Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00226

Audience publique du mardi huit juillet deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-01984 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, premier vice-président,
Emina SOFTIC, premier juge,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Daisy MARQUES, greffier.

ENTRE

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, du 3 mars 2022,

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

ET

L'SOCIETE2.), établie à L-ADRESSE2.), représentée par son collège des Bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GALLÉ,

comparaissant par la société anonyme SOCIETE3.) S.A., inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

représentée aux fins des présentes par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

1. Faits et procédure

Suivant acte d'adjudication immobilière du 10 mai 2016, respectivement suivant acte notarié de vente du 30 mai 2017, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE1.)) a acquis les parcelles suivantes sises sur le territoire de la commune de ADRESSE4.) :

- Numéro NUMERO3.) d'une contenance de 24,70 ares,
- Numéro NUMERO4.) d'une contenance de 43,90 ares, et
- Numéro NUMERO5.) d'une contenance de 24,70 ares.

La société SOCIETE1.) est actuellement toujours propriétaire de ces parcelles.

Par exploit d'huissier de justice du 3 mars 2022, la société SOCIETE1.) a fait donner assignation à l'SOCIETE2.) (ci-après la commune) à comparaître devant le tribunal de ce siège.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2022-01984 du rôle et soumise à l'instruction de la Ière section.

Par ordonnance du 22 avril 2025, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par Madame le juge de la mise en état à l'audience des plaidoiries du 22 avril 2025.

2. Prétentions et moyens des parties

Le résumé des dernières écritures récapitulatives respectives des parties se présente comme suit :

La société SOCIETE1.) demande à :

* voir ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

* voir condamner la partie assignée au paiement du montant de 3.708.000.- euros, sinon de 2.594.000.- euros, sinon de tout autre montant à déterminer par le tribunal, sinon à dires d'expert, à titre d'indemnisation du préjudice subi en relation causale avec les servitudes d'urbanisme découlant du nouveau plan d'aménagement général (ALIAS1.)), augmenté des intérêts légaux à compter de la présente demande en justice, jusqu'à solde,

* voir dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de 3 points à l'expiration du troisième mois qui suit la signification du présent jugement,

* voir condamner la partie assignée à payer à la partie requérante le montant de 5.000.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

* voir condamner la partie assignée à payer à la partie requérante le montant de 18.325,45 euros sous réserve d'augmentation en cours de procédure, au titre des honoraires d'avocat par elle exposés pour la défense de ses intérêts, sur base de l'arrêt de la Cour d'appel du 27 février 2013, suivant lequel « *les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile en dehors de l'indemnité de procédure* », et à

* voir condamner la partie assignée aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître David YURTMAN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de ses demande, la société SOCIETE1.) fait exposer qu'elle est propriétaire de trois terrains sis à ADRESSE4.) sur base d'un acte de vente dressé le 10 mai 2016, respectivement le 30 mai 2017. Ces parcelles auraient fait partie du périmètre constructible et auraient été classées en zone secteur à faible densité. L'ancien ALIAS1.) de la commune de ADRESSE4.) (daté du 18 mars 2016) aurait classé ces parcelles en « *zone faible densité avec zone d'aménagement différé et zone agricole hors périmètre ALIAS1.).* »

Elle insiste sur ce que les parcelles numéros NUMERO4.) et NUMERO5.) se seraient trouvées dans le périmètre constructible sous l'ancien ALIAS1.). Le fait qu'elles aient été classées en zone d'aménagement différé soumise à ALIAS2.) ne leur aurait pas enlevé cette qualité.

Avec la refonte du ALIAS1.) (depuis 2020), les parcelles en question auraient été déclassées intégralement en « *zone agricole hors périmètre* », ôtant ainsi toute possibilité d'y développer un projet immobilier de quelque nature qu'il soit. Or, la requérante, société de promotion immobilière, aurait précisément acquis ces parcelles en vue d'y développer un projet immobilier.

Le fait qu'une référence ait été faite dans les actes notariés qu'une refonte du ALIAS1.) était en cours ne permettrait d'aucune manière d'établir que la société SOCIETE1.) devait s'attendre à que ses parcelles allaient être reclassées en zone non-constructible.

