

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2022TALCH11/00108 (Xle chambre)

Audience publique extraordinaire du lundi, dix-huit juillet deux mille vingt-deux.

Numéro TAL-2020-06257 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, juge,
Claudia HOFFMANN, juge,
Arnold LAHR, greffier.

ENTRE

ORGANISATION1.), établie en sa maison communale à L-ADRESSE1.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de l'huissier de justice suppléant Michèle BAUSTERT en remplacement de l'huissier de justice Cathérine NILLES de Luxembourg du 5 août 2020,

comparant par Maître Jean-François STEICHEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit NILLES,

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, établie à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, représentée par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 4 mars 2022.

Vu la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale (Journal officiel A1056 du 22 décembre 2020).

Vu l'avis de fixation du 8 mars 2022 par lequel les mandataires des parties ont été informés de la composition du Tribunal.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 25 mars 2022 par Madame le juge Claudia HOFFMANN, déléguée à ces fins.

Vu les conclusions de Maître Jean-François STEICHEN, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Henry DE RON, avocat constitué.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 5 août 2020, ORGANISATION1.) (désignée ci-après la « ORGANISATION1.) ») a régulièrement fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire du jugement à intervenir, nonobstant toutes voies de recours, sans caution, sur minute et avant l'enregistrement alors qu'il y a péril en la demeure et urgence à remédier aux désordres relevés :

- entendre dire qu'il y a cession à titre gratuit entre parties de la parcelle portant le numéro cadastral NUMERO1.), section A de la Commune de ADRESSE2.) conformément à la décision du 30 octobre 1991,
- partant, principalement, entendre dire que le jugement à intervenir tiendra lieu d'acte notarié de la cession du 30 octobre 1991,
- subsidiairement, s'entendre enjoindre de passer acte pardevant Maître Mireille HAMES, notaire de résidence à Mersch, endéans un délai de deux semaines à compter de la signification du jugement à intervenir, le tout sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par semaine de retard dans l'exécution de ces diligences.

La ORGANISATION1.) sollicite encore l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 2.500 euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

A l'appui de sa demande, la **ORGANISATION1.)** fait exposer que PERSONNE1.) serait devenu, au courant de l'année 1991, propriétaire du lot cadastral n° NUMERO2.), actuellement les lots cadastraux numéros NUMERO1.) et NUMERO3.) sis au ADRESSE2.) dans la Commune de ADRESSE2.). Suite à une demande d'autorisation de bâtir du 24 octobre 1991 pour la transformation d'un bâtiment agricole en maison unifamiliale, le bourgmestre de l'époque aurait par décision du 30 octobre 1991 accordé ladite autorisation à PERSONNE1.) sous la condition de céder à la ORGANISATION1.) le terrain nécessaire pour l'élargissement de la chaussée et la confection de trottoirs. PERSONNE1.) aurait ensuite procédé aux travaux de transformation et se serait acquitté des taxes prévues dans l'autorisation. Il n'aurait encore jamais exercé de recours contre la décision du 30 octobre 1991. Celle-ci aurait partant acquis force de chose décidée.

La parcelle devant revenir à la commune porterait actuellement le numéro cadastral NUMERO1.). PERSONNE1.) aurait été invité à plusieurs reprises à passer l'acte notarié devant constater la cession à la ORGANISATION1.) du terrain nécessaire à la confection du trottoir et à l'élargissement de la chaussée. Il refuserait toutefois sous de vains prétextes.

La ORGANISATION1.) fait valoir que le paiement de la taxe prévue dans la décision du 30 octobre 1991, la transformation de l'immeuble situé au ADRESSE2.) et l'absence d'opposition à la réalisation des travaux d'élargissement de la chaussée dans la ADRESSE2.) témoigneraient du fait que PERSONNE1.) aurait acquiescé à la décision du 30 octobre 1991. Il y aurait lieu de retenir la mauvaise foi patente de PERSONNE1.).

PERSONNE1.) soulève *in limine litis* l'exception du libellé obscur à l'encontre de l'acte introductif d'instance du 5 août 2020 alors que la ORGANISATION1.) n'énoncerait pas ses prétentions de façon suffisamment précise pour le mettre en mesure de déterminer leur fondement juridique. L'assignation serait partant à déclarer nulle, sinon irrecevable pour libellé obscur.

En fait, PERSONNE1.) fait exposer que ses parents PERSONNE2.) et PERSONNE3.) auraient acquis en 1978 plusieurs parcelles, qu'ils ont cédées en 1991 à leurs quatre enfants, PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et lui-même. Il serait ainsi devenu propriétaire des parcelles numéros NUMERO1.) et NUMERO3.). Or, le trottoir et une importante partie de la chaussée empièteraient sur son terrain.

En droit, PERSONNE1.) fait valoir que la ORGANISATION1.) ne pourrait légalement soumettre une autorisation de construire à la condition de céder gratuitement une partie de la bordure de terrain objet de l'autorisation. Une telle manière de procéder ne serait prévue par aucun texte légal et notamment pas par la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes (désignée ci-après « la Loi de 1937 »). Par renvoi aux articles 18 et 20 de cette loi, PERSONNE1.) estime que le bourgmestre de l'époque aurait d'ailleurs dépassé ses compétences accordées par cette loi, alors que l'élargissement de la chaussée et la confection des trottoirs n'auraient pas été achevés avant l'autorisation de construire et que le collège des bourgmestre et échevins n'auraient pas obtenu de garantie du propriétaire du terrain nécessaire aux travaux de voiries. L'article 19 de cette loi prévoirait d'ailleurs, tout au plus, une cession onéreuse des terrains réservés pour des services publics.

