

Arrêt N° 97/18 IV-COM

Audience publique du onze juillet deux mille dix-huit

Numéro 43405 du rôle

Composition

Roger LINDEN, président de chambre;
Marianne HARLES, première conseillère;
Elisabeth WEYRICH, conseillère;
Eric VILVENS, greffier.

E n t r e

la société à responsabilité limitée A, établie et ayant son siège social à, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro,

appelante aux termes d'un acte de l'huissier de justice Carlos Calvo de Luxembourg du 11 janvier 2016,

comparant par Maître Victor Elvinger, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) la société à responsabilité limitée B, établie et ayant son siège social à, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro,

2) la société à responsabilité limitée C, établie et ayant son siège social à, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro,

3) la société à responsabilité limitée D, établie et ayant son siège social à, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro,

4) la société anonyme E, établie et ayant son siège social à, représentée par son conseil d'administration actuellement en

fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro,

5) F, agent immobilier, demeurant à,

intimés aux fins du prédit acte Calvo,

sub 1) - 5) comparant par Maître André Lutgen, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

I. Les faits et procédures à la base du litige

A. En 1994, la Ville de Luxembourg a approuvé le Plan d'Aménagement Particulier (PAP) dressé par l'architecte Franck relatif à la ..., aux termes duquel elle était divisée en les îlots A, B, C, D et E. Plusieurs sociétés ayant pour bénéficiaire économique le promoteur F étaient propriétaires de la majorité des parcelles formant les îlots A, B, C et D. L'îlot E était majoritairement détenu par Elisabeth G, veuve H, le reste par des propriétaires privés et par certaines des sociétés appartenant au groupe F.

B. La loi du 10 décembre 1998 a autorisé le Gouvernement à faire procéder aux travaux d'infrastructures routières et souterraines nécessaires à l'assainissement et à la ré urbanisation du quartier ... à Luxembourg-Ville, tels que définis par le projet d'aménagement particulier Franck. L'arrêté grand-ducal du 11 janvier 2005 a approuvé le tableau des emprises et les plans parcellaires relatifs à l'assainissement et à la ré urbanisation du quartier ... et retenu que les parcelles dont l'emprise est nécessaire à l'exécution de ces travaux seront, en cas de besoin, expropriées conformément aux dispositions afférentes de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de onze parcelles situées dans l'îlot E ayant appartenu à Elisabeth G et nécessaires aux travaux d'assainissement et de ré urbanisation du quartier « ... » a été introduite pour chacune de ces parcelles par les sociétés à responsabilité limitée let C le 11 mars 2005 devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

La procédure d'expropriation n'a pas été poursuivie, suite à l'annulation de l'arrêté grand-ducal du 11 janvier 2005 prononcée pour vice de forme substantiel par le tribunal administratif le 27 avril 2006, jugement confirmé par la Cour administrative par arrêt du 21 décembre 2006.

C. Le plan d'aménagement particulier de l'îlot E présenté par Elisabeth G et dressé par l'architecte Tatiana Fabeck a été provisoirement, puis définitivement approuvé par le conseil communal de la Ville de Luxembourg respectivement les 23 juillet 2004 et 31 janvier 2005. La décision du 31 janvier 2005 a été approuvée le 7 décembre 2005 par le Ministre de l'Intérieur.

Les recours exercés le 13 mars 2006 par les intimés contre ces décisions ont été déclarés irrecevables en ce qu'ils visaient les approbations communales et non fondés en ce qu'ils visaient la décision ministérielle, d'abord par un jugement du tribunal administratif du 22 août 2007, jugement confirmé le 4 mars 2008 par la Cour administrative.

D 1. Les sociétés C, D, I et E ont introduit des recours en annulation contre deux autorisations de construire relatives aux lots E3a et E3b de l'îlot E accordées par le bourgmestre de la Ville de Luxembourg aux consorts H.

Ces recours ont été jugés non fondés (E3a) et irrecevables (E3b) par des jugements du tribunal administratif des 19 mai 2010 et 6 octobre 2010. Les appels interjetés contre les décisions relatives aux immeubles du lot E3a ont été déclarés non fondés par arrêts de la Cour administrative du 22 mars 2011.

D 2. Les sociétés D, C, E, I se sont désistées de leurs recours contre les deuxièmes autorisations de construire et les prolongations des autorisations de construire délivrées à l'architecte Tatiana Fabeck pour compte des consorts H relativement aux lots E3a et E3b, ce dont il leur a été donné acte par une série de huit jugements du tribunal administratif du 22 juin 2011.

E. Des procédures ont encore été introduites par différentes sociétés du groupe F en relation soit avec le PAP Franck, soit avec le PAP Fabeck.

E 1. Les sociétés C, I et E ont sollicité le 25 février 2005 des accords de principe de bâtir pour les immeubles E1 et E2 et pour les immeubles E3 à E6 sur base du PAP Franck de 1993. Le bourgmestre de la Ville de Luxembourg a refusé son accord par décisions du 2 décembre 2004.

Des recours contre ces refus ont été introduits auprès du tribunal administratif. Elisabeth G est intervenue volontairement dans ces procédures alors que les demandes concernaient une partie de ses terrains.

Par jugements du 16 mars 2006, le tribunal administratif a déclaré les recours non fondés. Ces jugements ont été confirmés en appel par des arrêts de la Cour administrative du 21 décembre 2006.

E 2. Les sociétés ... « B », C, D et E ont déposé le 4 septembre 2008 un recours contre des décisions du conseil communal de la Ville de Luxembourg du 4 décembre 2006 portant notamment approbation de la construction d'une rue partant de la ... en vue de la desserte de l'îlot E.

Les consorts H (*i.e.* les enfants d'Elisabeth G, veuve H décédée en 2007) et A sont intervenus volontairement dans cette instance. Les sociétés du groupe F se sont désistées de leur action, désistement acté par jugement du 8 juin 2009.

II. La procédure de première instance

Par acte d'huissier de justice du 14 avril 2011, la société A a assigné les sociétés à responsabilité limitée ... « B », C, D, E et F devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière commerciale, aux fins de les voir condamner à lui payer solidairement la somme de 19.573.320 € augmentée en cours d'instance à 30.173.708 €, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice ainsi qu'une indemnité de procédure de 20.000 €.

A. Les moyens de la demanderesse

La société A a soutenu qu'« *en raison de la procédure d'expropriation et des actions en justice introduites directement ou indirectement par le groupe F relatives à l'îlot E de la ..., elle (anciennement J) aurait été dans la stricte impossibilité à partir du 11 janvier 2005 de procéder à la vente en l'état futur d'achèvement des appartements constituant les immeubles de l'îlot « E », alors qu'aucun acheteur privé, ni son banquier, ni son notaire n'ont procédé respectivement à un achat, à un financement ou à un acte de vente d'un appartement dont les terrains étaient frappés par une procédure d'expropriation et dont le plan d'aménagement particulier et l'autorisation de construire ont été frappés de recours en annulation* ». Elle a offert de prouver ces faits par voie de témoignage, sinon par consultation. Elle a offert de prouver son dommage par expertise.

La demanderesse a fait valoir être la propriétaire de la majeure partie des terrains de l'îlot E et y réaliser les constructions. Les parcelles devant accueillir l'immeuble E3a lui auraient été vendues par les consorts H le 3 juin 2009 et elle les aurait revendues à la société anonyme K le 29 décembre 2009. Elle y réaliserait cependant les travaux de construction. Les parcelles devant

accueillir l'immeuble E3b lui auraient été vendues le 19 novembre 2008 et celles relatives à l'immeuble E3c le 23 novembre 2010.