Au moment des acquisitions, il n'aurait pas été question de certitudes.

En date du 13 mars 2020, l'expert PERSONNE1.) aurait procédé à l'évaluation des terrains avant et après le reclassement. La valeur des terrains selon l'ancien ALIAS1.), valeur en 2016, serait de 3.340.000.- euros, alors que selon le nouveau ALIAS1.), valeur actuelle, celle-ci ne serait plus que de 746.000.- euros, soit une différence de 2.954.000.- euros (cf. pièce n° 2 de Maître David YURTMAN).

La partie demanderesse fonde son action principalement sur l'article 22 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement communal qui prévoit le droit de demander une indemnisation résultant de servitudes découlant d'un plan d'aménagement général.

Elle souligne que l'indemnisation des propriétaires spoliés de leur droit d'usage des parcelles leur appartenant ne viendrait pas en contradiction avec le principe de mutabilité des ALIAS1.). Il n'est pas interdit de les modifier ; mais la modification ouvrirait droit à indemnisation dès lors que l'atteinte serait telle qu'elle viderait le droit de propriété de sa substance, tel le cas en l'espèce.

Le moyen tiré du coût que représenterait ces indemnisations pour les communes serait inopérant alors que l'on ne saurait justifier des atteintes intolérables aux droits les plus essentiels, dont le droit de propriété, pour des raisons purement financières.

Le principe d'indemnisation serait induit par les termes de l'article 22 de la loi précitée du 19 juillet 2004 alors qu'elle enfermerait toute demande en ce sens dans une prescription quinquennale.

En sa qualité de promoteur immobilier, la mission première de la société SOCIETE1.) est de pourvoir à l'édification de constructions sur les terrains qu'elle acquiert. La seule raison pour laquelle aucun projet n'avait pour l'heure été développé résiderait dans le fait qu'elle attendrait la levée de l'interdiction temporaire attachée au classement dans le périmètre constructible en zone d'aménagement différé. Or, il est constant en cause que les parcelles initialement incluses dans le périmètre constructible ne l'y sont plus.

Ensuite, elle se fonde sur le droit de propriété protégé par l'article 16 de la Constitution. Le droit de propriété implique le droit d'en user, respectivement le droit d'y ériger une construction ; ôter le droit de construire à un propriétaire foncier sur un terrain initialement inclus dans le périmètre constructible enlèverait à ce dernier toute possibilité de faire usage pleinement de son droit.

La société SOCIETE1.) se base sur les arrêts de la Cour constitutionnelle réaffirmant de manière récurrente l'inviolabilité du droit de propriété.

Par ailleurs, le fait que des terrains aient été, à un moment donné, utilisés à des fins agricoles ne saurait impliquer l'inconstructibilité permanente desdits terrains. Il serait uniquement question d'interdiction temporaire.

Contrairement aux plaidoiries de la commune, il ne suffirait pas de poursuivre un but d'intérêt général pour pouvoir en toute impunité s'affranchir des droits des individus. Si la refonte du ALIAS1.) a été mue par une ambition de satisfaire l'intérêt général, il

n'en resterait pas moins que l'atteinte intolérable au droit de propriété de la société SOCIETE1.) devra être indemnisée.

Plus subsidiairement, elle se base sur l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des collectivités publiques, sinon plus subsidiairement encore, sur l'article 16 de la Constitution et à titre infiniment plus subsidiaire sur les articles 6-1, 1382 et 1383 du Code civil.

Le préjudice souffert par la concluante n'aurait rien de normal, ni d'inévitable. Il serait, au contraire, exceptionnel en ce qu'il ne serait pas équitable de laisser « *peser un tel poids sur les épaules de la victime* ». En votant le nouveau ALIAS1.), la commune aurait sacrifié les intérêts privés de la requérante « *sur l'autel de l'intérêt général* ». Ainsi, la refonte du ALIAS1.) n'aurait pas porté préjudice à l'entièreté des administrés de la commune. Le fait que les parcelles de la requérante seraient adjacentes à des parcelles tierces déjà construites et urbanisées démontrerait l'existence d'un préjudice exceptionnel et spécial. Il ne serait pas prouvé que d'autres propriétaires fonciers aient été impactés par la refonte du ALIAS1.) et que ceux-ci aient subi un préjudice de ce fait.

