

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2019TALCH10/00101

Audience publique du vendredi, quatorze juin deux mille dix-neuf

Numéros 177913 et TAL-2018-00300 du rôle

Composition :

MAGISTRAT1.) vice-président,
MAGISTRAT2.), juge,
MAGISTRAT3.), juge-déléguée,
GREFFIER1.), greffier.

N° 177913 du rôle

E n t r e

1) PERSONNE1.), né le (...), demeurant à L-(...),

2) la société civile immobilière SOCIETE1.) 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 HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) du 1^{er} juin 2016,

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant à (...),

3) PERSONNE2.), agronome, demeurant à L-(...),

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

comparant par Maître AVOCAT2.), avocat, demeurant à (...),

e t

L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions PERSONNE3.), ayant ses bureaux à L-1341 Luxembourg, 2, Place de Clairefontaine,

défendeur aux fins du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE1.),

comparant par Maître AVOCAT3.), avocat, demeurant à (...),

N° TAL-2018-00300 du rôle

L'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions PERSONNE3.), ayant ses bureaux à L-1341 Luxembourg, 2, Place de Clairefontaine,

demandeur aux fins d'un exploit de l'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE2.) de (...) du 12 décembre 2017,

comparant par Maître AVOCAT3.), avocat, demeurant à (...),

et

1) PERSONNE1.), demeurant à L-(...),

2) la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (matricule (...)), établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

défendeurs aux termes du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE2.),

comparant par Maître AVOCAT1.), avocat, demeurant à (...),

3) PERSONNE4.), demeurant à L-(...),

défenderesse au termes du prédit exploit HUISSIER DE JUSTICE2.),

comparant par Maître AVOCAT4.), avocat, demeurant à (...).

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 8 février 2019.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile à l'audience publique du 31 mai 2019.

Entendu PERSONNE1.) et la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI par l'organe de Maître AVOCAT5.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT1.), avocat constitué.

Entendu PERSONNE2.) par l'organe de Maître AVOCAT6.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT2.), avocat constitué.

Entendu PERSONNE4.) par l'organe de Maître AVOCAT6.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT4.), avocat constitué.

Entendu l'ETAT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG par l'organe de Maître AVOCAT7.), avocat, en remplacement de Maître AVOCAT3.), avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 1^{er} juin 2016, PERSONNE1.) et la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI (ci-après : la SCI SOCIETE1.) 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 PERSONNE1.) 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 LIEU1.), 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 AVOCAT2.), avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice,
- le voir condamner à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.) 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,
 - o 15.000 euros en raison d'une future imposition sur plus-value,
 - o 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,
 - o 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 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, PERSONNE1.) et la SCI SOCIETE1.) 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 PERSONNE1.) en date du 19 juillet 1996 un compromis d'échange ayant permis au Comité d'acquisition d'acquérir les parcelles de PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.). Le 13 août 1996, le Comité d'acquisition et PERSONNE1.) auraient signé un avenant au compromis suivant lequel PERSONNE1.) faisait l'acquisition auprès de l'ETAT d'une série de terrains situés dans la commune de LIEU2.), section A d'LIEU1.), 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, PERSONNE1.) aurait constitué la SCI SOCIETE1.) 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 PERSONNE1.).

Pour financer l'acquisition des terrains à LIEU1.), PERSONNE1.) aurait vendu le 10 octobre 1996 des places à bâtir aux consorts GROUPE1.). Or, l'acte notarié d'acquisition des terrains visés par l'avenant 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 GROUPE1.) n'aurait ainsi pas pu être réinvesti dans des terres labourables, de sorte que PERSONNE1.) 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 « LIEU3.) » 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 PERSONNE1.) et appartiendrait actuellement à la SCI SOCIETE1.), 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, PERSONNE1.) aurait été et la SCI SOCIETE1.) serait actuellement propriétaire d'une petite forêt sise dans le versant entre le lieu-dit « LIEU3.) » et la vallée de (...) près de LIEU4.). 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, la bretelle d'accès LIEU2.)-LIEU5.) aurait été construite sur des terrains ayant appartenu à PERSONNE1.) et appartenant actuellement à la SCI SOCIETE1.), sans autorisation de leur part et sans paiement d'une quelconque compensation. Par ailleurs, la renaturation effectuée au niveau de (...) aurait également conduit à un empiètement sur les terrains ayant appartenu à PERSONNE1.), appartenant actuellement à la SCI SOCIETE1.).

