

Audience publique du vingt-six septembre deux mille treize

Numéro 34910 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Marianne PUTZ, premier conseiller,
Agnès ZAGO, conseiller,
Fabio SPEZZACATENA, greffier assumé.

Entre :

1) la société anonyme de droit français **A**, établie et ayant son siège social à, inscrite au registre de commerce de Reims sous le numéro, représentée par son représentant légal ès-qualités actuellement en fonctions,

2) la société anonyme de droit français **B**, établie et ayant son siège social à, inscrite au registre de commerce de Reims sous le numéro, représentée par son représentant légal ès-qualités actuellement en fonctions,

appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 21 avril 2009,

comparant par Maître François PRUM, avocat à la Cour à Luxembourg,

e t

C, établie à, représentée par son collègue des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit CALVO,

comparant par Maître Marc ELVINGER, avocat à la Cour à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par acte d'huissier du 28 janvier 1999, une action en dommages et intérêts a été introduite par les sociétés anonymes de droit français A et B contre C au sujet d'un projet d'implantation d'un hypermarché dans C.

Les demanderesse ont exposé que les promoteurs initiaux du projet et propriétaires des terrains sur lesquels la construction était prévue étaient la société anonyme D, la société anonyme E et la société anonyme F ; que C a décidé le reclassement des terrains en zones d'activités commerciales et économiques, avec le considérant suivant : « Vu que C est favorable à une telle initiative, à condition toutefois que les terrains longeant la pénétrante G et lui appartenant soient intégrés dans le projet » ; qu'en date du 19 janvier 1994, le Ministère des Classes Moyennes a refusé l'autorisation sollicitée par les promoteurs ; que suite au recours devant le Conseil d'Etat formé contre cette décision par les promoteurs, Ca pris le 11 septembre 1995 une résolution qualifiant le projet d'utilité publique sur le plan communal et demandé au Comité du Contentieux de réformer la décision du Ministre des Classes Moyennes et d'accorder l'autorisation d'établissement pour le projet d'une surface de vente nette de 14.400 m² ; que par un arrêt du 5 mars 1996, le Conseil d'Etat, Comité du Contentieux, a accordé l'autorisation d'établissement pour le centre commercial d'une surface de vente nette de 14.515 m² ; qu'en date du 4 avril 1997, un accord matérialisé par une convention de cession d'actions des sociétés promotrices a été trouvé entre les actionnaires desdites sociétés et B pour la reprise du projet et de l'exploitation du futur hypermarché ; que la société A, dont l'actionnariat est identique à celui de la société B, a fait l'investissement des frais d'étude et de conception du projet ; que le nouveau conseil communal a, par délibération du 11 juin 1997, décidé de ne plus mettre les terrains de C pour la construction du centre commercial à la disposition des requérantes ; que par délibération du conseil communal du 23 octobre 1997, Ca réaffirmé sa décision de ne pas mettre à disposition des requérantes les terrains concernés.

Les demanderesse ont fait valoir que le projet tel que prévu, à savoir sur base des délibérations initiales de C et du plan d'aménagement, n'est pas réalisable sans les terrains que C s'était engagée à mettre à disposition.

Invoquant une violation contractuelle dans le chef de C et les dispositions de l'article 1134 du code civil, et en ordre subsidiaire sa responsabilité délictuelle sur base des articles 1382 et 1383 du code civil et de l'article 1^{er}, alinéas 1 et 2 de la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques, la société A a réclamé le remboursement des frais exposés à concurrence de 2.000.000.-FF, et la société B a réclamé des dommages et intérêts pour perte de chance

de réaliser les bénéfices projetés, 45.000.000.- FF et pour perte d'une chance de réaliser le projet suite à la modification législative p.m.

Par jugement rendu contradictoirement le 23 octobre 2007, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit les demandes non fondées au motif qu' « en décidant d'abandonner le projet dans sa totalité, les promoteurs respectivement les responsables de l'enseigne H, c'est-à-dire en substance la B (et ce même si le contrat de cession d'actions n'a jamais sorti ses effets) ont eux-mêmes rompu tout lien de causalité entre le revirement d'attitude (certes fautif) de Cet les préjudices invoqués tant par la A que par la B. »

De ce jugement les sociétés A et B ont relevé appel par acte de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg du 21 avril 2009.

Par arrêt du 28 octobre 2010, la Cour d'appel a dit qu'elle est régulièrement saisie des moyens d'irrecevabilité des demandes réitérés en instance d'appel par C et tirés du défaut de qualité et du défaut d'intérêt à agir dans le chef des parties appelantes.

Par arrêt du 16 juin 2011, la Cour d'appel a dit les moyens d'irrecevabilité opposés aux demandes de la société B et de la société A par C et tirés du défaut de qualité à agir et du défaut d'intérêt non fondés.