D'ailleurs que le classement ait été régulier, opportun, légitime ou non, ne ferait pas obstacle à une demande en indemnisation.

La commune s'oppose à la demande en indemnisation sur toutes les bases invoquées.

L'article 22 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain n'instaurant aucun régime particulier d'indemnisation, mais se bornant à édicter une prescription spéciale de cinq ans pour les éventuelles actions en indemnisation découlant de servitudes instaurées par un ALIAS1.), ne pourrait en l'occurrence servir de base à la demande en indemnisation de la requérante.

À titre subsidiaire, le nouveau classement en zone agricole des parcelles litigieuses n'aurait eu aucune incidence sur l'utilisation qui en était faite avant la mesure de classement. Ce classement ne serait en effet pas plus contraignant que ceux auxquels elles étaient soumises sous l'ancien ALIAS1.), c'est-à-dire en zone agricole ou en zone d'aménagement différé.

Dans le même ordre d'idées, la partie demanderesse ne démontrerait pas, ni même n'invoquerait, qu'elle aurait concrètement envisagé le développement d'un projet immobilier sur les parcelles litigieuses et qu'un tel projet aurait été voué à l'échec du fait du classement desdites parcelles en zone agricole à partir de 2020.

Quant à la responsabilité de la commune sur le fondement de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques, il serait de jurisprudence constante qu'un préjudice indemnisable suppose l'altération d'une situation existante, telle la lésion d'un droit protégé antérieurement à un fait ou à un acte. Il ne pourrait être question de préjudice qu'en présence d'une différence négative dans la situation de la victime par rapport à la situation dans laquelle elle se trouvait avant ce fait ou cet acte.

Or, la requérante ne pourrait en l'espèce se prévaloir d'une altération négative de sa situation en relation avec l'adoption du nouveau ALIAS1.) de la commune, dans la mesure où le classement en zone agricole des parcelles litigieuses, contrairement à ce qu'elle soutient, n'aurait pas eu pour effet de lui « [ôter] *toute possibilité de pouvoir utiliser son terrain tel qu'anticipé* », étant donné qu'il serait constant en cause que déjà sous l'ancien ALIAS1.) et au moment de leur acquisition par la partie demanderesse, les parcelles litigieuses ne pouvaient pas, et ce de manière parfaitement connue par cette dernière, être urbanisées en raison des classements urbanistiques auxquels elles étaient soumises sous cet ancien ALIAS1.) (zone agricole et zone d'aménagement différé).

À titre plus subsidiaire, le préjudice invoqué ne serait ni exceptionnel, ni spécial.

La partie demanderesse ne serait pas fondée à prétendre, sans aucune autre démonstration ou justification, qu'elle aurait subi en l'espèce, du fait du classement des parcelles litigieuses en zone agricole, un préjudice « *exceptionnel* », voire même « *substantiel* », ou que le classement en zone agricole constituerait une rupture d'égalité ou qu'elle supporterait une charge hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi par la commune lors de l'adoption de son nouveau ALIAS1.).

La requérante resterait en défaut de démontrer en quoi concrètement elle subirait un quelconque préjudice « *spécial* » par rapport à d'autres propriétaires de terrains ayant également été classés en zone agricole par le nouveau ALIAS1.) et qui ne subiraient pas un tel préjudice. Elle ne démontrerait pas davantage en quoi concrètement elle serait dans la même situation que de tels propriétaires. La condition de spécialité du dommage ferait dès lors défaut en l'espèce.

Quant au fondement de la responsabilité délictuelle, en l'espèce, aucune faute, imprudence, négligence, ni même aucun fonctionnement défectueux, ne saurait être valablement reproché à la commune. En effet, la partie demanderesse n'aurait pas introduit le moindre recours (précontentieux ou contentieux) contre les actes administratifs à caractère règlementaire pris dans le cadre de l'adoption du ALIAS1.) de la commune. Faute pour la société SOCIETE1.) de pouvoir se prévaloir d'une décision du juge administratif constatant l'illégalité de ces décisions, celle-ci ne saurait utilement reprocher une quelconque faute ou une quelconque négligence à la commune.

