

Arrêt civil

**Audience publique du 7 janvier deux mille neuf**

Numéro 32418 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;  
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;  
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**la société anonyme A),**

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg en date du 25 août 2006,

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

e t :

**1. B),** ingénieur civil, et son épouse

**2. C),**

intimés aux fins du susdit exploit SCHAAL du 25 août 2006,

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

### **3. l'Administration Communale de la Ville E),**

intimée aux fins du susdit exploit SCHAAL du 25 août 2006,

comparant par Maître Roger NOTHAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

#### **LA COUR DAPPEL :**

Par lettre du 13 décembre 2001, la Ville d'E) fait savoir à F) S.A. (sous « Concerne Votre accord pour la vente d'une partie de votre terrain ... ») qu'elle accuse « réception de votre courrier ... du 30 novembre 2001, nous informant que vous acceptez l'offre de la Ville du 19.11.01 pour l'acquisition d'une partie de votre terrain (+/- 2,66 ares) sis entre les maisons 107 et 109, rue de Belvaux, au prix de 300.000,- LUF/are ».

Dans une lettre du 22 mai 2002 concernant la « Vente d'une partie de terrain ... (à) Belvaux ... », F) S.A. informe l'Administration communale d'E) de ce qu'elle est disposée à céder à la Ville « le terrain (en question) en échange d'une vieille maison appartenant à la commune », et de ce que « au cas où la maison aurait une valeur supérieure au prix du terrain, (elle serait disposée) à vous payer la différence ».

Par lettre du 12 novembre 2002, concernant « Accord pour un échange en contrepartie d'une partie de votre terrain sis à Belvaux, avec notre maison sise à Differdange », l'Administration communale d'E) confirme à F) S.A. la proposition suivante de la Ville « ... » :

« F) cède à la Ville une partie de son terrain, lot « 2 », contenance 2,68 ares, ..., sis entre les maisons 107 et 109, rue de Belvaux, au prix de 300.000,- LUF/are, svt. accord du 13.12.2001, au prix global de 19.930,- EUR ».

« En contrepartie, la Ville vous cède une maison-place avec jardin sise à Differdange, no cad. C 654/4408, contenance 6,32 ares, au lieu-dit « 216 a, route de Soleuvre », appartenant pour  $\frac{3}{4}$  à la Ville, au prix de 88.300,- EUR ». « ... ».

Aux termes d'un acte intitulé VILLE D'E) – ACTE D'ECHANGE du 21 avril 2004, transcrit au Registre des Hypothèques, l'Administration communale d'E) et la société civile immobilière A) S.A. conviennent de l'acte suivant :

« A) La Ville d'E) déclare céder à (A) S.A.) ... les  $\frac{3}{4}$  indivis d'une maison d'habitation sise à Obercorn, rue de Soleuvre, numéro 126, inscrite au cadastre de la commune de Differdange, section C d'Obercorn, au lieu-dit <rue de Soleuvre>, maison-place, numéro cadastral 654/4408, d'une contenance de 6 ares 32 centiares ».

« B) (A) S.A.) déclare céder à la Ville : le lot<2>, sis dans la section A d'E)/Nord du ban de la Commune d'E), au lieu-dit <Rue de Belvaux>, partie du numéro cadastral 2550/13204, hangar-place, d'une contenance de 2 ares 68 centiares, ... ».

L'acte retient sous « Titres de propriété » que la parcelle de terrain désignée sous B) par le lot 2, sise rue de Belvaux ci-avant décrite, « a été acquise par A) S.A. de la société F) S.A. par acte de vente établi par devant Maître Norbert MULLER, alors notaire de résidence à E), en date du 18 janvier 2002 ... ».

Sous « Estimation et échange avec soulte », l'acte retient que « a) L'immeuble cédé par la Ville d'E),  $\frac{3}{4}$  indivis d'une maison d'habitation sise à Obercorn, ... a une valeur de 88.300.- euros » et que « b) Le terrain cédé par A) S.A. au lieu dit <rue de Belvaux> ... a une valeur de 19.930.- euros ».