Elle a soutenu exercer une action qui lui serait propre en raison notamment de la convention de collaboration conclue avec feu Elisabeth G. Toute action abusivement exercée contre les consorts H lui serait directement préjudiciable. Elle serait par ailleurs l'ayant-cause des anciens propriétaires des parcelles qui lui ont été vendues et elle bénéficierait en tant que propriétaire de toutes les autorisations administratives délivrées antérieurement sur demande conjointe des consorts H et d'elle-même.

La demanderesse a reproché aux défendeurs d'avoir exercé des actions judiciaires dans l'intention de la bloquer dans le développement de l'îlot E. Elle a basé sa demande sur les articles 1382 et 1383 du Code civil. Les défendeurs auraient agi fautivement, sinon abusé de leur droit d'agir en justice et agi de façon malicieuse ou avec légèreté blâmable.

L'abus résulterait non seulement du nombre déraisonnable de procédures introduites par les défendeurs, mais encore de leur comportement au cours de ces procédures et de leur véritable intention sous-jacente. Ils auraient systématiquement saboté les démarches du partenariat A - consorts H en vue de l'urbanisation de l'îlot E. Ce blocage serait à l'origine du préjudice subi.

Les parties défenderesses auraient dénigré la famille H et la société A par voie de presse. Lors de l'offre d'achat adressée à feu Elisabeth G relativement à sa propriété, les défendeurs auraient formulé des menaces.

Les défendeurs refuseraient encore de se plier aux décisions coulées en force de chose jugée, dont notamment l'arrêt de la Cour administrative du 4 mars 2008 qui a admis le développement de la ... par PAP séparés.

En ce qui concerne le préjudice subi, la demanderesse a fait état de ses déclarations publiques aux termes desquelles elle était prête à urbaniser l'îlot E dès février 2005. Les acharnements procéduraux des défendeurs auraient néanmoins retardé le début des travaux de 74 mois, soit de février 2005 à avril 2011.

Le préjudice se composerait de celui résultant de la réalisation tardive des immeubles, de l'impossibilité pour elle d'avoir pu réaliser pendant le blocage un autre projet ou d'autres projets de valeur similaire et de son impossibilité de vendre les appartements suivant les conditions normales du marché.

B. Les moyens de défense

Les parties défenderesses ont soulevé l'irrecevabilité de la demande pour défaut de qualité à agir dans le chef de la demanderesse.

Elles ont conclu au débouté de la demande et au rejet des offres de preuve. Elles ont sollicité une indemnité de procédure de 15.000 € chacune.

Quant au défaut de qualité à agir, les défendeurs ont contesté que les prétendues fautes aient causé une atteinte directe et personnelle aux intérêts de la société A et lui ont reproché de prétendre être l'ayant-cause des consorts H tout en déclarant exercer une action propre.

Les défendeurs ont estimé avoir introduit à bon droit les procédures d'expropriation en conformité avec la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'annulation pour vice de forme de l'arrêté grand-ducal du 11 janvier 2005 ainsi que l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 12 mai 2006 (qui a déclaré contraires à la Constitution certaines dispositions de la loi de 1979) seraient à l'origine de la non-poursuite de la procédure d'expropriation. Ils ont encore fait valoir que feu Elisabeth G aurait également introduit une procédure d'expropriation de diverses parcelles de l'îlot E appartenant aux sociétés C, I et E.

Le recours contre le PAP Fabeck aurait été parfaitement justifié au vu des moyens pertinents y développés. Il en serait de même en ce qui concerne les autres recours critiqués par la demanderesse.

Ils ont insisté sur la pertinence de leur argument relativement à l'obligation de procéder à un remembrement. Leur désistement s'expliquerait par la volonté de débloquent la situation dans son ensemble.

Ils ont fait valoir que la demanderesse resterait en défaut de rapporter la preuve d'un abus de droit dans leur chef.

Les défendeurs ont contesté le préjudice allégué par la demanderesse tant dans son principe que dans son quantum. Le projet immobilier n'aurait pas été en état et n'aurait en tout état de cause pas pu débiter en février 2005. Ils ont rappelé que la demanderesse avait acquis les parcelles devant accueillir l'immeuble E3b le 19 novembre 2008 et qu'une éventuelle créance de dommages et intérêts née dans le chef des consorts H n'aurait pas pu être transférée avec la transmission de la propriété des terrains. Quant à la parcelle E3a qui aurait été revendue à la société anonyme K, la société A ne pourrait pas se prévaloir d'un préjudice en tant que propriétaire dudit terrain. Quant aux parcelles E1, E2, E3c et E4-6, la

demanderesse ne fournirait aucune explication, ni preuve quant à un éventuel retard qui lui aurait causé préjudice.

Ils ont enfin contesté l'existence d'un lien de causalité entre les prétendus fautes et préjudices. Les défendeurs ont soutenu que les recours n'avaient pas d'effet suspensif, de sorte qu'ils n'auraient pas pu être la cause directe d'un éventuel blocage des projets immobiliers. Il y aurait eu décision délibérée des consorts H d'attendre le sort réservé aux recours et partant interruption du lien de causalité.

C. Le jugement du 20 novembre 2015

Le tribunal d'arrondissement a déclaré recevable la demande de la société A, au motif que le défaut de qualité d'agir opposé par les défendeurs à son action relève du fond du droit.

Il a relevé que la société A se prétendait lésée en raison des agissements procéduraux des entités du « groupe F ». Il a dit que le droit luxembourgeois ne reconnaissant en principe aucun statut spécifique au groupe de sociétés, chaque société est à considérer comme une individualité juridique distincte. La responsabilité des parties défenderesses serait donc à examiner pour chacune d'entre elles en fonction de leur intervention dans les différentes procédures.

La juridiction de première instance a en outre retenu que F n'avait été à l'origine que de deux procédures, de sorte que le caractère fautif de ses agissements serait apprécié séparément.

Le tribunal a dit que le fait que les parties défenderesses avaient succombé dans toutes les procédures qu'elles avaient lancées tant en première instance qu'en instance d'appel n'était pas, en lui-même, révélateur d'une faute ou d'un abus dans l'exercice des voies de droit. Il a en outre constaté que les recours n'ont pas été lancés simultanément en réaction à une situation donnée, mais qu'ils se sont étalés de 2005 à 2011 et ont eu des objets différents. Il a enfin rappelé qu'un projet d'urbanisation d'une envergure telle que celui de la ... rencontre par essence des obstacles et doit faire face à des oppositions plus ou moins fortes de la part de voisins ou de concurrents.

En ce qui concerne les procédures prises individuellement, il a dit qu'il fallait apprécier si les défenderesses avaient agi fautivement au moment de l'introduction de celles-ci et que l'on ne saurait se placer a posteriori et évaluer le caractère fautif d'un comportement en se prévalant de connaissances acquises postérieurement et qu'il fallait replacer les différentes procédures dans leur contexte temporel.

Après avoir analysé les procédures litigieuses invoquées par la demanderesse à l'appui de sa demande en condamnation, le tribunal

a retenu que chaque procédure prise individuellement et resituée dans son contexte temporel pouvait se justifier et ne saurait dès lors être considérée comme ayant été lancée ou poursuivie en appel de façon fautive.

Il a encore retenu que la demanderesse n'avait pas rapporté la preuve d'un acharnement processuel au sens de la jurisprudence et doctrine citées. En effet, au vu des circonstances temporelles dans lesquelles les différentes procédures se sont insérées et des moyens y développés, on ne saurait les qualifier de montage procédural artificiel. L'objet de chaque procédure, bien que intrinsèquement lié au même projet immobilier, était différent et se basait sur des moyens juridiques variés.