En conséquence, la demande basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil serait également à rejeter.

Quant au fondement invoqué de l'inviolabilité du droit de propriété, la partie demanderesse resterait en défaut de prouver en quoi concrètement et réellement les attributs de son droit de propriété portant sur les parcelles litigieuses auraient subi un changement substantiel du fait de leur classement par le nouveau ALIAS1.) en zone agricole. Dans la mesure où les parcelles étaient déjà, dans leur intégralité, inconstructibles sous l'ancien ALIAS1.) en raison de leurs classements urbanistiques et le sont restées à la suite de la mise en place du nouveau ALIAS1.), aucun changement substantiel dans les attributs du droit de propriété de la partie demanderesse ne pourrait raisonnablement être retenu en l'espèce.

La commune réclame une indemnité de procédure de l’ordre de 12.500.- euros ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l’instance avec distraction au profit de son avocat constitué.

3. Motivation

3.1. Demande en indemnisation

À titre de remarque liminaire, le tribunal rappelle que l'affaire fut introduite suite à l'entrée en vigueur de la loi du 15 juillet 2021 sur l'efficacité de la justice modifiant l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile dans les termes suivants : « *Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.* »

Chaque partie doit donc se livrer à un véritable travail de synthèse des prétentions et moyens antérieurs. Ne sont pas conformes à l'article 194 du Nouveau Code de procédure civile des écritures constituées par l'addition matérielle de deux jeux de conclusions dont seul le dispositif avait été unifié, les secondes se bornant à revenir sur les points du litige déjà évoqués dans les premières, sans aucun effort de synthèse entre les deux (cf. JurisClasseur Procédure civile, Fasc. 1000-10 : APPEL. – Procédure ordinaire en matière contentieuse. Procédure avec représentation obligatoire. – Instruction de l'affaire. Mise en état, 2 septembre 2024, dernière mise à jour : 20 novembre 2024, par N. Fricero).

Ainsi, répondent à cette définition des écritures qui regroupent tous les développements et réponses par rapport à une base légale et ainsi de suite pour chaque base légale.

Sous le point numéro 2 du présent jugement, le tribunal vient de résumer et regrouper les moyens des parties, la seule prétention en l'espèce étant celle de l'indemnisation du préjudice prétendument subi par la société SOCIETE1.), promoteur immobilier.

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) estime que sa situation de propriétaire des trois parcelles acquises en 2016, respectivement en 2017, aurait empiré suite au vote du nouveau ALIAS1.) de la commune ayant classé les trois parcelles en zone rurale, partant en zone non constructible.

La parcelle numéro NUMERO4.) se situait, sous l'ancien ALIAS1.), en partie en zone rurale et en partie en zone d'aménagement différé.

Quant aux parcelles numéros NUMERO3.) et NUMERO5.), le tribunal relève que l'acte notarié de vente du 30 mai 2017 concernant ces deux parcelles reproduit les termes d'un courrier adressé par la commune à la société SOCIETE1.) en date du 9 mars 2017 :

« […]
Dans le cadre de la loi du 22 octobre 2008 (pacte logement) et de la loi du 30 juillet 2013 (aménagement du territoire) :
L'SOCIETE2.) a établi en date du 9 mars 2017 un courrier, dont la teneur textuelle est la suivante :
« Concerne : votre demande d'information parcelles N° NUMERO3.) et NUMERO5.)
Maître,

