillet 1996 et 13 août 1996.

Aucune des parties n'ayant fait valoir que les superficies réelles ne correspondaient pas à celles fixées entre parties lors de la signature des deux compromis et les deux parties ayant évalué leurs demandes respectives sur base des superficies reprises dans ces actes, sans demander qu'il soit procédé à un nouveau mesurage, le tribunal a dit qu'il y avait lieu de se référer aux mesures indiquées dans les deux compromis pour fixer la valeur des parcelles. Il a, dès lors, retenu que les créances résultant desdits actes étaient liquides.

Le tribunal a ensuite considéré qu'à la suite de l'approbation du compromis d'échange du 19 juillet 1996 en date du 5 septembre 1997 par le Ministre des Travaux Publics, la soulte de 120.540 LUF, correspondant au montant de 2.988,11 euros, était devenue exigible deux mois plus tard, soit le 5 novembre 1997, et qu'à la suite de l'approbation du compromis de vente en date 26 octobre 1996 par le

Ministre des travaux publics, le prix de vente de 3.210.550 LUF, correspondant au montant de 79.587,46 euros, était devenu exigible deux mois plus tard, le 26 décembre 1996.

A.) a, par conséquent, été condamné à payer à l'ETAT le montant de 79,587,46 euros avec les intérêts légaux à partir du 26 décembre 1996, jusqu'à solde, et l'ETAT a été condamné à payer à **A.)** le montant de 2.988,11 euros avec les intérêts légaux à compter du 1^{er} septembre 1996, date fixée par le compromis d'échange du 19 juillet 1996, jusqu'à solde. La compensation entre créances réciproques a été ordonnée.

Concernant les demandes en obtention de dommages et intérêts de **A.)** et la SCI **SOC.1.)**, basées sur la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques, le tribunal a rappelé qu'en vertu de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de ladite loi, il appartient à la partie demanderesse de rapporter la preuve d'un fonctionnement défectueux, respectivement d'une faute des services de l'ETAT, ainsi que d'un préjudice en relation causale avec ledit dysfonctionnement.

La demande de la SCI **SOC.1.)** tendant à se faire indemniser du non-respect par l'ETAT de la clause manuscrite du compromis d'échange, aux termes de laquelle la terre arable aux lieux-dits « **LIEU-DIT.6.)** » et « **LIEU-DIT.4.)** » serait répartie sur les terrains faisant partie de la propriété de **A.)**, a été déclarée non fondée, au motif que la SCI **SOC.1.)** n'avait jamais été propriétaire des terrains visés par la clause litigieuse, de sorte qu'elle n'avait subi aucun préjudice personnel du fait du non-respect de la clause par l'ETAT.

Le tribunal a ensuite constaté que la SCI **SOC.1.)** ne fournissait aucune précision quant au préjudice dont elle se prévalait au titre d'une imposition future sur plus-value d'environ 12.000 à 15.000 euros due au retard pris dans la passation des actes authentiques. La demande indemnitaire afférente a donc été rejetée.

Il en a été de même de la demande de la SCI **SOC.1.)** tendant à la condamnation de l'ETAT à lui payer un montant de 200.000 euros à titre de dommages et intérêts du chef d'un dépôt non autorisé d'environ 20.000 m³ de mauvaises terres sur ses terrains, faute par elle d'établir que les terrains concernés étaient sa propriété.

La SCI **SOC.1.)** a également été déboutée de ses demandes en indemnisation du chef de l'enclavement d'une petite forêt sise dans le versant entre « **LIEU-DIT.1.)** » et la vallée de la Gander près de **LIEU-DIT.2.)**, et de l'empiètement de l'ETAT sur ses terrains, en l'absence de preuve qu'une forêt lui appartenant soit enclavée et que l'ETAT ait empiété sur des terrains dont elle serait propriétaire.

A.) étant resté en défaut de prouver que l'absence de mesurage respectivement le mesurage tardif de certains terrains ait eu une incidence sur l'imposition de la plus-

value subie par lui en date du 28 juin 2001, en relation avec la vente de places à bâtir aux consorts **E.)** en date du 10 octobre 1996, sa demande tendant à l'allocation de dommages et intérêts d'un montant de 13.691,58 euros en raison d'une imposition subie en 2001 a été rejetée. Le tribunal a rappelé, dans ce contexte, que le mesurage des terrains n'était pas une condition suspensive de la vente du 13 août 1996 et que le transfert de propriété s'était opéré à la suite de l'approbation ministérielle avec effet rétroactif au 13 août 1996.

La demande de **A.)** en indemnisation du dommage qu'il aurait subi du fait de la vente de deux terrains à **LIEU.1.)** à la société **SOC.2.)** par l'ETAT, en dépit du fait qu'il ait marqué son intérêt légitime à se porter acquéreur desdits terrains longeant sa propriété, a également été rejetée. La juridiction de première instance a retenu, à cet égard, qu'aucun droit de remembrement desdits terrains n'était prévu par la loi et qu'il ne résultait d'aucun élément du dossier que l'ETAT se soit engagé contractuellement envers **A.)** à lui céder ceux-ci.