Finalement, PERSONNE1.) aurait, dans le cadre des discussions avec le Comité d'acquisition, marqué son intérêt à acquérir deux terrains sis à LIEU1.) longeant sa propriété. L'ETAT n'aurait cependant pas voulu lui vendre ces terrains et aurait procédé à un échange avec la société SOCIETE2.). Dans une perspective de remembrement des terres, PERSONNE1.) aurait cependant 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 PERSONNE1.) et à la SCI SOCIETE1.).

Les parties demanderesses basent leur demande en indemnisation 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 le 8 décembre 2016, PERSONNE2.), exploitant des terres appartenant à PERSONNE1.) et à la SCI SOCIETE1.), intervient volontaire à l'instance. Il sollicite en tout état de cause à voir condamner PERSONNE1.) et la SCI SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.000 euros.

PERSONNE1.) et la SCI SOCIETE1.) concluent à l'irrecevabilité de l'intervention volontaire de PERSONNE2.), au motif que ce dernier n'aurait aucune qualité pour participer au litige les opposant à l'ETAT. Ils sollicitent la condamnation de PERSONNE2.) à leur payer une indemnité de procédure de 7.500 euros, ainsi que les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

L'ETAT fait valoir que les demandes de PERSONNE1.) et de la SCI SOCIETE1.) ne sont pas fondées, au motif qu'elles concernent des terrains qui ne leur appartiennent pas.

L'ETAT conteste encore le bien-fondé des demandes, au motif qu'il n'aurait commis aucune faute ayant causé un dommage à PERSONNE1.). Ce dernier serait seul à l'origine de la situation dans laquelle les parties se trouveraient actuellement.

Il demande reconventionnellement la condamnation de PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) à le tenir quitte et indemne de toute condamnation qui sera prononcée à son encontre au profit de la SCI SOCIETE1.), à l'exception du dépôt prétendument non autorisé de remblais et le prétendu enclavement et de condamner PERSONNE2.) à le tenir quitte et indemne de toute condamnation qui sera prononcée à son encontre au profit de la SCI SOCIETE1.) 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 PERSONNE1.), à PERSONNE4.) et à la société civile immobilière SOCIETE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg pour :

- voir dire que l'ETAT est d'ores et déjà propriétaire des parcelles suivantes :

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

Commune de LIEU2.) section A de LIEU1.)

| | | | | |
|------------|-----------|---------|-----------------------|----------|
| NUMERO1.) | NUMERO2.) | LIEU6.) | chemin d'exploitation | 29 ca |
| NUMERO3.) | NUMERO4.) | LIEU6.) | pré | 32a 21ca |
| NUMERO5.) | NUMERO6.) | LIEU7.) | autoroute | 10a 87ca |
| NUMERO7.) | | | | |
| NUMERO8.) | NUMERO9.) | LIEU7.) | autoroute | 12a 00ca |
| NUMERO10.) | | | | |

Commune de LIEU2.) section B de LIEU2.)

| | | | | |
|------------|------------|---------|------------------|-----------|
| NUMERO11.) | NUMERO12.) | LIEU8.) | autoroute | 9a 18ca |
| NUMERO13.) | NUMERO14.) | LIEU8.) | autoroute | 66a 62 ca |
| NUMERO15.) | NUMERO16.) | LIEU8.) | autoroute | 29a 95ca |
| NUMERO17.) | NUMERO18.) | LIEU8.) | terre labourable | 66ca |
| NUMERO19.) | NUMERO20.) | LIEU8.) | terre labourable | 5a 09ca |
| NUMERO21.) | NUMERO22.) | LIEU9.) | terre labourable | 4a 59ca |
| NUMERO23.) | NUMERO24.) | LIEU9.) | autoroute | 34a 04ca |
| NUMERO25.) | NUMERO26.) | LIEU9.) | terre labourable | 71a 57ca |
| NUMERO27.) | | | | |
| | NUMERO28.) | LIEU9.) | terre labourable | 69ca |
| NUMERO29.) | NUMERO30.) | LIEU9.) | autoroute | 4a 89ca |
| | NUMERO31.) | LIEU9.) | terre labourable | 18a 02ca |

