

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 88/19 – VII – CIV

Audience publique du dix-neuf juin deux mille dix-neuf

Numéro 44652 du rôle.

Composition:

Astrid MAAS, président de chambre;
Karin GUILLAUME, premier conseiller;
Henri BECKER, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son gérant,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 24 mars 2017,

comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE2.),

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

3. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE4.),

intimées aux fins du susdit exploit BIEL du 24 mars 2017,

comparant par Maître Anne-Laure JABIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Antécédents de procédure et exposé du litige

Par exploit d'huissier de justice du 2 juillet 2015, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a fait donner assignation à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ci-après les consorts GROUPE1.), à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, aux fins de les entendre condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacune pour le tout à lui payer la somme de 61.359,44 € avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde, le montant réclamé étant ventilé comme suit :

- 11.539,44 € à titre de participation aux frais d'infrastructures d'un lotissement,
- 50.000 € à titre de compensation des terrains à céder à la commune, sinon toute autre somme à évaluer par dire d'expert ou tout autre montant à fixer *ex aequo et bono* par le tribunal.

Elle a en outre sollicité une indemnité de procédure de 5.000 €

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) a exposé avoir réalisé dans les années 90 en tant que promoteur un plan d'aménagement particulier (ci-après PAP) intitulé « *lotissement LOT1.)* » concernant des terrains sis à LIEU1.), section (...) de la commune de LIEU2.), aux lieux dits « *LIEU3.)* » et « *LIEU4.)* ».

Le PAP phase 2, réalisé sous l'empire de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, aurait été définitivement approuvé par le conseil communal de la commune de LIEU2.) le 9 avril 1998 et par le Ministre de l'Intérieur le 14 avril 1999.

La société SOCIETE1.) a fait valoir que sous l'empire de la prédite loi, le promoteur ne devait pas nécessairement être propriétaire du ou des terrains sur lesquels portait le projet et qu'il pouvait lancer un PAP sans avoir reçu

mandat préalable d'un ou plusieurs propriétaires de terrains de la surface à lotir ce qui en l'espèce aurait été le cas pour les consorts GROUPE1.).

Elle a encore fait valoir que dans le cadre de l'exécution du PAP, le promoteur serait légalement obligé de réaliser les infrastructures nécessaires à la viabilisation des terrains concernés ainsi que de céder à la commune, conformément à l'article 19 de la prédite loi, 25% de la surface totale du PAP.

Le PAP ayant été réalisé sur une zone de terrains non constructibles, la société SOCIETE1.) a soutenu que l'adoption du PAP et la réalisation des infrastructures et des aménagements publics aurait eu pour conséquence immédiate de rendre constructibles les terrains des consorts GROUPE1.), leur permettant de bénéficier d'une importante plus-value sur leurs terrains devenus constructibles à la suite de l'exécution du PAP.

Bien qu'étant directement bénéficiaires de la réalisation du PAP, ceux-ci refuseraient cependant la participation à la cession gratuite de terrains, la participation aux frais d'infrastructures et d'équipements publics ainsi que la participation aux frais d'études relatifs à l'élaboration du PAP et cela bien qu'ils aient accepté le principe de l'indemnisation de la société SOCIETE1.), tel que cela résulterait des correspondances échangées entre parties.

Ayant cédé elle-même 20,8 % de la surface totale lotissée et les consorts GROUPE1.) uniquement 13%, la société SOCIETE1.) soutient avoir convenu avec les consorts GROUPE1.) que ceux-ci l'indemniserait de la différence correspondant à un are de terrain et évalué à 50.000 €

Les consorts GROUPE1.) n'ayant, malgré leur engagement, pas indemnisé la société SOCIETE1.), il y aurait lieu de les y contraindre judiciairement.

La société SOCIETE1.) a basé sa demande à titre principal sur les articles 1134, 1135, 1142 et 1147 du Code civil, à titre subsidiaire sur les articles 1382 et 1383 du Code civil et à titre encore plus subsidiaire sur les articles 1376 et suivants du Code civil.

Les consorts GROUPE1.) ont conclu à l'irrecevabilité des demandes en tant que basées sur la responsabilité contractuelle.

Ils ont contesté la version des faits telle qu'exposée par la société SOCIETE1.) en contestant notamment que leurs parcelles aient été inconstructibles, affirmant que celles-ci étaient simplement soumises à PAP.