Selon les appelantes, Cavait pris un engagement ferme et irrévocable et cet engagement a été accepté par le promoteur.

Elles reprochent à Cson brusque changement d'attitude.

Ce serait à bon droit que le tribunal a retenu que Ca déjoué les attentes légitimes des promoteurs et/ou repreneurs du projet et qu'elle a fait preuve d'inconstance et d'un retournement brusque et inattendu trompant ainsi les attentes légitimes du promoteur.

Il conviendrait de constater, sinon, que Ca pour le moins rompu abusivement et sans motif valable les négociations contractuelles.

Dans le cadre de la responsabilité délictuelle, la preuve d'une faute, d'un préjudice et d'un lien de causalité serait rapportée.

Les appelantes contestent l'existence d'une différence substantielle entre le projet initial et le projet de 1997.

Les appelantes présentent une offre de preuve testimoniale portant sur l'engagement irrévocable de Ctel qu'invoqué.

C fait plaider qu'aucun contrat n'a été conclu entre les appelantes et la Commune. A aucun moment elle n'aurait donné d'assurance formelle à quiconque qu'elle allait mettre ses terrains à disposition; les conditions dans lesquelles Callait, le cas échéant, mettre ses terrains à disposition, seraient

restées entièrement indéterminées, de sorte qu'il ne saurait être question de pourparlers qui auraient atteint un stade avancé. En tout cas, C aurait été libre de contracter ou de ne pas contracter.

S'il y avait eu accord, il n'existerait tout au plus qu'entre C et les consorts I et/ou la société F.

La demande basée sur la responsabilité délictuelle serait à son tour dénuée de fondement, il n'y aurait pas de faute dans son chef, en tout cas il n'y aurait pas de faute à l'égard des appelantes.

C fait valoir que le projet introduit auprès de C en mai 1997 différait de celui par rapport auquel C s'était positionnée précédemment, la différence avec le projet de 1992 était fondamentale et la différence avec le projet cautionné par C en 1995 était également substantielle, en particulier en raison de la « Grosstankstelle » dont les responsables de H comptaient désormais flanquer leur hypermarché.

Le tribunal serait à bon droit arrivé à la conclusion qu'il n'existait pas de rapport de causalité entre la faute retenue à charge de C et la non-réalisation du projet, et donc avec le préjudice allégué. Les responsables de H auraient parfaitement été en mesure de réaliser un hypermarché sur les seuls terrains appartenant à la société F.

Le préjudice est par conséquent contesté.

Il est constant en cause qu'ayant été saisi par I d'une demande en vue d'une nouvelle mise en valeur des dépendances de son ancienne fabrique d'éléments en béton située à J dans la zone artisanale « Um G » par l'implantation d'une grande surface commerciale avec parking, de diverses unités de petits commerces ou d'artisanat et d'un hôtel avec une aire d'agrément, C a, dans sa séance du 28 juillet 1992, dit que « C est favorable à une telle initiative, à condition que les terrains longeant la pénétrante G et lui appartenant soient intégrés dans le projet », a décidé de modifier le Plan d'Aménagement Général de C par respectivement une reconversion de terrains classés en zone artisanale en zone d'activités commerciales et économiques et un reclassement de terrains situés en dehors du périmètre en zone d'activités commerciales et économiques et a prié l'Autorité supérieure de donner son approbation.

Suite au refus du Ministre des Classes Moyennes de l'autorisation d'établissement d'une surface de vente de 14.000 m² à la société anonyme de droit luxembourgeois F, celle-ci a introduit un recours devant le Conseil d'Etat.

Dans sa séance du 11 septembre 1995, C a qualifié le projet en question d'utilité publique sur le plan communal et prié le Comité du Contentieux de réformer la décision du Ministre des Classes Moyennes du

19 janvier 1994 et d'accorder l'autorisation d'établissement pour le projet d'une surface nette de 14.400 m².

Par décision du 5 mars 1996, le Conseil d'Etat, Comité du Contentieux, a, par réformation de la décision du Ministre des Classes Moyennes et du Tourisme du 19 janvier 1994, accordé à la société F l'autorisation d'établissement pour un centre commercial à J, d'une surface de vente nette de 14.515 m², comprenant les commerces tels qu'ils avaient été spécifiés dans une étude de marché du bureau BBE du 15 décembre 1993.

Le 26 mars 1996, le Ministre des Classes Moyennes et du Tourisme a accordé l'autorisation d'établissement pour un centre commercial à J sur une surface de vente en détail nette de 14.515 m², comprenant les commerces spécifiés dans l'étude de marché du bureau BBE du 15 décembre 1993.

Le 4 avril 1997, les actionnaires de la société anonyme F, les actionnaires de la société anonyme Immobilière de J et les actionnaires de la société anonyme D ont cédé l'ensemble des actions des trois sociétés précisées ci-dessus à la société anonyme de droit français B.