Le tribunal n'a pas non plus jugé fautif le comportement de F à l'origine de deux procédures. Il a encore retenu que les propos tenus par F dans ses courriers des 26 juin et 31 juillet 2006 n'avaient pas dépassé le cadre encore acceptable d'une relation entre promoteurs concurrents et que le dénigrement allégué n'était pas imputable à l'une quelconque des parties défenderesses.

Les demandes des parties litigantes en allocation d'une indemnité de procédure ont été rejetées.

III. L'appel

Par acte d'huissier de justice du 11 janvier 2016, la société A a relevé appel du jugement du 20 novembre 2015 qui lui a été signifié le 3 décembre 2015.

Elle a conclu à voir retenir la responsabilité délictuelle des intimés sur base des articles 6-1, 1382 et 1383 du Code civil et les voir condamner solidairement sinon in solidum à lui payer la somme de 30.173.708 €. Elle a réitéré les offres de preuve déjà présentées en première instance et réclamé une indemnité de procédure de 20.000 €.

Les intimés ont conclu à la confirmation du jugement. Pour le cas où la Cour dût retenir une faute dans leur chef ou de l'un d'eux, ils concluent au rejet des offres de preuve. Ils demandent, par réformation du jugement, à se voir allouer chacun une indemnité de procédure de 15.000 € pour la première instance. Ils réclament en sus une indemnité de procédure de 5.000 € pour l'appel.

IV. Discussion

Les éléments factuels qui se trouvent à la base du litige ont été exhaustivement exposés dans le jugement attaqué et par la Cour au point I. de l'arrêt.

La ... à Luxembourg avait fait l'objet d'un PAP Franck dressé en 1993 et approuvé en 1994 aux termes duquel elle était composée des îlots A, B, C, D et E. Le PAP Fabeck dressé en 2005 ne concerne que l'îlot E.

Le PAP Franck a servi de base à la procédure d'expropriation poursuivie par les sociétés du groupe F, le PAP Fabeck a quant à lui été établi à la demande d'Elisabeth G. Les autorisations de construire délivrées en 2009 pour les immeubles E3a, E3b et E3c l'ont été sur base du PAP Fabeck.

Les deux PAP ont donc servi à l'élaboration des projets poursuivis par les parties litigantes, le groupe F ayant eu en vue de procéder à l'urbanisation de l'entièreté de la ..., les conjoints G-H ayant quant à eux voulu urbaniser uniquement l'îlot E dont les parcelles le formant leur appartenaient à plus de 80%.

La Cour approuve le tribunal en ce qu'il a retenu que le groupe F n'était pas pourvu d'une personnalité juridique et qu'il lui appartenait partant d'analyser les procédures judiciaires intentées par les différentes sociétés appartenant audit groupe, le promoteur F ayant été celui qui se trouvait être le bénéficiaire économique desdites sociétés. La Cour qualifiera pour des questions de commodité les intimés de sociétés du groupe F, quitte à individualiser les sociétés, si cela s'avère nécessaire.

La Cour approuve encore les développements exhaustifs du tribunal qu'elle adopte quant aux principes à la base de la théorie de l'abus de droit qui peut résulter d'une ou d'une multitude d'actions judiciaires engagées par un plaideur contre un ou plusieurs défendeurs et des conditions donnant droit à l'allocation de dommages-intérêts. La Cour relève plus spécifiquement que le tribunal a retenu que toute faute dans l'exercice des voies de droit est susceptible d'engager la responsabilité des plaideurs, qu'il faut caractériser les circonstances particulières qui ont fait dégénérer en abus le droit d'ester en justice, que cet abus nécessite l'absence d'adéquation entre le moyen même licite et la fin même licite que le plaideur se propose d'atteindre, que le recours à la justice n'a de raison d'être que lorsque l'interprétation de la règle de droit ou l'appréciation des circonstances de fait est délicate, mais que si la règle de droit est claire et les faits limpides, l'initiative processuelle d'une partie est a priori suspecte, que l'addition ou la multiplication des procédures n'est condamnable que si elle résulte d'un montage procédural artificiel, mais que cette accumulation de procédures n'est pas en elle-même constitutive d'une faute, spécialement si, bien que les procédures se chevauchent les unes les autres, elles reposent sur des moyens différents. Il a encore relevé que ces principes s'appliquent aux voies de recours et qu'il ne saurait être reproché aux plaideurs de persister dans leur demande et de réitérer leurs arguments rejetés par les juges du premier degré.

Ces principes sont à appliquer aux faits de l'espèce.

A. La Cour se limite au reproche principal adressé par l'appelante aux intimés, à savoir d'avoir tout fait pour empêcher la construction des immeubles sur l'îlot E et ainsi lui avoir causé un dommage en raison du retard pris dans la réalisation des immeubles projetés.

Les procédures judiciaires dont l'appelante fait état, toutes introduites postérieurement à sa propre assignation en dommages-intérêts du 14 avril 2011, la première par certaines sociétés du groupe F contre elle, les consorts H, l'architecte Fabeck et la Ville de Luxembourg et, la seconde par F à son encontre, ne sont pas à examiner, étant donné qu'elles ne rentrent pas dans l'objet du litige circonscrit par l'appelante aux faits antérieurs au mois d'avril 2011.

Ne sont pas non plus à examiner pour défaut de pertinence les reproches faits à F ou à certaines des sociétés dont il était le bénéficiaire économique d'avoir menacé la propriétaire Elisabeth G ou dénigré l'appelante, ces faits même établis n'ayant pu être à l'origine des retards pris dans la réalisation du projet de construction.

Deux volets sont à distinguer, le premier tenant à la procédure d'expropriation et le second aux recours introduits par les sociétés du groupe F contre les autorisations de bâtir accordées aux consorts H.

A. 1. En ce qui concerne la procédure de l'expropriation pour cause d'utilité publique, il y a lieu de relever que les sociétés F ont dressé le tableau des emprises relatif à l'urbanisation de la ... approuvé par l'arrêté grand-ducal du 11 janvier 2005. La procédure de l'expropriation s'est faite en exécution de la loi du 10 décembre 1998.

S'en est suivie la procédure judiciaire dirigée notamment contre Elisabeth G pour voir prononcer l'expropriation de celles des parcelles concernées par le tableau des emprises.

S'en est encore suivi la procédure intentée par Elisabeth G en annulation de l'arrêté grand-ducal du 11 janvier 2005. L'annulation dudit arrêté ayant été prononcée par le tribunal administratif le 27 avril 2006, puis confirmée en appel par la Cour administrative le 21 décembre 2006, c'est à cette date, sinon début 2007 que les sociétés F ont dû se rendre à l'évidence que la procédure d'expropriation engagée notamment contre Elisabeth G était vouée à l'échec. La procédure judiciaire n'a pas été poursuivie.

Les sociétés F n'encourent aucun reproche du fait d'avoir dressé le tableau des emprises et ainsi directement avoir été à l'origine de l'arrêté grand-ducal du 11 janvier 2005 et d'avoir engagé une procédure d'expropriation devant le tribunal d'arrondissement. Les

assignations devant le tribunal étant, du fait de l'annulation de l'arrêté grand-ducal, devenues sans objet, la procédure n'a pas été poursuivie, aucun désistement formel n'ayant été versé à la Cour. Il s'y ajoute qu'entre-temps, la Cour Constitutionnelle avait par arrêt 35/06 du 12 mai 2006 déclaré les articles 28, 35 et 36 de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique non conformes à l'article 16 de la Constitution et que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait, en continuation dudit arrêt de la Cour Constitutionnelle, par jugement du 28 juin 2016 annulé une partie de la procédure d'expropriation dans le cadre d'un autre litige d'expropriation, de sorte que toute la procédure aurait probablement dû être reprise à zéro.