« Les immeubles étant de valeur inégale, le présent échange a été consenti et accepté moyennant une soulte de 68.370.- euros ... au profit de la Ville d'E) ... ».

Les mandataires de la Ville d'E) déclarent que cet « acte d'échange se fait aux fins d'apport de terrain : le lot <2>, en vue d'un agrandissement de l'infrastructure scolaire de l'Ecole Bruch, donc dans un but d'utilité publique ».

Faisant valoir que cette opération constitue en réalité une vente, que l'Administration communale d'E) a omis de les avertir préalablement, conformément à l'article 815-14 du code civil, des conditions de cette opération immobilière de sorte qu'ils étaient dans l'impossibilité d'exercer leur droit légal de préemption, que la vente est dès lors aux termes de l'article 815-16 du code civil nulle, B) et son épouse C), en leur qualité de co-indivisaires à concurrence de  $\frac{1}{4}$  de l'immeuble dont l'Administration communale d'E) a cédé ses droits d'indivisaire, assignent par exploit d'huissier du 15 décembre 2004 A) S.A. et l'Administration communale d'E) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de voir « déclarer nul et non avenu l'acte d'échange du 21 avril 2004, du moins en ce qui concerne la cession des  $\frac{3}{4}$  indivis de la maison d'habitation à Differdange ... », et afin de se voir autoriser à faire valoir leur

droit de préemption en se portant acquéreurs des 3/4 indivis aux conditions égales à celles figurant à l'acte du 21 avril 2004.

Par exploit d'huissier du 25 août 2006, A) S.A. interjette régulièrement appel contre le jugement rendu le 2 juin 2006 par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg retenant que le contrat du 21 avril 2004 constitue une vente, annulant celle-ci, condamnant l'Administration communale d'E) à restituer à A) S.A. le terrain sis rue de Belvaux partie du numéro cadastral 2550/13204, d'une contenance de 2 ares 68 centiares, la condamnant encore à payer à A) S.A. le montant de 68.370.- euros, le jugement condamnant finalement A) S.A. à restituer à l'Administration communale d'E) les  $\frac{3}{4}$  indivis de la maison d'habitation sise à Obercorn de 6,32 ares.

A) S.A. demande que, par voie de réformation, l'assignation des époux B)-C) du 15 décembre 2004 soit déclarée nulle pour libellé obscur, subsidiairement, que la convention du 21 avril 2004 soit qualifiée d'échange et non de vente et, par voie de conséquence, que la demande en nullité déduite par les époux B)-C) des articles 815-14 et 815-16 du code civil soit rejetée.

L'Administration communale d'E) se rallie à l'appel de A) S.A..

Les époux B)-C) concluent à la confirmation du jugement du 2 juin 2006.

La Cour fait intégralement siens les motifs des premiers juges pour dire non fondé le chef de l'appel visant à voir déclarer la demande des époux B)-C) irrecevable pour libellé obscur de leur assignation du 15 décembre 2004, le jugement du 2 juin 2006 retenant à juste titre, entre autres, que le terme « pour le moins » critiqué par A) S.A., est sans équivoque, signifiant que les époux B)-C) sollicitent la nullité de la convention du 21 avril 2004 en son intégralité, sinon et pour le moins, la nullité de la cession de la quote-part des droits indivis de la Ville.

C'est encore par des motifs auxquels renvoie la Cour que le jugement du 2 juin 2006 rejette le moyen d'irrecevabilité déduit par l'appelante du prétendu défaut d'intérêt des époux B)-C) à solliciter la nullité de la cession tant dans son ensemble que pour ce qui concerne la seule cession des droits indivis, les moyens en question participant non de la recevabilité de l'action, mais de son bien-fondé.

Subsidiairement, A) S.A. et l'Administration communale d'E) font grief aux premiers juges de qualifier le contrat du 21 avril 2004 de vente, alors

qu'il s'agirait d'un échange, partant d'un contrat non soumis aux dispositions des articles 815-14 et 815-16 du code civil.

