

Jugement civil no 91/2005 (8e chambre)

Audience publique du mardi, 26 avril 2005

Numéro du rôle : 53.352

Composition:

Jean-Paul HOFFMANN, Vice-président,
Michèle RAUS, premier juge,
Danielle POLETTI, premier juge,
Edy AHNEN, greffier.

E N T R E :

la s.à r.l. **SOC1.)** & CIE, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par ses gérants actuellement en fonctions,

demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg en date du 30 septembre 1994,

comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

E T :

l'Administration communale de **LIEU1.)**, représentée par son collègue des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions, à L-(...), (...),

défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparant par Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Ouï la société à responsabilité limitée **SOC1.)** & CIE par l'organe de Maître Benoît ENTRINGER, avocat, en remplacement de Maître Fernand ENTRINGER, avocat constitué.

Ouï l'Administration communale de **LIEU1.)** par l'organe de Maître Laurent NIEDNER, avocat, en remplacement de Maître Jean-Paul RIPPINGER, avocat constitué.

Faits

Suivant acte de vente daté du 18 juillet 1986 reçu pardevant Maître Frank MOLITOR, notaire de résidence à **LIEU1.)**, la société **SOC1.)** a acquis des époux (...) un immeuble destiné à la démolition avec dépendances sis à **LIEU1.)**, n°, **RUE1.)** et englobant les actuels terrains litigieux.

Ces terrains ont, par acte de vente dressé devant notaire le 28 décembre 1994, été revendus par la société **SOC1.)** à la société **SOC2.)** S.C.I.

Le 31 mai 1984, la commission d'aménagement du Ministère de l'Intérieur a approuvé un projet de modification de ce plan qui renseigne la zone concernée, à savoir le lieu-dit « **RUE1.)** » où devait être érigé par la suite le complexe résidentiel et commercial, comme zone de forte densité.

Le 16 juillet 1984, la commune de **LIEU1.)** a approuvé provisoirement un plan d'aménagement particulier (P.A.P.) du quartier (...) qui englobe la prédite zone et dont la partie graphique contient un projet de construction concernant trois blocs de résidences.

En application de ce P.A.P., la commune de **LIEU1.)** a, le 14 janvier 1985, donné l'autorisation « dans la zone de forte densité au lieu dit **RUE1.)** » pour la construction d'un ensemble résidentiel et commercial dénommé « **RES1.)** », dont la nomination a été par après changée en « **RES1'.)** ».

Cette autorisation a été remplacée le 9 avril 1986, lorsque par lettre du 20 janvier 1986, la société **SOC3.)** a, pour compte de l'entreprise de constructions **SOC1.)**, requis l'autorisation de construire le projet d'ensemble commercial et résidentiel « **RES1.)** ».

Le Bourgmestre a d'ailleurs précise dans son courrier du 3 mars 1986 que les conditions d'octroi de l'autorisation étaient les mêmes que celles imposées le 14 janvier 1985 sous le no 5/85 dans l'autorisation de construire sollicitée à l'époque par les architectes **A1.)** et **A2.)** au nom et pour compte de **B.)** et **C.)**.

Cette nouvelle autorisation, délivrée le 9 avril 1986, a été remplacée sans changements majeurs le 30 mai 1986 et se réfère cette fois-ci à un projet dénommé « **RES1'.** ».

Le 12 juin 1987, la société **SOC1.)** s'est vue autoriser à construire la phase II, prolongation de l'ensemble résidentiel et commercial « **RES1'.** ».

Cette autorisation a ensuite été remplacée par une autre datée du 21 juillet 1988.

Le 23 juillet 1990, l'agence immobilière **SOC3.)** a présenté la demande de principe pour la construction de la troisième phase **RES1'.** le long de la **RUISS1.)**.

Par lettre du 3 septembre 1990, le Bourgmestre a pris position au sujet de cette demande en écrivant que « L'implantation de la Construction projetée ne correspond pas au gabarit déterminé dans le Plan d'aménagement particulier sur le Quartier (...). Afin de donner une suite à votre demande, je vous saurais gré de bien vouloir contacter le service technique communal pour discuter et revoir votre projet.».