Nous accusons bonne réception de votre courrier du 10 février 2017 par lequel vous avez demandé de plus amples informations pour les terrains inscrits au cadastre de la Commune de ADRESSE4.), ALIAS3.) d'ADRESSE5.), sous les numéros NUMERO3.) et NUMERO5.), lieu-dit « ADRESSE6.) ».
Le terrain NUMERO3.) se situe en zone rurale à l'extérieur du périmètre d'agglomération et adjacent à celui-ci, et la parcelle NUMERO5.) se situe en « zone d'aménagement différé ».
Les zones d'aménagement différé sont les parties du territoire communal situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération temporairement interdites à toute construction et tout aménagement. Elles constituent des réserves dont l'affectation et les règles d'utilisation seront décidées en cas de nécessité reconnue par le Conseil Communal. Avant toute construction, les zones feront l'objet de plans d'aménagement d'ensemble (plans de lotissement) au sens de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée.
Avant une éventuelle vente, nous vous prions de nous soumettre par lettre recommandée, un dossier complet contenant les informations requises par l'article 8 de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, afin que le conseil communal puisse s'exprimer quant à un éventuel droit de préemption.
La commune tient à préciser que le collège des bourgmestre et échevins a entamé les études et réflexions préparatoires en vue de procéder à la refonte de son Plan d'Aménagement Général (ALIAS1.)) en application des obligations et échéances énoncées par la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, telle que modifiée.
En application de l'article 51 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988, les réflexions du collège échevinal sont soumises au secret et leur teneur ne peut être dévoilée avant que le projet ne soit soumis au conseil communal.
Néanmoins, au stade actuel, il est possible que les terrains en question changent complètement de statut urbanistique et soient reclassés en zone destinée à rester libre.
Il convient de remarquer que les études et réflexions actuellement menées ne préjugent pas de la décision finale du collège des bourgmestre et échevins de soumettre un projet de ALIAS1.) au conseil communal, ni du vote de ce dernier.
En restant à votre disposition pour toute question supplémentaire, nous vous prions d'agréer, Maître, l'expression de nos sentiments respectueux. »

Il est constant en cause que sous l'ancien ALIAS1.) le terrain numéro NUMERO3.) se situait en zone rurale à l'extérieur du périmètre d'agglomération et adjacent à celui-ci, et que la parcelle numéro NUMERO5.) se situait en « *zone d'aménagement différé* ».

Le prédit courrier fait partie intégrante de l'acte notarié de vente du 30 mai 2017.

Sous l'ancien ALIAS1.), une « *zone rurale* » est définie comme une zone limitée à « *la construction de bâtiments nécessités par l'exploitation agricole ou forestière ainsi que la transplantation de fermes entières* [qui peuvent] *être autorisées par le Conseil Communal à condition que le caractère du paysage n'en soit pas modifié.* »

Toujours sous l'ancien ALIAS1.), la parcelle numéro NUMERO5.) se situait quant à elle en « *zone d'aménagement différé* », zones qui d'après la partie écrite de l'ancien

ALIAS1.) de la commune *« sont les parties du territoire communal situées à l'intérieur du périmètre d'agglomération, temporairement interdite à toute construction et tout aménagement* […]. »

Ces constats permettent d'en déduire un second en ce qui concerne l'avenir plus qu'incertain du classement des parcelles en cause. Ainsi, la commune indique dans ledit courrier que : « *Néanmoins, au stade actuel, il est possible que les terrains en question changent complètement de statut urbanistique et soient reclassés en zone destinée à rester libre*. »

Quant au terrain numéro NUMERO4.), sous l'ancien ALIAS1.), classé en partie en zone rurale et en partie en zone d'aménagement différé, il n'était également pas constructible au moment de son acquisition par la société SOCIETE1.).

Il s'ensuit que lors de son acquisition, la société SOCIETE1.) ne pouvait légitimement avoir planifié un projet immobilier, planification qui n'est d'ailleurs pas démontrée en l'occurrence.

Aux termes de l'article 22 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain « *le droit de demander une indemnisation résultant des servitudes découlant d'un plan d'aménagement général est prescrit cinq ans après l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général qui les a créées.* »

L'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 dispose que « *toutefois, lorsqu'il serait inéquitable, eu égard à la nature et à la finalité de l'acte générateur du dommage, de laisser le préjudice subi à charge de l'administré, indemnisation est due même en l'absence de preuve d'un fonctionnement défectueux du service, à condition que le dommage soit spécial et exceptionnel et qu'il ne soit pas imputable à une faute de la victime.* »

Un dommage est spécial quand il n'atteint qu'une seule personne ou un groupe de personnes restreint et un dommage est exceptionnel à partir du moment où il dépasse par sa nature ou son importance les gênes et sacrifices courants imposés par la vie en société, et devant être considéré comme une violation de l'égalité des citoyens devant les charges publiques.