- voir dire que la propriété de l'ETAT est opposable à la SCI SOCIETE1.),

- voir dire que PERSONNE1.) est, en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996, ratifié par PERSONNE4.) le 15 juin 2015, propriétaire des parcelles suivantes :

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

Commune de LIEU2.) section B de LIEU2.)

| | | | | |
|------------|------------|----------|------------------|--------------|
| NUMERO32.) | | | | |
| NUMERO33.) | NUMERO34.) | LIEU8.) | terre labourable | 17a 09ca |
| NUMERO35.) | | | | |
| NUMERO36.) | | | | |
| NUMERO37.) | NUMERO38.) | LIEU10.) | terre labourable | 1ha 30a 06ca |
| NUMERO39.) | | | | |
| NUMERO40.) | | | | |

Commune de LIEU2.) section A d'LIEU1.)

| | | | | |
|------------|------------|---------|------------------|----------|
| NUMERO41.) | | | | |
| NUMERO42.) | NUMERO43.) | LIEU7.) | terre labourable | 48a 60ca |
| NUMERO44.) | | | | |

Commune de LIEU2.) section B de LIEU2.)

| | | | | |
|------------|--|----------|------------------|----------|
| NUMERO45.) | | LIEU11.) | terre labourable | 23a 30ca |
| NUMERO46.) | | LIEU11.) | terre labourable | 45a 50ca |

- voir dire que PERSONNE1.) est, en vertu du compromis d'échange du 19 juillet 1996, propriétaire des parcelles suivantes :

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

Commune de LIEU2.) section A d'LIEU1.)

| | | | | |
|------------|------------|----------|------------------|----------|
| NUMERO47.) | | LIEU12.) | terre labourable | 70a 70ca |
| NUMERO47.) | | LIEU12.) | terre labourable | 70a 80ca |
| NUMERO48.) | | LIEU13.) | terre labourable | 51a 60ca |
| NUMERO49.) | | LIEU13.) | terre labourable | 60a 70ca |
| NUMERO50.) | | LIEU14.) | terre labourable | 27a 00ca |
| NUMERO51.) | | LIEU14.) | terre labourable | 29a 00ca |
| NUMERO52.) | | LIEU14.) | terre labourable | 26a 60ca |
| NUMERO53.) | NUMERO54.) | LIEU15.) | terre labourable | 12a 03ca |
| NUMERO55.) | | | | |
| NUMERO56.) | NUMERO57.) | LIEU15.) | terre labourable | 47a 18ca |
| NUMERO58.) | | | | |
| NUMERO59.) | | LIEU16.) | terre labourable | 63a 30ca |

- voir dire que l'ETAT pourra sommer PERSONNE1.) et PERSONNE4.) de se présenter par-devant le receveur de l'Enregistrement et des Domaines pour passer acte de la 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 SOCIETE1.),
- 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 PERSONNE1.) et son épouse, PERSONNE4.), auraient été propriétaires d'une série de terrains. Certains terrains auraient appartenu en propre à PERSONNE1.), d'autres auraient appartenu conjointement aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE4.). En date du 19 juillet 1996, PERSONNE1.) 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'PERSONNE4.). Par acte séparé du 15 juin 2015, PERSONNE4.) 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. PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.)-PERSONNE4.).

L'ETAT fait encore exposer que le compromis d'échange et son avenant auraient prévu un droit de préemption au profit de PERSONNE1.) sur les terrains excédentaires se situant aux lieux-dits « LIEU9.) » et « LIEU8.) » pour le prix de 7.000LUF/are. Il aurait également été prévu qu'en cas d'exécution du droit de préemption par PERSONNE1.), la terre arable enlevée des terrains que PERSONNE1.) avait vendus à l'ETAT dans le cadre de l'échangeur de LIEU2.) serait répartie sur les terrains au lieu-dit « LIEU9.) ».

Jusqu'à ce jour, PERSONNE1.) 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, PERSONNE1.) ne se serait jamais manifesté pour exercer son droit de préemption sur les terrains qu'il a vendus à l'ETAT au lieu-dit « LIEU9.) », 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 PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) auraient été transférés à la SCI SOCIETE1.) constituée le 19 mai 2000, laquelle refuserait de signer un quelconque acte en relation avec ces terrains. Finalement, le fils de PERSONNE1.) exploiterait gratuitement les terrains.