Après une réunion de concertation entre la société **SOC1.)** et le collège échevinal en date du 28 février 1991, réunion dont le procès-verbal a été dressé par la société **SOC1.)** le 4 mars 1991 et transmis à la commune, cette dernière, par courrier du 22 mars 1991, a proposé à l'entreprise de modifier le gabarit de la construction à ériger.

La commune a repris les mêmes exigences dans une correspondance adressée le 18 juin 1992 aux architectes du Groupe (...) pour rejeter une nouvelle autorisation de construire présentée par ces derniers pour compte de la société **SOC1.)** sur base de nouveaux plans.

Par décision du 15 juillet 1994, publiée le 20 juillet 1994, le Conseil communal de la Commune de **LIEU1.)** a approuvé, sur avis du collège des Bourgmestre et Echevins, la modification du plan d'aménagement particulier, parties écrite et graphique du quartier (...), et a créé une zone non aedificandi « sur la partie du numéro de rue n°, **RUE1.)**, longeant le ruisseau frontalier **RUISS1.)** ».

Cette décision du 15 juillet 1994 a été entreprise par un recours administratif devant le Comité du Contentieux le 3 septembre 1994.

Procédure

Par exploit d'huissier du 30 septembre 1994, la société **SOC1.)** a assigné l'Administration Communale de **LIEU1.)** devant le tribunal de ce siège pour la voir condamner à lui payer la somme de 22.000.000.- LUF avec les intérêts légaux tels que de droit à titre de dommages et intérêts pour le préjudice lui accru suite au déclassement de son terrain en

zone non aedificandi ainsi qu'une indemnité de 100.000.- LUF sur base de l'article 131-1 du Code de procédure civile.

Par requête d'intervention volontaire notifiée en cause, la société civile immobilière **SOC2.)** est intervenue volontairement dans l'affaire opposant la société **SOC1.)** à l'Administration communale de **LIEU1.)** estimant avoir un intérêt évident à l'issu du litige étant l'actuelle propriétaire des terrains reclassés en zone non aedificandi et demandant la condamnation de l'Administration communale de **LIEU1.)** à lui payer la somme de 22.000.000.- LUF à titre de dommages et intérêts pour le préjudice lui accru suite au déclassement de ses terrains.

Par jugement du 31 mars 1999, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, a reçu la demande principale en la forme, l'a déclarée fondée en principe sur base de l'article 1^{er} alinéa 2 traitant de la responsabilité sans faute de l'Etat et des collectivités publiques introduit par la loi du 1^{er} septembre 1988, avant tout autre progrès en cause, a ordonné une expertise et nommé Monsieur Roger PITT, expert, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé : « d'évaluer le bénéfice ayant pu être escompté par la société **SOC1.)** du fait de la construction de la troisième tranche envisagée de l'ensemble résidentiel et commercial "**RES1'.**)" par comparaison aux bénéfices rapportés par la création des phases I et II de cet ensemble, le tout déduction faite du prix réalisé lors de la revente des terrains le 28 décembre 1994 à la société **SOC2.)** S.C.I. », a donné acte à la société **SOC2.)** S.C.I. de son intervention volontaire, l'a déclarée recevable, mais non fondée, partant, en a débouté et laissé les frais de cette demande à charge de la société **SOC2.)** S.C.I., et a réservé les frais et les droits des parties en attendant le dépôt du rapport d'expertise.

De ce jugement, l'Administration communale de **LIEU1.)** a régulièrement relevé appel en date du 7 juillet 1999.

Les sociétés **SOC1.)** et **SOC2.)** S.C.I ont relevé appel incident pour se voir adjuger l'intégralité de leurs conclusions de première instance.

Par arrêt du 11 juillet 2001, la Cour d'Appel de et à Luxembourg, deuxième chambre, a reçu les appels principal et incidents, les a déclaré non fondés, a partant confirmé le jugement déféré, a dit non fondé la demande de la commune de **LIEU1.)** en allocation d'une indemnité de procédure et a renvoyé les parties devant les premiers juges en vue de régler les mesures de droit en matière d'expertise et de continuation des débats.

Cet arrêt a été signifié à l'Administration communale de **LIEU1.)** en date du 11 octobre 2001.

Par arrêt du 20 juin 2002, la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi formé par l'Administration communale de **LIEU1.)** contre l'arrêt rendu le 11 octobre 2001.

L'expert Roger PITT a dressé un rapport d'expertise préliminaire en date du 3 septembre 2002.