C'est à tort que l'appelante reproche aux intimés de se « cacher derrière l'Etat » en faisant valoir qu'ils ont régulièrement introduit la procédure d'expropriation, mais n'ont pas pu la poursuivre en raison de l'annulation de l'arrêté grand-ducal. L'appelante est en effet d'avis que cette procédure était dès l'ingrès illégale. Cette opinion exprimée ex post n'est cependant devenue certitude qu'à partir de l'arrêt de la Cour administrative du 22 décembre 2006. Ses développements que les intimés auraient ouvertement violé la loi du 10 décembre 1998 en ayant entendu exproprier plus de parcelles que nécessaires à la réalisation des infrastructures routières et souterraines ne sont pas à considérer, étant donné que la demande d'expropriation n'a, quant à cet aspect, pas fait l'objet d'une décision judiciaire.

D'ailleurs, la procédure d'expropriation n'a pas causé de retard dans le projet d'urbanisation de l'îlot E qui relevant du pouvoir décisionnel de la Ville de Luxembourg, a parcouru la procédure normale qui a abouti à l'approbation du PAP Fabeck.

L'arrêté grand-ducal du 11 janvier 2005 a été annulé pour deux vices de forme substantiels. Suite à la confirmation du jugement par la Cour administrative, l'avocat des sociétés du groupe F s'est adressé le 29 décembre 2006 au Ministre des Travaux Publics afin que celui-ci fasse établir un nouvel arrêté grand-ducal exempt de tout vice procédural. Un tel arrêté n'a plus été pris.

A. 2. Durant la période qui s'est terminée par l'arrêt de la Cour administrative du 21 décembre 2006, des procédures annexes ont été introduites en relation avec les PAP Franck et Fabeck.

a. La première est un recours introduit le 25 février 2005 par les sociétés du groupe F contre une décision de refus du 2 décembre 2004 du bourgmestre de la Ville de Luxembourg de leur accorder une autorisation de principe pour construire certains immeubles sur l'îlot E sur la base du PAP Franck.

Cette demande a été faite à un moment où le volet de la consultation publique prévue par la loi du 15 mars 1979 sur

l'expropriation pour cause d'utilité publique était encore en cours, procédure qui a abouti à l'arrêté grand-ducal du 11 janvier 2005. Elle a encore été faite à un moment où la Ville de Luxembourg s'apprêtait à faire adopter définitivement par le conseil communal le 25 janvier 2005 le PAP Fabeck et que F avait pu faire valoir devant ledit conseil ses observations. C'est par assignations du 11 mars 2005 que feu Elisabeth G a été atraite par les sociétés du groupe F devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg aux fins d'expropriation des parcelles lui appartenant.

C'est donc dans ce contexte d'opposition de deux projets d'urbanisation de l'îlot E de la ... que les sociétés F ont demandé à se voir délivrer des autorisations de construire de principe prévues à l'article 62 du règlement communal sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg. Elles ont été sollicitées sur base du PAP Franck, alors pourtant que la Ville de Luxembourg avait déjà autorisé provisoirement sa modification en ce qui concerne l'îlot E en ayant approuvé le PAP Fabeck. La Cour d'appel renvoie en sus à la lettre du 22 mars 2004 adressée par la Ville de Luxembourg au Ministre des Travaux Publics dont il sera question au point B 2b. ci-dessous. Le refus de délivrer de telles autorisations de construire de principe a été motivé par la modification en cours du PAP Franck.

La raison pour laquelle les sociétés du groupe F ont sollicité ces autorisations de principe pour les immeubles E1 et E2 et E6 qui se situaient principalement sur la propriété d'Elisabeth G, puis exercé un recours contre la décision de refus devant le tribunal administratif le 25 février 2005 et introduit un appel le 24 avril 2006 contre le jugement de première instance du 16 mars 2006 échappe à la Cour. Elle ne ressort pas expressément des décisions prises par les juridictions administratives. La Cour note cependant qu'en cours de procédure, les sociétés du groupe F ont fait état de ce qu'une procédure d'expropriation venait d'être entamée.

Le tribunal dans son jugement du 16 mars 2006 et la Cour administrative dans son arrêt confirmatif du 21 décembre 2006 ont rejeté les recours eu égard à l'existence du projet modificatif de l'îlot E (PAP Fabeck) qui se trouvait en contradiction avec le PAP Franck et que ce conflit de normes n'était pas encore résolu. Le recours a encore été rejeté au motif qu'une autorisation de principe tombe sous le champ d'application de l'article 37 alinéa 3 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et que les conditions pour être émises n'étaient pas remplies, à savoir notamment celle de l'achèvement des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la construction projetée ou de leur définition dans une convention spéciale du fait de la modification du PAP impliquant notamment un tracé différent de deux rues nouvelles.

Les recours de première instance et l'appel du 24 avril 2006 ont donc été introduits respectivement un mois et demi après la promulgation de l'arrêté grand-ducal du 11 janvier 2005 et trois jours avant le jugement du 27 avril 2006 du tribunal administratif qui a annulé cet arrêté.

Même si les juridictions administratives ont retenu que les sociétés du groupe F qui disposaient de parcelles sur l'îlot E avaient intérêt à agir, la Cour ne voit pas nécessairement l'utilité pour ces sociétés d'avoir sollicité une telle autorisation de principe à un moment où la procédure d'expropriation devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg n'était pas encore introduite notamment contre la propriétaire Elisabeth G et que le groupe F devait dès l'ingrès être conscient de ce que sa demande à se voir accorder des autorisations de principe pour des constructions à ériger sur l'îlot E sur base du PAP Franck qui était en instance d'être remplacé par le plan Fabeck serait rejetée par le bourgmestre, en raison de l'opposition déjà affichée au projet d'expropriation poursuivi par le groupe F et de l'accord entre-temps définitif de la Ville de Luxembourg à la modification du PAP Franck quant à l'îlot E par le PAP Fabeck. Il convient enfin de relever que les sociétés requérantes n'avaient pas mis en cause la principale intéressée, Elisabeth G, propriétaire de la majeure partie des parcelles de l'îlot E, ce qui, d'après les actuels intimés, était due à une négligence de leur part.

La Cour juge à tout le moins prématurées ces demandes d'autorisation de principe en ce que les sociétés du groupe F auraient à tout le moins dû patienter jusqu'à la résolution du conflit de normes dont question ci-dessus.

b. Le projet du PAP Fabeck portant modification de l'îlot E dont les parcelles appartenaient pour plus de 80% à Elisabeth G a été déposé en décembre 2003 et approuvé provisoirement, puis définitivement par le conseil communal de la Ville de Luxembourg les 23 juillet 2004 et 31 janvier 2005. L'approbation du Ministre de l'intérieur date du 7 décembre 2005.

Plusieurs sociétés du groupe F ont introduit le 13 mars 2006 un recours en annulation contre lesdites approbations. Par jugement du tribunal administratif du 22 août 2007, seul le recours introduit par les sociétés ... B et ... E (qui possédaient certaines parcelles concernées par le PAP Fabeck) contre la décision ministérielle du 7 décembre 2005 a été déclaré recevable, mais non fondé. L'appel introduit le 25 septembre 2007 par toutes les sociétés requérantes a été rejeté par la Cour administrative dans l'arrêt du 4 mars 2008.

Il convient tout d'abord de relever que la procédure qui s'est déroulée devant les juridictions administratives de mars 2006 à mars 2008 s'est pour partie tenue à un moment où la procédure d'appel

dirigée contre le jugement du 27 avril 2006 ayant annulé l'arrêté grand-ducal du 11 avril 2005 était pendant devant la Cour administrative qui a statué par l'arrêt susdit du 21 décembre 2006.