Des pourparlers d'arrangement auraient eu lieu et l'Ombudsman aurait tenté de rapprocher les parties. PERSONNE1.) et la SCI SOCIETE1.) 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.

PERSONNE1.) et la SCI SOCIETE1.) s'opposent à la demande déclaratoire de l'ETAT en se référant à leurs développements dans le rôle numéro 177 913.

PERSONNE2.) 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 tenir l'ETAT quitte et indemne de toute condamnation au profit de la SCI SOCIETE1.).

PERSONNE4.) 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.

MOTIFS DE LA DECISION

Il est constant 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 PERSONNE1.) et le Comité d'Acquisition, agissant au nom et pour le compte de l'ETAT, dans lequel il a été convenu que PERSONNE1.) cède à l'ETAT les immeubles suivants :

Commune de LIEU2.) section A de LIEU1.)

| | | | |
|------------|---------|------------------|-----------|
| NUMERO1.) | LIEU6.) | pré | 16a 50ca |
| NUMERO3.) | LIEU6.) | pré | 16a 00ca |
| NUMERO5.) | LIEU7.) | terre labourable | 16a 60ca |
| NUMERO7.) | LIEU7.) | terre labourable | 5a 57ca |
| NUMERO8.) | LIEU7.) | terre labourable | 5a 06ca |
| NUMERO10.) | LIEU7.) | terre labourable | 3a 66ca |
| NUMERO11.) | LIEU8.) | terre labourable | 6a 22ca |
| NUMERO13.) | LIEU8.) | terre labourable | 42a 61 ca |
| NUMERO15.) | LIEU8.) | terre labourable | 7a 90ca |
| NUMERO17.) | LIEU8.) | terre labourable | 13a 90ca |
| NUMERO19.) | LIEU8.) | terre labourable | 13a 90ca |
| NUMERO21.) | LIEU9.) | terre labourable | 57a 00ca |
| NUMERO23.) | LIEU9.) | terre labourable | 7a 30ca |
| NUMERO25.) | LIEU9.) | terre labourable | 7a 40ca |
| NUMERO27.) | LIEU9.) | terre labourable | 38a 50ca |
| NUMERO29.) | LIEU9.) | autoroute | 23a 60ca |

Il a été prévu qu'en échange, l'ETAT cède à PERSONNE1.) les terrains suivants :

Commune de LIEU2.) section B de LIEU2.)

| | | | |
|------------|----------|------------------|----------|
| NUMERO32.) | LIEU8.) | terre labourable | 1a 00ca |
| NUMERO33.) | LIEU8.) | terre labourable | 19a 00ca |
| NUMERO35.) | LIEU10.) | terre labourable | 20a 00ca |
| NUMERO36.) | LIEU10.) | terre labourable | 28a 40ca |
| NUMERO37.) | LIEU10.) | terre labourable | 12a 30ca |
| NUMERO39.) | LIEU10.) | terre labourable | 12a 30ca |
| NUMERO40.) | LIEU10.) | terre labourable | 54a 10ca |

Commune de LIEU2.) section A d'LIEU1.)

| | | | |
|------------|---------|------------------|----------|
| NUMERO41.) | LIEU7.) | terre labourable | 12a 60ca |
| NUMERO42.) | LIEU7.) | terre labourable | 17a 50ca |
| NUMERO44.) | LIEU7.) | terre labourable | 18a 50ca |

Commune de LIEU2.) section B de LIEU2.)

| | | | |
|------------|----------|------------------|----------|
| NUMERO45.) | LIEU11.) | terre labourable | 23a 30ca |
| NUMERO46.) | LIEU11.) | terre labourable | 45a 50ca |

La valeur totale des biens cédés par PERSONNE1.) 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 PERSONNE1.) 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 « LIEU9.) » et « LIEU8.) » en propriété de l'ETAT et portant les numéros NUMERO60.), NUMERO21.), NUMERO23.), NUMERO25.), NUMERO27.), NUMERO29.), NUMERO61.), et ceux en voie d'acquisition portant les numéros NUMERO62.), NUMERO63.) et NUMERO64.) seront donnés en location à PERSONNE1.) et qu'au-delà de cette condition, PERSONNE1.) 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 « LIEU10.) » et « LIEU8.) » sera répartie sur les terrains en propriété de PERSONNE1.) et que les cours d'eau naturel 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 PERSONNE1.) les terrains suivants :