La société SOCIETE1.) n'étant pas propriétaire de tous les terrains inclus dans le PAP, elle n'aurait été autorisée qu'à construire sur ses propres parcelles, qu'il s'agisse de bâtiments d'habitation ou d'infrastructures, sans

pouvoir prendre le moindre engagement par rapport aux parcelles des consorts GROUPE1.).

Selon les consorts GROUPE1.), il n'y aurait dès lors pas de lien juridique entre la cession à la commune des parcelles accueillant les infrastructures publiques à faire par la société SOCIETE1.) et celles à faire par les consorts GROUPE1.) et il n'y aurait pas non plus de lien juridique entre les infrastructures réalisées par la société SOCIETE1.) et celles réalisées par les consorts GROUPE1.).

Ils ont encore fait valoir qu'il ne résulterait pas de la loi de 1937 une quote-part égalitaire à respecter entre chaque propriétaire dans le cadre de la cession immobilière gratuite à hauteur de 25% de la surface totale du PAP à la commune.

Ils ont affirmé :

- avoir fait réaliser et payé eux-mêmes les travaux d'infrastructure prévus pour leurs parcelles, conformément à la convention conclue avec la commune,
- avoir cédé à la commune les infrastructures publiques réalisées par leurs soins,
- qu'il n'existerait aucune obligation légale qui prévoirait qu'ils devraient participer pour des frais d'infrastructures qui ne les concerneraient pas, à savoir notamment des créations de voiries ou autres réalisées par la société SOCIETE1.),
- qu'il n'existerait aucun accord entre parties sur un partage des frais, la société SOCIETE1.) ayant refusé de signer la transaction proposée par eux.

Faute d'accord entre parties, ils ont contesté redevoir une quelconque indemnisation à la société SOCIETE1.).

A titre reconventionnel, ils ont demandé la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de 5.000 € pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil alors que la société SOCIETE1.), par son action, ferait preuve d'une mauvaise foi équipollente au dol.

Par jugement du 11 janvier 2017, le tribunal a déclaré non fondée la demande principale de la société SOCIETE1.) de même que la demande reconventionnelle des consorts GROUPE1.).

Contre ce jugement, signifié le 15 février 2017, la société SOCIETE1.) a régulièrement interjeté appel par exploit d'huissier de justice du 24 mars 2017, demandant, par réformation, à la Cour de condamner les consorts GROUPE1.) au paiement des sommes de 11.539,44 € à titre de participation

aux frais d'infrastructure pour l'élaboration du PAP « LOT1.) » et 50.000 € au titre de compensation des terrains à céder à la Commune de LIEU2.).

En instance d'appel, elle a encore invoqué à l'appui de sa demande les articles 1372 et 1375 du Code civil relatifs à la gestion d'affaires.

Les consorts GROUPE1.) ont régulièrement interjeté appel incident en ce qu'ils ont été déboutés de leur demande reconventionnelle tendant à l'allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et ils réclament de ce chef la somme de 5.000 €

Pour le surplus ils ont conclu à la confirmation du jugement.

Ils ont soulevé l'irrecevabilité de la demande basée sur les articles 1372 et 1375 du Code civil comme s'agissant d'une demande nouvelle présentée pour la première fois en instance d'appel.

Ils demandent une indemnité de procédure de 5.000 € pour l'instance d'appel.

Appréciation

La demande de la société SOCIETE1.) comporte deux volets, à savoir d'une part la condamnation des consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de 11.539,44 € à titre de participation aux frais d'infrastructure du lotissement (réalisation de l'infrastructure routière, canalisations, conduites d'eau, électricité, éclairage public, téléphone, antenne collective, trottoirs, participation SOCIETE2.) et PTT, frais d'études, de mesurage et de bureau) et d'autre part une indemnité de 50.000 € correspondant à la différence entre la surface totale cédée à la Commune pour la réalisation des infrastructures d'utilité publique et la surface cédée par les consorts GROUPE1.).

- quant à la responsabilité contractuelle

La société SOCIETE1.) a basé sa demande en ordre principal sur les dispositions des articles 1134, 1135, 1142 et 1147 du Code civil.

Afin de prospérer dans sa demande sur la base contractuelle, elle doit donc établir qu'il y avait convention entre parties que les consorts GROUPE1.) n'ont pas respectée.

Aux termes de l'article 1315 alinéa premier du Code civil :

« Celui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver ».