Le rapport d'expertise définitif a été rendu en date du 1^{er} mars 2004.

Prétentions et moyens des parties

La société **SOC1.)** demande la condamnation de l'Administration communale de **LIEU1.)** au paiement de la somme de 1.344.008,71.- EUR à titre de perte d'une chance.

Elle demande encore une indemnité de 7.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

A l'appui de ses prétentions, elle se réfère au rapport d'expertise dressé en cause et fait valoir que la probabilité de construire la troisième phase de son projet serait de 100%, de sorte que le dommage calculé par l'expert devrait être multiplié par un facteur de 1 ou très proche de 1. S'agissant du quantum du préjudice, elle demande l'entérinement pur et simple du rapport, et notamment, des montants retenus par l'expert concernant la perte du bénéfice brut et la perte de la valeur du terrain.

L'Administration communale de **LIEU1.)** conteste le bien-fondé des calculs faits par l'expert PITT. Elle conteste par ailleurs que la décision de reclassement ait privé la société **SOC1.)** de réaliser un projet de même envergure à un autre endroit et d'y réaliser le cas échéant le bénéfice escompté à **LIEU1.)**. A titre subsidiaire, elle demande à voir réduire la demande à de plus justes valeurs.

Motifs de la décision

La responsabilité de l'Administration communale de **LIEU1.)** étant définitivement reconnue et l'existence de la perte d'une chance de construire la troisième phase du projet « **RES1'.)** » dans le chef de la société **SOC1.)** étant acquise, il importe maintenant de fixer le quantum de l'indemnisation devant revenir à la société **SOC1.)**.

Il est de principe que l'expert est tenu de se renfermer dans les termes de la mission qui lui est donnée et dont les limites sont tracées par le jugement qui l'a commis.

S'il dépassait ces limites, en donnant un avis non demandé, il pourrait faire suspecter sa bonne foi et son rapport pourrait être annulé, tout au moins en ce qui concernerait l'excès de pouvoir (L. Mallard, Le traité de l'expertise, 7^e édition, p.63).

En l'espèce, l'expert a répondu à tous les points soulevés par le jugement du 31 mars 1999 confirmé en appel par arrêt du 11 juillet 2001.

Par ailleurs, il ne résulte d'aucun élément soumis à l'appréciation du tribunal que l'expert aurait outrepassé sa mission. Pareillement, il n'est pas établi que l'expert aurait négligé de traiter certains points de cette mission.

Il s'y ajoute que les parties ont assisté aux mesures d'expertise sans formuler de réserves à cet égard et qu'elles ont pu faire leurs observations quant aux constats et conclusions de l'expert, de sorte que les droits de la défense ont été respectés. Ces faits résultent à suffisance des différents rapports de réunion établis en cause et versés au dossier ainsi que des deux rapports (préliminaire et définitif) dressés par l'expert et déposés au tribunal.

Il est encore de principe que le rapport d'expertise doit être motivé. Il est nécessaire que l'expert fasse connaître les raisons qui l'ont déterminé dans cet avis, afin que les parties puissent les discuter et pour permettre au juge de se prononcer. L'absence ou l'insuffisance de motivation peuvent entraîner, entre autre, l'annulation du rapport (Cour 14.5.1990, n° rôle 11359).

En l'espèce, le rapport PITT est motivé, en ce qu'il retrace les différents points compris dans sa mission, en ce qu'il détaille les opérations d'expertise sur chaque point et en ce qu'il justifie les conclusions y afférentes, ainsi que les modalités de calcul retenues.

Finalement, il y a lieu de rappeler que le rapport d'expertise fait foi des constatations personnelles de l'expert et des dires et consentements des parties y mentionnés dès lors qu'ils entrent dans les limites de la mission de l'expert (v. Rép.pro.civ., v° mesures d'instruction confiées à un technicien, n° 545 et ss.), ce qui est le cas en l'espèce.

Il convient encore de relever que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'il ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (Cour 18 décembre 1962, 19, 17).

Il y a finalement lieu de retenir à cet égard que les allégations de l'Administration communale de **LIEU1.**) ne sont appuyées par aucune pièce.

Par ailleurs, elle n'a à aucun moment contesté le rapport définitif K. qu'elle incrimine maintenant après sa réception.