C'est à juste titre que le jugement du 2 juin 2006 définit l'échange comme étant un contrat par lequel les parties conviennent de se donner réciproquement une chose pour une autre (cf article 1702 du code civil).

Les parties à l'échange sont appelées copermutants, coéchangistes ou échangistes

A la différence de la vente, l'échange ne comporte pas de prix.

Alors que la vente implique une chose et un prix, formant réciproquement la contrepartie l'une de l'autre, l'échange ne porte que sur deux choses, formant réciproquement la contrepartie l'une de l'autre.

Lorsque les biens échangés n'ont pas la même valeur, la partie qui reçoit la chose dont la valeur est supérieure s'engage, le plus souvent, à compenser cet avantage en s'obligeant à remettre, en plus du bien qu'il donne en échange, une certaine somme d'argent, pour ainsi préserver l'équilibre économique de l'opération.

La somme d'argent payée dans ces conditions constitue une soulte.

Si l'échange peut, par conséquent, s'effectuer moyennant paiement d'une soulte, il n'en reste pas moins qu'en principe l'échange s'opère concernant des biens qui sont de valeurs sensiblement égales.

La différence entre l'échange et la vente peut cependant s'estomper lorsque les parties prévoient le paiement d'une soulte.

Ainsi, lorsque la soulte est élevée par rapport à la valeur des choses échangées, il se pose la question de savoir si la soulte ne constitue pas un véritable prix, et partant celle de savoir s'il n'y a pas lieu de rechercher la qualification véritable du contrat.

Tel que le fait valoir à cet égard l'appelante, le contrat reste, en principe, un échange tant que la soulte n'apparaît pas, en fait, comme étant l'objet principal du contrat.

La distinction de la vente et de l'échange ne dépend donc pas seulement d'un rapport entre valeurs objectives, mais aussi de l'intention qui amène les parties à conclure.

La stipulation d'une soulte supérieure à la valeur du bien échangé peut être interprétée comme traduisant la volonté des parties de procéder à une vente.

Une troisième hypothèse dans laquelle il y a lieu de redresser la qualification est celle dans laquelle il apparaît que la forme de l'échange est utilisée pour dissimuler une vente aux fins d'échapper, entre autres, au droit de préemption d'un co-indivisaire ou, de manière générale, afin de porter atteinte aux droits d'un tiers (Jurisclasseur Civil, Art, 1702 à 1707, nos 4, 6, 10, 15 et 16, édition 2002).

En l'espèce, la valeur de la partie du terrain de Belvaux (19.930.- euros) transférée par A) S.A. à l'Administration communale d'E) constitue moins d'un quart de la valeur des droits indivis dans l'immeuble à Differdange (88.300.- euros) transférés en échange par l'Administration communale d'E) à A) S.A..

La soulte d'un montant de 68.370.- euros réglée en conséquence par A) S.A. à la Ville d'E) est plus que trois fois supérieure à la valeur du terrain à Belvaux donné en échange par A) S.A.

Dans la recherche de la véritable intention des parties à l'acte du 21 avril 2004, il ne saurait être fait abstraction de ce que initialement, l'intention de la Ville d'E) et de F) S.A. consiste dans la vente des 2,68 ares à Belvaux contre paiement d'un prix de 300.000.- francs l'are.

Cette intention résulte de manière non équivoque du courrier que la Ville adresse le 13 décembre 2001 à F) S.A. et qui fait état du prix de 300.000.- francs l'are et de l'accord de F) S.A. pour cette vente.

Elle résulte encore implicitement, et pour ce qui concerne la Ville d'E), de sa lettre adressée le 12 novembre 2002 à F) S.A., dans laquelle elle se réfère au « prix » de 300.000.- francs l'are et renvoie à l'accord trouvé le 13 décembre 2001, qui porte sur la vente du terrain à Belvaux contre le paiement du prix de 300.000.- francs par are.

Le terrain à Belvaux ayant suivant acte notarié MULLER du 18 janvier 2002 été vendu par F) S.A. à A) S.A., le contrat du 21 avril 2004 sera finalement réalisé non avec F) S.A., mais avec A) S.A..