Il convient ensuite de noter l'approche différente adoptée par la Ville de Luxembourg et le Ministère des Travaux Publics quant au sort à réserver aux projets de réurbanisation de la

Par lettre du 22 mars 2004, donc à un moment où le projet du PAP Fabeck avait d'ores et déjà été déposé, le collège échevinal de la Ville de Luxembourg s'était adressé à la Ministre des Travaux Publics en relation avec la procédure d'expropriation engagée à la demande de l'agence immobilière F. Le collège échevinal y a indiqué que le projet Fabeck du PAP Franck remanié était sur le point d'être soumis à la procédure de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes et dit « *ne pas comprendre la procédure d'expropriation entamée à l'initiative d'un promoteur privé au sujet précisément de cet îlot* » (note de la Cour : il s'agit de l'îlot E) qui, « *contrairement aux autres lots (i.e. A,B,C,D) ne nécessite aucune mesure d'urgence pour un nouvel aménagement ou un quelconque assainissement* » dont l'aspect délabré et insalubre donne une piètre image d'une des principales entrées en ville ». C'est pourquoi le collège échevinal a été d'avis qu'il fallait donner aux propriétaires concernés la possibilité de participer de leur propre gré à un nouvel aménagement urbanistique de leurs propriétés avant de lancer à leur rencontre une procédure d'expropriation pour laquelle « *aucune urgence apparente n'est par ailleurs donnée* ». Le collège échevinal a donc demandé à la ministre de prendre en compte ces observations et les réclamations introduites par les propriétaires concernés avant de faire définitivement droit à la demande d'expropriation.

Cette lettre est donc antérieure de quatre mois à l'approbation provisoire du PAP Fabeck par le conseil communal de la Ville de Luxembourg.

C'est de cette approche différente qui voit s'opposer indirectement, d'un côté, l'Etat qui par ailleurs a également relevé appel du jugement d'annulation de l'arrêté grand-ducal du 11 janvier 2005 et, de l'autre, la Ville de Luxembourg concernant à tout le moins l'urbanisation de l'îlot E dont il convient de tenir compte.

Il ne saurait être reproché aux sociétés du groupe F d'avoir introduit un recours contre la décision ministérielle du 7 décembre 2005 à un moment où il n'avait pas encore été jugé de la légalité de l'arrêté grand-ducal du 11 janvier 2005 et par voie de conséquence de la procédure d'expropriation pendante devant le tribunal d'arrondissement qui, basée sur le PAP Franck, se trouvait être quant à l'îlot E en contradiction avec le PAP Fabeck approuvé par le Ministre de l'Intérieur.

Il ressort par ailleurs des décisions administratives versées que les requérantes ont développé des moyens au fond tenant à la qualité du PAP Fabeck et à une erreur manifeste d'appréciation du Ministre de l'Intérieur, qui, après analyse exhaustive par les juridictions saisies, ont été rejetés.

L'appelante fait en outre grief aux sociétés intimées d'avoir à cette époque fait elles - mêmes procéder à des modifications du PAP Franck concernant les îlots A - D. Elle renvoie à des articles parus dans la presse en 2006 et 2007 concernant ces modifications opérées ou en cours de finalisation et à la déclaration du bourgmestre de la Ville de Luxembourg que le PAP Franck de 1994 serait entre-temps devenu « *hinfällig* ». Elle signale en plus que les sociétés ... A et B sont passées en février 2007 du contrôle de F sous celui d'un investisseur étranger et elle renvoie enfin à un article de presse paru en 2009 selon lequel les PAP modifiés des îlots A, B et D ont été rejetés.

Elle en conclut que « Malgré le fait que le groupe F a initié lui-même des modifications séparées des différents îlots, il a soutenu, dans le cadre de son recours contre le PAP FABECK, le contraire, à savoir qu'une modification du PAP FRANCK devrait porter sur l'ensemble de la ... On comprend encore mieux l'incohérence de la démarche adverse en examinant les différents PAP qu'elle-même, respectivement son acheteur ont initiés sur les îlots A, B, C et D » (point 74 des conclusions récapitulatives).

Plusieurs remarques s'imposent quant à ces développements.

Il faut garder à l'esprit qu'il était clair dès la fin 2006, date de l'arrêt de la Cour administrative, sinon au plus tard début 2007 que la procédure d'expropriation initiée par les sociétés du groupe F basée sur le PAP Franck était enterrée, vu que l'Etat n'était plus intéressé à émettre un nouvel arrêté grand-ducal. La Cour renvoie à la lettre du 29 décembre 2006 dont déjà question ci-dessus adressée par l'avocat des sociétés F à la Ministre des Travaux Publics l'invitant à faire établir un nouvel arrêté grand-ducal exempt de tout vice procédural. Un tel arrêté n'a pas été pris par la suite.

Il convient ensuite de se remémorer l'attitude de la Ville de Luxembourg qui s'était ouvertement positionnée en faveur du PAP Fabeck et avait critiqué crument l'inertie des propriétaires des îlots A, B, C et D.

Les sociétés intimées ... A et B qui sont effectivement passées sous le contrôle d'un investisseur étranger, de même que les autres sociétés restées dans le giron du groupe F étaient certes demanderesses en annulation, mais leur recours a pour certaines

d'entre elles été déclaré irrecevable faute d'intérêt à agir, aucune d'elles n'ayant disposé de parcelles sur l'îlot E. Le recours a été déclaré recevable en tant qu'introduit par les sociétés ... B et ... E et E qui étaient propriétaires d'un certain nombre de parcelles concernées par le PAP litigieux, mais uniquement en ce qu'il était dirigé contre l'approbation ministérielle, le même recours dirigé contre les décisions d'approbation du PAP Fabeck par le conseil communal de la Ville de Luxembourg ayant été déclaré caduc.

Si les recours de certaines des sociétés a été déclaré irrecevable faute d'intérêt à agir dans leur chef, ce constat ne porte pas à conséquence et n'a pas été cause de retard dans l'avancement du projet d'urbanisation de l'îlot E, étant donné que les recours des deux autres sociétés ont certes été rejetés, mais ne sont pas pour autant à qualifier d'abusifs.

Les articles de presse ne sont pas versés. L'eussent-ils été que leur contenu aurait encore dû être confirmé par des pièces et décisions pertinentes qui, elles non plus, ne sont pas versées. Il n'y a donc pas lieu de tenir compte de ces affirmations non autrement établies.

La Cour d'appel renvoie enfin à la motivation de l'arrêt de la Cour administrative du 4 mars 2008, qui, ayant elle aussi tenu compte de l'évolution qu'avait connue le dossier entre la première instance et l'appel, due au changement du propriétaire de certaines sociétés du groupe F intervenu entre-temps et aux informations orales portées devant la Cour selon lesquelles le PAP des îlots A et B se trouverait en voie de modification, en a conclu que cette évolution relativisait singulièrement l'argumentaire des appelantes tenant à une nécessaire urbanisation d'ensemble pour les cinq îlots de la La Cour administrative a, sous le bénéfice de ces éléments de relativisation, rejeté l'appel basé sur une erreur manifeste d'appréciation reprochée au Ministre de l'Intérieur.

Cette appréciation faite par la Cour administrative qui a relativisé l'argumentaire des appelantes, mais en même temps rejeté l'appel en y ajoutant des éléments de fait tirés de l'appréciation correcte faite tant par le Ministre de l'Intérieur que par la juridiction de première instance des éléments à la base de la décision litigieuse attaquée ne permet pas à la Cour d'appel de retenir que ledit argumentaire présenté ait été dénué de tout fondement. Les intimées ne sauraient donc encourir le reproche d'avoir de mauvaise foi ou avec une légèreté blâmable introduit un recours contre la décision ministérielle ayant approuvé le PAP Fabeck.