A.) a encore été débouté de sa demande en indemnisation au titre du dommage moral qu'il affirmait avoir subi en raison des tracas, inquiétudes, angoisses et soucis relatifs à l'exploitation de ses terres agricoles. Les juges de première instance ont relevé, à ce sujet, que **A.)** ne précisait ni la nature des problèmes qu'il aurait rencontrés dans le cadre de l'exploitation de ses terres agricoles ni quelles auraient été les fautes commises par l'ETAT en relation causale avec ces difficultés. Ils ont ajouté qu'il résultait du dossier que **B.)** était l'exploitant des terres appartenant à **A.)** et de certaines terres appartenant à l'ETAT. Ils en ont conclu que **A.)** ne rapportait pas la preuve d'un préjudice moral dans son chef.

Les juges de première instance ont finalement considéré qu'eu égard à l'issue du litige, aucune faute en relation causale avec le paiement de frais et honoraires d'avocat à Maître Marc THEISEN par **A.)** ne pouvait être retenue dans le chef de l'ETAT. La demande de **A.)** en remboursement desdits frais a partant été déclarée non fondée.

Par acte d'huissier du 20 juillet 2020, **A.)** et la SCI **SOC.1.)** ont régulièrement relevé appel du jugement du 27 mars 2020, qui leur a été notifié le 10 juin 2020.

Par réformation du jugement entrepris, les appelants demandent à voir dire non fondée l'action déclaratoire de l'ETAT, dire l'apport en nature de la SCI **SOC.1.)** valable et opposable à l'ETAT, dire non fondée la demande de l'ETAT quant au paiement du prix de vente pour le montant de 79.587,46 euros, outre les intérêts légaux, sinon voir réserver les demandes en paiement respectives des parties dans l'attente de mesurages, dire qu'il n'y a pas lieu à compensation en l'absence de créances liquides, exigibles et certaines et dire fondées les demandes de **A.)** et de la SCI **SOC.1.)** en allocation de dommages et intérêts à concurrence des montants réclamés en première instance.

Les appelants sollicitent finalement une indemnité de procédure de 5.000 euros et concluent à la condamnation de l'ETAT à tous les frais et dépens de l'instance d'appel.

L'ETAT conclut à la confirmation du jugement entrepris du 27 mars 2020.

A titre subsidiaire, il demande à voir condamner **A.)** à le tenir quitte et indemne de toutes condamnations prononcées à son encontre au profit de la SCI **SOC.1.)** en relation avec la répartition de la terre arable, de la future imposition sur plus-value et du prétendu empiètement et à voir condamner **B.)** à le tenir quitte et indemne de toute condamnation prononcée à son encontre au profit de la SCI **SOC.1.)** en relation avec le dépôt de remblais.

Il sollicite la condamnation des appelants à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel et demande à voir imposer tous les frais et dépens de l'instance d'appel à ces derniers.

B.) et **D.)** concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il a déclaré fondée l'action déclaratoire de l'ETAT. Ils se rapportent à prudence de justice quant aux volets « *concernant les soultes et la responsabilité de l'ETAT* ».

Ils réclament la condamnation solidaire, sinon *in solidum*, sinon de chacun pour le tout, des appelants à leur payer une indemnité de procédure de 1.000 euros pour la première instance et une indemnité de procédure de 2.000 euros pour l'instance d'appel. Ils concluent finalement à la condamnation des appelants aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Quant à l'action déclaratoire de l'ETAT

L'action déclaratoire se définit comme étant une action dont l'objet est de faire constater par le juge l'existence ou l'étendue d'une situation juridique.

Constatant que les conditions de l'action déclaratoire introduite par l'ETAT étaient remplies, le tribunal a dit recevable cette action dans son jugement du 14 juin 2019, qui n'est pas entrepris.

Les appelants font grief au tribunal d'avoir, dans son jugement du 27 mars 2020, déclaré l'ETAT propriétaire de terrains apportés en nature à la SCI **SOC.1.)** par **A.)**.

En se référant à un arrêt de la 3^e chambre civile de la Cour de cassation française du 10 février 2010 (n° 08-21.656 : JurisData n° 2010-051625), qui a retenu qu'un

compromis de vente non publié est inopposable aux tiers, même si ces derniers en avaient parfaite connaissance, ils font valoir qu'une conception objective déniait toute incidence à la connaissance de fait de l'acte non publié et à la mauvaise foi de celui qui contracte en violation des droits contractuels d'autrui est de mise en la matière.

Les appelants considèrent, par ailleurs, qu'il ne saurait être reproché à **A.)** d'avoir apporté des terrains à la SCI **SOC.1.)** en mai 2000, dans la mesure où, à cette époque, l'ETAT n'aurait pu s'affirmer propriétaire desdits terrains, dont une partie importante aurait appartenu à l'épouse de **A.), D.)**, qui n'aurait pas été partie à l'acte d'échange du 19 juillet 1996.

