

Jugement civil 2020TALCH10/00057

Audience publique du vendredi, vingt-sept mars deux mille vingt

Numéros 177913 et TAL-2018-00300 du rôle

Composition :

Stéphanie NEUEN, vice-président,
Livia HOFFMANN, premier juge,
Tania CARDOSO, juge-délégué,
Danielle FRIEDEN, greffier.

N° 177913 du rôle

E n t r e

1) A.), né le (...), demeurant à L-(...),

2) la société civile immobilière SOC.1.) SCI (matricule (...)), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

demandeurs aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 1^{er} juin 2016,

comparaissant par Maître Gaston VOGEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

3) B.), agronome, demeurant à L-(...),

intervenant volontairement aux termes d'une requête en intervention volontaire du 6 décembre 2016,

comparaissant par Maître Marc THEISEN, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions **C.)**, ayant ses bureaux à L-1341 Luxembourg, 2, Place de Clairefontaine,

défendeur aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparaissant par Maître Patrick KINSCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

N° TAL-2018-00300 du rôle

L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions **C.**), ayant ses bureaux à L-1341 Luxembourg, 2, Place de Clairefontaine,

demandeur aux fins d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Luxembourg du 16 décembre 2017,

comparaissant par Maître Patrick KINSCH, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

1) A.), demeurant à L-(...),

2) la société civile immobilière SOC.1.) SCI (matricule (...)), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

défendeurs aux termes du prédit exploit MULLER,

comparant par Maître Gaston VOGEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

3) D.), demeurant à L-(...),

défenderesse au termes du prédit exploit MULLER,

comparaissant par Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat, demeurant à Luxembourg.

L e T r i b u n a l

Revu le jugement civil 2019TALCH10/00101 du 14 juin 2019.

Vu l'ordonnance de clôture du 29 novembre 2019.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience publique du 6 mars 2020.

Entendu **A.)** et la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI par l'organe de Maître Beverly SIMON, avocat, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat constitué.

Entendu **B.)** par l'organe de Maître Marc THEISEN, avocat constitué.

Entendu **D.)** par l'organe de Maître Marc THEISEN, avocat, en remplacement de Maître Joël MARQUES DOS SANTOS, avocat constitué.

Entendu l'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG par l'organe de Maître Brice OLINGER, avocat, en remplacement de Maître Patrick KINSCH, avocat constitué.

Procédure, moyens et prétentions :

Par exploit d'huissier du 1^{er} juin 2016, **A.)** et la société civile immobilière **SOC.1.)** SCI (ci-après : la SCI **SOC.1.)**) ont donné assignation à l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG (ci-après : l'ETAT) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- le voir condamner à payer à **A.)** les montants suivants :
 - o 50.000 euros à titre de préjudice moral,
 - o 2.988,11 euros à titre de soulte impayée, avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} septembre 1996,
 - o 13.691,58 en raison de l'imposition subie en 2001, avec les intérêts au taux légal à partir du 15 janvier 2002,
 - o 10.000 euros en raison du comportement de l'Etat dans l'attribution des terrains sis à **LIEU.1.)**, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice,
 - o 24.219,49 euros à titre d'honoraires payés à Maître THEISEN, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice,
- le voir condamner à payer à la société civile immobilière **SOC.1.)** les montants suivants :
 - o 250.000 euros du chef de non-respect de la clause concernant les terres arables, ce montant avec les intérêts au taux légal à partir du

- 1^{er} septembre 1996 sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- 15.000 euros en raison d'une future imposition sur plus-value,
 - 200.000 euros en raison du remblai non autorisé, avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} octobre 2002, sinon à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
 - 100.000 euros en raison de l'enclavement, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
 - 250.000 euros en raison de l'empiètement, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,
- le cas échéant, voir ordonner une expertise afin de voir fixer le quantum des préjudices subis par les parties demanderessees,
 - le voir condamner à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 euros,
 - le voir condamner aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de leur demande, **A.)** et la SCI **SOC.1.)** exposent que, dans l'intérêt de la construction de la liaison autoroutière avec la Sarre, le Comité d'acquisition du Fonds des Routes a signé avec **A.)** en date du 19 juillet 1996 un compromis d'échange ayant permis au Comité d'acquisition d'acquérir les parcelles de **A.)** se trouvant sur le tracé de la future autoroute A13 moyennant paiement d'une soulte de 120.540 LUF. Ce compromis aurait également prévu que les terres arables issues du chantier de l'autoroute seraient réparties sur les terrains nouvellement acquis par **A.)**. Le 13 août 1996, le Comité d'acquisition et **A.)** auraient signé un avenant au compromis suivant lequel **A.)** faisait l'acquisition auprès de l'ETAT d'une série de terrains situés dans la commune de **LIEU.2.)**, section A d'**LIEU.1.)**, pour la somme de 3.210.550 LUF. Ce prix n'aurait cependant pas été définitif, dans la mesure où il y avait encore lieu de déterminer la surface exacte des terrains vendus par un mesurage à effectuer par l'Administration du Cadastre. Il aurait également été prévu que les parties situées le long de la voirie sur une profondeur de 35 mètres resteraient la propriété de l'ETAT. Tant le compromis que l'avenant auraient prévu une entrée en jouissance pour le 1^{er} septembre 1996. Le 19 mai 2000, **A.)** aurait constitué la SCI **SOC.1.)** à laquelle il aurait apporté une partie de son patrimoine immobilier acquis, y compris les terrains objets du compromis du 19 juillet 1996 et de son avenant du 13 août 1996. Depuis lors, l'autoroute passerait sur les terrains échangés, mais aucun acte authentique n'aurait été dressé, la soulte n'aurait pas été payée et les terres arables n'auraient jamais été réparties sur les terrains nouvellement acquis par **A.)**.

Pour financer l'acquisition des terrains à **LIEU.1.)**, **A.)** aurait vendu le 10 octobre 1996 des places à bâtir aux consorts **E.)**. Or, l'acte notarié d'acquisition des terrains visés par l'avenant du 13 août 1996 n'aurait pas pu être passé tant que leur surface exacte n'était pas définie, ce qui ne pouvait se faire avant que le mesurage par l'Administration du Cadastre ne soit effectué, mesurage qui n'aurait été effectué

qu'au bout de neuf ans. L'argent dégagé par les ventes des terrains aux consorts **E.)** n'aurait ainsi pas pu être réinvesti dans des terres labourables, de sorte que **A.)** aurait subi une imposition sur plus-value pour un montant de 500.000 LUF, soit 12.394,68 euros.

Par ailleurs, par décision du 30 mars 1998, le Ministre de l'Environnement aurait autorisé au lieu-dit « **LIEU-DIT.1.)** » un remblai de 180.000 m³ d'une hauteur d'environ 8 mètres sur 6,45 ha. Une partie de ces terrains remblayés aurait appartenu à **A.)** et appartiendrait actuellement à la SCI **SOC.1.)**, mais ceux-ci n'auraient jamais été consultés et n'auraient jamais donné leur accord pour qu'un tel remblai soit effectué sur leurs terrains. En outre, le remblai aurait dépassé les quantités autorisées et il serait composé de mauvaises terres peu propices à une exploitation agricole.

En outre, **A.)** aurait été et la SCI **SOC.1.)** serait actuellement propriétaire d'une petite forêt sise dans le versant entre le lieu-dit « **LIEU-DIT.1.)** » et la vallée de la Gander près de **LIEU-DIT.2.)**. La construction du pont autoroutier enjambant cette même vallée aurait engendré la suppression du chemin d'accès vers cette forêt. Depuis lors, les parties demanderesses n'auraient plus accès à cette propriété, qui serait désormais enclavée.

Ensuite, suite à une modification des plans de l'autoroute, la bretelle d'accès **LIEU.2.)-LIEU.3.)** aurait été construite sur des terrains ayant appartenu à **A.)** et appartenant actuellement à la SCI **SOC.1.)**, sans autorisation de leur part et sans paiement d'une quelconque compensation. Par ailleurs, la renaturation effectuée au niveau de la Gander aurait également conduit à un empiètement sur les terrains ayant appartenu à **A.)**, appartenant actuellement à la SCI **SOC.1.)**.

Finalement, **A.)** aurait, dans le cadre des discussions menées avec le Comité d'acquisition, marqué son intérêt à acquérir deux terrains sis à **LIEU.1.)** longeant sa propriété. L'ETAT n'aurait cependant pas voulu lui vendre ces terrains et aurait procédé à un échange avec la société **SOC.2.)**. Dans une perspective de remembrement des terres, **A.)** aurait néanmoins eu un intérêt légitime à obtenir l'acquisition de ces terrains.

Tous ces agissements de l'ETAT seraient fautifs et auraient causé un préjudice certain à **A.)** et à la SCI **SOC.1.)**.

Les parties demanderesses fondent leurs demandes sur l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Par requête en intervention volontaire déposée en date du 8 décembre 2016, **B.)**, exploitant des terres appartenant à **A.)** et à la SCI **SOC.1.)**, est intervenu

volontairement à l'instance. Il sollicite en tout état de cause la condamnation de **A.)** et de la SCI **SOC.1.)** à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros.

L'ETAT fait valoir que les demandes de **A.)** et de la SCI **SOC.1.)** ne sont pas fondées, au motif qu'elles concerneraient des terrains qui ne leur appartiennent pas.

Il conteste encore le bien-fondé des demandes, au motif qu'il n'aurait commis aucune faute ayant causé un dommage aux parties demanderesses. Ces dernières seraient seules à l'origine de la situation dans laquelle les parties se trouveraient actuellement.

Il demande reconventionnellement la condamnation de **A.)** à lui payer le montant de 76.599,35 euros à titre de dommages et intérêts, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande en justice, jusqu'à solde.