La société SOCIETE1.) se prévaut à cet effet de deux conventions des 16 décembre 1996 et 30 septembre 1998 ainsi que d'un acte de cession du 20 décembre 1999.

En ce qui concerne les deux conventions susvisées, celles-ci ont été conclues entre l'Administration Communale de LIEU2.) et la société SOCIETE1.) et elles stipulent les conditions à respecter par la société SOCIETE1.) à l'occasion de la réalisation du lotissement.

Quant à l'acte de cession du 20 décembre 1999, il a pour objet la cession à titre gratuit, comme s'inscrivant dans le cadre de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, à la Commune de LIEU2.) de la voie publique avec accessoires destinés à l'usage public dans le lotissement.

Ledit acte stipule en ses articles 3 et 4 sub) Clauses Spéciales, la quote-part de participation aux frais de l'infrastructure à charge de la société SOCIETE1.) et des consorts GROUPE1.) et arrête le principe que la différence entre la surface totale cédée à la commune dans un intérêt d'utilité publique et la surface cédée par les consorts GROUPE1.) sera indemnisée par les consorts GROUPE1.) à la société SOCIETE1.) suivant la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

En vertu de l'article 1165 du Code civil :

« Les conventions n'ont d'effet qu'entre les parties contractantes ; elles ne nuisent point au tiers (...) ».

Force est de constater que tant les deux conventions que l'acte de cession (qui est d'ailleurs resté à l'état de simple projet alors qu'il n'a jamais été signé) ont été conclus entre la Commune de LIEU2.) et la société SOCIETE1.).

Les consorts GROUPE1.) n'ayant pas été parties à ces conventions, c'est à bon droit que les premiers juges ont retenu qu'elles ne leur sont pas opposables de sorte qu'aucune obligation ne saurait en découler à leur charge.

La société SOCIETE1.) se prévaut ensuite de l'échange de correspondance entre parties duquel il résulterait que les consorts GROUPE1.) auraient accepté sinon le montant du moins le principe d'une indemnisation.

Elle verse à cet égard une proposition qu'elle a faite aux consorts GROUPE1.) le 14 mai 1998 aux termes de laquelle ceux-ci devaient céder +/- 12% de leurs terrains pour réaliser l'infrastructure du lotissement et participer à concurrence de 150.000 LUF/are aux frais de l'infrastructure.

Force est de constater que cette proposition a été refusée par les consorts GROUPE1.) le 28 mai 1998 alors que ceux-ci avaient entretemps déposé à la Commune de LIEU2.) une réclamation contre le PAP phase 2.

Cette réclamation a été rejetée par décision du Ministre de l'Intérieur du 23 avril 1999.

Il est vrai que le 7 juin 2001, les consorts GROUPE1.) ont soumis une proposition à la société SOCIETE1.) de participer à concurrence de 1.250.000 FLUX aux frais d'infrastructure.

Cette proposition n'a cependant pas été acceptée par la société SOCIETE1.) qui, par courrier du 12 octobre 2001, a transmis aux consorts GROUPE1.) l'offre de l'entreprise SOCIETE3.) pour les travaux d'infrastructure ainsi que ses revendications au titre de participation aux installations existantes et d'indemnisation pour la différence entre la totalité du terrain cédé à la Commune de LIEU2.) et la partie cédée par la société SOCIETE1.).

Cette proposition se chiffrait à 2.539.843 FLUX.

Aucune pièce du dossier ne témoigne d'un quelconque accord des consorts GROUPE1.) à accepter ledit montant et le simple silence ne saurait valoir acceptation.

La société SOCIETE1.) a mis 13 années pour revenir à charge en réclamant, par courrier de son mandataire du 7 mai 2014, un montant de 61.539,44 € en contrepartie des frais avancés pour les infrastructures publiques et de la compensation des terrains cédés.

Par courrier du 21 mai 2014, les consorts GROUPE1.) ont contesté les revendications de la société SOCIETE1.) en donnant notamment à considérer que la société SOCIETE1.) n'avait pas encore cédé la surface visée dans la convention signée le 30 septembre 1998 avec la Commune de LIEU2.), aucun acte notarié de cession n'ayant encore été signé (cf supra : l'acte de cession du 20 décembre 1999 n'est en réalité qu'un projet d'acte).

