Arrêt N°45/19 - IX – CIV

Audience publique du vingt-et-un mars deux mille dix-neuf

Numéro 44725 du rôle

Composition:

Serge THILL, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier assumé.

E n t r e :

la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois **SOC.1.),**
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, établie et ayant son siège social à
L-(...), immatriculée au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro
B (...), représentée par son gérant 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 31 mars 2017,

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

e t :

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LIEU.1.), établie en sa maison
communale à L-(...), représentée par son collègue des bourgmestre et
échevins actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit KONSBRUCK du 31 mars 2017,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement rendu en date du 18 janvier 2017, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a fait droit à la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE **LIEU.1.**), ci-après la commune, tendant à voir dire que la s. à r. l. **SOC.1.)** est tenue de lui céder différentes parcelles de terrain à titre gratuit.

Par exploit du 31 mars 2017, la s. à r. l. **SOC.1.)** a régulièrement interjeté appel contre le jugement en question, qui lui avait été signifié le 22 février 2017.

Cet appel est limité à trois des parcelles visées par la demande initiale de la commune, à savoir les lots A, B et K d'un plan dressé en date du 22 novembre 1999 par l'ingénieur du cadastre **A.)**.

Il est constant en cause, que dans le cadre de la réalisation de la deuxième phase d'un lotissement à (...), une convention avait été conclue en date du 30 septembre 1998 entre la commune et la s. à r. l. **SOC.1.)**.

Aux termes de l'article 1^{er} de cette convention « *l'ensemble du lotissement est à réaliser suivant plan dressé en date de novembre 1997, paraphé par les parties et annexé à la présente* ».

L'article 10 de la convention prévoit en outre :

« Le lotisseur cédera après achèvement des travaux à titre gratuit, les rues, les trottoirs, les bandes de stationnement, les accès à partir de la rue (...) à (...), la conduite d'eau, la canalisation, l'éclairage public, les chemins piétonniers de même que la zone verte, à savoir : voirie avec trottoirs et zone verte +/- 30 ares ».

Pour justifier sa demande, la commune se prévaut encore des dispositions de l'article 19 de la loi modifiée du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, dont les alinéas 1^{er} et 2 sont de la teneur suivante :

« Les terrains compris dans des projets d'aménagement dressés par des associations, sociétés ou particuliers et qui ont été réservés pour des édifices ou des services publics, sont cédés à la commune contre paiement d'une indemnité.

Il en est de même des terrains destinés aux espaces libres, aux voies et aux autres usages publics, mais pour autant seulement que leur ensemble dépasse le quart de la surface totale du lotissement. Dans ce cas, le propriétaire ne sera indemnisé que pour la surface qui dépasse ce quart ».

Un projet d'acte de cession notarié, négocié sur base, notamment, de la prédite convention du 30 septembre 1998, n'a pas pu être finalisé, l'autorité de

tutelle de la commune ayant refusé son approbation au motif qu'il contenait deux clauses au détriment de tiers qui étaient contraires à la loi.

Les parties n'ayant, par la suite, pas pu trouver un nouvel accord, la commune a assigné la s. à r. l. **SOC.1.)** en justice.

Contrairement à ce que l'appelante fait valoir, la conclusion d'un accord de cession entre le propriétaire et la commune ne constitue pas un préalable à la saisine des juridictions, la loi, qui ne réglemente pas la forme suivant laquelle la cession doit intervenir, n'imposant pas une telle obligation.

Il ne porte pas non plus à conséquence que la convention du 30 septembre 1998 et le projet d'acte de cession notarié, qui n'a de toute façon plus aucune valeur pour ne pas avoir été approuvé par le ministre, ne visaient pas spécifiquement les parcelles concernées par le litige dont la Cour est saisie.

Ce qui compte, c'est la question de savoir si les portions de terrain que la commune demande à la s. à r. l. **SOC.1.)** de lui céder, ont vocation à servir à un usage public.

Or, en l'occurrence, il résulte du plan de lotissement datant de novembre 1997, du plan dressé par l'ingénieur **A.)** et des extraits cadastraux versés en cause, que les lots A et B constituent une partie de la voirie publique se trouvant devant les places à bâtir 24 et 27 (lot B) et devant les places à bâtir 28 et 31 (lot A), tandis que le lot K sert de bande de stationnement pour véhicules devant les places à bâtir 39, 40, 41 et 42.

Leur utilisation par la collectivité est donc censée se faire dans l'immédiat et n'est pas fonction de la réalisation ultérieure éventuelle de la troisième phase du lotissement, de sorte qu'il importe peu de savoir si et, dans l'affirmative, quand cette dernière verra le jour.

C'est encore à tort que l'appelante estime que le transfert de propriété est soumis à autorisation ministérielle.

Si l'article 106 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, qu'elle invoque à l'appui de son raisonnement, prévoyait sous le point 1° que « *sont soumises à l'approbation du ministre de l'Intérieur les délibérations des conseils communaux portant sur les acquisitions d'immeubles ou de droits immobiliers, si la valeur en dépasse 300.000.- francs* », cela s'explique par la considération qu'il importe au législateur de garantir que les deniers publics ne soient dépensés que dans l'intérêt de la collectivité.

Pour cette raison, le texte en question n'est appelé à jouer qu'en cas de vente à titre onéreux et non pas dans l'éventualité d'une cession à titre gratuit, qui n'entraîne, par hypothèse, aucun engagement à charge des finances publiques.

La s. à r. l. **SOC.1.)** ne soutenant, par ailleurs, pas qu'elle ne serait pas propriétaire des parcelles concernées et n'établissant pas qu'il aurait été

convenu entre parties qu'elles devaient rester privées, c'est à juste titre que la juridiction de première instance a fait droit à la demande de la commune.

L'appelante n'obtenant pas gain de cause, elle ne peut pas prétendre à une indemnité de procédure.

La commune ayant dû faire valoir ses droits en justice, c'est par contre à bon droit qu'une indemnité de procédure de 1.500.- € lui a été accordée en première instance et pour la même raison il convient de lui allouer le montant de 1.500.- € 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,

dit l'appel recevable,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute la s. à r. l. **SOC.1.)** de sa requête en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la s. à r. l. **SOC.1.)** à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE **LIEU.1.)** une indemnité de procédure de 1.500.- € pour l'instance d'appel,

condamne la s. à r. l. **SOC.1.)** aux dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Steve HELMINGER, avocat constitué.

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