Commune de LIEU2.) section A d'LIEU1.)

| | | | |
|------------|----------|------------------|----------|
| NUMERO47.) | LIEU12.) | terre labourable | 70a 70ca |
| NUMERO47.) | LIEU12.) | terre labourable | 70a 80ca |
| NUMERO48.) | LIEU13.) | terre labourable | 51a 60ca |
| NUMERO49.) | LIEU13.) | terre labourable | 60a 70ca |
| NUMERO50.) | LIEU14.) | terre labourable | 27a 00ca |
| NUMERO51.) | LIEU14.) | terre labourable | 29a 00ca |
| NUMERO52.) | LIEU14.) | terre labourable | 26a 60ca |
| NUMERO53.) | LIEU15.) | terre labourable | 12a 00ca |
| NUMERO55.) | LIEU15.) | terre labourable | 11a 10ca |
| NUMERO56.) | LIEU15.) | terre labourable | 12a 75ca |
| NUMERO58.) | LIEU15.) | terre labourable | 23a 10ca |
| NUMERO59.) | LIEU16.) | 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 PERSONNE1.). En ce qui concerne les parcelles au lieu-dit « LIEU15.) » avec les numéros cadastraux NUMERO53.), NUMERO55.), NUMERO56.) et NUMERO58.), 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 recevabilité formelle des demandes :

Les demandes principales, reconventionnelles et en intervention, qui ont été introduites dans les formes et délais de la loi sont recevables en la forme.

PERSONNE1.) et la SCI SOCIETE1.) concluent à l'irrecevabilité de l'intervention volontaire de PERSONNE2.) au motif que ce dernier n'aurait aucune qualité pour participer au conflit judiciaire qui les oppose à l'ETAT.

L'intervention volontaire n'est recevable que de la part de ceux qui auraient pu former tierce-opposition contre la décision, respectivement si l'intervenant a la qualité de tiers et qu'il se prévaut d'un intérêt légitime, personnel et suffisant, directe ou indirect, matériel ou moral, ou d'un simple préjugé défavorable que pourrait créer une décision judiciaire, de nature à justifier une participation à l'instance.

En l'espèce, PERSONNE2.) fait exposer qu'il est l'exploitant des terres faisant l'objet du litige. Il souhaite continuer d'exploiter ces terres et demande partant à pouvoir s'exprimer dans le cadre de ce litige et de faire valoir ses revendications. Il fait valoir que pour le cas où un regroupement ne serait pas possible, il en subirait un préjudice, dans la mesure où les terres seraient inexploitablese seules. Seul un regroupement permettrait un usage efficient des terres.

PERSONNE2.), en tant qu'exploitant des terres litigieuses, est directement concerné par le présent litige et dispose partant d'un intérêt certain, personnel et suffisant à intervenir dans le présent litige.

L'intervention volontaire de PERSONNE2.) est partant recevable.

II. Quant à la recevabilité et quant au fond :

Dans un souci de logique juridique, il y a lieu d'analyser dans un premier temps la demande déclaratoire de l'ETAT, avant d'analyser les demandes en allocation de dommages et intérêts formulées de part et d'autre.

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

- Quant à la recevabilité de la demande déclaratoire de l'ETAT :

La demande 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 PERSONNE1.).

Cette demande s'analyse en une action déclaratoire.

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).

Le rôle du juge est, en effet, de trancher les litiges déjà nés. C'est la raison pour laquelle on impose au demandeur de faire valoir un intérêt né et actuel; un intérêt simplement éventuel ne suffirait pas.

La jurisprudence se montre cependant de plus en plus accueillante aux actions déclaratoires en admettant que la menace d'un trouble suffit. En effet, si la survenance du dommage futur est incertaine, la menace existe bel et bien, menace actuelle qui justifie une action préventive judiciaire (Vincent-Guinchard, Procédure civile, Précis Dalloz, 27e éd., p.138, no 105).