Cependant, l'existence d'une servitude et dommage spécial et exceptionnel laissent d'être établis en l'occurrence.

Le dommage se définit comme la simple lésion d'un intérêt subi par la victime (cf. D. ALLAND et St. RIALS, sous la dir. de, Dictionnaire de la culture juridique, PUF, 1ère éd., *verbo* dommage).

En l'espèce, le dommage allégué par la requérante serait le fait de ne plus pouvoir construire sur les parcelles litigieuses, fait qui équivaudrait à une servitude infligée par la commune aux parcelles de la requérante.

En l'espèce, il semble qu'au moment de l'acquisition, la société acquéreuse se soit livrée à une opération hasardeuse et ait spéculé sur ce que d'une part les parcelles

en zone rurale soient reclassées dans le périmètre et que celles classées en zone d'aménagement différé fassent l'objet d'une levée de l'interdiction de construire par la commune.

Cependant, il découle des constats qui précèdent - partie écrite de l'ancien ALIAS1.) et termes du courrier communal - que, dès l'acquisition des terrains en cause par la société SOCIETE1.), il était loin d'être certain de pouvoir construire sur ceux-ci.

Un intérêt de la société SOCIETE1.) n'a dès lors pas pu être lésé, puisqu'inexistant dès l'origine de l'opération, c'est-à-dire au moment l'acquisition de la propriété.

Une indemnisation pour une lésion non établie en cause ne saurait dès lors être allouée, ni sur le fondement de la loi modifiée sur le ALIAS1.), ni sur celle de la responsabilité sans faute de la puissance publique.

A l'égard de ce dernier fondement, il y a encore lieu d'ajouter qu'eu égard au fait que le reclassement est dû au fait de l'application du nouveau ALIAS1.), applicable et opposable *erga omnes*, c'est-à-dire à tout le monde, le préjudice allégué par la société SOCIETE1.) ne pourrait pas constituer un préjudice spécial et exceptionnel au sens de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988.

La société SOCIETE1.) ne peut pas non plus prospérer sur la base de l'inviolabilité du droit de propriété, consacrée par l'article 16 de la Constitution. En effet, tel que démontré ci-dessus, la société requérante reste en défaut de prouver une altération de sa situation de propriétaire suite à l'adoption du nouveau ALIAS1.), c'est-à-dire l'existence d'une quelconque servitude pouvant donner lieu à indemnisation.

Au vu des développements qui précèdent, la demande de la société SOCIETE1.) pour autant qu'elle est basée sur l'inviolabilité du droit de propriété, sur l'article 22 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et sur l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988, est à déclarer non fondée.

En l'absence de toute preuve d'un préjudice subi en lien causal avec une faute, imprudence ou négligence commise par la commune, la demande de la société SOCIETE1.) est également à rejeter sur la base subsidiaire des articles 1382 et 1383 du Code civil.

3.2. Demandes accessoires

Au vu du sort réservé à la demande en indemnisation, la demande en paiement des frais et honoraires d'avocat ainsi que la demande en paiement d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) sont à déclarer non fondées.

La commune réclame également une indemnité de procédure.

Quant à cette demande, il y a lieu d'y faire droit pour le montant fixé *ex aequo et bono* à 2.000.- euros, alors qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la commune l'entièreté des frais exposés, non compris dans les dépens.

Au vu de l'issue du litige, la requérante devra supporter les entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de l'avocat constitué pour la commune.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. dirigée contre l'SOCIETE2.) non fondée sur toutes les bases légales invoquées,

partant, en déboute,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement des frais et honoraires d'avocat non fondée,

partant, en déboute,

dit la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. en paiement d'une indemnité de procédure non fondée,

partant, en déboute,

dit la demande de l'SOCIETE2.) en paiement d'une indemnité de procédure fondée à hauteur de 2.000.- euros,

partant, condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. à une indemnité de procédure de 2.000.- euros,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l. aux entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société anonyme SOCIETE3.) S.A., représentée par Maître Christian POINT, avocat à la Cour, qui affirme en avoir fait l'avance.