Ce n'est que par conclusions notifiées le 11 octobre 2004 qu'elle fait état de ces contestations, soit plus de six mois après le dépôt du rapport en question. Elle se contente également de relever que l'expert PITT n'aurait pas tenu compte des observations faites à la suite du dépôt du rapport préliminaire.

Or, l'Administration communale de **LIEU1.)** n'a à aucun moment demandé à l'expert PITT de procéder à une lecture du rapport litigieux pour lui permettre de s'expliquer sur les prétendus oublis. Aucune disposition légale relative à l'expertise ne prescrivant la lecture de l'avis du technicien nommé judiciairement, l'expert n'était en effet pas tenu de convoquer les parties et leurs mandataires à cette lecture.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de s'écarter des conclusions de l'expert judiciaire PITT et il convient de s'en tenir à ses seules conclusions.

L'expert PITT avait pour mission « d'évaluer le bénéfice ayant pu être escompté par la société **SOC1.)** du fait de la construction de la troisième tranche envisagée de l'ensemble résidentiel et commercial "**RES1'.)**" par comparaison aux bénéfices rapportés par la création des phases I et II de cet ensemble, le tout déduction faite du prix réalisé lors de la vente des terrains le 28 décembre 1994 à la société **SOC2.)** S.C.I. ».

Il retient dans son rapport définitif du 1^{er} mars 2004 que ce bénéfice brut, déduction faite du prix de vente des terrains, s'élève à la somme de 22.097.897.- LUF.

C'est donc de ce montant qu'il faut partir pour évaluer le pourcentage de la chance perdue par la société **SOC1.)**. Il n'y a en effet pas lieu de tenir compte en plus de la valeur du terrain en 2004, le dommage devant être apprécié in concreto.

La perte d'une chance est indemnisée moyennant comparaison du préjudice absolu causé par la privation du résultat escompté et le préjudice relatif causé par la perte des chances qu'avait la victime d'obtenir ce résultat. L'indemnité pour perte d'une chance ne sera que d'une fraction de la somme totale que la victime espérait gagner (cf. Jacques Boré, L'indemnisation pour les chances perdues, JCP 1974, I, 2620, No. 7).

Au vu des circonstances particulières de l'espèce ainsi que des pièces versées et des renseignements recueillis, il convient en l'occurrence d'admettre que la chance perdue par la société **SOC1.)** de construire la troisième phase de son projet « **RES1'.)** » s'élève à 90 %.

L'Administration communale de **LIEU1.)** devra par conséquent procéder à l'indemnisation de 90 % du préjudice total subi par la société **SOC1.)**.

Il s'ensuit que la demande de la société **SOC1.)** est fondée pour la somme de (22.097.897.- x 90%) 19.888.107.- LUF, soit 493.013.- EUR.

Sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile (anciennement l'article 131-1 du Code de Procédure civile)

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile (anciennement l'article 131-1 du Code de Procédure civile) relève du pouvoir discrétionnaire du juge. (Cour de Cass. Française, 2e chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II N° 219 p. 172)

En l'espèce, la demande de la société **SOC1.)** est fondée pour la somme de 2.500.- EUR.

En tant que partie ayant à supporter l'entièreté des frais et dépens, l'Administration communale de **LIEU1.)** n'est, quant à elle, pas fondée à réclamer une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile (anciennement l'article 131-1 du Code de Procédure civile).

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, huitième chambre, statuant contradictoirement ;

vidant le jugement du 31 mars 1999 ;

déclare la demande de la société à responsabilité limitée **SOC1.)** & CIE justifiée pour le montant de 493.013.- EUR ;

condamne l'Administration communale de **LIEU1.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** & CIE la somme de 493.013.- EUR avec les intérêts légaux à compter du jour de la demande en justice jusqu'à solde ;

condamne l'Administration communale de **LIEU1.)** à payer à la société à responsabilité limitée **SOC1.)** & CIE la somme de 2.500.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile (anciennement l'article 131-1 du Code de Procédure civile) ;

déboute l'Administration communale de **LIEU1.)** de sa demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile (anciennement l'article 131-1 du Code de Procédure civile) ;

condamne l'Administration communale de **LIEU1.)** à tous les frais et dépens de l'instance, y compris les frais de l'expertise PITT, avec distraction au profit de Maître Fernand ENTRINGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance en ce qui la concerne.