Subsidiairement, l'ETAT demande à voir condamner **A.)** à le tenir quitte et indemne de toute condamnation qui sera prononcée à son encontre au profit de la SCI **SOC.1.)**, à l'exception du dépôt prétendument non autorisé de remblais et le prétendu enclavement et à voir condamner **B.)** à le tenir quitte et indemne de toute condamnation qui sera prononcée à son encontre au profit de la SCI **SOC.1.)** concernant le dépôt prétendument non autorisé de remblais.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 177 913.

Par exploit d'huissier du 16 décembre 2017, l'ETAT a donné assignation à **A.)**, à **D.)** et à la SCI **SOC.1.)** à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir dire que l'ETAT est, en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996, d'ores et déjà propriétaire des parcelles suivantes :

N°cadastral ancien	N°cadastral actuel	Lieu-dit	nature	contenance
--------------------	--------------------	----------	--------	------------

Commune de **LIEU.2.)** section A de **LIEU.1.)**

NO.1.)	NO.2.)	LIEU-DIT.3.)	chemin d'exploitation	29 ca
NO.3.)	NO.4.)	LIEU-DIT.3.)	pré	32a 21ca
NO.5.)	NO.6.)	LIEU-DIT.1.)	autoroute	10a 87ca

NO.7.)				
NO.8.)	NO.10.)	LIEU-DIT.1.)	autoroute	12a 00ca
NO.9.)				

Commune de LIEU.2.) section B de LIEU.2.)

NO.11.)	NO.12.)	LIEU-DIT.4.)	autoroute	9a 18ca
NO.13.)	NO.14.)	LIEU-DIT.4.)	autoroute	66a 62 ca
NO.15.)	NO.16.)	LIEU-DIT.4.)	autoroute	29a 95ca
NO.17.)	NO.18.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	66ca
NO.19.)	NO.20.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	5a 09ca
NO.21.)	NO.22.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	4a 59ca
NO.23.)	NO.24.)	LIEU-DIT.5.)	autoroute	34a 04ca
NO.25.)	NO.26.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	71a 57ca
NO.27.)				
	NO.29.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	69ca
NO.28.)	NO.30.)	LIEU-DIT.5.)	autoroute	4a 89ca
	NO.31.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	18a 02ca

- voir dire que la propriété de l'ETAT est opposable à la SCI **SOC.1.)**,
- voir dire que **A.)** est, en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996, ratifié par **D.)** le 15 juin 2015, propriétaire des parcelles suivantes :

N°cadastral ancien	N°cadastral actuel	Lieu-dit	nature	contenance
--------------------	--------------------	----------	--------	------------

Commune de LIEU.2.) section B de LIEU.2.)

NO.32.)				
NO.33.)	NO.34.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	17a 09ca
NO.35.)				
NO.36.)				
NO.37.)	NO.40.)	LIEU-DIT.6.)	terre labourable	1ha 30a 06ca
NO.38.)				
NO.39.)				

Commune de LIEU.2.) section A d'LIEU.1.)

NO.41.)				
NO.42.)	NO.44.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable	48a 60ca
NO.43.)				

Commune de **LIEU.2.)** section B de **LIEU.2.)**

NO.45.)	NO.45.)	LIEU-DIT.7.)	terre labourable	23a 30ca
NO.46.)	NO.46.)	LIEU-DIT.7.)	terre labourable	45a 50ca

- voir dire que **A.)** est, en vertu du compromis de vente du 13 août 1996, propriétaire des parcelles suivantes :

N°cadastral ancien	N°cadastral actuel	Lieu-dit	nature	contenance
--------------------	--------------------	----------	--------	------------

Commune de **LIEU.2.)** section A d'**LIEU.1.)**

NO.47.)	NO.47.)	LIEU-DIT.8.)	terre labourable	70a 70ca	
NO.47.)	NO.47.)	LIEU-DIT.8.)	terre labourable	70a 80ca	
NO.48.)	NO.48.)	LIEU-DIT.9.)	terre labourable	51a 60ca	
NO.49.)	NO.49.)	LIEU-DIT.9.)	terre labourable	60a 70ca	
NO.50.)	NO.50.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	27a 00ca	
NO.51.)	NO.51.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	29a 00ca	
NO.52.)	NO.52.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	26a 60ca	
NO.53.)	NO.54.)	LIEU-DIT.11.)	terre labourable	12a 03ca	
NO.55.)	}				
NO.56.)		NO.58.)	LIEU-DIT.11.)	terre labourable	47a 18ca
NO.57.)					
NO.59.)	NO.59.)	LIEU-DIT.12.)	terre labourable	63a 30ca	

- voir dire que l'ETAT pourra sommer **A.)** et **D.)** de se présenter par-devant le Receveur de l'Enregistrement et des Domaines pour passer l'acte de vente, respectivement d'échange, des terrains préqualifiés,
- faute par eux de ce faire, voir dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte de vente, respectivement d'échange et sera soumis à publicité foncière,
- voir condamner les parties défenderesses à une indemnité de procédure de 5.000 euros,
- voir déclarer le jugement à intervenir commun à la SCI **SOC.1.)**,
- voir condamner les parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat du demandeur, qui affirme en avoir fait l'avance.

A l'appui de sa demande, l'ETAT fait valoir que **A.)** et son épouse, **D.)**, auraient été propriétaires d'une série de terrains. Certains terrains auraient appartenu en propre à **A.)**, d'autres auraient appartenu conjointement aux époux **A.)-D.)**. En date du 19 juillet 1996, **A.)** aurait échangé des terrains avec l'ETAT sans l'accord exprès de

son épouse. L'ETAT aurait donc dû régulariser la situation à l'égard d'**D.)**. Par acte séparé du 15 juin 2015, **D.)** aurait transféré à l'ETAT la propriété des terrains qui lui appartenaient conjointement avec son mari et aurait donc ratifié le compromis d'échange du 19 juillet 1996. **A.)** refuserait cependant de signer l'acte authentique malgré les demandes répétées de l'ETAT, tant en ce qui concerne les terrains lui appartenant en propre, qu'en ce qui concerne les terrains appartenant conjointement aux époux **A.)-D.)**.

L'ETAT fait encore exposer que le compromis d'échange et son avenant auraient prévu un droit de préemption au profit de **A.)** sur les terrains excédentaires se situant aux lieux-dits « **LIEU-DIT.5.)** » et « **LIEU-DIT.4.)** » pour le prix de 7.000LUF/are. Il aurait également été prévu qu'en cas d'exécution du droit de préemption par **A.)**, la terre arable enlevée des terrains que **A.)** avait vendus à l'ETAT dans le cadre de l'échangeur de **LIEU.2.)** serait répartie sur les terrains au lieu-dit « **LIEU-DIT.5.)** ».

Jusqu'à ce jour, **A.)** aurait tenté d'obtenir des avantages supplémentaires de la part de l'ETAT et aurait mis ce dernier dans l'impossibilité d'exécuter le compromis d'échange du 19 juillet 1996 et l'avenant du 13 août 1996. Ainsi, **A.)** ne se serait jamais manifesté pour exercer son droit de préemption sur les terrains qu'il a vendus à l'ETAT au lieu-dit « **LIEU-DIT.5.)** », de sorte que la terre arable n'y aurait jamais été répartie. En outre, le compromis d'échange du 19 juillet 1996 aurait été signé par **A.)** seul, alors qu'une partie des terrains aurait appartenu pour moitié à son épouse, de sorte que l'ETAT aurait été dans l'impossibilité d'exécuter le compromis. Les terrains propres de **A.)** auraient été transférés à la SCI **SOC.1.)** constituée le 19 mai 2000, laquelle refuserait de signer un quelconque acte en relation avec ces terrains. Finalement, le fils de **A.)** exploiterait gratuitement les terrains.

Des pourparlers d'arrangement auraient eu lieu et l'Ombudsman aurait tenté de rapprocher les parties. **A.)** et la SCI **SOC.1.)** refuseraient cependant de signer un quelconque accord.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL2018-00300.

Par ordonnance de jonction du 2 février 2018, les deux rôles ont été joints.

A.) et la SCI **SOC.1.)** s'opposent à la demande déclaratoire de l'ETAT en se référant à leurs développements dans le rôle numéro 177 913.

B.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne les demandes formulées et s'oppose à la demande subsidiaire en condamnation formulée à son encontre tendant à voir tenir l'ETAT quitte et indemne de toute condamnation au profit de la SCI **SOC.1.)**.

D.) se rallie aux conclusions de l'ETAT en ce qui concerne les droits de propriété sur les parcelles renseignées dans l'assignation du 14 décembre 2017.

Par jugement civil n°2019TALCH10/00101 du 14 juin 2019, le Tribunal de céans a reçu les demandes en la forme et a, avant tout autre progrès en cause, renvoyé le dossier devant le juge de la mise en état afin de permettre aux parties de conclure au sujet de l'opposabilité de l'apport en nature par **A.)** à la société civile immobilière SCI **SOC.1.)** des terrains suivants :

Commune de **LIEU.2.)** section A de **LIEU.1.)** et section B de **LIEU.2.)**

NO.1.)	LIEU-DIT.3.)	pré	16a 50ca
NO.3.)	LIEU-DIT.3.)	pré	16a 00ca
NO.5.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable	16a 60ca
NO.13.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	42a 61 ca
NO.21.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	57a 00ca
NO.23.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	7a 30ca
NO.25.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	7a 40ca
NO.27.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	38a 50ca

ainsi qu'au sujet des conséquences juridiques sur la demande déclaratoire de l'ETAT sur les demandes principales de **A.)** et de la SCI **SOC.1.)** et sur la demande reconventionnelle de l'ETAT.