Suite à la présentation par les époux K d'un projet pour la construction d'un centre commercial « H » au lieu-dit « Um G » à J le 29 mai 1997, c'est-à-dire du projet faisant l'objet du présent litige, Ca décidé dans sa séance publique du 11 juin 1997 de ne pas mettre à disposition les terrains appartenant au domaine communal pour la construction d'un centre commercial au lieu-dit « Um G » à J.

Les appelantes font valoir en ordre principal que Ca engagé sa responsabilité contractuelle.

Si, dans sa délibération du 28 juillet 1992, Ca été favorable au projet relatif à l'implantation d'une grande surface, tel qu'envisagé par I, à condition que des terrains appartenant au domaine communal et longeant la pénétrante G soient intégrés dans le projet, il reste que l'existence d'une convention conclue avec B relativement à la mise à disposition des terrains communaux n'est pas établie. B ne verse pas de contrat conclu entre elle et C et portant sur les modalités d'une mise à disposition des terrains communaux.

L'existence d'une convention afférente n'est pas non plus prouvée entre Cet la société F.

L'inexistence d'un accord résulte, au contraire, de la convention de cession d'actions conclue entre les sociétés F, D et Immobilière de J ; cette convention du 4 avril 1997 a, en effet, été conclue sous deux conditions, dont l'une portait précisément sur la « régularisation avec Cdont dépendent les terrains visés au paragraphe 2 ci-dessus, d'un bail emphytéotique consenti à la société L ou toute autre personne qu'elle entendrait substituer. »

A ceci s'ajoute, ainsi que le fait relever l'intimée, qu'en première instance, les sociétés A et B ont conclu qu'on est « en présence d'un acte juridique non défini, l'une des parties s'étant engagée à mettre les terrains à disposition de l'autre ; que cet acte juridique non défini aurait pu prendre la forme d'une vente, d'un prêt, d'un usufruit ou d'un bail ; qu'il est cependant un fait qu'aucun contrat n'a été signé entre parties, (...) qu'aucune durée ni aucun prix n'ont été fixés ou convenus entre parties (...), qu'il n'y a pas eu bail entre parties » (conclusions du 15 octobre 1999).

L'offre de preuve testimoniale présentée par les appelantes ne tend pas non plus à établir l'existence d'une convention arrêtant les modalités d'une mise à disposition des terrains par la Commune, seules des discussions étant visées.

En conclusion de ce qui précède, le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il n'a pas accueilli la demande basée sur la responsabilité contractuelle.

En second lieu, la demande des sociétés A et B est basée sur la responsabilité délictuelle.

Les appelantes critiquent le jugement de première instance en ce qu'il a dit que les responsables de l'enseigne H ont eux-mêmes rompu tout lien de causalité entre le revirement d'attitude fautif de C et les préjudices invoqués par A et B, alors que l'intimée demande de réformer la décision de première instance en ce qu'elle a considéré C comme fautive dans la gestion du dossier.

Le bien-fondé de l'affirmation de C selon laquelle « H n'a fait son entrée dans l'affaire qu'en mars-avril 1997 » n'est pas contesté.

Eu égard au refus de C de mettre ses terrains à disposition suite à la présentation du projet H en date du 11 juin 1997, il ne saurait être question d'un brusque changement d'attitude de C au cours de pourparlers avec les parties appelantes, celles-ci restant en défaut d'établir que le refus susvisé de C a été précédé d'une approche différente qui aurait permis d'admettre une mise à disposition des terrains communaux.

Pour autant que les appelantes visent un soudain revirement de C suite aux pourparlers menés du 26 mars 1992 au 10 mars 1997, l'intimée fait plaider que le projet présenté au conseil communal en mai 1997 mérite d'être qualifié de substantiellement différent de ceux antérieurement en discussion, qu'il serait inutile de souligner la différence par rapport à ce qu'envisageait l'avant-projet de plan d'aménagement particulier M et N qui annonçait « la création d'un ensemble agréable à voir et confortable à vivre, accueillant, harmonieux et stimulant ».

Il y a lieu de constater que ces discussions ont porté sur le projet présenté en 1992 par la société anonyme F.

