Audience publique du trente et un mai deux mille dix-huit

Numéro 43884 du rôle

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier assumé.

E n t r e

la société anonyme **A**), établie et ayant son siège social à (...), immatriculée au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luc KONSBRUCK, en remplacement de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg, du 21 juillet 2016,

comparant par Maître Cédric SCHIRRER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

l'**ADMINISTRATION COMMUNALE DE B**), établie à (...), représentée par son collègue des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit,

comparant par la société anonyme ARENDT & MEDERNACH, inscrite au barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 5 mai 2014, la société anonyme A) (ci-après A)) a fait donner assignation à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE B) (ci-après B)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour l'entendre condamner à lui payer la somme de 1.795.704,52 EUR, sous réserve de réévaluation. Elle a encore fait état, pour mémoire, d'intérêts sur un emprunt bancaire de 768.000 EUR.

A l'appui de sa demande, A) a exposé qu'elle a acquis en décembre 2012 un terrain à construire pourvu d'une autorisation de construire délivrée par le bourgmestre de B). Elle aurait appris par la suite que cette autorisation faisait à ce moment l'objet d'un recours contentieux mais qu'il lui avait été affirmé par le vendeur et B) que ce recours resterait infructueux. Ce recours aurait néanmoins abouti à l'annulation de l'autorisation de construire par un arrêt de la Cour administrative du 23 janvier 2014, de sorte qu'elle se trouvait définitivement empêchée de mettre en valeur la parcelle de terrain en question en vue d'y implanter une construction.

Selon le dernier état de ses conclusions elle a réclamé à titre d'indemnisation les montants de 780.000 EUR et 887.789,98 EUR avec les intérêts légaux à partir du jour de l'assignation jusqu'à solde :

- perte de valeur du terrain :

- prix d'acquisition du terrain 800.000 EUR
- dont à déduire : valeur résiduelle du terrain 20.000 EUR
- dommage/déévaluation du terrain 780.000 EUR

- manque à gagner en raison de l'impossibilité de commercialiser la construction projetée :

- chiffre d'affaires 3.001.531,57 EUR
- dont à déduire :
 - frais réellement engagés 943.501,11 EUR
 - frais que le projet aurait engendrés 1.170.240,48 EUR

- dommage/manque à gagner 887.789,98 EUR

- intérêts sur un emprunt bancaire : p.m.

A) a basé sa demande principalement sur l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques et en ordre subsidiaire sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Elle a soutenu que la faute ou le fonctionnement défectueux des services de B) résulteraient de l'annulation de l'autorisation de construire.

Par un jugement du 13 janvier 2016, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a dit la demande recevable mais non fondée.

Pour arriver à cette conclusion, le tribunal a, après avoir rejeté le moyen d'irrecevabilité pour défaut de qualité à agir dans le chef de A) soulevé par B), retenu que la faute de B) est établie mais que A) ne démontre pas avoir subi de préjudice de sorte que sa demande doit être rejetée, sans qu'il soit besoin d'analyser le moyens de défense de B) tenant à l'absence de lien causal entre la faute et le préjudice invoqué et les moyens de B) tenant à une éventuelle exonération de responsabilité ou un partage des responsabilités.

Par exploit d'huissier de justice du 21 juillet 2016, A) a régulièrement relevé appel de la décision du 13 janvier 2016, non signifiée, selon les actes de procédure versés au dossier.

Elle demande de constater l'existence d'un préjudice dans son chef, de déclarer sa demande fondée et de condamner B) au paiement d'un montant de 1.817.441,02 EUR ou de tout autre montant même supérieur à dire d'expert ou à arbitrer par la Cour, augmenté des intérêts.

B) interjette régulièrement appel incident.

Elle fait plaider que c'est à tort que la demande de A) a été déclarée recevable puisqu'elle exerce des droits et actions qui relèvent d'un syndicat de copropriété.

C'est d'abord à tort que A) fait valoir qu'à défaut d'avoir été soulevé in limine litis, le moyen soulevé par B) et tenant au défaut de qualité à agir de A) serait irrecevable étant donné que ce moyen peut être soulevé pour la première fois en instance d'appel.