MOTIFS DE LA DECISION

Il y a lieu de rappeler que, dans la perspective de la construction de la liaison de la Sarre, un compromis d'échange a été signé en date du 19 juillet 1996 entre **A.)** et le Comité d'Acquisition, agissant au nom et pour le compte de l'ETAT, dans lequel il a été convenu que **A.)** cède à l'ETAT les immeubles suivants :

Commune de **LIEU.2.)** section A de **LIEU.1.)** et section B de **LIEU.2.)**

NO.1.)	LIEU-DIT.3.)	pré	16a 50ca
NO.3.)	LIEU-DIT.3.)	pré	16a 00ca
NO.5.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable	16a 60ca
NO.7.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable	5a 57ca
NO.8.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable	5a 06ca
NO.9.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable	3a 66ca
NO.11.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	6a 22ca
NO.13.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	42a 61 ca

NO.15.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	7a 90ca
NO.17.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	13a 90ca
NO.19.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	13a 90ca
NO.21.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	57a 00ca
NO.23.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	7a 30ca
NO.25.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	7a 40ca
NO.27.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	38a 50ca
NO.28.)	LIEU-DIT.5.)	autoroute	23a 60ca

Il a été prévu qu'en échange, l'ETAT cède à **A.)** les terrains suivants :

Commune de **LIEU.2.)** section A de **LIEU.1.)** et section B de **LIEU.2.)**

NO.32.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	1a 00ca
NO.33.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	19a 00ca
NO.35.)	LIEU-DIT.6.)	terre labourable	20a 00ca
NO.36.)	LIEU-DIT.6.)	terre labourable	28a 40ca
NO.37.)	LIEU-DIT.6.)	terre labourable	12a 30ca
NO.38.)	LIEU-DIT.6.)	terre labourable	12a 30ca
NO.39.)	LIEU-DIT.6.)	terre labourable	54a 10ca
NO.41.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable	12a 60ca
NO.42.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable	17a 50ca
NO.43.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable	18a 50ca
NO.45.)	LIEU-DIT.7.)	terre labourable	23a 30ca
NO.46.)	LIEU-DIT.7.)	terre labourable	45a 50ca

La valeur totale des biens cédés par **A.)** a été estimée à 1.972.040 LUF et la valeur totale des biens cédés par l'ETAT a été estimée à 1.851.500 LUF, de sorte que **A.)** devait bénéficier d'une soulte de 120.540 LUF.

Ledit compromis d'échange du 19 juillet 1996 prévoit les conditions et charges suivantes :

1. Tous les immeubles sont cédés dans l'état où ils se trouvent actuellement avec toutes les servitudes actives et passives y attachées.
2. La surface des parcelles cédées en partie sera mesurée par l'Administration du Cadastre. La soulte à liquider variera en conséquence.
3. La soulte est payable dans un délai de deux mois après l'approbation de l'acte administratif par l'autorité supérieure. Elle sera productive d'intérêts à raison du taux légal à partir du 1^{er} septembre 1996.
4. Si la propriété immobilière cédée à l'ETAT est grevée de charges privilégiées ou hypothécaires, les cédants sont tenus d'en provoquer la mainlevée avant la passation de l'acte administratif.

Il a encore été convenu que les terrains excédentaires se situant aux lieux-dits « **LIEU-DIT.5.)** » et « **LIEU-DIT.4.)** » faisant partie de la propriété de l'ETAT et portant les numéros cadastraux **NO.110.)**, **NO.21.)**, **NO.23.)**, **NO.25.)**, **NO.27.)**, **NO.28.)**, **NO.111.)**, et ceux en voie d'acquisition portant les numéros **NO.112.)**, **NO.113.)** et **NO.114.)** seront donnés en location à **A.)** et qu'outre cette condition, **A.)** a le droit d'acquérir ces terrains dans un délai de trois ans à partir de la signature du compromis, au prix de 7000 LUF/are.

Il a également été prévu que la terre arable aux lieux-dits « **LIEU-DIT.6.)** » et « **LIEU-DIT.4.)** » sera répartie sur les terrains faisant partie de la propriété de **A.)** et que les cours d'eau naturels restent fonctionnels.

La convention prévoit encore qu'elle ne sera définitive qu'après avoir été dûment approuvée par les Ministres des Travaux Publics et des Finances.

La convention a été approuvée par le Ministre des Travaux Publics en date du 5 septembre 1997 et par le Ministre des Finances en date du 8 août 1997.

Il est encore constant que par compromis de vente du 13 août 1996, constituant un avenant au compromis d'échange du 19 juillet 1996, l'ETAT a vendu pour le prix de 3.210.550 LUF à **A.)** les terrains suivants :

Commune de **LIEU.2.)** section A d'**LIEU.1.)**

NO.47.)	LIEU-DIT.8.)	terre labourable	70a 70ca
NO.47.)	LIEU-DIT.8.)	terre labourable	70a 80ca
NO.48.)	LIEU-DIT.9.)	terre labourable	51a 60ca
NO.49.)	LIEU-DIT.9.)	terre labourable	60a 70ca
NO.50.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	27a 00ca
NO.51.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	29a 00ca
NO.52.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	26a 60ca
NO.53.)	LIEU-DIT.11.)	terre labourable	12a 00ca
NO.55.)	LIEU-DIT.11.)	terre labourable	11a 10ca
NO.56.)	LIEU-DIT.11.)	terre labourable	12a 75ca
NO.57.)	LIEU-DIT.11.)	terre labourable	23a 10ca
NO.59.)	LIEU-DIT.12.)	terre labourable	63a 30ca

Cette vente a été soumise aux conditions suivantes :

1. Les immeubles sont vendus en toute propriété, dans l'état où ils se trouvent, avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes.
2. Le prix de vente sera payable endéans les deux mois de l'approbation de l'acte administratif par l'autorité supérieure, et ce sur production d'un certificat délivré après la transcription de l'acte prédésigné par le Conservateur des Hypothèques compétent, constatant que les immeubles vendus sont francs et libres de toutes charges privilégiées ou hypothécaires.
3. En raison du morcellement des parcelles cédées en partie, la surface exacte sera fixée par un mesurage à faire par les services de l'Administration du Cadastre. La somme à liquider au profit du vendeur est alors fonction de la surface réelle cédée à **A.**) En ce qui concerne les parcelles au lieu-dit « **LIEU-DIT.11.)** » avec les numéros cadastraux **NO.53.)**, **NO.55.)**, **NO.56.)** et **NO.57.)**, les parties situées le long de la voirie, sur une profondeur de 35 mètres, resteront la propriété de l'ETAT. L'entrée en jouissance a été fixée au 1^{er} septembre 1996. Dans ce dernier cas, le vendeur autorise l'acheteur à prendre possession des parcelles ci-avant décrites.
4. Le vendeur renonce à toute action en revendication ou en rétrocession des biens vendus.

La convention prévoit encore qu'elle ne sera définitive qu'après avoir été dûment approuvée par les Ministres des Travaux Publics et des Finances.

La convention a été approuvée par les Ministres des Travaux Publics et des Finances en date du 15 octobre 1996.

I. Quant à la demande déclaratoire de l'ETAT :

La demande déclaratoire introduite par l'ETAT par exploit d'huissier du 16 décembre 2017 tend à voir constater que certains terrains sont la propriété de l'ETAT et que d'autres terrains sont la propriété de **A.**)

On définit généralement les actions déclaratoires comme étant des actions qui tendent à faire déclarer judiciairement l'existence (ou l'inexistence) d'une situation juridique ou d'un droit (Solus & Perrot, Droit judiciaire privé, vol. I, p. 209).

L'ETAT et **A.**) ont tout d'abord signé un compromis d'échange en date du 19 juillet 1996 soumis à la condition suspensive de l'approbation par les Ministres des Travaux Publics et des Finances.

Le compromis d'échange du 19 juillet 1996 a été approuvé par le Ministre des Finances en date du 8 août 1997 et par le Ministre des Travaux Publics en date du 5 septembre 1997. La condition suspensive s'est donc réalisée et, conformément

à l'article 1179 du Code civil, a donné rétroactivement plein effet aux engagements pris dans le compromis d'échange du 19 juillet 1996.

Le compromis d'échange du 19 juillet 1996 a encore prévu que la surface exacte de parcelles cédées en parties sera mesurée par l'Administration du Cadastre, que la soulte à payer variera en fonction de ce mesurage et que la soulte sera payable dans un délai de deux mois après l'approbation de l'acte administratif par l'autorité supérieure.

Par jugement du 14 juin 2019, le Tribunal a retenu que la clause relative au mesurage des parcelles ne constitue pas une condition suspensive de l'échange, de sorte que le transfert de propriété des terrains en question a été opéré lors de la signature du compromis d'échange en date du 19 juillet 1996, malgré le fait qu'aucun mesurage n'a été effectué en ce qui concerne les terrains visés dans le compromis d'échange, qu'aucun acte notarié n'a jamais été rédigé et que la soulte n'a jamais été payée.

L'ETAT et **A.)** ont encore signé un compromis de vente en date du 13 août 1996 soumis à la condition suspensive de l'approbation par les Ministres des Travaux Publics et des Finances.

Le compromis a été approuvé par le Ministre des Finances en date du 15 octobre 1996 et par le Ministre des Travaux Publics en date du 26 octobre 1996. Conformément à l'article 1179 du Code civil, cette réalisation a rétroactivement donné plein effet aux engagements pris dans le compromise de vente.

Le compromis de vente du 13 août 1996 a encore prévu que la surface exacte des parcelles cédées en parties sera mesurée par l'Administration du Cadastre, que le prix de vente à payer variera en fonction de ce mesurage et que l'entrée en jouissance est fixée au 1^{er} septembre 1996.

Par jugement du 14 juin 2019, le Tribunal a retenu que la clause relative au mesurage des parcelles ne constitue pas une condition suspensive de l'échange, de sorte que le transfert de propriété des terrains en question a été opéré lors de la signature du compromis de vente du 13 août 1996, malgré le fait qu'un mesurage partiel des parcelles en question n'a été effectué qu'en 2004, qu'aucun acte notarié n'a jamais été rédigé et que le prix de vente n'a pas été payé par **A.)**.

Le Tribunal a encore retenu qu'**D.)** a rétroactivement validé l'acte d'échange du 19 juillet 1996 portant sur des terrains communs aux époux **A.)-D.)** et signé seul par **A.)**.