Dans la description du projet, les architectes M et N ont précisé les 22 avril 1992 et 11 juin 1992 que dans le cadre de l'actualisation du PAG, C s'est proposé d'étudier le développement harmonieux de l'ensemble de la zone en cause. « Prenant leçon à des exemples positifs de zones d'activités économiques, C s'est proposé de non seulement considérer les aspects fonctionnels et économiques de cette nouvelle zone, mais d'en faire un exemple d'un urbanisme sensible au paysage, à l'architecture, et de promouvoir la création d'un ensemble agréable à voir et confortable à vivre, accueillant, harmonieux et stimulant ! (...) Même si l'on ne peut comparer une Zone d'Activités à un centre urbain, il faut néanmoins la définir comme un lieu urbain : Son aménagement doit répondre aux conditions urbanistiques, écologiques, architecturales, socio-culturelles etc. d'un bon et beau quartier urbain ! La Zone d'Activités ne doit pas être un corps étranger dans le paysage, ni être un endroit aliénant pour le visiteur et celui qui y travaille. Elle doit composer avec le site et ses données naturelles... Son urbanisation doit être considérée comme une possibilité de création d'espaces et d'ensembles bâtis agréables et édifiants... On doit pouvoir travailler, se détendre, se promener, faire ses courses etc. dans un cadre stimulant et agréable, favorisant une véritable urbanité. (...) Le système d'organisation urbaine doit être ordonné, cohérent, élégant et complexe. »

Le projet initial a compris une grande surface commerciale, un grand hôtel, des immeubles commerces/bureaux, de petites et moyennes entreprises, une station-service, des bureaux, des équipements de loisir et de sports, des logements de service, des parkings et garages souterrains.

Dans sa délibération du 11 septembre 1995 – suite à laquelle le projet du F a été qualifié d'utilité publique sur le plan communal – le conseil communal a retenu que le plan d'aménagement particulier qu'il avait approuvé le 28 juillet 1992 « avait été établi avec l'intention de créer un noyau commercial et urbain, c'est-à-dire un point d'attrait destiné à recevoir des aires de repos, restaurants, hôtel, magasins et petits commerces spécialisés, qu'en dehors de la mission primordiale de l'approvisionnement, une surface de vente d'une telle importance constituera l'aimant pour l'implantation des infrastructures précitées et sera la base indispensable pour donner naissance à un nouveau centre communal de commerce, d'activités et de relations humaines ».

Dans sa délibération du 11 juin 1997, Ca dit que dans le projet présenté au collège échevinal le 29 mai 1997, il est question d'une station de carburants comprenant dix pompes, qu'il s'agit d'un élément tout à fait nouveau qui n'a jamais été évoqué lors des pourparlers entre les responsables de Cet les promoteurs, que cet élément va augmenter le trafic dans les localités avoisinantes (tourisme d'essence) et multiplier les risques pour les riverains et l'environnement en cas d'incident ou d'accident, et que le projet présenté diffère sensiblement des projets présentés antérieurement.

Le projet H présenté en 1997 porte sur un hypermarché, une galerie et un étage bureaux, des labos et chambres froides, un espace « réserves », un parking, un espace « carburants » et un « centre auto ».

L'intimée fait ainsi valoir à bon droit que le projet présenté au conseil communal en mai 1997 était substantiellement différent de ceux antérieurement en discussion, ce projet ne renseignant plus l'implantation d'un hôtel, d'immeubles de commerce et de bureaux, de petites et moyennes entreprises, de logements de service, d'équipements de loisirs et de sports.

Abstraction faite de la question de savoir si le nombre de lignes distributrices sur la station de carburant du projet de 1997 différait largement de celui du projet de 1992, les différences relevées ci-avant font ressortir qu'en mai 1997 un nouveau projet a été présenté quant auquel il n'y avait pas eu de pourparlers.

Un comportement fautif dans le chef de Claisse dès lors d'être établi. Il n'est pas non plus susceptible d'être établi par l'offre de preuve présentée par les appelantes.

L'appel est donc à rejeter et le jugement de première instance est, bien que pour d'autres motifs, à confirmer.

B et A concluent à l'octroi d'une indemnité de procédure de respectivement 10.000 € et 2.500 € pour chacune des deux instances.

Le jugement de première instance est à confirmer en ce qu'il a débouté les sociétés B et A de leurs demandes et les demandes par elles présentées pour l'instance d'appel sont également à rejeter eu égard à la décision à intervenir, une partie succombant dans ses revendications et étant condamnée aux frais ne pouvant pas prétendre au bénéfice des dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

La demande de C tendant à l'octroi d'une indemnité de procédure de 5.000 € est à adjuger à concurrence de 3.000 € puisqu'il paraît inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des frais qu'elle a dû exposer pour faire assurer la défense de ses droits.

PAR CES MOTIFS

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

en continuation des arrêts des 28 octobre 2010 et 16 juin 2011,

dit l'appel non fondé,

confirme le jugement du 23 octobre 2007,

dit les demandes présentées par les sociétés anonymes de droit français B et A sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel non fondées,

en déboute,

condamne les sociétés anonymes de droit français B et A à payer à C une indemnité de procédure de 3.000 €, à concurrence de 1.500 € à charge de chacune d'elles,

condamne les sociétés anonymes de droit français B et A aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Marc ELVINGER, avocat constitué qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le conseiller Agnès ZAGO, en présence du greffier assumé Fabio SPEZZACATENA.