Or, il appert des pièces au dossier que, malgré cette vente le 18 janvier 2002 entre F) S.A. et A) S.A., qui sont deux entités juridiques distinctes, c'est F) S.A. qui poursuivra les pourparlers avec la Ville d'E) (cf les courriers ci-avant des 22 mai et 12 novembre 2002).

La lettre du 13 décembre 2001 ainsi que les courriers ci-avant des 22 mai 2002 et 12 novembre 2002 établissent que l'intention réelle de la Ville d'E) a été l'achat du terrain de Belvaux, et que telle a également été l'intention initiale de F) S.A. qui, par ailleurs, intitule sa lettre du 22 mai 2002, « Vente d'une partie de terrain ».

De ces mêmes pièces il résulte encore que, après la vente du terrain de Belvaux le 18 janvier 2002 par F) S.A. à A) S.A., il est question d'échange lors des pourparlers continués par F) S.A., l'objet du contrat ne portant désormais plus sur le transfert de la propriété du seul terrain à Belvaux, mais en outre sur celui de la quote-part des droits indivis de la Ville d'E) dans la maison à Differdange.

Cette nouvelle qualification, dont l'adoption n'est pas expliquée de manière plausible par l'intimée A) S.A., permet à celle-ci d'éviter le paiement de droits d'enregistrement plus importants, et d'éviter aux deux contractants tous éventuels problèmes concernant la réalisation du transfert des droits indivis, difficultés pouvant se révéler lors de la procédure à observer en cas de vente à l'égard du co-indivisaire non cédant par le co-indivisaire vendeur.

L'intérêt personnel de l'Administration communale d'E) de devenir propriétaire du terrain à Belvaux afin de pouvoir procéder à l'agrandissement des infrastructures scolaires est constant en cause.

L'appelante reste cependant, comme en première instance, en défaut de justifier de son intérêt personnel à se voir attribuer des droits concernant précisément l'immeuble litigieux à Differdange, plutôt que ceux concernant un autre immeuble appartenant à la Ville d'E), étant par ailleurs dans le courrier de F) S.A. du 22 mai 2002 question de se voir attribuer une maison appartenant à la Ville d'E), et non de devenir indivisaire d'un tel immeuble, par ailleurs occupé par des locataires et, dès lors, doublement non disponible dans l'immédiat.

Finalement, l'affirmation de A) S.A. consistant à justifier son intérêt personnel à obtenir les 3/4 dans l'indivision de la maison à Differdange par la réalisation de travaux de transformation de l'immeuble en vue de sa revente est contredite par le fait que l'immeuble est en indivision et que A) S.A. ne saurait seule décider de quelconques travaux, à fortiori d'une vente de l'immeuble rénové.

Au vu de l'ensemble de ces éléments et du montant exorbitant de la soulte, c'est encore à tort que la Ville d'E) fait valoir que la soulte n'est en

l'espèce « qu'un accessoire de l'opération principale, à savoir le transfert des propriétés immobilières ».

En effet, à considérer le transfert de biens proprement dit, l'Administration communale d'E) transfère à A) S.A. sa quote-part de 3/4 dans l'indivision de l'immeuble à Differdange, quote-part d'une valeur de 88.300.- euros, et A) S.A. transfère à la Ville d'E) le terrain à Belvaux d'une valeur de 19.930.- euros.

Au vu de la disproportion de la valeur des biens donnés en échange aux termes de la convention du 21 avril 2004, de l'importance anormale de la soulte versée à la Ville d'E), d'un montant bien supérieur à la valeur de la parcelle du terrain à Belvaux lui transférée, le contrat est à qualifier non d'échange, mais de vente.

Compte tenu de ces éléments, c'est à juste titre que les premiers juges retiennent que l'opération d'échange telle que conçue a pour but de faire échec au droit de préemption des époux B)-C), étant par ailleurs constant en cause que A) S.A. soumet son consentement au transfert à la Ville du terrain à Belvaux au transfert des 3/4 dans l'indivision à A) S.A., ce dernier transfert posant cependant en cas de vente le problème du droit de préemption des époux B)-C) et de la procédure afférente devant en garantir le respect.