L'ETAT fait ensuite valoir que certains terrains ont été transférés par **A.)** à la SCI **SOC.1.)**, constituée le 19 mai 2000, alors que l'ETAT en aurait déjà été le

propriétaire. Le transfert de propriété des terrains par compromis d'échange du 19 juillet 1996 aurait été opposable à la SCI **SOC.1.)**, dans la mesure où celle-ci aurait été informée, via son gérant unique **A.)**, de l'échange de ces terrains avec l'ETAT.

Par jugement du 14 juin 2019, les parties ont été invitées à conclure au sujet de l'opposabilité de l'apport en nature de ces terrains par **A.)** à la SCI **SOC.1.)**.

Suite au jugement du 14 juin 2019, **B.)** fait valoir que les règles de la publicité foncière visent à protéger les tiers. En l'espèce, le tiers serait la SCI **SOC.1.)**, dont le seul et unique associé serait **A.)**. La SCI **SOC.1.)** ne saurait dès lors être considérée comme tiers au sens des règles de la publicité foncière. Par ailleurs, la protection tirée de la lecture combinée des articles 1 et 11 de la loi du 25 septembre 1905 ne concernerait que les tiers de bonne foi. En l'espèce, la SCI **SOC.1.)** ne saurait pas non plus être considérée comme étant de bonne foi, dans la mesure où elle aurait eu connaissance de la cession antérieure des immeubles à l'ETAT. Il y aurait lieu de suivre la jurisprudence traditionnelle française, de sorte que les apports en nature effectués par **A.)** auraient été faits en fraude des droits qu'il avait lui-même consentis à l'ETAT et de ceux consentis à son fils.

L'ETAT fait valoir qu'en l'espèce, le vendeur n'aurait pas vendu l'immeuble à un tiers, mais l'immeuble aurait été apporté en société et cette société serait gérée par le vendeur lui-même. La SCI **SOC.1.)** se confondrait donc en l'espèce avec **A.)**, de sorte que la mutation immobilière au profit de l'ETAT serait opposable à la SCI **SOC.1.)**, même en l'absence de publicité foncière.

Ni **A.)** ni la SCI **SOC.1.)** n'ont conclu sur ce point. Il résulte cependant des développements figurant dans la motivation de l'acte introductif d'instance de **A.)** et de la SCI **SOC.1.)** du 1^{er} juin 2016 qu'ils considèrent la SCI **SOC.1.)** comme étant l'actuelle propriétaire des terrains litigieux.

Il résulte des pièces du dossier que **A.)** a constitué en date du 19 mai 2000 la SCI **SOC.1.)** et qu'il en a été nommé gérant unique.

Il résulte encore des pièces du dossier que lors de la constitution de la SCI **SOC.1.)** en date du 19 mai 2000, **A.)** a notamment fait les apports en nature suivants :

Commune de **LIEU.2.)** section A de **LIEU.1.)** et section B de **LIEU.2.)**

NO.1.)	LIEU-DIT.3.)	pré
NO.3.)	LIEU-DIT.3.)	pré
NO.5.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable
NO.13.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable
NO.21.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable

NO.23.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable
NO.25.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable
NO.27.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable

Dans la mesure où l'ETAT est devenu propriétaire de ces terrains dès la signature du compromis d'échange du 19 juillet 1996, **A.)** a transféré des terrains à la SCI **SOC.1.)** dont il n'était plus propriétaire.

Aux termes de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, dans sa version applicable au moment de l'échange et de l'apport en société, tous actes entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, translatifs de droits réels immobiliers autres que les privilèges et les hypothèques, seront transcrits au bureau de la conservation des hypothèques, dans le ressort duquel les biens sont situés.

L'article 11 de ladite loi dispose que, jusqu'à la transcription, les droits résultant des actes et jugements énoncés à l'article 1^{er} ne peuvent être opposés aux tiers qui du même auteur ont acquis des droits sur l'immeuble et qui se sont conformés aux lois.

Il résulte de la combinaison de ces deux dispositions que lorsque deux acquéreurs successifs d'un même immeuble tiennent leur droit d'un même auteur, le conflit doit se régler en vertu des principes de la publicité foncière par la priorité de publication de l'acte d'acquisition.

Pour régler le conflit opposant deux acheteurs d'un même immeuble ayant contracté avec le même vendeur, il a été décidé pendant une certaine période tant par la jurisprudence française que par la jurisprudence luxembourgeoise que l'acquisition d'un immeuble en connaissance de sa précédente cession à un tiers est constitutive d'une faute qui ne permet pas au second acquéreur d'invoquer à son profit les règles de la publicité foncière. Le second acquéreur ne pouvait donc invoquer à son profit les règles de la publicité foncière contre le premier acquéreur dès lors qu'il avait connu la première vente au moment de la conclusion de la seconde (en France : Cass. 3e civ., 22 mars 1968, n°66-12.943 : JCP G 1968, II, 15587, A. Plancqueel ; Bull. civ. III, n°129 ; D. 1968, p. 412, J. Mazeaud ; RTD civ. 1968, p. 564, J.-D. Bredin. – Cass. 3e civ., 30 janv. 1974, n°72-14.197 : JurisData n°1974-098050 ; JCP G 1975, II, 18001, 1re esp., M. Dagot ; Bull. civ. III, n° 50 ; Defrénois 1974, art. 30631, p. 637, G. Goubeaux ; Gaz. Pal. 1974, 2, p. 566, A. Plancqueel ; Journ. not. 1975, art. 52463, p. 732, J. Viatte ; D. 1975, p. 427, J. Penneau ; RTD civ. 1975, p. 569, Cl. Giverdon ; H. Capitant, F. Terré, Y. Lequette et F. Chénéde, Les grands arrêts de la jurisprudence civile, t. II, préc. n° 22, spéc. n°178-179 : « *Vu l'article 1382 [ancien] du Code civil ; attendu que l'acquisition d'un immeuble en connaissance de sa précédente cession à un tiers est constitutive d'une faute qui ne permet pas au second acquéreur d'invoquer à*

son profit les règles de la publicité foncière ». – Cass. 3e civ., 20 mars 1979, n°77-14.926 : JurisData n°1979-098071 ; Bull. civ. III, n° 71. – Cass. 3e civ., 28 mai 1979, n° 77-14.164 : Bull. civ. III, n°116. – Cass. 3e civ., 13 oct. 1981, n°80-11.402 : JurisData n°1981-002946 ; Bull. civ. III, n° 153. – Cass. 3e civ., 22 mai 1990, n°88-11.643 : JurisData n°1990-001460 ; Bull. civ. III, n°128 ; D. 1991, p. 326, A. Fournier ; RTD civ. 1990, p. 530, M. Bandrac et, sur renvoi, CA Agen, 1re ch., 14 oct. 1992, n° 828 : JurisData n°1992-047251. – Cass. 3e civ., 11 juin 1992, n° 90-10.687 : JurisData n°1992-001237 ; Bull. civ. III, n°200 ; Defrénois 1992, p. 1530, L. Aynès) (au Luxembourg : Cour 1^{er} avril 2009, Pas. 34, p. 526).

En 2010, la troisième chambre civile de la Cour de cassation française a opéré un revirement de jurisprudence en décidant qu'un compromis de vente non publié est inopposable aux tiers, même s'ils en avaient parfaitement connaissance. Selon cette jurisprudence, lorsqu'un immeuble est vendu deux fois de suite par le même vendeur, doit l'emporter dans le conflit le second acquéreur qui a publié le premier sa vente, même si ce second acquéreur est de mauvaise foi, c'est-à-dire même s'il a connu l'existence de la première vente et la volonté du premier acheteur de s'en prévaloir (Cass. 3e civ., 10 févr. 2010, n°08-21.656 : JurisData n°2010-051625 ; Bull. civ. III, n° 41 ; Defrénois 2010, art. 39123, n°1, p. 1169, S. Piedelièvre et art. 39116, p. 1073, J.-A. Gravillou ; RDC 2010, p. 895, S. Pimont. – Cass. 3e civ., 15 déc. 2010, n°09-15.891. – S. Lamiaux, Conflit entre acquéreurs successifs d'un même immeuble. – Retour au purisme de la publicité foncière ? : JCP N 2010, 1146 . – V. également Cass. 3e civ., 12 janv. 2011, n°10-10.667 : JurisData n°2011-000418 ; Bull. civ. III, n°5 ; D. 2011, p. 851, L. Aynès ; Defrénois 2011, art. 39211, p. 479, C. Grimaldi ; RTD civ. 2011, p. 158, P. Crocq).

La doctrine a analysé cette jurisprudence en un retour à une conception plus objective déniait toute incidence à la connaissance de fait de l'acte non publié et à la mauvaise foi de celui qui contracte en violation des droits contractuels d'autrui.

Cette jurisprudence a été suivie par un arrêt de la Cour d'appel de Luxembourg (Cour 19 octobre 2016, rôle n°40580).

La troisième chambre de la Cour de cassation française a précisé par la suite que la mauvaise foi du second acquéreur est sans influence sur la validité de la vente publiée (Cass. 3e civ., 19 juin 2012, n°11-17.105 : JurisData n°2012-026737) et que le vendeur est responsable de sa faute vis-à-vis du premier acquéreur ayant consisté à vendre le bien une seconde fois (en ce sens, Cass. 1re civ., 20 déc. 2012, n°11-19.682 : JurisData n°2012-030399 ; Bull. civ. I, n° 273).

Le législateur français a introduit le 1er octobre 2016, le nouvel article 1198, alinéa 2, du Code civil qui dispose que lorsque deux acquéreurs successifs de droits portant sur un même immeuble tiennent leur droit d'une même personne, celui qui a, le premier, publié son titre d'acquisition passé en la forme authentique au fichier

immobilier est préféré, même si son droit est postérieur, à condition qu'il soit de bonne foi.