Les appelants estiment, en outre, que c'est à tort que le tribunal a déclaré l'ETAT et **A.)** propriétaires des terrains respectifs sur base de relevés cadastraux non mesurés et d'avoir ainsi « entériné les valeurs de « cession » fixées provisoirement en 1996 ».

L'ETAT réplique que c'est pour de justes motifs que les juges de première instance, considérant que l'acte d'échange du 19 juillet 1996 prévalait sur l'apport en nature du 19 mai 2000, ont reconnu le bien-fondé de son action déclaratoire et dit que le jugement du 27 mars 2020 tenait lieu d'acte translatif de propriété.

Il convient d'abord de noter que les terrains ayant appartenu en commun aux époux **A.)-D.)** n'ont pas été apportés à la SCI **SOC.1.)**, de sorte que le fait que le compromis d'échange signé le 19 juillet 1996 entre l'ETAT et **A.)** n'ait été régularisé que par la signature de l'acte de vente par **D.)** en date du 15 juin 2015, n'a pas d'incidence sur les droits de la SCI **SOC.1.)**.

La question de l'opposabilité à la SCI **SOC.1.)** du compromis d'échange du 19 juillet 1996, non transcrit, se pose cependant en ce qui concerne les terrains apportés par **A.)** à la SCI **SOC.1.)** dans le cadre de l'acte constitutif de cette société, établi le 19 mai 2000 et transcrit au 2^e bureau des hypothèques à Luxembourg le 15 juin 2000, volume 1233 numéro 48.

Aux termes de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers « *Tous actes entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, translatifs de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques seront transcrits au bureau de la conservation des hypothèques dans le ressort duquel les biens sont situés* ». L'article 11 de la même loi prévoit que « *jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et jugements énoncés à l'article 1^{er} ne peuvent être opposés aux tiers qui du même auteur ont acquis des droits sur l'immeuble et qui se sont conformés aux lois* ».

C'est à juste titre que le tribunal a retenu que le bénéfice de l'antériorité de la publication exige toutefois la bonne foi de celui qui l'invoque.

En effet, l'acquisition d'un immeuble en connaissance de sa précédente cession à un tiers est constitutive d'une faute qui ne permet pas au second acquéreur d'invoquer à son profit les règles de la publicité foncière (cf. Cour d'appel, 1^{er} avril 2009, Pas. 34, p. 526).

La priorité normalement accordée au second acquéreur sur le premier acquéreur, lorsqu'il a publié son titre en premier, est écartée, s'il est prouvé que le second acquéreur avait connaissance de la première aliénation, étant observé qu'une telle connaissance, dont la preuve doit être rapportée par celui qui l'invoque, s'apprécie à la date de la conclusion de la seconde vente (cf. Cour d'appel, 18 décembre 2019, n° CAL-2018-00129 du rôle).

Les juges de première instance ont fait une juste appréciation des éléments de la cause en disant que la SCI **SOC.1.**), qui avait acquis les terrains litigieux en second, n'était pas à qualifier de tiers de bonne foi, dans la mesure où **A.**), son gérant unique au moment de l'apport en nature des terrains en 2000, avait vendu les mêmes terrains à l'ETAT en 1996.

C'est donc à bon droit que le tribunal a dit que l'acte d'échange du 19 juillet 1996, bien que non publié, prévalait sur l'apport en nature du 19 mai 2000 et que, de ce fait, le titre de la SCI **SOC.1.**) était inopposable à l'ETAT, tandis que le titre de propriété de ce dernier était opposable à la SCI **SOC.1.**)

Tel que le tribunal l'avait retenu dans son jugement du 14 juin 2019 et rappelé dans le jugement entrepris du 27 mars 2020, l'absence de mesurage, voire le mesurage tardif des parcelles « *cédées en partie* » ne fait pas obstacle au transfert de propriété, la clause relative au mesurage desdites parcelles ne constituant une condition suspensive ni de l'échange, ni de la vente.

Le jugement entrepris est, par conséquent, à confirmer en ce qu'il a déclaré fondée l'action déclaratoire et dit que l'ETAT est propriétaire des terrains qui lui ont été cédés en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996, tandis que **A.**) est propriétaire des terrains qu'il a reçus en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996 et du compromis de vente du 13 août 1996.

C'est également à juste titre que le tribunal a dit que le jugement du 27 mars 2020 tiendra lieu d'acte translatif de propriété, rendant inutile la comparution des parties devant un notaire et qu'il a ordonné la transcription du jugement sur les registres du Conservateur du Bureau des Hypothèques.