Ils ont d'autre part donné à considérer que seul le promoteur SOCIETE1.) s'était engagé par le biais de cette convention envers l'administration communale à réaliser les travaux d'infrastructure. Aucun arrangement n'ayant été conclu entre parties afin de terminer les travaux

d'infrastructure, et le délai raisonnable étant largement dépassé, les consorts GROUPE1.) affirment avoir entamé eux-mêmes l'aménagement du rond-point faisant partie du PAP.

Ils ont de même affirmé avoir réalisé tous les raccordements de leurs terrains à l'infrastructure communale existante sans toucher à aucun point aux infrastructures du lotissement SOCIETE1.).

Ils ont finalement contesté l'affirmation qu'il aurait été convenu à l'époque que « *la différence entre la surface totale cédée et la surface cédée par les consorts GROUPE1.) (en pourcents) sera indemnisée par les consorts GROUPE1.)* ».

Contrairement à ce que soutient la société SOCIETE1.), l'échange de correspondance entre parties ne prouve donc pas l'existence d'un quelconque engagement des consorts GROUPE1.), mais plutôt le contraire à savoir l'absence totale d'accord de ceux-ci avec les revendications de la société SOCIETE1.).

Le seul courrier dans lequel les consorts GROUPE1.) avaient accepté de concourir aux frais d'infrastructure est celui du 7 juin 2001 dans lequel ils avaient offert une participation de 1.250.000 FLUX.

Or, tel que les premiers juges l'ont déjà relevé, depuis l'offre de 2001, la situation a évolué.

Il ressort en effet des pièces versées en cause que les consorts GROUPE1.) ont entretemps obtenu de la part de la commune l'autorisation de construire le rond-point et de réaliser les infrastructures sur leurs terrains dans le cadre du PAP pour le montant de 7.800 € suivant le devis SOCIETE4.) du 27 septembre 2005.

Par acte de cession gratuite du 5 août 2015, les consorts GROUPE1.) ont cédé à la commune de LIEU2.) la parcelle sise à LIEU1.), inscrite au cadastre de la commune de LIEU2.), section (...) de LIEU1.), numéro NUMERO1.), lieu-dit « *LIEU4.)* », place voirie, contenant 1 are 78 centiares.

Il résulte également des pièces versées en cause et notamment du plan de réseau SOCIETE4.) de 2011 et du levé « *As-Built* » de la société SOCIETE5.) du 5 juillet 2012 que les consorts GROUPE1.) ont raccordé leurs terrains à la canalisation et aux infrastructures publiques existantes dans la rue (...) et non à celles construites par la société SOCIETE1.). Le plan versé par la société SOCIETE1.) n'est pas actuel, celui-ci datant de 1998 donc avant les travaux des consorts GROUPE1.).

Les consorts GROUPE1.) ayant réalisé eux-mêmes les infrastructures sur leurs terrains ainsi que la moitié du rond-point et s'étant raccordés au réseau préexistant de la Commune de LIEU2.), aucune participation aux frais d'infrastructure du lotissement ne saurait leur être réclamée par la société SOCIETE1.), celle-ci restant en défaut de prouver avoir exposé d'autres frais qui auraient profité aux consorts GROUPE1.).

En ce qui concerne la prétendue quote-part égalitaire que chaque propriétaire devrait céder dans le cadre d'un PAP, force est de constater que la loi du 12 juin 1937 ne contient pas de telle disposition.

Les consorts GROUPE1.) ont d'ailleurs cédé 1 are 78 centiares de ce chef à la commune tandis qu'il n'est pas prouvé que la société SOCIETE1.) ait entretemps finalisé l'acte de cession avec la commune.

Finalement la société SOCIETE1.) ne prouve pas que le fait d'inclure dans son PAP, contre leur gré, les terrains des consorts GROUPE1.), ait engendré des frais plus élevés de sorte qu'elle ne saurait obtenir une quelconque indemnisation de ce chef.

Il découle des développements qui précèdent que le jugement est à confirmer en ce qu'il a rejeté la demande de la société SOCIETE1.) sur la base contractuelle.

- quant à la responsabilité délictuelle

La société SOCIETE1.) est d'avis qu'en « *présentant des offres permettant de croire qu'ils avaient consenti à l'indemnisation de l'appelante, puis en se ravisant par la suite, [les consorts GROUPE1.)] ont commis une faute exposant l'appelante à devoir supporter l'entièreté des charges liées à l'exécution du PAP* ».