Il résulte de l'ensemble de ces considérations que c'est à bon droit que les premiers juges retiennent que l'acte du 21 avril 2004 constitue une vente et est à requalifier comme telle.

C'est à tort que Administration communale d'E) soutient que le caractère d'utilité publique qu'elle attache à l'acquisition du terrain à Belvaux met en échec l'application de l'article 815-14 du code civil.

Conformément à l'article 545 du code civil, un transfert de propriété non demandé par le propriétaire, en l'espèce les co-indivisaires B)-C), ne peut intervenir que suite à une procédure d'expropriation régulière (Cass. fr. 6 janvier 1994, R.T.D.C. 1994, p. 888, note Frédéric ZENATI).

En l'espèce, il n'existe en l'espèce aucune procédure d'expropriation.

Par ailleurs, le transfert par l'Administration communale d'E) de sa quote-part des 3/4 dans l'indivision de la maison d'habitation à Differdange -transfert qui motive la demande en nullité des époux B)-C)-, ne revêt aucun intérêt public, mais est d'un intérêt purement privé dans le chef de A) S.A..



C'est par conséquent à bon droit que le jugement du 2 juin 2006 retient que les articles 815-14 points 1° et 2° ainsi que 815-16 du code civil sont applicables en l'espèce.

La demande des époux B)-C) visant à ce qu'il soit fait droit à leur demande en annulation de la vente litigieuse, et à ce que leur droit de préemption soit respecté, est déduite des articles 815-14 points 1° et 2° ainsi que 815-16 du code civil, libellés comme suit :

« 1° L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis, ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir ».

« 2° Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés ».

« Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15 .... ».

La nullité des articles 815-14 points 1° et 2° ainsi que 815-16 du code civil dont se prévalent les époux B)-C) s'applique non seulement en l'absence totale de notification à l'indivisaire cédant (article 815-14 point 1° du code civil), mais également lorsque la notification n'observe pas la forme prescrite à ces fins, et qui est celle d'un acte extra-judiciaire, soit celle d'un acte d'huissier (Jurisclasseur Civil, Art. 815 à 815-18, Fasc. 41, nos 32 et 41 et 57, édition 2006 ; Encyclopédie Dalloz, V° Indivision, no 607, éd. novembre 1997).

Subsidiairement, l'Administration communale d'E) offre à cet égard de prouver par témoins qu'elle a suffi aux obligations lui imposées par l'article 815-14 alinéa 1<sup>er</sup> du code civil.

Or, le libellé de l'offre de preuve par témoins qu'elle réitère en instance d'appel ne permet pas de retenir qu'il y ait eu de la part de la Ville une notification au sens de l'article 815-14 point 1° du code civil aux époux B)-C).

Le premier point de l'offre de preuve, abstraction même faite de ce que les faits y allégués précèdent de 12 ans l'acte litigieux, ne tend pas à établir que la Ville y ait fait savoir aux époux B)-C) qu'elle entendait « céder, à

titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision », tout ou partie de ses droits dans le bien indivis.

Le point 1<sup>er</sup> de l'offre de preuve est dès lors à rejeter pour ne pas se placer dans le cadre de l'article 815-14 alinéa 1<sup>er</sup> du code civil et pour, dès lors, être non pertinent.

Il en va de même du point 2 de l'offre de preuve visant à prouver que B) était lors d'une visite des lieux organisée par la Ville informé de ce que « la Ville d'E) cédera ses parts, si besoin par adjudication publique », le libellé ne visant pas à établir que le nom de la personne devant acquérir la quote-part de la Ville, de même que le prix et les autres conditions d'une cession concrète aient été révélés à B).

Il en va encore de même du point 3 de l'offre de preuve qui vise à prouver qu'en automne 2003, « B) a été informé qu'un échange était prévu avec la société A) », et qu'en janvier 2004, les services communaux ont informé B) que l'acte d'échange était prévu pour avril 2004, et que B) ne s'y serait pas opposé.