B) expose à l'appui de son moyen qu'aux termes de l'acte de vente du 4 décembre 2012, signé entre C) et A), la vente portait sur l'acquisition par A) d'une quote-part terrain faisant 493,718/1.000èmes des lots de copropriété et que depuis cette date, le syndicat des Résidence D) (à savoir le bâtiment existant) et Résidence E) (à savoir celle restant à construire) aurait pris naissance du seul fait de la division de l'immeuble en copropriété, partant du fait de la seule vente des lots opérée aux

termes de l'acte notarié. Etant donné que A) entend exercer des droits qui tiennent à la constructibilité du terrain qui accueille la copropriété, elle exerce des droits qui relèvent du syndicat, sa demande serait à déclarer irrecevable.

Aux termes de l'article 12 de la loi modifiée du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot. Il doit en informer le syndicat, lorsque le même fait donne également ouverture au droit d'action du syndicat ».

Etant donné que la demande de A) vise à indemniser un préjudice propre qui résulte selon ses dires du dommage lui causé par la faute de B), elle a qualité pour agir. Le moyen soulevé n'est partant pas fondé et l'appel incident est à rejeter.

A) base sa demande sur l'alinéa 1^{er} de l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques qui prévoit que :

« L'Etat et les autres personnes morales de droit public répondent, chacun dans le cadre de ses missions de service public, de tout dommage causé par le fonctionnement défectueux de leurs services, tant administratifs que judiciaires, sous réserve de l'autorité de la chose jugée ».

Pour prospérer dans son action basée sur le ce texte légal, A) doit établir l'existence d'un dommage, une faute ou une imprudence dans le chef de B) et le lien causal entre cette faute et son préjudice.

Alors que A) critique le jugement de première instance en ce qu'il l'a déboutée de sa demande au motif qu'elle n'aurait pas démontré de préjudice, B) demande de dire qu'elle n'a pas commis de faute et de confirmer le jugement entrepris par substitution de motifs sinon de confirmer le jugement pour les motifs y retenus tenant à l'absence de dommage dans le chef de A), sinon du fait de l'absence de lien de causalité entre la faute lui reprochée et le dommage allégué.

Elle fait valoir que du fait de l'annulation de l'autorisation de construire par B) elle se trouve propriétaire d'un terrain non constructible et sans valeur. Les juges de première instance auraient affirmé à tort, et sans tenir compte de l'interdiction de morcellement du terrain, que le terrain

était constructible et ce, alors que le projet d'un promoteur immobilier suppose nécessairement la construction de plusieurs immeubles. L'appelante expose que le cabinet d'architectes F) aurait procédé à une demande d'autorisation de construire et les services de B) auraient donné une réponse négative en date du 13 mai 2016 étant donné que le morcellement du terrain en deux places à bâtir tel que soumis ne serait pas autorisable en raison de l'absence de conformité aux dispositions de l'article C.7.2.d) du PAG en vigueur. Une deuxième demande de morcellement du terrain aurait été refusée le 29 avril 2016. Dès lors, comme tout morcellement du terrain serait impossible, la preuve du caractère inconstructible du terrain serait rapportée.

B) réplique que A) n'a pas acquis un terrain mais des droits dans une copropriété. Ce serait le projet initial de A) qui ne serait pas réalisable mais le terrain ne serait pas pour autant inconstructible.

Il est constant en cause que la parcelle de terrain dont A) a acquis une quote-part se trouve, d'après le PAG de B), en zone constructible. Le tribunal de première instance a retenu à juste titre que le recours devant les juridictions administratives ne portait pas sur cette classification, mais avait pour seul objet la conformité du projet immobilier projeté avec les règles urbanistiques de B).

La décision de refus du 13 mai 2016 du bourgmestre de B) relative à la demande d'obtention d'un accord de principe pour la construction d'une maison bi-familiale à laquelle se réfère A), est motivée comme suit :

« (...) le projet tel que soumis pour accord de principe prévoit le morcellement en deux places à bâtir de la parcelle inscrite au cadastre sous le numéro (...), section (...) de (...) et sise aux abords du (...) et du (...). Or, un tel morcellement n'est pas autorisable parce qu'il n'est pas conforme aux dispositions de l'article C.7.2 de la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) ».

Le 10 juin 2016, le bourgmestre émet encore une décision de refus relative à l'autorisation pour le morcellement du terrain en question, décision qui est motivée comme suit :

« La parcelle en question est classée par le plan d'aménagement général (PAG) actuellement en vigueur dans une zone d'habitation 2-ensemble sensible , régie par les dispositions des articles A.0, A.2, C.0 et C.7 de la partie écrite du PAG. Comme le morcellement projeté n'est pas conforme aux dispositions de l'article C.7.2 de la partie écrite du PAG, il n'est dès lors pas possible de réserver une suite favorable à votre requête ».