Il a été expliqué ci-avant que la situation a évolué depuis l'offre des consorts GROUPE1.) du 7 juin 2001 en ce que ceux-ci ont réalisé eux-mêmes toutes les infrastructures nécessaires sur leurs terrains, leur moitié du rond-point et qu'ils se sont raccordés au réseau existant de la commune.

Aucune faute ne saurait dès lors être retenue dans leur chef de sorte que le jugement est encore à confirmer en ce qu'il a déclaré la demande de la société SOCIETE1.) non fondée sur la base délictuelle.

- quant à la demande en répétition de l'indu

La société SOCIETE1.) estime que c'est à tort que sa demande a été rejetée sur la base subsidiaire des articles 1376 et suivants du Code civil en exposant que les terrains des consorts GROUPE1.), en profitant des sommes exposées par la société SOCIETE1.) pour la réalisation du PAP et pour l'exécution des travaux d'infrastructure, seraient passés de l'état de labours à l'état de terrains constructibles de sorte que leur valeur aurait considérablement augmenté.

Tel qu'il résulte des développements qui précèdent, les consorts GROUPE1.) ont réalisé eux-mêmes toutes les infrastructures et se sont raccordés au réseau communal, de sorte qu'ils ne se sont pas enrichis du fait des travaux réalisés par la société SOCIETE1.) qui ne concernait pas leurs terrains.

Le jugement est donc également à confirmer sur ce point.

- quant à la gestion d'affaires

Alors qu'en première instance, la société SOCIETE1.) avait fondé sa demande principalement sur les articles 1134, 1135, 1142 et 1147 du Code civil, subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du même code et à titre encore plus subsidiaire sur les articles 1376 et suivants, elle invoque en instance d'appel une base légale complémentaire à savoir les articles 1372 et 1375 du Code civil relatifs à la gestion d'affaires.

C'est à bon droit que les consorts GROUPE1.) concluent à l'irrecevabilité de ce changement de base légale qu'ils considèrent comme demande nouvelle prohibée en instance d'appel au vœu de l'article 592 du Nouveau code de procédure civile.

C'est en effet l'assignation introductive d'instance qui engendre le contrat judiciaire donnant à l'instance son fondement juridique et le demandeur ne pourra, en cours d'instance, ni substituer à l'action engagée une demande qui en diffère par son fondement, sa cause et son objet, ni changer le caractère, la base, la nature juridique de l'action ce d'autant moins que l'article 592 du Nouveau code de procédure civile prohibe les demandes nouvelles en appel auxquelles la jurisprudence assimile la substitution, comme base juridique, d'un quasi-contrat à une obligation contractuelle (R.P.D.B., V° contrat judiciaire, n° 843, V° Demande nouvelle n° 8 cité par Cour d'appel 24 février 1993, Pas. 29, p. 65).

- l'appel incident : la demande reconventionnelle pour procédure abusive et vexatoire

Les consorts GROUPE1.) réclament, par réformation, la condamnation de la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 5.000 € à titre de réparation du préjudice subi par la présente procédure qui serait purement abusive et vexatoire, l'appelante n'ayant que l'intention de nuire et faisant preuve d'une mauvaise foi équipollente au dol.

Tel que le tribunal l'a retenu à juste titre, ce qu'il convient de sanctionner ce n'est non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice - puisque l'exercice d'une action en justice est libre - mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit (Cour d'appel, 6 juillet 2011, N° 33556 du rôle).

En l'occurrence, il n'est pas établi que la société SOCIETE1.) ait agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi, de sorte que l'appel incident des consorts GROUPE1.) n'est pas fondé.

- les indemnités de procédure

Eu égard à l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel n'est pas fondée.

Les consorts GROUPE1.) ayant été contraints de faire assurer la défense de leurs intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'elles ont dû exposer.

Leur demande en obtention d'une indemnité de procédure destinée à couvrir les honoraires d'avocat réglés est partant justifiée en principe.

Compte tenu des éléments de la cause il convient de leur allouer une indemnité de procédure de 3.000 € pour l'instance d'appel.

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 les appels principal et incident en la forme ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement du 11 janvier 2017 ;

déclare irrecevable la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) formulée en instance d'appel sur base des articles 1372 et 1375 du Code civil ;

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en paiement d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel ;

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 3.000 € pour l'instance d'appel et la condamne aux frais et dépens de l'instance.