Quant aux montants des créances respectives des parties, il convient d'abord de noter que, suivant renseignements fournis par les appelants, les parcelles « *partiellement cédées* », visées par le compromis de vente du 13 août 1996, ont fait l'objet d'un mesurage par l'administration du cadastre neuf ans après la signature du compromis. Aucune des parties ne versant l'acte relatif au mesurage ni ne soutenant qu'au vu de cet acte, les superficies initialement retenues soient erronées, c'est à juste titre que les juges de première instance se sont référés au compromis de vente pour la fixation de la valeur des parcelles.

S'il ressort du dossier que les parcelles « *cédées en partie* », visées par le compromis d'échange du 19 juillet 1996, n'ont pas été soumises à un nouveau mesurage, il appert que les appelants ne produisent aucune pièce dont il résulterait qu'au cours des vingt-cinq dernières années, ils aient entrepris des diligences en vue de faire procéder à un tel mesurage. Ils n'apportent, par ailleurs, actuellement pas d'éléments de nature à remettre en question l'exactitude des superficies retenues dans le compromis d'échange.

A noter encore que, dans l'assignation du 1^{er} juin 2016, A.) a demandé la condamnation de l'ETAT à lui payer le montant de 2.988,11 euros, correspondant au montant de 120.540 LUF, figurant dans l'acte d'échange, à titre de soulte.

A l'instar des juges de première instance, la Cour prendra partant en compte la valeur des parcelles renseignée dans l'acte d'échange.

Le jugement entrepris est donc à approuver en ce qu'il a considéré que les créances en cause étaient liquides.

C'est encore à juste titre que le tribunal a dit que la soulte de 120.540 LUF, correspondant au montant de 2.988,11 euros, était devenue exigible deux mois après l'approbation du compromis d'échange du 19 juillet 1996 en date du 5 septembre 1997 par le Ministre des travaux publics, soit le 5 novembre 1997, et que le prix de vente de 3.210.550 LUF, correspondant au montant de 79.587,46 euros, était devenu exigible deux mois après l'approbation du compromis de vente du 13 août 1996 en date 26 octobre 1996 par le Ministre des travaux publics, soit le 26 décembre 1996.

Le jugement entrepris est, par conséquent, à confirmer en ce qu'il a condamné les parties au paiement des montants respectifs qui, au principal, s'élèvent à 2.988,11 et 79.587,46 euros.

Le jugement n'est pas entrepris en ce qu'il a assorti la condamnation de l'ETAT, portant sur le montant de 2.988,11 euros, des intérêts légaux à compter du 1^{er}

septembre 1996, au motif que le compromis d'échange prévoyait que la soulte « *sera productive d'intérêts* » à partir de cette date.

Etant donné que le jugement est néanmoins entrepris par A.) en ce qui concerne la condamnation intervenue à son encontre, il convient d'analyser si c'est à juste titre que cette condamnation, portant sur le montant de 79.587,46 euros, a été assortie des intérêts légaux à compter du 26 décembre 1996.

Suivant l'article 1153 du Code civil, « *dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages et intérêts résultant du retard dans l'exécution ne consistent jamais que dans la condamnation aux intérêts fixés par la loi [...]. Ils ne sont dus que du jour de la sommation de payer, excepté dans les cas où la loi les fait courir de plein droit.* »

Aux termes de l'article 1139 du même Code, « *le débiteur est constitué en demeure, par sommation ou par autre acte équivalent, soit par l'effet de la convention, lorsqu'elle porte que sans qu'il soit besoin d'acte et par la seule échéance du terme, le débiteur sera en demeure.* »

Tant que le débiteur n'a pas été mis en demeure, il peut présumer que le créancier n'a pas d'intérêt à l'exécution immédiate et lui accorde tacitement un délai supplémentaire. Aussi, la seule échéance du terme ne vaut-elle pas mise en demeure (cf. not. J. Carbonnier, Droit civil, tome IV, Les obligations, P.U.F., 12^e éd., n° 76 ; A. Weill et F. Terré, Les obligations, Dalloz, 4^e éd. n° 418).

Le fait qu'un terme ait été stipulé dans le contrat ne suffit donc pas à entraîner une dispense de la mise en demeure ; il faut que les parties aient convenu que l'arrivée du terme produirait les effets d'une mise en demeure (cf. Cour d'appel, 29.11.1971, Pas. 22, 87).

Force est de constater que le compromis de vente du 13 août 1996 ne prévoit pas de dispense de mise en demeure ni ne précise que le paiement du prix de vente est à augmenter des intérêts légaux à compter de son échéance. L'ETAT ne se prévaut, par ailleurs, pas d'une sommation de payer adressée à A.) antérieurement à l'engagement de la procédure à la base du présent litige.

Une demande en justice étant à assimiler à une sommation de payer, la condamnation de A.) au montant de 79.587,46 euros est, au vu de ce qui précède, à assortir des intérêts légaux à partir du 28 février 2017, date de la notification des conclusions aux termes desquelles l'ETAT a réclamé le paiement du prédit montant.

Le jugement entrepris est, par conséquent, à réformer en ce sens.