Contrairement à l'argumentation de A), il n'est au regard de ces deux décisions pas prouvé que le terrain est inconstructible. Si le projet initial de A) ne peut certes plus être réalisé du fait de l'annulation de la décision d'autorisation de construire et de l'impossibilité de morcellement du terrain, toujours est-il que la quote-part du terrain acquise par A) reste constructible.

Le jugement de première instance est dès lors à confirmer en ce que la circonstance que le projet immobilier initialement prévu ne puisse plus être réalisé n'influe pas sur la valeur du terrain en tant que terrain constructible.

A) estime ensuite que c'est à tort que la juridiction de première instance a retenu qu'elle n'aurait pas subi de manque à gagner pour un montant de 1.015.704,52 EUR.

Elle fait valoir qu'elle aurait acquis une quote-part du terrain litigieux ensemble avec le projet de résidence qui n'est pas réalisable. Elle aurait déboursé 800.000 EUR pour cette quote-part du terrain et le projet. En évaluant le terrain à la valeur d'une parcelle non constructible, soit à un montant de 20.000 EUR, elle aurait subi une dépréciation de valeur de 780.000 EUR. Il conviendrait, selon l'appelante, d'y ajouter le bénéfice qu'elle aurait réalisé si le projet avait abouti. Elle donne à considérer qu'elle avait d'ores et déjà conclu des contrats de réservation portant sur les appartements de la résidence qui devait être érigée et qu'aux termes de ces contrats, elle aurait dû faire une plus-value. La vente des terrains aurait engendré un chiffre d'affaires d'un montant de 3.007.333,52 EUR. Dès lors en déduisant du chiffre d'affaires le prix d'acquisition de l'immeuble et le coût des travaux (1.108.929 EUR), elle aurait subi un manque à gagner de 1.015.704,52 EUR.

B) réplique que la demande de l'appelante vise l'indemnisation de la perte de chance de réaliser un profit sur la commercialisation d'un projet contrevenant aux dispositions urbanistiques. Une telle demande serait à rejeter puisque l'appelante ne saurait obtenir indemnisation d'une perte de profit escompté, soit d'un préjudice futur et éventuel sur la vente des appartements.

Il résulte de ce qui précède que le terrain n'est, contrairement à l'argumentation de A), pas inconstructible mais que la construction projetée par A) ne peut pas être réalisée. A) reste, comme en première instance, en défaut de démontrer qu'aucune construction ne peut être réalisée sur le terrain en question ni qu'une autre construction à réaliser ne lui permettrait de réaliser un bénéfice ou ne lui permettrait de ne réaliser qu'un bénéfice moindre.

Le jugement de première instance est partant encore à confirmer en ce qu'il a retenu que A) n'a pas établi de manque à gagner.

A) reproche ensuite à la juridiction de première instance qu'elle a retenu que les intérêts sur l'emprunt bancaire qu'elle a réglés ne constituent pas un préjudice indemnisable au motif que ces intérêts constituent l'accessoire de l'emprunt contracté par A) pour l'acquisition d'un terrain constructible.

Elle estime que si le permis de construire n'avait pas été annulé, la résidence aurait déjà été construite de longue date et le prix de vente des appartements, dont quatre ou cinq avaient déjà fait l'objet une réservation en janvier 2014, auraient permis à rembourser le prêt et les intérêts auraient cessé de courir au plus tard à partir d'août 2014.

En ordre subsidiaire, elle chiffre son préjudice à titre d'intérêts bancaires à compter d'août 2014 à la somme de 14.186,2 EUR.

Il est constant en cause que A) a choisi de contracter un prêt pour l'acquisition du terrain litigieux qui est sa propriété et qui est constructible.

Les intérêts qu'elle réclame constituent, comme l'a retenu la juridiction de première instance, l'accessoire de cet emprunt et ne constituent pas un préjudice indemnisable dans le chef de A) en relation avec l'annulation de l'autorisation de construire.

En l'absence de dommage dans le chef de A), l'analyse du moyen de B) et tendant à voir constater une absence de faute dans son chef devient superfétatoire.

Au vu de ce qui précède et à défaut d'avoir prouvé un préjudice, A) est à débouter de sa demande tant sur base de l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques que sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

L'appel est dès lors non fondé.

Au vu de l'issue du litige, A) est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

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,

reçoit les appels principal et incident,

les dit non fondés,

confirme le jugement entrepris,

déboute la société anonyme A) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société anonyme A) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de Maître Christian POINT, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier assumé Alexandra NICOLAS.