

Arrêt civil

Audience publique du 7 juillet deux mille dix

Numéros 32818 et 33049 du rôle.

Composition:

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

D) E n t r e :

1. A),

2. C),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 20 juillet 2007,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. D),

2. E),

intimés aux fins du susdit exploit ENGEL du 20 juillet 2007,

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

3. l'Administration Communale de W),

intimés aux fins du susdit exploit ENGEL du 20 juillet 2007,

comparant par Maître Vic. GILLEN, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

II) E n t r e :

1. D),

2. E),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou
THILL de Luxembourg en date du 2 octobre 2007,

comparant par Maître Jean MEDERNACH, avocat à la Cour,
demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. A), veuve B),

2. C),

intimés aux fins du susdit exploit THILL du 2 octobre 2007,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant
à Luxembourg,

3. l'Administration Communale de W),

intimés aux fins du susdit exploit THILL du 2 octobre 2007,

comparant par Maître Vic. GILLEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Revu l'arrêt rendu en cause le 10 juin 2009.

Vu les pièces produites après cet arrêt par la commune de W).

Il ressort de ces pièces que par courrier du 12 mars 2004, le bureau d'ingénieurs T) s'adresse au Ministère de l'Intérieur pour lui soumettre certains plans relatifs au nouveau plan d'aménagement général envisagé par la commune de W). Il ressort de ce courrier que ladite commune avait pris bien avant ce courrier la décision de modifier son ancien plan d'aménagement ; elle avait mandaté un bureau d'ingénieurs avec la mission d'élaborer des plans. Il ressort du graphique coloré joint à cette lettre qu'une zone de verdure est prévue à l'endroit des terrains achetés par D) et E). Cette zone de verdure fut maintenue et fait désormais partie du nouveau plan d'aménagement de la commune. Les responsables de la commune savaient donc depuis le début de l'année 2004 que l'ancien plan d'aménagement datant de 1978 allait être modifié et au plus tard depuis le mois de mars 2004 que les terrains litigieux n'étaient plus constructibles.

Or la question posée six mois plus tard par le notaire X) était des plus claires. Il voulait savoir si les terrains sis à Ehnen, appartenant aux consorts A), étaient à considérer comme places à bâtir ou non. Il appartenait donc au bourgmestre d'informer le notaire de ce que le plan d'aménagement de la commune allait être modifié et que les terrains en question seraient reclassés pour perdre probablement leur qualité de terrains constructibles. En présence de pareille information, les futurs acquéreurs Schanen et Kerschenmeyer auraient pu se désister de la vente.

Il suit des développements qui précèdent que la commune a commis une faute en cachant aux appelants D) et E) le fait de la modification prochaine de son plan d'aménagement, initiée par elle. Cette réticence sournoise a causé un dommage aux prédites parties pour lequel la commune doit réparation.

La commune conteste toute faute dans son chef ; elle donne à considérer que les appelants ont omis de protester contre les décisions de la commune portant approbation provisoire et ensuite définitive du nouveau

plan d'aménagement. Si les appelants avaient fait une réclamation par écrit, la commune leur aurait probablement donné satisfaction.

La Cour rappelle que la lettre du notaire X) date du 15 septembre 2004. Or le premier avis de la commune ne fut affiché à l'attention du public que le 29 novembre 2004. A ce moment-là, les appelants avaient déjà acheté les terrains en question. A cela s'ajoute qu'ils n'habitent pas la commune en question. Il n'est donc pas établi qu'ils étaient au courant de l'affichage des décisions du conseil communal concernant la modification du plan d'aménagement. Il ne saurait donc être question de la perte d'une chance dans le chef des appelants.

La commune n'avait qu'à informer correctement et honnêtement les clients du notaire.

Pour ce qui est du dommage, les appelants sollicitent la condamnation de la commune au paiement de la somme de 146.850.- euros, subsidiairement de la somme de 115.000.- euros. Ils demandent en ordre plus subsidiaire l'institution d'une expertise.

L'acte de vente notarié date du 21 octobre 2004. Les appelants ont acheté pour 125.000.- euros non un terrain à bâtir, mais un simple vignoble dont la valeur réelle est nettement inférieure. Comme la Cour ne possède pas assez d'éléments pour se prononcer sur cette valeur, il échet d'instituer une expertise.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en continuation de l'arrêt du 10 juin 2009,

dit fondé en principe l'appel des parties D) et E) en tant que dirigé contre la commune de W),

avant de statuer sur le dommage accru aux appelants, institue une expertise et commet pour y procéder Monsieur J), avec la mission de se prononcer sur la valeur vénale au 21 octobre 2004 des terrains litigieux sis à Ehnen, considérés comme simple vignoble ou zone verte,

dit que la commune de W) versera à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert la somme de 150.- euros,

charge le président du siège du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert déposera son rapport au greffe de la Cour le 10 septembre 2010 au plus tard,

réserve les droits des parties et les frais,

refixe l'affaire pour la continuation de la procédure à l'audience du 29 septembre 2010.