Il est à confirmer en ce qu'il a ordonné la compensation entre créances réciproques.

Quant à la demande en indemnisation de la SCI SOC.1.) du fait de la non-répartition de terres arables sur les terrains de A.)

La SCI SOC.1.) soutient que l'ETAT n'a pas respecté son engagement de répartir la terre arable sur les terrains de A.) et réclame une indemnisation de ce chef.

Elle fait valoir que c'est à tort que le tribunal a considéré que la terre enlevée au lieu-dit « LIEU-DIT.6.) » et « LIEU-DIT.4.) » sur les terrains appartenant à A.) aurait, en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996, dû être versée sur un terrain en particulier, en l'occurrence le terrain au lieu-dit « LIEU-DIT.5.) », qui ne serait pas la propriété de la SCI SOC.1.).

L'ETAT s'oppose à la demande en indemnisation au motif que les parties avaient convenu que la terre arable décapée sur les terrains cédés par A.) à l'ETAT allait être acheminée vers le lieu-dit « LIEU-DIT.5.) ». Les terrains situés à cet endroit auraient été cédés par A.) à l'ETAT. La clause manuscrite relative à la répartition de la terre arable aurait concerné les terrains du « LIEU-DIT.5.) » et aurait eu pour objet d'assurer à A.) que, dans l'hypothèse où il actionnerait la clause de rachat prévue dans le compromis d'échange quant auxdits terrains, la qualité de ceux-ci serait améliorée grâce à l'apport de terre arable de bonne qualité.

Dans la mesure où A.) n'aurait jamais demandé la mise en œuvre de la clause de rachat, les terrains ne lui auraient plus appartenu et il n'y aurait eu aucune raison de livrer de la terre arable sur ces terrains. Lesdits terrains ne seraient, par ailleurs, jamais devenus la propriété de la SCI SOC.1.), qui ne saurait partant se prévaloir d'un dommage du fait de la non-répartition de terres arables.

En tout état de cause, A.) ne pourrait prétendre qu'au montant de 6.041,25 euros HTVA, étant donné que son épouse serait copropriétaire pour moitié des terrains concernés.

A supposer que la demande de la SCI SOC.1.) soit jugée fondée, l'ETAT formule une demande en garantie à l'égard de A.) afin qu'il le tienne quitte et indemne de toute condamnation à son égard au profit de la SCI SOC.1.). L'ETAT donne à considérer que s'il devait ne pas avoir respecté une obligation à l'égard de A.), obligation qui profiterait à la SCI SOC.1.) suite au transfert des terrains litigieux, il n'en demeurerait pas moins que l'inexécution des conventions trouverait son origine dans le comportement de ce dernier.

Le compromis d'échange du 19 juillet 1996 l'ETAT précise ce qui suit :

« La terre arable au lieu dit LIEU-DIT.6.), LIEU-DIT.4.), sera répartie sur les terrains en propriété de A.) et que les cours d'eau naturels restent fonctionnels. »

Si la clause précitée ne précise pas sur quel terrain de **A.)** la terre arable doit être versée, il convient néanmoins de relever que, dans un courrier adressé le 25 avril 2003 au Ministère des Travaux publics, **A.)**, indique ce qui suit : « *Ce même compromis mentionne comme clause spéciale manuscrite que la bonne terre arable récupérée du tracé de l'autoroute sur les lieux-dits « **LIEU-DIT.6.)** » et « **LIEU-DIT.4.)** » devra être répartie sur mes terrains sis au « **LIEU-DIT.5.)** ». Ceci n'a pas été fait ».*

Dans un courrier du 4 mai 2007, adressé au Ministère des Finances, l'ancien mandataire de **A.)** écrit, au point 5), intitulé « *Terre arable au lieudit « **LIEU-DIT.5.)** » » : « Il est un fait que l'Etat s'était engagé ab initio à amener de la bonne terre arable récupérée du tracé de l'autoroute sur le lieudit « **LIEU-DIT.6.)** » et « **LIEU-DIT.4.)** » ».*

Il résulte à suffisance des prédicts courriers que les parties avaient convenu que la terre arable serait répartie sur les terrains sis au « **LIEU-DIT.5.)** ».

Comme il est constant en cause que **A.)** a cédé lesdits terrains à l'ETAT et qu'il n'a pas actionné la clause de rachat les concernant, la SCI **SOC.1.)** n'est jamais devenue propriétaire de ceux-ci.

C'est donc à juste titre que les juges de première instance ont débouté cette dernière de sa demande en indemnisation.

Quant à la demande en indemnisation de la SCI **SOC.1.)** au titre de la future imposition de la plus-value

La SCI **SOC.1.)** se prévaut d'un préjudice « *futur mais certain* » en raison du défaut, respectivement du retard pris pour la passation des actes authentiques, même si, en l'état actuel du dossier, ce préjudice ne saurait être chiffré. Elle demande à voir déclarer sa demande fondée en son principe.