En effet, l'offre de preuve n'évoque pas les conditions et circonstances de l'échange projeté, sauf à dévoiler la seule identité de la personne se proposant d'acquérir cette quote-part, soit A) S.A..

Le point 4 de l'offre de preuve ne comporte pas davantage de précision quant aux circonstances et conditions de l'acte d'échange à l'encontre duquel B) aurait le 19 août 2004 déclaré ne pas avoir d'objections à faire valoir, le point 5 de l'offre de preuve redevenant encore plus vague en portant sur les informations concernant « les » projets de la Ville pour céder sa part indivise.

Finalement, le libellé de l'offre de preuve ne porte pas non plus sur des circonstances non équivoques permettant de retenir qu'il y ait eu de la part des époux B)-C) une renonciation à leur droit de préemption, renonciation qui serait de nature à délier l'Administration communale d'E) de son obligation de procéder à la notification par acte d'huissier lui imposée par l'article 815-14 point 1<sup>o</sup> du code civil (cf Encyclopédie Dalloz, V<sup>o</sup> Indivision, nos 601 et 602, éd. novembre 1997).

L'offre de preuve n'étant dès lors pas de nature à établir une renonciation par les époux B)-C) quant à l'exercice de leur droit de préemption concernant la quote-part indivise appartenant à la Ville, ils peuvent agir en nullité à l'encontre de l'acte du 21 avril 2004 opérant vente de ladite quote-part en méconnaissance des formalités préalables prévues par l'article 815-14 point 1<sup>o</sup> du code civil.

L'Administration communale d'E) et l'appelante soutiennent encore, subsidiairement, que la nullité ne peut porter que sur la quote-part des droits indivis de la Ville dans l'immeuble à Differdange, sans pouvoir affecter de nullité l'acte du 21 avril 2004 en son intégralité.

Or, le contrat du 21 avril 2004 étant un contrat synallagmatique, et la contrepartie du transfert des droits indivis de l'Administration communale d'E) dans l'immeuble à Differdange consistant dans l'obtention de la propriété du terrain à Belvaux et de la somme de 68.370.- euros, la nullité de la cession de la quote-part dans l'indivision emporte nécessairement la nullité de toute l'opération juridique conclue le 21 avril 2004.

La Ville d'E) ayant cédé sa quote-part dans l'indivision sans au préalable avoir procédé aux formalités et notifications à leurs co-indivisaires B)-C) prescrites par l'article 815-14 du code civil, la cession est dans son intégralité à déclarer nulle aux termes de l'article 815-16 du code civil.

Le jugement dont appel est par conséquent à confirmer.

L'administration communale d'E) ne se prévaut d'aucun motif de fait ou de droit permettant de revenir à la décision des premiers juges la condamnant à payer une indemnité de procédure aux époux B)-C).

L'appelante ne justifiant pas de la condition de l'iniquité posée par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure dirigée contre les époux B)-C) en instance d'appel est à dire non fondée.

Comme il paraît au vu des éléments au dossier inéquitable de laisser à la charge des époux B)-C) l'intégralité des sommes par eux exposées et non comprises dans les dépens de l'instance d'appel, il y a lieu de condamner A) S.A. à leur payer pour cette instance une indemnité de procédure de 850.- euros.

#### **PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit l'appel,

rejette la demande en institution d'enquêtes,

dit l'appel non fondé,

partant, confirme le jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 2 juin 2006,

donne acte à l'appelante de ce qu'elle renonce à sa demande dirigée en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile contre l'Administration communale d'E),

condamne A) S.A. à payer aux époux B)-C) une indemnité de procédure de 850.- euros pour l'instance d'appel,

rejette la demande de A) S.A. dirigée en instance d'appel sur la base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile contre les époux B)-C),

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose par moitié à A) S.A. et par moitié à l'Administration communale d'E), avec distraction au profit de Maître Marc PETIT et de Maître Roy NATHAN, avocats qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.