Il a ainsi été décidé que pour justifier l'exercice d'une action déclaratoire, il suffit qu'une incertitude grave ou une menace sérieuse paralyse l'exercice normal d'un droit et que la déclaration judiciaire sollicitée soit de nature à offrir au demandeur non point une satisfaction purement théorique, mais une utilité concrète et déterminée (Cour 7 décembre 1976, Pas. 23, p. 477 ; Cour 22 avril 1999, n°21314 du rôle).

L'action est ainsi recevable sans référence à un litige existant s'il y a dans le chef du demandeur un intérêt certain, né et actuel. L'intérêt à agir peut dans ce cas être valablement constitué par la nécessité sérieuse de lever un doute sur une situation patrimoniale ou extrapatrimoniale déterminante pour le demandeur.

Finalement, les actions déclaratoires irrecevables faute d'intérêt né et actuel sont celles qui seraient intentées pour qu'il soit procédé à une constatation n'ayant pas d'utilité pratique sérieuse pour le demandeur (JCI. Procédure civile, fasc. 500-75, Action en justice, Recevabilité, Conditions subjectives, Intérêt, n°52 et suivants).

En l'espèce, il se dégage de la relation des faits contenue dans les actes introductifs d'instance que l'ETAT et PERSONNE1.) ont signé un compromis d'échange et un compromis de vente portant sur différents terrains. Cependant, il s'est avéré que certains de ces terrains n'étaient pas la propriété exclusive de PERSONNE1.), alors qu'ils appartenaient en commun à lui et son épouse. Par ailleurs, PERSONNE1.) a apporté certains des terrains litigieux à la SCI SOCIETE1.).

Différentes personnes sont dès lors susceptibles d'être propriétaire des terrains litigieux, de sorte qu'il existe dans le chef de l'ETAT un intérêt à voir lever le doute

planant sur la validité des contrats en question ainsi que sur la propriété des terrains.

L'action déclaratoire de l'ETAT est partant recevable.

- Quant au fond :

Il s'agit partant de déterminer qui est actuellement propriétaire des terrains litigieux.

L'ETAT et PERSONNE1.) ont tout d'abord signé un compromis d'échange en date du 19 juillet 1996.

L'article 1702 du Code civil dispose que l'échange est un contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre.

Selon l'article 1703 du Code civil, l'échange s'opère par le seul consentement, de la même manière que la vente.

En vertu de l'article 1707 du Code civil, toutes les règles prescrites pour le contrat de vente s'appliquent, en principe, à l'échange.

Le compromis d'échange du 19 juillet 1996 a été soumis à la condition de l'approbation par les Ministres des Travaux Publics et des Finances.

L'obligation contractée dépend ainsi d'un évènement futur incertain et ne peut être exécutée qu'après cet évènement. Une telle condition constitue une condition suspensive au sens de l'article 1181 du Code civil.

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 prévoyait encore 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.

Il est constant 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.

En matière de vente, le transfert du droit de propriété entre parties intervient par le seul consentement. L'article 1583 du Code civil l'expose de la façon la plus nette pour la vente. Dire que le transfert a lieu *solo consensu* signifie qu'il est immédiat et automatique, *de lege*, sans intervention des parties, de façon en quelque sorte abstraite et désincarnée. Le vendeur a cessé d'être propriétaire : il ne peut plus accomplir aucun acte relatif au bien vendu, puisque celui-ci ne figure plus dans son

patrimoine (Ph. Le Tourneau, Droit de la responsabilité et des contrats, Dalloz Action, 2004/2005, n° 5931).

La vente d'un immeuble consentie par acte sous seing privé est parfaite dès lors que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et sur le prix.

Cependant, lorsqu'un compromis est signé sous condition suspensive, la vente est formée, mais n'est pas définitive jusqu'à la réalisation de la condition (Cour 1 avril 2009, Pas. 43, p.526). La défaillance de la condition suspensive empêche l'obligation de prendre naissance. Les parties sont dans la même situation que si elles n'avaient pas contracté.

Ces principes s'appliquent également en matière d'échange.

En l'espèce, le compromis d'échange ne prévoit ni de clause de réserve de propriété, ni de stipulation que la vente est seulement parfaite par l'accomplissement de la formalité de l'acte notarié.