L'actuel article 1198, alinéa 2, du Code civil français règle ainsi le conflit entre acquéreurs successifs d'un même bien immobilier en considérant comme légitime propriétaire celui qui a publié en premier son acquisition (même si son droit est postérieur) et qui est de bonne foi. Cette exigence de bonne foi – au sens de l'ignorance légitime – brise la jurisprudence de la troisième chambre civile ayant écarté toute approche morale en la matière au profit d'une conception purement mécanique (v. not. Cass. 3e civ., 12 janv. 2011, n°10-10.667 : RTD civ. 2011, p. 369, obs. T. Revet. – Cass. 3e civ., 19 juin 2012, n°11-17.105 : JurisData n°2012-026737). En France, le bénéfice de la priorité est ainsi de nouveau subordonné à la règle morale, conformément à la jurisprudence ancienne (Cass. 3e civ., 22 mars 1968 ; D. 1968, p. 412).

Un arrêt récent de la Cour d'appel de Luxembourg du 18 décembre 2019 (rôle n° CAL-2018-00129) a également retenu que le bénéfice de l'antériorité de la publication exige la bonne foi de celui qui l'invoque. La priorité normalement accordée au second acquéreur sur le premier acquéreur, lorsqu'il a publié son titre en premier, est en effet écartée, s'il est prouvé que le second acquéreur avait connaissance de la première aliénation, étant observé qu'une telle connaissance, dont la preuve doit être rapportée par celui qui l'invoque, s'apprécie à la date de la conclusion de la seconde vente. L'acquisition d'un immeuble en connaissance de sa précédente cession à un tiers est constitutive d'une faute qui ne permet pas au second acquéreur d'invoquer à son profit les règles de la publicité foncière et que la mauvaise foi du second acquéreur qui a publié son titre en premier, à la supposer établie, rend la seconde vente inopposable aux premiers acquéreurs.

La jurisprudence la plus récente de la Cour d'appel luxembourgeoise revient partant également à la jurisprudence traditionnelle exigeant la bonne foi du tiers.

Au vu de l'évolution législative récente intervenue en France et de l'arrêt de la Cour d'appel du 18 décembre 2019, il y a lieu d'appliquer la jurisprudence traditionnelle en la matière exigeant la bonne foi du tiers qui entend invoquer à son profit les règles de la publicité foncière.

En l'espèce, il est constant que l'acte d'échange du 19 juillet 1996 n'a pas été transcrit, tandis que l'apport en nature des terrains par **A.)** à la SCI **SOC.1.)** s'est fait dans l'acte constitutif de la SCI du 19 mai 2000, qui a été transcrit au 2^e bureau des hypothèques à Luxembourg le 15 juin 2000, volume 1233 numéro 48.

Il existe partant un conflit entre un premier acte translatif de propriété non publié et un second acte translatif de propriété publié.

La SCI **SOC.1.)** ayant acquis les terrains litigieux en second, ne saurait être considérée comme tiers de bonne foi. En effet, **A.)** a été le gérant unique de la SCI **SOC.1.)** au moment de l'apport en nature desdits terrains en 2000 et il était le vendeur des mêmes terrains à l'ETAT en 1996.

Au vu de la mauvaise foi du gérant unique de la SCI **SOC.1.)**, en la personne de **A.)**, l'acte d'échange du 19 juillet 1996, bien que non publié, prévaut sur l'apport en nature du 19 mai 2000, de sorte que la publication du titre de la SCI **SOC.1.)** est inopposable à l'ETAT.

Le titre de propriété de l'ETAT est dès lors opposable à la SCI **SOC.1.)**.

Au vu de ce qui précède et en l'absence de contestations plus circonstanciées de la part de **A.)** et de la SCI **SOC.1.)** notamment quant à la contenance des parcelles, l'action déclaratoire telle que formulée par l'ETAT est à dire fondée.

L'ETAT est partant actuellement propriétaire des terrains qu'il a reçus en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996 et repris dans le dispositif du présent jugement.

A.) est propriétaire des terrains qu'il a reçus en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996 et du compromis de vente du 13 août 1996 et repris dans le dispositif du présent jugement.

Dans la mesure où la demande de l'ETAT est à analyser en une action déclaratoire, le présent jugement tiendra lieu d'acte translatif de propriété, rendant inutile la comparution des parties devant un notaire, et il y a lieu d'ordonner la transcription du présent jugement sur les registres du Conservateur du Bureau des Hypothèques.

La demande de l'ETAT tendant à voir dire qu'il pourra sommer **A.)** et **D.)** de se présenter par-devant le Receveur de l'Enregistrement et des Domaines pour passer acte de la vente, respectivement d'échange, des terrains litigieux est partant sans objet.

II. Les demandes respectives en paiement de la soulte prévue par le compromis d'échange du 19 juillet 1996 et du prix de vente prévu par le compromis de vente du 13 août 1996 :

A.) fait valoir que la soulte de 120.540 LUF, soit 2.988,11 euros, prévue par le compromis d'échange du 19 juillet 1996 n'a jamais été payée. L'ETAT serait cependant entré en jouissance de ces terrains. Il y aurait dès lors lieu de condamner l'ETAT à lui payer le montant de 2.988,11 euros, avec les intérêts légaux à partir du 1^{er} septembre 1996, jusqu'à solde. Il fonde sa demande sur

l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988, sinon sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Aux termes de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée.

La demande de **A.)** tend au paiement d'une soulte d'échange et donc à l'exécution d'une obligation contractuelle. Il ne s'agit donc pas d'une demande en responsabilité tendant à l'allocation de dommages et intérêts.

En vertu de l'article 61 du Nouveau Code de procédure civile, il y a donc lieu de requalifier la demande de **A.)** en une demande en exécution d'une obligation contractuelle.

Suivant l'article 1134 du Code civil « *Les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites. Elles ne peuvent être révoquées que de leur consentement mutuel, ou pour les causes que la loi autorise. Elles doivent être exécutées de bonne foi* ».

L'ETAT fait valoir qu'il ne serait pas tenu au paiement de la soulte de 2.988,11 euros. Les parties auraient encore signé un compromis de vente en date du 13 août 1996 en vertu duquel **A.)** se serait engagé à payer à l'ETAT un montant de 3.210.550 LUF, soit 79.587,46 euros, au titre du prix d'achat d'une série de terrains à **LIEU.2.)**. Ce serait donc **A.)** qui serait redevable envers l'ETAT d'une soulte et non l'inverse. En outre, les deux compromis n'auraient pas pu être exécutés en raison des fautes commises par **A.)** qui aurait omis d'informer l'EAT sur le fait qu'il n'était pas l'unique propriétaire des terrains. L'ETAT sollicite partant reconventionnellement la condamnation de **A.)** à lui payer un montant de (79.587,46 - 2.988,11 =) 76.599,35 euros, avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} septembre 1996, date de l'entrée en jouissance des terrains par **A.)**, jusqu'à solde.

A.) conteste la demande de l'ETAT et fait valoir que la créance de l'ETAT ne serait ni certaine, ni liquide, ni exigible. En effet, le prix de vente des terrains du 13 août 1996 n'aurait pas été définitif en l'absence d'un mesurage. L'ETAT n'aurait donc pas rempli ses obligations contractuelles.

Il résulte du compromis d'échange du 19 juillet 1996 qu'une soulte de 120.540 LUF (soit 2.988,11 euros) a été fixée entre les parties en faveur de **A.)**.

Cette soulte résulte de la différence entre la valeur totale des terrains cédés à l'ETAT pour un montant total de 1.972.040 LUF et la valeur totale des terrains cédés à **A.)** pour un montant de 1.851.500 LUF.

Le compromis d'échange du 19 juillet 1996 a encore prévu que cette soulte pourra varier en fonction d'un mesurage ultérieur des parcelles, qu'elle serait payable dans un délai de deux mois après l'approbation de l'acte administratif par l'autorité supérieure et qu'elle serait productive d'intérêts légaux à partir du 1^{er} septembre 1996.

Il résulte du compromis de vente du 13 août 1996 qu'un prix de 3.210.550 LUF a été convenu entre les parties, que la somme à liquider au profit du vendeur sera fixée en fonction de la surface réelle cédée sur base d'un mesurage à faire par les services de l'Administration du cadastre et qu'elle serait payable dans un délai de deux mois après l'approbation de l'acte administratif par l'autorité supérieure.

En ce qui concerne le caractère liquide des créances, les deux compromis prévoient que le prix pourra varier en fonction d'un mesurage ultérieur des parcelles et en fonction de la surface réelle des parcelles cédées.

Or, dans la mesure où aucune des parties ne fait valoir que les superficies réelles ne correspondraient pas à celles fixées entre parties lors de la signature des deux compromis et que les deux parties évaluent leurs demandes respectives en paiement des soultes sur base des superficies reprises dans ces actes et ne demandent pas qu'il soit procédé à un nouveau mesurage, il y a lieu de se référer aux mesures indiquées dans les deux compromis pour fixer la valeur des parcelles.

Les créances résultant des deux compromis sont partant liquides.

En ce qui concerne l'exigibilité des créances, il y a lieu de retenir que suite à l'approbation du compromis d'échange du 19 juillet 1996 en date du 5 septembre 1997 par le Ministre des Travaux Publics, la soulte de 120.540 LUF (2.988,11 euros) est devenue exigible deux mois plus tard, soit en date du 5 novembre 1997.

Suite à l'approbation du compromis de vente en date 26 octobre 1996 par le Ministre des travaux publics, le prix de vente de 3.210.550 LUF est partant devenu exigible deux mois plus tard, soit en date du 26 décembre 1996.

En application des articles 1134 et 1650 du Code civil, tant l'ETAT que **A.)** sont tenus d'honorer leurs engagements contractuels et les compromis signés les obligent à payer le prix arrêté entre les parties.

Il est constant que ni **A.)**, ni l'ETAT n'ont procédé à un quelconque paiement.

L'ETAT dispose partant à l'égard de **A.)** d'une créance de 79.587,46 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 26 décembre 1996, jusqu'à solde.

A.) dispose à l'égard de l'ETAT d'une créance de 2.988,11 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} septembre 1996, date fixée par le compromis d'échange du 19 juillet 1996, jusqu'à solde.