L'ETAT conteste le principe même du préjudice allégué.

A titre subsidiaire, il formule une demande en garantie contre **A.)** en soutenant que le fait que les actes authentiques n'aient pu être signés était dû à l'omission de ce dernier de l'informer qu'il n'était pas l'unique propriétaire des terrains faisant l'objet du compromis d'échange.

La SCI **SOC.1.)** ne fournit aucune précision ni ne verse aucune pièce par rapport au dommage dont elle entend se prévaloir.

La certitude dudit dommage laissant ainsi d'être établie, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande.

Quant à la demande en indemnisation de la SCI **SOC.1.)** au titre d'une décharge de déblais excédentaires non recyclables

La SCI **SOC.1.)** soutient que l'ETAT a procédé à une décharge de déblais excédentaires non recyclables sur ses terrains inscrits au cadastre de la commune de **LIEU.2.)**, section A d'**LIEU.1.)**, sous les numéros **NO.42.)**, **NO.41.)** et **NO.43.)**. Lesdits terrains lui appartiendraient et seraient expressément visés dans la décision ministérielle du 30 mars 1998 relative à la décharge des déblais en cause.

Les juges de première instance ont rejeté la demande au motif que la SCI **SOC.1.)** n'avait pas établi que les terrains concernés étaient sa propriété.

L'ETAT explique avoir convenu avec **A.)** de remblayer le vallon avec les déblais excédentaires de la liaison avec la Sarre, puis de recouvrir le vallon avec une couche épaisse de terre arable. Ce ne serait qu'après la décision du 30 mars 1998 du Ministre de l'Environnement quant à la mise en remblai du vallon et après la réalisation des travaux que **A.)** se serait plaint du remblayage.

L'ETAT conteste avoir effectué un dépôt non autorisé sur les terrains et soutient que c'est **B.)**, le fils de **A.)**, qui a autorisé l'entreprise **SOC.3.)** à déposer des terres supplémentaires sur les terrains concernés.

A titre subsidiaire, l'ETAT conteste le quantum du préjudice allégué. Dans l'hypothèse où une condamnation serait prononcée à son encontre de ce chef, il formule une demande en garantie à l'égard de **B.)**.

Par courrier du 30 mars 1998 à l'adresse du Ministre des Travaux publics, le Ministre de l'Environnement a autorisé l'aménagement d'un dépôt définitif sur un fonds sis à **LIEU.4.)**, au lieu-dit « **LIEU-DIT.1.)** », inscrit au cadastre de la commune de **LIEU.2.)**, section A3 d'**LIEU.1.)**. Parmi les parcelles visées dans l'autorisation figurent celles inscrites sous les numéros **NO.42.)**, **NO.41.)** et **NO.43.)**.

L'autorisation a notamment prévu que la surface du terrain à remblayer ne dépasserait pas 6,45 ha, que le volume du remblai ne dépasserait pas 180.000 m³, que la hauteur maximale serait d'environ 8 m et que sur la décharge ne seraient déposés que les déblais excédentaires non recyclables provenant du chantier de l'autoroute.

Les terrains inscrits au cadastre de la commune de **LIEU.2.)**, section A3 d'**LIEU.1.)**, sous les numéros **NO.42.)**, **NO.41.)** et **NO.43.)**, actuellement inscrits sous le numéro **NO.44.)**, figurent parmi ceux transmis par l'ETAT à **A.)** en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996.

La SCI **SOC.1.)** ne justifie cependant pas que les parcelles litigieuses faisaient partie de l'apport en nature que lui avait fait **A.)** au moment de sa constitution par acte du 19 mai 2000, publié au Mémorial C n° 741 du 10 octobre 2000. Faute de preuve que les terrains litigieux relèvent de la propriété de la SCI **SOC.1.)**, c'est à juste titre que les juges de première instance ont rejeté la demande indemnitaire.

Il devient partant superfétatoire de rechercher si l'ETAT et **A.)** avaient convenu du remblayage des terrains litigieux, si des terres dépassant le volume autorisé par le Ministre de l'environnement avaient été déposées sur les parcelles en cause et qui était à l'origine d'un éventuel dépôt excédentaire.

*Quant à la demande en indemnisation de la SCI **SOC.1.)** au titre de l'enclavement d'une forêt*

Dans son acte d'appel, la SCI **SOC.1.)** indique ce qui suit au sujet de sa demande en indemnisation au titre de l'enclavement d'une forêt sise dans le versant entre « **LIEU-DIT.1.)** » et la vallée de la Gander près de **LIEU-DIT.2.)** : « *alors même que cette demande a fait l'objet de nombreuses discussions entre les parties avant l'introduction de la procédure judiciaire sans que l'Etat n'en conteste le principe, l'Etat a toutefois formulé une contestation de principe de sorte qu'en l'absence de documents cadastraux permettant de vérifier l'existence de ladite forêt, et son emplacement pour juger d'un enclavement, la demande ne pouvait aboutir.*

Les pièces idoines seront versées aux débats d'appel et dès lors permettront de dire la demande fondée en principe. »

L'ETAT maintient ses contestations quant à l'enclavement de la forêt sise dans le versant entre « **LIEU-DIT.1.)** » et la vallée de la Gander près de **LIEU-DIT.2.)**.