En outre, la clause relative au mesurage des parcelles ne constitue pas une condition suspensive de l'échange, dans la mesure où les terrains échangés ont été suffisamment déterminés dans le compromis et que le mesurage a uniquement été prévu pour pouvoir fixer la soulte. Par ailleurs, un prix unitaire de 7.000 LUF/are a été prévu, de sorte que le montant de la soulte a été déterminable.

En l'absence de condition suspensive, le transfert de propriété des terrains en question a dès lors été opéré lors de la signature du compromis d'échange en date du 19 juillet 1996.

L'ETAT et PERSONNE1.) ont encore signé un compromis de vente en date du 13 août 1996.

Le compromis de vente du 13 août 1996 a été 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 donné rétroactivement plein effet aux engagements pris dans le compromis de vente.

Le compromis de vente du 13 août 1996 prévoyait encore que la surface exacte de 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 le 1^{er} septembre 1996.

Il est constant 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 PERSONNE1.).

Aux termes de l'article 1583 du Code civil, le transfert du droit de propriété entre parties intervient par le seul consentement. La vente d'un immeuble consentie par

acte sous seing privé est parfaite dès lors que cet acte constate l'accord des parties sur la chose et sur le prix.

La clause relative au mesurage des parcelles ne constitue pas une condition suspensive de la vente. En effet, les terrains vendus ont été suffisamment déterminés dans le compromis et le mesurage était uniquement prévu pour pouvoir fixer le prix de vente total. En outre, un prix unitaire de 7.000 LUF/are a été prévu, de sorte que le prix de vente a été déterminable.

En l'absence de condition suspensive, le transfert de propriété des terrains en question a dès lors été opéré lors de la signature du compromis de vente du 13 août 1996.

L'ETAT fait valoir que certains terrains n'auraient pas été la propriété exclusive de PERSONNE1.).

Il résulte en effet des pièces du dossier que certains terrains ont été des terrains communs des époux PERSONNE1.)-PERSONNE4.), mariés sous le régime de la communauté légale.

Il s'agit notamment des terrains suivants :

Commune de LIEU2.) section A de LIEU1.)

| | | | |
|------------|---------|------------------|----------|
| NUMERO7.) | LIEU7.) | terre labourable | 5a 57ca |
| NUMERO8.) | LIEU7.) | terre labourable | 5a 06ca |
| NUMERO10.) | LIEU7.) | terre labourable | 3a 66ca |
| NUMERO11.) | LIEU8.) | terre labourable | 6a 22ca |
| NUMERO15.) | LIEU8.) | terre labourable | 7a 90ca |
| NUMERO17.) | LIEU8.) | terre labourable | 13a 90ca |
| NUMERO19.) | LIEU8.) | terre labourable | 13a 90ca |
| NUMERO29.) | LIEU9.) | autoroute | 23a 60ca |

Au visa de l'article 1421-1 du Code civil, un époux dépasse ses pouvoirs en disposant de biens communs sans le consentement de son conjoint.

L'article 1427 du Code civil dispose qu'un époux peut demander l'annulation de l'acte fait par son conjoint sur un bien commun, lorsque celui-ci a outrepassé ses pouvoirs ou agi frauduleusement.

Il en résulte qu'une telle vente n'est pas nulle de plein droit, mais que cette nullité doit être demandée par le conjoint en justice.

En date du 15 juin 2015, PERSONNE4.) a signé un « acte de vente » transférant la propriété des terrains litigieux à l'ETAT.

Elle a partant renoncé implicitement mais nécessairement d'agir en nullité de l'échange du 19 juillet 1996 et elle a ainsi rétroactivement validé l'acte d'échange du 19 juillet 1996 signé par PERSONNE1.).

Il en résulte donc que le fait que PERSONNE1.) ait vendu seul des terrains ayant appartenu en commun aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE4.) ne porte pas à conséquence en ce qui concerne le transfert de propriété à l'acheteur, de sorte que l'échange les concernant est valablement intervenu le 19 juillet 1996.

Il y a partant lieu de retenir que l'ETAT est devenu propriétaire des terrains visés par le compromis d'échange du 19 juillet 1996.