Le simple fait pour les requérantes d'avoir dans un premier temps omis de mettre en intervention des propriétaires concernés, dont notamment Elisabeth G, reproche adressé à ces dernières par l'appelante, n'est pas pertinent, cette omission dont il n'est pas établi

qu'elle eût été volontaire n'ayant pas entraîné de retard dans l'issue du litige.

c. Un troisième recours a été introduit relativement à la desserte de l'îlot E tel que redessiné par le PAP Fabeck devenu définitif suite à l'arrêt de la Cour administrative du 4 mars 2008.

La décision dont recours a été prise par la Ville de Luxembourg en sa séance du 4 décembre 2006 sur la base du PAP Fabeck, entre-temps définitivement approuvé, mais objet d'un recours en réformation pendant devant la juridiction administrative. Le recours contre le PAP Fabeck a été toisé définitivement par l'arrêt de la Cour administrative du 4 mars 2008.

Le recours a été introduit le 4 septembre 2008 par les sociétés du groupe F et tendait à l'annulation sinon à la réformation de la décision du conseil communal de la Ville de Luxembourg du 4 décembre 2006 d'approuver la construction d'une rue partant de la ... en vue de la desserte du PAP Fabeck de l'îlot E et des actes subséquents, à savoir l'appel d'offre publié le 24 mai 2008 dans un quotidien luxembourgeois, l'ouverture de la soumission publique et la décision d'attribuer le marché à la société anonyme L.

Les sociétés F ont introduit le même jour une requête en effet suspensif dont elles se sont cependant désistées le 11 septembre suivant, désistement acté dans un jugement du tribunal administratif du 16 septembre 2008. Elles n'ont pas notifié le recours introductif aux propriétaires concernés des parcelles de l'îlot E de sorte que les consorts H ont dû intervenir volontairement à l'instance. Les sociétés requérantes se sont désistées le 15 mai 2009 du recours au fond, soit quatre jours avant la date des plaidoiries, le jugement de donné acte ayant été prononcé le 8 juin 2009.

Il est vrai que le tribunal administratif a estimé tardif le désistement ainsi opéré et relevé que les défendeurs avaient dû recourir à un avocat pour intervenir au litige aux fins de faire valoir leurs droits. Cette motivation a été à la base de l'octroi aux consorts H d'une indemnité de procédure.

L'octroi d'une telle indemnité ne préjudicie en rien du caractère abusif ou non du recours introduit contre la décision du 4 décembre 2006. Il ne pouvait se faire qu'après que le PAP Fabeck était devenu définitif, donc après l'arrêt confirmatif du 4 mars 2008.

L'appelante reproche aux intimées d'avoir voulu « rouvrir le débat sur le PAP de l'îlot E » qui pourtant était clos depuis l'arrêt de la Cour administrative du 4 mars 2008.

Les intimées soutiennent s'être désistées d'abord de la requête en effet suspensif après avoir été informées que la construction de la

desserte n'était pas imminente. Quant au désistement du 15 mai 2009, elles soutiennent l'avoir fait dans l'espoir de voir débloquer la situation. Elles font encore valoir que l'argumentaire développé dans ce recours était identique à celui qu'elles allaient développer dans le cadre des recours déposés contre les autorisations de construire. Ces recours ont été déposés les 5 juin et 9 octobre 2009.

La décision de la Cour administrative du 4 mars 2008 a clos le débat quant à la légalité du PAP Fabeck. La décision du conseil communal de la Ville de Luxembourg du 4 décembre 2006 n'a été entreprise que le 4 septembre 2008, soit six mois après l'arrêt du 4 mars 2008. Ce recours ne pouvait être introduit avant que ne soit trévisée la question de la légalité du PAP Fabeck. De ce point de vue, aucun reproche n'est à adresser aux sociétés requérantes.

Qu'elles ont introduit une requête en effet suspensif pour s'en désister une semaine plus tard sous le prétexte de la non-imminence de la construction de la desserte, imminence nécessaire pour voir aboutir une telle requête, peut rendre dubitatif, étant donné qu'il est à supposer qu'elles avaient eu, avant le dépôt d'une telle requête, la possibilité de s'informer de ladite imminence.

Le fait de soutenir qu'elles se sont désistées du recours au fond dans le but de débloquer la situation est non crédible, puisque trois semaines plus tard, elles ont entrepris les autorisations de construire accordées pour la construction de l'immeuble E3b.

Il semble que les intimées aient jugé plus pertinent de faire valoir leur argumentaire tiré de la nécessité de procéder à un remembrement de la ... plutôt dans le cadre des recours introduits contre les autorisations de construire des immeubles E3b et E3a.

Ce changement de stratégie ne saurait leur être reproché.

B. La seconde période à examiner est pour la majeure partie postérieure à la date d'acquisition par l'appelante des parcelles sur lesquelles ont été érigés les immeubles E3a,b,c. Les acquisitions des terrains sur lesquels ont été construits les immeubles E3b, a et c datent respectivement des 19 novembre 2008, 3 juin 2009 et 23 novembre 2010.

Sont visés les recours dirigés contre les autorisations de bâtir délivrées par la Ville de Luxembourg pour les immeubles à construire sur les lots E3a et E3b. Aucun recours ne semble avoir été introduit contre l'autorisation de construire ayant porté sur l'immeuble E3c.

Les autorisations de construire l'immeuble E3b ont été accordées par le bourgmestre de la Ville de Luxembourg le 9 mars 2009. Cinq ont été accordées aux consorts H et deux à une autre société non concernée par le litige. Les recours en annulation déposés le 5 juin

2009 par des sociétés du groupe F ont été déclarés sans objet par jugements du tribunal administratif du 6 octobre 2010, étant donné que les permis de construire du 9 mars 2009 étaient entre-temps périmés pour inaction ayant perduré depuis plus d'un an.

Les quatre autorisations de construire l'immeuble E3a ont été accordées par le bourgmestre de la Ville de Luxembourg le 14 juillet 2009. Les recours en annulation des sociétés du groupe F ont été déposés le 9 octobre 2009. Ils ont été déclarés non fondés par jugements du tribunal administratif du 19 mai 2010, confirmés en appel par la Cour administrative par arrêts du 22 mars 2011.

Une nouvelle autorisation de construire l'immeuble E3b avait entre-temps été délivrée le 7 avril 2010, contre laquelle les sociétés du groupe F ont déposé le 6 juillet 2010 un recours en annulation devant le tribunal administratif. L'autorisation de construire du 14 juillet 2009 accordée pour l'immeuble E3a a, quant à elle, été prolongée le 30 juin 2010, décision contre laquelle les sociétés du groupe F ont déposé le 1^{er} octobre 2010 un recours en annulation devant le tribunal administratif.

Au regard de l'arrêt de la Cour administrative du 22 mars 2011, les sociétés du groupe F se sont désistées des recours encore pendants devant le tribunal administratif introduits les 6 juillet et 1^{er} octobre 2010 qui leur en a donné acte par jugements du 22 juin 2011.

Il s'agit une fois encore d'apprécier le comportement des sociétés du groupe F au regard de leur droit légitime de contester la validité d'une décision dont ils soutiennent qu'elle leur fait grief.

L'appelante ne met pas en cause leur intérêt à agir, mais l'inanité des moyens à l'appui de leur recours.