Il soutient qu'un chemin carrossable vers la propriété forestière de **A.)** a été aménagé. Ce chemin traverserait un terrain de l'ETAT et aurait notamment servi à la société **SOC.5.)** pour mettre en place un pylône près de la forêt appartenant à **A.)**. L'ETAT aurait, par ailleurs, proposé de procéder à un échange de terrains, ce que **A.)** et la SCI **SOC.1.)** auraient refusé.

Dans la mesure où, en instance d'appel, la SCI **SOC.1.)** ne verse toujours pas de pièces permettant de constater l'emplacement de la forêt dont elle s'affirme

propriétaire et d'analyser la réalité de l'enclavement allégué, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il n'a pas fait droit à la demande indemnitaire.

Quant à la demande en indemnisation de la SCI SOC.1.) au titre de l'empiètement par l'ETAT sur ses terrains

La SCI SOC.1.) maintient également sa demande en indemnisation du chef de l'empiètement par l'ETAT sur ses terrains.

L'ETAT conteste tout empiètement sur les terrains de A.) ou de la SCI SOC.1.). Il explique qu'à la suite de la décision du Ministre des Travaux publics de modifier l'échangeur de LIEU.2.), un arrangement a été trouvé suivant lequel l'ETAT recevrait tous les terrains situés au « LIEU-DIT.4.) », « LIEU-DIT.6.) », « LIEU-DIT.7.) », « LIEU-DIT.13.) » et « LIEU-DIT.5.) ». En contrepartie, l'ETAT aurait permis à A.) d'exploiter les terrains échangés s'il pouvait commencer les travaux de construction de la bretelle d'accès à l'autoroute avant même que les actes notariés soient signés.

Dans son acte d'appel, la SCI SOC.1.) annonce qu'elle versera des pièces pour justifier de sa propriété et « de l'expropriation subie ».

A défaut de pièces tendant à éclairer la Cour sur l'emplacement exact des terrains en cause et à établir la propriété de la SCI SOC.1.) sur ceux-ci, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande en indemnisation, ce par confirmation du jugement entrepris.

Quant à la demande en indemnisation de A.) au titre de l'imposition de la plus-value

A.) fait valoir que c'est à tort que le tribunal a considéré que l'imposition subie par lui en 2001 sur la plus-value réalisée en 1996 dans le cadre de la vente de terrains aux consorts E.), n'était pas en lien causal avec un comportement défectueux de l'ETAT. Il soutient qu'aucune imposition n'aurait été due si le produit de la vente avait pu être immédiatement investi dans l'opération d'acquisition des terrains auprès de l'ETAT. Or, le mesurage nécessaire à la passation de l'acte authentique avec l'ETAT n'aurait été effectué que plusieurs années après la signature du compromis du 13 août 1996.

A.) verse un extrait de compte de l'administration des contributions directes du 28 juin 2001, portant sur un montant de 11.421,20 euros, un extrait de compte de la même administration du 15 janvier 2002, portant sur un montant de 13.286,10 euros, ainsi qu'un procès-verbal de saisie-exécution du 15 janvier 2002.

L'ETAT conteste la demande en indemnisation au titre de l'imposition subie en 2001 en insistant sur le fait que le compromis d'échange et l'avenant n'ont pu être exécutés en raison de l'omission de **A.)** d'informer l'ETAT que son épouse était copropriétaire d'une partie des terrains en cause.

C'est à bon escient que les juges de première instance ont rappelé que le mesurage des terrains ne constituait pas une condition suspensive de la vente du 13 août 1996 et que le compromis ne prévoyait pas que la signature de l'acte authentique dépendrait de ce mesurage.

En l'absence de preuve d'une faute dans le chef de l'ETAT en relation avec le défaut de signature de l'acte authentique et de l'imposition subie par **A.)** à la suite de la vente de terrains aux consorts **E.)**, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a débouté **A.)** de sa demande.

*Quant à la demande en indemnisation de **A.)** au titre de l'attribution de terrains longeant sa propriété à **LIEU.1.)** à la société **SOC.2.)***

A.) affirme avoir sollicité un remembrement de terres et considère que la cession par l'ETAT de deux terrains longeant sa propriété à **LIEU.1.)** à la société **SOC.2.)** a été effectuée au mépris de ses intérêts. Il se prévaut de la perte d'une chance.

L'ETAT conteste la demande. Il précise qu'au moment de la vente de la parcelle que **A.)** affirme avoir voulu acquérir en vue du remembrement de ses parcelles, ce dernier n'était plus propriétaire du terrain voisin.