L'ETAT fait encore valoir que certains terrains ont été transférés par PERSONNE1.) à la SCI SOCIETE1.), 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 SOCIETE1.), dans la mesure où celle-ci en aurait été informée, via son gérant unique PERSONNE1.), de l'échange de ces terrains à l'ETAT. Il se réfère à une jurisprudence de la Cour d'appel du 1^{er} avril 2009 (Pas. 34, p.526) selon laquelle « *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. L'acquisition d'un immeuble en connaissance de sa précédente cession à un tiers est toutefois constitutive d'une faute qui ne permet pas au second acquéreur d'invoquer à son profit les règles de la publicité foncière (Cass. fr. civ 3e, 30 janvier 1974, D. 1975.427) ».*

Ni PERSONNE1.) ni la SCI SOCIETE1.) n'ont pris position sur ce point.

Il est constant que PERSONNE1.) a constitué en date du 19 mai 2000 la SCI SOCIETE1.) et qu'il en a été nommé gérant unique.

Il résulte de l'acte constitutif de la SCI SOCIETE1.) du 19 mai 2000 que PERSONNE1.) a fait les apports en nature suivants :

Commune de LIEU2.) section A de LIEU1.)

| | | | |
|------------|---------|------------------|-----------|
| NUMERO1.) | LIEU6.) | pré | 16a 50ca |
| NUMERO3.) | LIEU6.) | pré | 16a 00ca |
| NUMERO5.) | LIEU7.) | terre labourable | 16a 60ca |
| NUMERO13.) | LIEU8.) | terre labourable | 42a 61 ca |
| NUMERO21.) | LIEU9.) | terre labourable | 57a 00ca |
| NUMERO23.) | LIEU9.) | terre labourable | 7a 30ca |
| NUMERO25.) | LIEU9.) | terre labourable | 7a 40ca |
| NUMERO27.) | LIEU9.) | terre labourable | 38a 50ca |

Dans la mesure où l'ETAT est devenu propriétaire des terrains litigieux dès la signature du compromis d'échange du 19 juillet 1996, PERSONNE1.) a transféré des terrains à la SCI SOCIETE1.) dont il n'était plus propriétaire.

Aux termes de l'article 1er alinéa 1er de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, 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 1er 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.

Si pendant une certaine période il a été décidé 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. fr. civ 3e, 30 janvier 1974, D. 1975.427), il y a lieu de constater un revirement radical de jurisprudence (Cass. fr. 10 février 2001, 15 décembre 2010 et 12 janvier 2011) décidant qu'un compromis de vente non publié est inopposable aux tiers, même s'ils en avaient parfaitement connaissance (Cour 19 octobre 2016, rôle n°40580).

La doctrine analyse 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.

Il est constant que l'acte d'échange du 19 juillet 1996 n'a pas été transcrit.

Dans la mesure où les parties n'ont pas pris position sur l'application de cette nouvelle jurisprudence et n'ont pas non plus conclu sur les conséquences juridiques de cette jurisprudence sur la demande déclaratoire de l'ETAT, sur les demandes principales de PERSONNE1.) et de la SCI SOCIETE1.) et sur la demande reconventionnelle de l'ETAT, il y a lieu, avant tout autre progrès en cause, de renvoyer le dossier devant le juge de la mise en état, afin de permettre aux parties de prendre position.

Il y a lieu de réserver le surplus.

Par ces motifs :

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

reçoit les demandes en la forme,

avant tout autre progrès en cause,

renvoie 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 PERSONNE1.) à la société civile immobilière SCI SOCIETE1.) des terrains suivants :

Commune de LIEU2.) section A de LIEU1.)

| | | | |
|------------|---------|------------------|-----------|
| NUMERO1.) | LIEU6.) | pré | 16a 50ca |
| NUMERO3.) | LIEU6.) | pré | 16a 00ca |
| NUMERO5.) | LIEU7.) | terre labourable | 16a 60ca |
| NUMERO13.) | LIEU8.) | terre labourable | 42a 61 ca |
| NUMERO21.) | LIEU9.) | terre labourable | 57a 00ca |
| NUMERO23.) | LIEU9.) | terre labourable | 7a 30ca |
| NUMERO25.) | LIEU9.) | terre labourable | 7a 40ca |
| NUMERO27.) | LIEU9.) | terre labourable | 38a 50ca |

ainsi qu'au sujet des conséquences juridiques sur la demande déclaratoire de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, sur les demandes principales de PERSONNE1.) et de la société civile immobilière SCI SOCIETE1.) et sur la demande reconventionnelle de l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG,

réserve le surplus et les frais.