En sollicitant reconventionnellement la condamnation de **A.)** à lui payer un montant de (79.587,46 - 2.988,11 =) 76.599,35 euros, l'ETAT formule implicitement une demande en compensation entre les créances réciproques.

Au vu de l'existence de créances réciproques connexes entre parties, il y a lieu d'ordonner la compensation entre celles-ci.

III. Quant aux demandes en allocation de dommages et intérêts de **A.)** et de la SCI **SOC.1.)** :

A.) et la SCI **SOC.1.)** recherchent la responsabilité de l'ETAT 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.

Aux termes de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des collectivités publiques, « *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.* »

Dans le cadre de l'action fondée sur 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, la demanderesse doit rapporter la preuve d'un fonctionnement défectueux, respectivement d'une faute des services de l'ETAT, ainsi que d'un préjudice en relation causale avec ledit dysfonctionnement.

Les victimes doivent donc démontrer que les services étatiques n'ont pas fonctionné normalement ou que les services n'ont pas observé les règles de diligence et de prudence qu'on devrait normalement attendre de leur part.

Les parties demanderesses doivent, en effet, prouver une faute commise par l'Etat, un dommage et une relation causale entre la faute commise par l'Etat et leur préjudice subi. Il leur incombe de prouver que le préjudice dont elles demandent réparation se trouve en relation causale avec le fonctionnement défectueux des services de l'Etat.

A.) et la SCI **SOC.1.)** reprochent à l'ETAT de ne pas avoir respecté les clauses du compromis d'échange du 19 juillet 1996. Ainsi, l'ETAT n'aurait jamais payé la soulte prévue. Il aurait mis neuf ans pour procéder au mesurage des parcelles reprises dans le compromis d'échange du 13 août 1996. Ces fautes auraient empêché la passation des actes authentiques. L'ETAT aurait encore procédé à un remblai de mauvaises terres sans son autorisation et aurait enclavé ses terrains. Finalement, l'ETAT aurait empiété sur ses terrains par la construction de la bretelle de **LIEU.2.)-LIEU.3.)** et par la renaturalisation de la Gander.

A. Quant aux demandes en dommages et intérêts formulées par la SCI **SOC.1.)** :

- Le non-respect de la clause concernant les terres arables :

Le compromis d'échange du 19 juillet 1996 prévoit une clause manuscrite selon laquelle la terre arable aux lieux-dits « **LIEU-DIT.6.)** » et « **LIEU-DIT.4.)** » sera répartie sur les terrains faisant partie de la propriété de **A.)**.

La SCI **SOC.1.)** fait exposer que cette clause n'a pas été respectée par l'ETAT. La SCI **SOC.1.)** évalue son préjudice en résultant au montant de 250.000 euros. Subsidiairement, elle sollicite la nomination d'un expert pour évaluer son dommage.

L'ETAT fait valoir que la demande de la SCI **SOC.1.)** ne serait pas fondée au motif que les terrains concernés ne lui appartiendraient pas et ne lui auraient jamais appartenu. L'ETAT conteste encore toute faute dans son chef. Même si cette clause n'a pas été respectée, il aurait été convenu que les terres arables décapées sur les lieux-dits « **LIEU-DIT.4.)** », « **LIEU-DIT.6.)** » « **LIEU-DIT.7.)** » et « **LIEU-DIT.5.)** » devraient être réparties sur le terrain au lieu-dit « **LIEU-DIT.5.)** ». Or, le compromis d'échange du 19 juillet 1996 aurait prévu que **A.)** cède à l'ETAT les terrains sis au lieu-dit « **LIEU-DIT.5.)** », de sorte qu'il n'y aurait eu aucune raison de livrer les terres arables sur un terrain qui n'appartenait plus à **A.)**. L'unique objet de la clause aurait été d'assurer à **A.)** que dans l'hypothèse où il actionnerait la clause de rachat prévue dans le compromis d'échange que la qualité du terrain serait améliorée grâce à l'apport de terre arable dont il connaissait la qualité. **A.)** n'aurait jamais fait usage de cette clause de rachat, qui, par ailleurs, aurait été caduque puisqu'il n'aurait plus été propriétaire du terrain sis au lieu-dit « **LIEU-DIT.5.)** ». La demande ne serait donc pas fondée. Subsidiairement, l'ETAT propose d'exécuter en nature la demande en restituant 1.342,50 m³ de terres arables en décapant une parcelle adjacente à la parcelle dont il estime avoir eu le droit d'obtenir la terre arable. Plus subsidiairement, l'ETAT conteste le quantum de la demande. Pour le cas où la demande devait être déclarée fondée, l'ETAT formule une demande en garantie à l'égard de **A.)** afin qu'il le tienne quitte et

indemne de toute condamnation qui sera prononcée à son égard au profit de la SCI **SOC.1.)**).

Il a été retenu ci-avant que les terrains transférés par **A.)** à l'ETAT dans le cadre du compromis d'échange du 19 juillet 1996 et apportés par la suite à la SCI **SOC.1.)** en date du 19 mai 2000 sont la propriété de l'ETAT depuis le 19 juillet 1996.

La SCI **SOC.1.)** n'a dès lors jamais été propriétaire des terrains visés par la clause manuscrite litigieuse figurant dans le compromis d'échange du 19 juillet 1997, de sorte qu'elle n'a subi aucun préjudice personnel du fait du non-respect de la clause par l'ETAT.

La demande de la SCI **SOC.1.)** n'est dès lors pas fondée.

- La future imposition de la plus-value

La SCI **SOC.1.)** fait exposer que le retard pris dans ce dossier pour la passation des actes authentiques entraînerait pour la SCI **SOC.1.)** une imposition future sur plus-value d'environ 12.000 à 15.000 euros. Cette imposition aurait pu être évitée si la passation des actes authentiques se serait déroulée dans le courant des années 1996 et 1997. Il s'agirait d'un dommage futur certain dans le chef de la SCI **SOC.1.)**.

L'ETAT fait valoir que la demande de la SCI **SOC.1.)** ne serait pas fondée au motif que les terrains concernés ne lui appartiendraient pas et ne lui auraient jamais appartenu. L'ETAT conteste encore le principe du préjudice invoqué par la SCI **SOC.1.)**. Celle-ci ne prouverait pas qu'elle subira une imposition sur la plus-value alors qu'une telle imposition aurait pu être évitée en 1996 et 1997. Dans le cas où la demande serait déclarée fondée, l'ETAT formule une demande en garantie à l'égard de **A.)** afin qu'il le tienne quitte et indemne de toute condamnation qui sera prononcée à son égard au profit de la SCI **SOC.1.)**. Les actes authentiques n'auraient pas pu être signés au vu du fait que **A.)** n'aurait pas informé l'ETAT qu'il n'était pas seul propriétaire des terrains.

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient à la SCI **SOC.1.)** de prouver conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention.

La SCI **SOC.1.)** ne fournit aucune précision quant au préjudice dont elle se prévaut. Aucun élément du dossier ne permet de déduire qu'elle subira un préjudice certain dans le cadre de l'imposition future de la plus-value.

En l'absence d'un quelconque élément de preuve, la demande de la SCI **SOC.1.)** n'est dès lors pas fondée.

- Le remblai des terres :

La SCI **SOC.1.)** fait valoir que suite à une décision du Ministère de l'Environnement du 30 mars 1998 un dépôt non autorisé d'environ 20.000 m³ de mauvaises terres aurait été fait sur ses terrains. La SCI **SOC.1.)** sollicite de ce chef la condamnation de l'ETAT à lui payer un montant de 200.000 euros à titre de dommages et intérêts.

L'ETAT fait valoir que la demande de la SCI **SOC.1.)** ne serait pas fondée au motif que les terrains concernés ne lui appartiendraient pas et ne lui auraient jamais appartenu.

L'ETAT confirme qu'un volume de 3.662,74 m³ a été déposé sur le terrain ayant appartenu à l'époque à **A.)**. Il conteste cependant que ces terres y ont été déposées sans autorisation, de sorte qu'il n'aurait commis aucune faute.

L'ETAT fait exposer que lors de la signature du compromis d'échange du 19 juillet 1996, il aurait été prévu que **A.)** devient propriétaire des parcelles cadastrales 2144/2736, **NO.42.)** et **NO.41.)** situées au lieu-dit « **LIEU-DIT.1.)** ». Néanmoins, **A.)** n'aurait pas été satisfait de la qualité de ces trois parcelles vendues par l'ETAT, qui se situaient dans un vallon. Il aurait estimé que la terre arable de ces trois parcelles était pierreuse et ne se prêtait pas pour la mise en culture. Lors d'une visite des lieux, il aurait été convenu avec **A.)** de remblayer le vallon avec des déblais excédentaires de la liaison avec la Sarre, puis de recouvrir tout le vallon avec une couche épaisse de terre arable. Il aurait également été convenu que pendant ces travaux estimés à une durée de trois ans, **A.)** pourrait cultiver les terrains appartenant à l'ETAT. Cependant, après décision du 30 mars 1998 du Ministre de l'Environnement décidant de la mise en remblai du vallon au lieu-dit « **LIEU-DIT.1.)** » et après réalisation des travaux de remblai, **A.)** se serait plaint du remblaiement du vallon. L'ETAT conteste que les terres de mauvaise qualité ont été déposées par lui. En effet, après que l'ETAT ait remblayé les terrains de bonne terre, conformément à ce qui avait été convenu, **B.)**, qui exploitait les terrains, aurait autorisé l'entreprise **SOC.3.)** à y déposer des terres supplémentaires qui ne provenaient pas du chantier de la liaison avec la Sarre. L'ETAT conteste donc avoir déposé des terres de mauvaise qualité sur les terrains de **A.)**. Subsidièrement, l'ETAT conteste le quantum du préjudice dont se prévaut la SCI **SOC.1.)**.