Ainsi soutient-elle qu'elles auraient motivé leur recours par le fait qu'une autorisation de construire délivrée pour la construction desdits immeubles devrait être précédée d'un remembrement qui devrait englober l'ensemble des îlots de la ..., moyen qui dès le départ n'aurait eu aucune chance d'être accueilli. Ce moyen aurait au surplus été en contradiction avec leur soutènement antérieur au cours duquel elles auraient demandé la délivrance d'une autorisation de construire de principe pour des terrains situés sur l'îlot E.

Les intimées font valoir que l'argumentaire, identique à tous les recours, était sérieux, celui-ci ayant consisté à soutenir qu'aucune autorisation de construire ne pouvait être accordée ni a fortiori aucune construction réalisée avant la réalisation du remembrement couvrant l'ensemble du PAP de la Elles font encore valoir que dès le prononcé de l'arrêt du 22 mars 2011 de la Cour administrative, elles se seraient désistées de toutes les actions introduites entre-

temps qui, au vu du rejet du moyen, n'auraient eu aucune chance d'aboutir.

La Cour ne partage pas l'avis de l'appelante qui fait valoir que « *le moyen (était) inventé de toutes pièces pour faire traîner les choses et n'avait pas la moindre chance pour aboutir ; que le moyen du remembrement est un argument totalement fallacieux qui n'est pas défendable en droit ; que le comportement fautif est flagrant ;* » (extraits des points 189-201 des conclusions récapitulatives de l'appelante du 20 avril 2017).

Les sociétés intimées renvoient à plusieurs prises de position antérieures des parties dans lesquelles cette question du remembrement a déjà été abordée pour en conclure que la réponse à celle-ci était loin d'être évidente.

La Cour retranscrit le point 12.3. des conclusions des intimées :

« Afin de montrer que les initiatives entreprises à l'encontre des autorisations de construire visées sur base du moyen tiré de l'absence de remembrement reposent sur une approche parfaitement sérieuse et ne constituent nullement une démarche farfelue entreprise dans le but de saboter le projet des consorts H, les parties intimées tiennent à mettre en avant, outre l'argumentation en droit développée dans leurs recours et mémoires, les faits suivants :

- aux termes d'un courrier du 13 août 1996 (pièce 21 des parties intimées), la bourgmestre POLFER avait informé le sieur F qu'une autorisation de morcellement et une autorisation de bâtir pour les parkings de la ... et la future place urbaine ne pourraient lui être délivrées alors que « *le remembrement pour cette vaste opération immobilière n'est pas encore réalisé ...* »

- les travaux préparatoires de la loi du 10 décembre 1998 (n° 4423-2, Avis du Conseil d'Etat du 24 juin 1998) renseignent : « *... Quant à la mise en valeur proprement dite des fonds sis dans le quartier concerné, le Conseil d'Etat estime que celle-ci ne peut s'opérer que dans le cadre soit d'un remembrement amiable, soit d'un remembrement forcé conformément aux dispositions de la loi du 12 juin 1937 précitée* ».

- à la page 16 de son mémoire en duplique notifié le 24 octobre 2006 dans le rôle 21.485 C (appel interjeté par le groupe F à l'encontre du jugement ayant annulé l'arrêté grand-ducal du 11 janvier 2005) (pièce 22 des parties intimées), feue la dame Elisabeth G elle-même avait fait plaider que « *... la solution du remembrement a été rappelée de manière constante par les auteurs de la loi du 10 décembre 1998... Mme G demande acte qu'elle intentera un projet de remembrement conformément aux dispositions de la loi de 2004...* » ;

- dans le cadre des instances introduites par les sociétés du groupe F devant le Tribunal d'Arrondissement conformément aux articles 23

et suivants de la loi du 15 mars 1979 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, feue la dame Elisabeth G avait encore conclu « ... *la partie (concluante) se réserve le droit de lancer une procédure de remembrement en vertu des articles 72 et suivants de la loi du 19 juillet 2004... Dans ce cas, elle demandera au Tribunal de surseoir à statuer en attendant l'issue de la procédure de remembrement ...* » (page 7 des conclusions G du 23 mai 2005 (pièce 23 des parties intimées) ou encore « *Madame G demande acte qu'elle préparera un projet de remembrement conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 2004* » (page 3 des conclusions G du 29 novembre 2005 (pièce 24 des parties intimées) .

- la Ville de Luxembourg avait elle-même appliqué les principes du remembrement pour un ensemble de terrains sis à Luxembourg-Belair d'une part, pour les fonds sis au lieu-dit Schéiwisschen d'autre part ».

Ces différentes prises de position permettent à tout le moins de contredire les affirmations péremptoires de l'appelante quant à l'inanité dudit moyen dont il n'est par ailleurs ni soutenu ni établi qu'il ait déjà avant l'introduction des recours litigieux été toisé par les juridictions administratives.

Il ressort par ailleurs des décisions rendues que les juges administratifs ont, au terme d'un raisonnement exhaustif et minutieux, extensivement pris position quant au moyen avancé par les sociétés du groupe F et rejeté celui-ci en ayant notamment retenu que « ... *il y a lieu de souligner qu'il s'agit de deux opérations poursuivant des buts distincts, le PAP ayant pour objet de régler l'affectation des terrains, et ce sans égard aux limites et configurations respectives des différentes propriétés couvertes par le PAP, tandis que le remembrement, à l'instar d'ailleurs de la rectification des limites de fond, a vocation à intervenir au niveau de la configuration matérielle des différentes parcelles... ce n'est que la configuration initiale du parcellaire par rapport à la configuration exigée par le PAP qui dicte- matériellement- la nécessité de procéder à un remembrement ...* ».

L'appelante reproche enfin aux intimées qu'en invoquant ce moyen, elles auraient adopté une position contraire à celle qu'elles auraient défendue dans le cadre du recours dirigé contre le refus du bourgmestre de la Ville de Luxembourg de leur accorder des autorisations de principe pour construire sur l'îlot E.

Le principe qu'un plaideur n'est pas en droit de se contredire est applicable si celui-ci adopte dans le cadre de la même instance des positions inconciliables. Il a été décidé que cette règle dite de l'estoppel ne s'applique pas si le plaideur invoque en appel des moyens qui sont contraires à ceux de première instance, le principe ne s'appliquant qu'à ceux invoqués au cours d'une instance poursuivie devant la même juridiction.

Il doit en être ainsi à plus forte raison si les moyens divergent d'un recours à l'autre.

Si le principe de l'estoppel ne s'applique donc pas, l'argumentaire contradictoire peut cependant résulter d'une attitude malveillante du plaideur susceptible de constituer un abus de droit, de sorte que la Cour analyse au fond le reproche adressé aux intimées.

La Cour rappelle tout d'abord que les développements de l'appelante relatifs à l'urbanisation projetée des îlots A, B, C et D par les sociétés intimées ont été rejetés par la Cour (IV.A.2.b.).

En ce qui concerne la contradiction supposée tirée de la motivation des recours dirigés, d'une part, contre le refus des autorisations de construire de principe opposé aux intimées et, d'autre part, contre celles accordées à l'appelante, les deux à chaque fois pour l'îlot E, la Cour note que ces deux situations diffèrent fondamentalement en un point précis.

En effet, les autorisations de principe sollicitées par les intimées l'ont été sur la base du PAP Franck, plan qui devait également servir de base à la procédure d'expropriation initiée par les sociétés du groupe F. Les autorisations de construire ayant porté sur les immeubles E3a et E3b ont été accordées sur base du PAP Fabeck qui, n'ayant porté que sur l'îlot E, se trouvait en contradiction avec le plan Franck dans sa partie relative audit îlot.