Il résulte des pièces versées par l'ETAT que par acte de vente du 15 septembre 2000, la SCI **SOC.1.)** a vendu à la société anonyme **SOC.4.)**, dont l'un des administrateurs était **F.)**, les terrains inscrits au cadastre de la commune de **LIEU.2.)**, Section A d'**LIEU.1.)**, sous les numéros **NO.115.)**, **NO.116.)** et **NO.117.)** et que par acte d'échange du 18 octobre 2001, la société **SOC.4.)** a abandonné à l'ETAT des terrains inscrits au cadastre de la commune de **LIEU.2.)**, Section A d'**LIEU.1.)**, sous les numéros **NO.118.)**, **NO.119.)**, **NO.120.)**, **NO.121.)** et **NO.122.)**, en échange d'un terrain inscrit au cadastre de la commune de **LIEU.2.)**, Section A d'**LIEU.1.)**, sous le numéro **NO.108.)**.

Indépendamment de la question de savoir si, à la suite de l'acte de vente conclu entre la SCI **SOC.1.)** et la société **SOC.4.)**, la SCI **SOC.1.)** ou **A.)** étaient encore propriétaires de terrains longeant la parcelle cédée un an plus tard par l'ETAT à la société **SOC.4.)**, c'est à juste titre que la juridiction de première instance a dit qu'aucun droit de remembrement des terrains litigieux n'était prévu par la loi et que **A.)** n'établissait pas que l'ETAT se soit engagé à lui céder ceux-ci.

Le jugement entrepris est, par conséquent, à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande.

Quant à la demande de A.) en indemnisation de son dommage moral

A.) affirme que l'inaction, sinon le comportement fautif de l'ETAT ont usé sa force et son énergie. Le dommage moral subi résulterait « *des années de négociations sans suites menées avec l'ETAT* ».

L'ETAT considère que c'est pour de justes motifs que le tribunal a rejeté les demandes de A.) en indemnisation du préjudice moral allégué.

Il est rappelé que les différentes demandes indemnitaires de A.), analysées ci-avant, manquent de fondement. Il ne résulte, par ailleurs, pas du dossier que le non-aboutissement des négociations entre parties soit imputable à l'ETAT.

A.) restant ainsi en défaut d'établir que l'ETAT ait commis des fautes ou négligences qui lui auraient causé un dommage moral, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande en indemnisation.

Quant à la demande de A.) en remboursement de frais et honoraires d'avocat

A.) fait finalement valoir qu'en raison de l'inaction sinon du comportement fautif de l'ETAT, il a dû exposer le montant de 24.219,49 euros à titre de frais et honoraires d'avocat de Maître Marc THEISEN, qui l'aurait assisté pour faire avancer le dossier.

L'ETAT conteste la demande.

Aucun comportement fautif ni aucune négligence fautive en relation causale avec le paiement de frais et honoraires d'avocat par A.) ne peuvent, au vu des développements qui précèdent, être retenus dans le chef de l'ETAT.

Le jugement entrepris est donc encore à confirmer en ce qu'il a débouté A.) de la demande en remboursement de frais d'avocat.

Quant aux demandes des parties en paiement d'indemnités de procédure

En réclamant la condamnation de **A.)** et de la SCI **SOC.1.)** au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance, **B.)** relève implicitement appel incident du jugement entrepris.

N'ayant cependant pas établi l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, il est à débouter de sa demande, par confirmation du jugement entrepris.

La demande d'**D.)** en condamnation de **A.)** et de la SCI **SOC.1.)** au paiement d'une indemnité de procédure pour la première instance, formulée pour la première fois en instance d'appel, n'ayant pas été contestée à cet égard, est à déclarer recevable.

Faute par **D.)** d'établir l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, sa demande laisse cependant d'être fondée.

Aucune des parties n'établissant qu'il serait inéquitable de laisser à sa charge les frais par elle exposés non compris dans les dépens, leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à rejeter.

L'appel principal n'étant que partiellement fondé, ce en ce qui concerne le point de départ du cours des intérêts dont est assortie la condamnation de **A.)**, le jugement entrepris est à confirmer en ce qu'il a mis l'intégralité des frais et dépens de la première instance à charge de **A.)** et de la SCI **SOC.1.)**. Les frais et dépens de l'instance d'appel sont à imposer pour un tiers à l'ETAT, pour un tiers à **A.)** et pour un tiers à la SCI **SOC.1.)**.

PAR CES MOTIFS:

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant,

dit que les intérêts légaux sur le montant de 79.587,46 euros, sur lequel porte la condamnation de **A.)** à l'égard de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, courent à partir du 28 février 2017, jusqu'à solde,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute **D.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance,

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'indemnités de procédure pour l'instance d'appel,

condamne l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, **A.)** et la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI, chacun à concurrence d'un tiers, aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Gaston VOGEL et de Maître Patrick KINSCH, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Alain THORN, président de chambre, en présence du greffier Isabelle HIPPERT.