Pour prospérer dans sa demande, il appartient à la SCI **SOC.1.)** de rapporter non seulement la preuve d'une faute commise par l'ETAT, mais également la preuve d'un préjudice personnel dans son chef, ainsi que la preuve d'une relation causale entre la faute et ce préjudice.

La SCI **SOC.1.)** doit ainsi rapporter la preuve qu'elle a subi un préjudice personnel du fait que l'ETAT a déposé sans autorisation de la terre de mauvaise qualité sur des terrains lui appartenant.

En date du 30 mars 1998, le Ministre de l'Environnement a décidé que les déblais excédentaires non recyclables provenant du chantier de l'autoroute seront déchargés sur un terrain inscrit au cadastre de la commune de **LIEU.2.)**, section A d'**LIEU.1.)**, sous les numéros **NO.60.)** (partie), **NO.5.)**, **NO.61.)** (partie), **NO.43.)** (partie), **NO.42.)** (partie), **NO.41.)** (partie), **NO.62.)** (partie), **NO.63.)** (partie), **NO.64.)** (partie), **NO.65.)** (partie), **NO.66.)** (partie), **NO.67.)** (partie), **NO.68.)** (partie), **NO.69.)** (partie), **NO.70.)** (partie), **NO.71.)** (partie), **NO.72.)** (partie), **NO.73.)** (partie), **NO.74.)** (partie), **NO.75.)** (partie), **NO.76.)** (partie), **NO.77.)** (partie), **NO.78.)** (partie), **NO.79.)** (partie), **NO.80.)** (partie), **NO.81.)**, **NO.82.)**, **NO.83.)**, **NO.84.)**, **NO.85.)** (partie), **NO.86.)** (partie), **NO.87.)** (partie), **NO.88.)** (partie), **NO.89.)** (partie), **NO.90.)** (partie), **NO.91.)** (partie), **NO.92.)**, **NO.93.)** (partie), **NO.94.)** (partie), **NO.95.)** (partie), **NO.96.)** (partie), **NO.97.)** (partie), **NO.98.)** (partie), **NO.99.)** (partie), **NO.100.)** (partie), **NO.101.)**, **NO.102.)**, **NO.103.)**, **NO.104.)**, **NO.105.)**, **NO.106.)**, **NO.107.)**.

Il résulte d'un constat d'huissier dressé en date du 9 octobre 2002 qu'il y a eu un remblayage des terrains sis à **LIEU.2.)**, section A d'**LIEU.1.)**, inscrits sous les numéros **NO.5.)**, **NO.43.)**, **NO.42.)** (partie) et **NO.41.)**.

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que les terrains concernés par la décision ministérielle du 30 mars 1998, respectivement par le constat d'huissier du 9 octobre 2002 sont la propriété de la partie demanderesse SCI **SOC.1.)**.

Au vu des contestations de l'ETAT quant à la propriété des terrains concernés et en l'absence de preuve de propriété fournie par la SCI **SOC.1.)**, cette dernière reste en défaut de démontrer l'existence d'un préjudice personnel dans son chef et sa demande est à dire non fondée.

- L'enclavement de la petite forêt :

La SCI **SOC.1.)** demande la condamnation de l'ETAT à lui payer des dommages et intérêts à hauteur de 100.000 euros au vu de l'enclavement d'une petite forêt sise dans le versant entre « **LIEU-DIT.1.)** » et la vallée de la Gander près de **LIEU-DIT.2.)** ayant entraîné une perte de jouissance et une moins-value. La construction du pont autoroutier enjambant cette vallée aurait engendré la suppression du chemin d'accès vers cette forêt. Depuis lors, la SCI **SOC.1.)** n'aurait plus le moindre accès à sa propriété.

L'ETAT fait valoir que la demande de la SCI **SOC.1.)** ne serait pas fondée au motif que la forêt ne lui appartiendrait pas et ne lui aurait jamais appartenu. L'ETAT

conteste encore que cette forêt soit enclavée. Par courrier du 6 septembre 2005, l'ETAT aurait proposé à **A.)** de réaliser un accès carrossable vers sa propriété forestière ou même d'échanger sa parcelle contre une parcelle étatique de même surface et de même valeur. Un chemin carrossable vers la propriété forestière de **A.)** aurait été aménagé. Ce chemin traverserait un terrain de l'ETAT. Subsidiairement, si un enclavement devait exister, celui-ci n'aurait perduré dans le temps qu'au vu du fait que la SCI **SOC.1.)** n'aurait jamais demandé l'établissement d'une servitude à son profit afin d'accéder audit terrain.

Il y a lieu de relever que la SCI **SOC.1.)** ne précise pas quelle forêt serait enclavée. Elle ne fournit aucun numéro cadastral ni aucun plan permettant de situer cette forêt.

Au vu des contestations de l'ETAT, la SCI **SOC.1.)** ne prouve partant pas qu'une forêt lui appartenant soit enclavée, de sorte qu'elle ne rapporte ni la preuve d'une faute commise par l'ETAT, ni la preuve d'un préjudice subi de sa part.

La demande de la SCI **SOC.1.)** est dès lors à dire non fondée.

- L'empiètement sur les terrains de la SCI **SOC.1.)** :

La SCI **SOC.1.)** fait exposer que suite à une modification des plans, la bretelle d'accès **LIEU.2.)-LIEU.3.)** aurait été construite sur des terrains ayant appartenu à **A.)** sans l'autorisation de celui-ci et sans la moindre compensation. En outre, la renaturalisation effectuée au niveau de la Gander aurait également conduit à un empiètement sur les terrains ayant appartenu à **A.)**. La SCI **SOC.1.)**, actuellement propriétaire des terrains, aurait subi un préjudice évalué à 250.000 euros ou toute autre somme à dire d'expert.

L'ETAT fait valoir que la demande de la SCI **SOC.1.)** ne serait pas fondée au motif que les terrains concernés ne lui appartiendraient pas et ne lui auraient jamais appartenu. L'ETAT conteste encore tout empiètement. Il fait valoir qu'il aurait existé un accord oral entre les parties consistant à ce que l'ETAT reçoive tous les terrains dans l'échangeur de **LIEU.2.)** situés aux lieux-dits « **LIEU-DIT.4.)** », « **LIEU-DIT.6.)** », « **LIEU-DIT.7.)** », « **LIEU-DIT.13.)** » et « **LIEU-DIT.5.)** ». En contrepartie, l'ETAT aurait permis à **A.)** d'exploiter les terrains échangés en contrepartie des terrains précités.

Il y a lieu de relever que la SCI **SOC.1.)** ne précise ni dans son exploit d'assignation ni dans ses conclusions sur quels terrains l'ETAT aurait empiété. Elle ne fournit aucun numéro cadastral ni aucun plan permettant de situer ces terrains.

Parmi les pièces du dossier figure un constat d'huissier dressé en date du 11 juillet 2001 ainsi qu'un constat d'huissier dressé en date du 6 février 2002 selon lesquels

il a été constaté qu'une bretelle a été construite, à côté du tracé de l'autoroute, traversant les terrains suivants : **NO.11.), NO.13.), NO.33.), NO.15.), NO.17.), NO.19.)**.

Suivant compromis d'échange du 19 juillet 1996, l'ETAT est devenu propriétaire des parcelles précitées.

Il y a dès lors lieu de retenir que la SCI **SOC.1.)** ne prouve pas que l'ETAT ait empiété sur des terrains lui appartenant, de sorte qu'elle ne rapporte ni la preuve d'une faute commise par l'ETAT, ni la preuve d'un préjudice subi de sa part.

La demande de la SCI **SOC.1.)** est dès lors à dire non fondée.

B. Quant aux demandes en dommages et intérêts formulées par **A.)** :

- L'imposition de la plus-value subie en 2001 :

A.) sollicite l'allocation de dommages et intérêts d'un montant de 13.691,58 euros en raison d'une imposition subie en 2001. Il fait exposer que pour financer l'acquisition des terrains sis à **LIEU.1.)**, il aurait vendu le 10 octobre 1996 des places à bâtir aux consorts **E.)**. Or, l'acte notarié d'acquisition des terrains visés par l'avenant du 13 août 1996 n'aurait pas pu être passé tant que leur surface exacte n'était pas définie, ce qui ne pouvait se faire avant que le mesurage par l'Administration du Cadastre ne soit effectué, mesurage qui n'aurait été effectué qu'au bout de neuf ans. Au vu de ce mesurage tardif des surfaces objet de l'avenant du 13 août 1996, l'argent dégagé par les ventes des terrains aux consorts **E.)** n'aurait ainsi pas pu être réinvesti dans des terres labourables, de sorte que **A.)** aurait subi une importante imposition sur plus-value à hauteur de 11.421,20 euros en date du 28 juin 2001. Dans la mesure où il n'aurait pas disposé des fonds pour payer cette somme, il aurait dû subir une saisie-exécution à hauteur de 13.691,58 euros, avec les intérêts légaux à partir du 15 janvier 2002, jusqu'à solde.

L'ETAT conteste que le mesurage tardif des surfaces soit la cause de l'imposition d'une plus-value à concurrence de 11.421,20 euros. L'ETAT conteste encore qu'un mesurage ait été nécessaire pour tous les terrains étant donné que les terrains vendus concernaient des parcelles cadastrales entières qui ne devaient pas faire l'objet d'un nouveau mesurage. En outre, les deux compromis n'auraient pas été exécutés au vu du fait que **A.)** n'avait pas informé l'ETAT qu'il n'était pas seul propriétaire des terrains.

Il résulte des éléments du dossier que **A.)** a subi en date du 28 juin 2001 une imposition sur le revenu pour un montant de 11.421,20 euros relatif à l'année 1996.

Aucune date pour la signature de l'acte notarié n'a été convenue entre les parties.

Il ne résulte pas non plus du compromis de vente du 13 août 1996 que la signature de l'acte notarié d'acquisition des terrains dépendrait d'un mesurage des terrains.

Par ailleurs, il a été retenu ci-avant que le mesurage des terrains n'a pas été une condition suspensive de la vente du 13 août 1996 et que le transfert de propriété s'est opéré suite à l'approbation du ministère avec effet rétroactif au 13 août 1996.