Il était dans ces conditions logique que les autorisations de principe qui seraient à accorder sur base du PAP Franck n'affecteraient en rien l'ensemble des îlots A-E, tandis que le fait d'accorder des autorisations de construire sur l'îlot E qui diffère de par sa configuration modifiée par le PAP Fabeck de celui du PAP Franck est susceptible de remettre en question l'aménagement de l'intégralité de la ..., d'où la question du remembrement invoquée par les sociétés intimées dans le cadre de leur recours.

Aucune contradiction n'est donc à retenir dans l'attitude des intimées. Aucune faute susceptible d'engager leur responsabilité délictuelle n'est à retenir de ce chef.

C. La Cour revient aux deux volets de la demande en indemnisation.

1. Les intimés opposent le défaut de qualité pour agir de l'appelante à tout le moins pour le préjudice qu'elle soutient avoir subi à un moment où elle n'était pas encore propriétaire des parcelles de l'îlot E sur lesquelles ont été construits les immeubles E3 a, b, c.

Tel qu'il ressort du point II. A. ci-dessus, la société A a acquis le lot E3b le 19 novembre 2008 et le lot E3a le 3 juin 2009, qu'elle a revendu le 29 décembre 2009 à la société anonyme K. Elle a été chargée par le nouvel acquéreur de la construction de l'immeuble y érigé. Elle a acquis le lot E3c des consorts H le 23 novembre 2010. Le restant des terrains situés dans l'îlot E ayant appartenu aux consorts H a été acquis par l'appelante le 6 juillet 2012.

Les intimés soutiennent que l'acquisition des terrains par l'appelante a opéré transfert de propriété avec tous ses attributs, mais que cette cession n'a pas opéré transfert du droit des anciens propriétaires de réclamer des dommages-intérêts aux intimés.

L'appelante rappelle qu'elle est impliquée dans le développement de l'îlot E depuis qu'elle a conclu en 2002 un contrat de collaboration avec la propriétaire Elisabeth G, veuve H et que ne seraient pertinentes ni la date d'acquisition des parcelles, ni la question de l'accessoire des biens transmis. Le dommage ne serait pas à rechercher dans un dommage causé aux parcelles cédées, mais serait basé sur le blocage dans la réalisation du projet.

Le dommage dû à la faute du débiteur qui a empêché la réalisation d'un projet est réparé par l'allocation de dommages-intérêts, créance qui naît dans le chef de la victime. Cette créance lui est personnelle. L'appelante elle-même fait valoir que cette créance ne constitue pas un accessoire aux biens cédés sur lesquels le projet devait être réalisé. Elle rejoint donc les intimés qui font valoir qu'en l'absence de clause expresse, la vente d'un immeuble n'emporte pas de plein droit cession au profit de l'acheteur des droits et actions à fin de dommages-intérêts qui ont pu naître au profit du vendeur en raison des dommages affectant l'immeuble antérieurement à la vente (Cour 25.10.2006 et 29 novembre 2006, P. 33, 300).

L'appelante invoque par contre un droit propre qui serait né du contrat de collaboration signé avec feu Elisabeth G, contrat non versé à la Cour.

En son absence, la Cour ne peut que supposer que ce contrat portait sur des prestations à effectuer pour le compte des propriétaires (*i.e.* d'abord Elisabeth G, puis à partir de la date de son décès en 2007, ses héritiers légaux, que la Cour dénomme les consorts H) en ce qu'elle aurait été chargée de la construction des immeubles à ériger.

Il n'est pas autrement contesté par les intimés que la construction des immeubles érigés sur l'îlot E3 a débuté en avril 2011. L'appelante fait état d'un dommage subi de février 2005 à avril 2011, soit 74 mois, durant lesquels elle n'a pas perçu la marge brute de 20% (*verspätete Gewinnrealisierung*, pièce 53) à l'occasion de la construction de l'immeuble E3b. Elle demande à se voir indemniser à

raison d'un taux d'intérêt annuel de 5% et réclame de ce chef 1.218.750 €.

C'est le seul volet du dommage revendiqué qui a trait à cette période, les autres volets ont trait, selon l'appelante, à la période postérieure à l'acquisition des terrains sur lesquels ont été construits les immeubles.

Il y a lieu de rappeler que la société A a construit les immeubles E3 a, b, c, soit en sa qualité de propriétaire, soit en sa qualité d'entrepreneur général au service de la société K. C'est en relation avec la construction de l'immeuble E3b qu'elle réclame l'indemnisation du retard à réaliser la marge bénéficiaire de 20%.

Les recours introduits antérieurement à la période d'acquisition des terrains par l'appelante ont été analysés par la Cour sous le point IV.A.1. La Cour a tout d'abord retenu qu'aucune faute en relation avec la procédure d'expropriation n'était à retenir à charge des intimés. Cette procédure s'est terminée fin 2006 - début 2007.

La Cour a retenu que le recours analysé sous le point IV.A.2.a. était à tout le moins prématuré. Même à admettre que ce recours puisse relever d'un abus de droit, il convient cependant de retenir qu'aucun retard n'est accru dans le projet d'urbanisation de l'îlot E poursuivi par l'ancienne propriétaire.

En effet, ainsi que la Cour l'a retenu ci-dessus, aucune faute n'est établie à la charge des sociétés intimées en ce qu'elles ont fait appel du jugement du 27 avril 2006 du tribunal administratif qui a annulé l'arrêté grand-ducal du 11 janvier 2005 analysé sous le point IV.A.. La Cour administrative a en effet rendu le 21 décembre 2006 deux décisions, l'une qui a confirmé le jugement d'annulation et l'autre qui a confirmé le jugement du tribunal administratif qui a dit non fondés les recours dirigés par les sociétés F contre le refus du bourgmestre de la Ville de Luxembourg de délivrer à celles-ci des autorisations de construire de principe.

Ces deux recours ayant été solutionnés à la même date et l'un d'eux ayant été introduit de manière non fautive, l'autre recours, même à le supposer abusif, n'a pas engendré de retard dans le projet d'urbanisation des consorts H.

L'examen des recours en annulation du PAP Fabeck effectué sous IV.A. 2. b. n'a pas permis de retenir de faute dans le chef des intimés. Il en est de même du recours analysé sous IV.A.2.c.

Il en découle que le volet de la demande en indemnisation du préjudice de l'appelante qu'elle dit avoir subi en raison du retard mis à percevoir la marge bénéficiaire réalisée à l'occasion de la construction de l'immeuble E3b est à rejeter.

2. La demande relative aux dommages réclamés pour la période postérieure à 2008 – 2009 couvre tous les autres postes de l'indemnisation, sauf celui analysé sous le point 1. ci-dessus, antérieur à ladite période.

Etant donné qu'aucun abus de droit n'a été retenu par la Cour sous le point IV.B. quant aux recours dirigés contre les autorisations de construire, l'intégralité de ces volets de la demande est à rejeter.

Il ressort de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel de la société A n'est pas fondé. Il en est de même de l'appel incident des intimés qui réclament, par réformation, une indemnité de procédure de 15.000 € pour la première instance. Cette demande est à rejeter, les conditions de l'article 240 du NCPC n'étant pas remplies.

Au vu du sort réservé à l'appel, la demande de la société A en allocation d'une indemnité de procédure de 20.000 € n'est pas fondée.

Il en est de même de la demande des parties intimées qui réclament chacune 5.000 €, étant donné qu'elles restent en défaut d'établir l'iniquité requise pour faire application de l'article 240 NCPC.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, quatrième chambre, siégeant en matière commerciale, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

confirme le jugement du 20 novembre 2015,

rejette les demandes des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne la société anonyme A aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître André Lutgen, avocat constitué, sur ses affirmations de droit.