A.) reste partant en défaut de prouver que l'absence de mesurage respectivement le mesurage tardif de certains terrains ait eu une incidence sur l'imposition de la plus-value subie en date du 28 juin 2001.

La demande de **A.)** n'est dès lors pas fondée.

- Les terrains à **LIEU.1.)** :

A.) fait valoir que dans le cadre des discussions entre parties, il aurait marqué son intérêt pour l'acquisition, auprès de l'ETAT, de deux terrains sis à **LIEU.1.)**, longeant sa propriété. Or, l'ETAT aurait attribué ces terrains à la société **SOC.2.)**, de sorte qu'il aurait été fait fi de l'intérêt légitime de remembrement de terres invoqué par **A.)**. Ce comportement fautif de l'ETAT aurait causé un préjudice de 10.000 euros.

L'ETAT fait exposer que par acte de vente du 3 juin 1997, les consorts **E.)** lui auraient vendu la parcelle numéro **NO.108.)** au lieu-dit « **LIEU-DIT.14.)** » d'une superficie de 24,40 ares pour un montant de 13.396,17 euros. Cette parcelle aurait longé la parcelle numéro **NO.109.)** de **A.)**. Il aurait été question de réunir ces deux parcelles pour y construire un lotissement. Par acte de vente du 15 septembre 2000, **A.)** aurait vendu sa parcelle à la société **SOC.4.)** SA en vue de la construction de ce lotissement. La société **SOC.4.)** SA serait alors entrée en contact avec l'ETAT pour acquérir la parcelle numéro **NO.108.)** et un acte d'échange aurait été signé le 18 octobre 2001. Dans la mesure où cet acte d'échange ne serait intervenu qu'après la vente du terrain numéro **NO.109.)** par **A.)** à la société **SOC.4.)** SA, **A.)** ne saurait faire valoir qu'il aurait eu un intérêt légitime au remembrement des terrains dont il n'aurait plus été propriétaire.

Conformément à l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, il appartient à **A.)** de prouver conformément à la loi, les faits nécessaires au succès de sa prétention.

Il y a lieu de relever qu'il ne résulte d'aucun élément du dossier que l'ETAT se serait engagé contractuellement envers **A.)** à lui céder les terrains litigieux sis à **LIEU.1.)**.

Par ailleurs, aucun droit de remembrement de terrains n'est prévu par la loi.

Aucune faute dans le chef de l'ETAT n'est donc établie et la demande en allocation de dommages et intérêts formulée par **A.)** est à dire non fondée.

- Le dommage moral :

A.) sollicite l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 50.000 euros pour tracas, inquiétudes, angoisses, soucis relatifs à l'exploitation des terres agricoles.

L'ETAT conteste l'existence d'un quelconque préjudice moral dans le chef de **A.)**. Ce dernier exploiterait depuis 20 ans gratuitement des terres qui ne lui appartiennent pas.

Il y a lieu de relever que **A.)** ne précise pas la nature de problèmes qu'il aurait rencontrés dans le cadre de l'exploitation de ses terres agricoles et quelles seraient les fautes commises par l'ETAT en relation causale avec ces éventuelles difficultés.

Il est par ailleurs constant que **B.)** est actuellement l'exploitant des terres appartenant à **A.)**. Il est également l'exploitant de certaines terres appartenant à l'ETAT.

A.) ne rapporte partant pas la preuve d'un préjudice moral subi dans le cadre de l'exploitation de ses terres agricoles.

Sa demande en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral est dès lors à dire non fondée, sans qu'il n'y ait lieu de se prononcer sur l'existence d'une faute commise par l'ETAT.

- Le paiement des honoraires d'avocats :

A.) sollicite l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 24.219,49 euros au titre des honoraires de Maître Marc THEISEN qui aurait dû l'assister au cours de toute la procédure contentieuse et pré-contentieuse.

En ce qui concerne les honoraires d'avocat, la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une

telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (JCl. proc. civ. fasc. 524, nos 6 et suivants).

En effet, par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation (rôle n°5/12) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. Suivant cette décision, les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure. La Cour a, en effet, retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Ainsi, à titre d'exemple, on peut citer un arrêt du 20 novembre 2014 (rôle n°39462) dans lequel la Cour d'appel a estimé que les intimés, qui ont dû exposer des frais en relation causale avec les agissements de leurs vendeurs, sont recevables à réclamer le remboursement des frais et honoraires qu'ils ont dû déboursier dans le cadre de l'action introduite contre leurs vendeurs pour être rétablis dans leurs droits.

Néanmoins, dans la mesure où l'ensemble des demandes formulées par **A.)** ont été déclarées non fondées et que l'action déclaratoire dirigée par l'ETAT à l'encontre de **A.)** a été déclarée fondée, aucune faute en relation causale avec le paiement de ces honoraires ne saurait être retenue dans le chef de l'ETAT, de sorte que la demande de **A.)** dirigée contre l'ETAT en paiement des honoraires d'avocat exposés est à dire non fondée.

IV. Quant aux demandes accessoires :

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr., civ. 2ème, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II n° 219 p. 172).

Aucune des parties n'établissant l'iniquité requise, leurs demandes respectives sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile sont à déclarer non fondées.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner **A.)** et la SCI **SOC.1.)** aux frais et dépens de l'instance, avec distraction, pour la part qui les concerne, au profit des avocats respectifs.

Par ces motifs :

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

statuant en continuation du jugement civil n°2019TALCH10/00101 du 14 juin 2019,

reçoit les demandes en la forme,

dit la demande déclaratoire de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG fondée,

dit que l'échange du 19 juillet 1996 est devenu parfait et que les effets de l'échange remontent au 19 juillet 1996 entre parties,

dit que la vente du 13 août 1996 est devenue parfaite et que les effets de la vente remontent au 13 août 1996 entre parties,

dit que l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG est propriétaire, en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996, des parcelles suivantes :

N°cadastral actuel	Lieu-dit	nature	contenance
-----------------------	----------	--------	------------

Commune de **LIEU.2.)** section A de **LIEU.1.)**

NO.2.)	LIEU-DIT.3.)	chemin d'exploitation	29 ca
NO.4.)	LIEU-DIT.3.)	pré	32a 21ca
NO.6.)	LIEU-DIT.1.)	autoroute	10a 87ca
NO.10.)	LIEU-DIT.1.)	autoroute	12a 00ca

Commune de **LIEU.2.)** section B de **LIEU.2.)**

NO.12.)	LIEU-DIT.4.)	autoroute	9a 18ca
NO.14.)	LIEU-DIT.4.)	autoroute	66a 62 ca
NO.16.)	LIEU-DIT.4.)	autoroute	29a 95ca
NO.18.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	66ca
NO.20.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	5a 09ca
NO.22.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	4a 59ca
NO.24.)	LIEU-DIT.5.)	autoroute	34a 04ca
NO.26.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	71a 57ca
NO.29.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	69ca
NO.30.)	LIEU-DIT.5.)	autoroute	4a 89ca

NO.31.)	LIEU-DIT.5.)	terre labourable	18a 02ca
----------------	---------------------	------------------	----------

dit que **A.)** est, en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996, ratifié par **D.)** le 15 juin 2015, propriétaire des parcelles suivantes :

Commune de **LIEU.2.)** section B de **LIEU.2.)**

NO.34.)	LIEU-DIT.4.)	terre labourable	17a 09ca
NO.40.)	LIEU-DIT.6.)	terre labourable	1ha 30a 06ca
NO.45.)	LIEU-DIT.7.)	terre labourable	23a 30ca
NO.46.)	LIEU-DIT.7.)	terre labourable	45a 50ca

Commune de **LIEU.2.)** section A d'**LIEU.1.)**

NO.44.)	LIEU-DIT.1.)	terre labourable	48a 60ca
----------------	---------------------	------------------	----------

dit que **A.)** est, en vertu du compromis de vente du 13 août 1996, propriétaire des parcelles suivantes :

Commune de **LIEU.2.)** section A d'**LIEU.1.)**

NO.47.)	LIEU-DIT.8.)	terre labourable	70a 70ca
NO.47.)	LIEU-DIT.8.)	terre labourable	70a 80ca
NO.48.)	LIEU-DIT.9.)	terre labourable	51a 60ca
NO.49.)	LIEU-DIT.9.)	terre labourable	60a 70ca
NO.50.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	27a 00ca
NO.51.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	29a 00ca
NO.52.)	LIEU-DIT.10.)	terre labourable	26a 60ca
NO.54.)	LIEU-DIT.11.)	terre labourable	12a 03ca
NO.58.)	LIEU-DIT.11.)	terre labourable	47a 18ca
NO.59.)	LIEU-DIT.12.)	terre labourable	63a 30ca

dit que le présent jugement tient lieu d'acte notarié translatif de propriété,

ordonne la transcription du présent jugement sur les registres du Conservateur du Bureau des Hypothèques,

dit la demande de **A.)** en paiement de la soulte fondée pour le montant de 2.988,11 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} septembre 1996,

partant condamne l'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG à payer à **A.)** le montant de 2.988,11 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 1^{er} septembre 1996,

dit la demande de l'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG en paiement du prix de vente fondée pour le montant de 79.587,46 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 26 décembre 1996,

partant condamne **A.)** à payer à l'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG le montant de 79.587,46 euros avec les intérêts au taux légal à partir du 26 décembre 1996,

ordonne la compensation des créances réciproques,

dit non fondée la demande en allocation de dommages et intérêts formulée par la société civile immobilière **SOC.1.)**,

dit non fondée la demande en allocation de dommages et intérêts formulée par **A.)**,

dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

déclare le présent jugement commun à **B.)** et à **D.)**,

condamne **A.)** et la société civile immobilière **SOC.1.)** aux frais et dépens de l'instance, avec distraction, pour les parts qui les concernent, au profit de Maître Patrick KINSCH et de Maître Marc THEISEN, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.