Il estime qu'à la date de l'autorisation de construire, la ORGANISATION1.) n'aurait pu acquérir le terrain en question que moyennant une expropriation pour cause

d'utilité publique et moyennant une juste indemnité, telle que prévue par l'article 16 de la Constitution, ou moyennant un acte authentique de cession passé pardevant notaire. L'autorisation de construire ne serait pas, en tant que telle, un acte translatif de propriété.

Il subirait dès lors une entrave illégale et injustifiée à son droit de propriété et la demande de la ORGANISATION1.) constituerait une mesure d'expropriation cachée contraire à l'article 16 de la Constitution.

En vertu de l'article 95 de la Constitution, il y aurait lieu de ne pas appliquer un acte manifestement contraire au droit.

PERSONNE1.) conteste encore que l'absence d'opposition de sa part à l'égard de l'autorisation de construire et le paiement des taxes y prévues puissent valoir acceptation d'une cession gratuite de la parcelle numéro NUMERO1.) en faveur de la ORGANISATION1.). Il n'y aurait aucune convention relative à une cession à titre gratuit.

Par renvoi à un arrêt de la Cour d'appel du 23 juin 1896, Pas. 4, p. 138, PERSONNE1.) fait valoir que la convention qui imposerait à l'une des parties des obligations dont la cause réside dans des dispositions réglementaires illégales serait nulle et sans effet. Dès lors que l'autorisation de construire reposerait sur une disposition illégale, une telle convention serait de toute manière nulle en application de l'article 1131 du Code civil.

PERSONNE1.) fait ensuite encore valoir que la condition formulée par le bourgmestre dans l'autorisation de construire constituerait une condition purement potestative, alors que la condition de céder le terrain à titre gratuit dépendrait de la seule volonté de la ORGANISATION1.). En application de l'article 1174 du Code civil, l'obligation de cession gratuite serait ainsi à déclarer nulle.

Il conclut qu'une autorisation de construire ne saurait entraver le droit de propriété du terrain. En tant qu'acte unilatéral au sens de l'article 1103 du Code civil, l'autorisation ne pourrait d'ailleurs contenir de contrepartie.

La **ORGANISATION1.)** oppose à l'exception du libellé obscur que PERSONNE1.) aurait parfaitement compris le but de l'action introduite et qu'il n'aurait pu se

méprendre sur la raison et le but de l'action eu égard à l'historique des faits entre parties. Elle donne également à considérer qu'aucune disposition ne lui imposerait d'indiquer une base légale dans l'assignation.

En fait, la ORGANISATION1.) indique que la présente affaire s'inscrirait dans un cadre plus large tenant à un règlement de circulation adopté le 23 avril 2015, contre lequel PERSONNE1.), ses parents et frères et sœurs auraient formé un recours en annulation, en ce qu'il interdirait tout stationnement du côté pair de la ADRESSE2.) à ADRESSE2.). Les conjoints PERSONNE7.) estiment que cette interdiction de stationner violerait leur droit de propriété dans la mesure où le trottoir et une partie de la chaussée de la ADRESSE2.) leur appartiendraient. A l'appui de leur recours, les conjoints PERSONNE7.) invoqueraient un contrat d'abornement du 21 novembre 1990 et des extraits cadastraux, dont il ressortirait que le trottoir et une partie importante de la chaussée seraient en réalité situés sur leurs terrains.

Elle indique encore que le père de PERSONNE1.), PERSONNE3.) aurait été à l'époque, soit au début des années 1990, employé auprès de la ORGANISATION1.) en tant que dirigeant principal des ouvriers et qu'en cette qualité, il aurait également eu pour mission la supervision du chantier de la ADRESSE2.).

En droit, la ORGANISATION1.) fait valoir qu'en application de l'article 58 du règlement sur les bâtisses de la Commune de ADRESSE2.), le bourgmestre aurait été parfaitement en droit d'assortir l'autorisation de construire de la condition de la cession gratuite des terrains requis pour l'aménagement de la voie publique ou pour procéder aux redressements nécessaires des limites. Tous les règlements des bâtisses au Grand-Duché de Luxembourg contiendraient des dispositions similaires, sinon identiques sur base de la Loi de 1937.

La ORGANISATION1.) donne encore à considérer que les articles 17 à 20 de la Loi de 1937 invoqués par PERSONNE1.) ne seraient pas applicables en l'espèce, dès lors que la ADRESSE2.) aurait déjà existé avant le projet de transformation des conjoints PERSONNE7.) et qu'elle aurait uniquement dû être refaite et son tracé rectifié pour une meilleure accessibilité.

Quant à l'absence de convention, la ORGANISATION1.) fait valoir que l'autorisation de bâtir de 1991 constituerait une décision administrative à caractère unilatéral ayant contenu un élément décisionnel que l'administré aurait été en droit d'accepter ou de contester. Elle n'aurait aucun caractère conventionnel.

PERSONNE1.) aurait pour sa part accepté l'autorisation de bâtir moyennant le paiement de la taxe, l'exécution des travaux de construction et l'absence de l'exercice d'une voie de recours.

Elle confirme toutefois avoir proposé à PERSONNE1.) la signature d'une convention de cession afin de faciliter les opérations de passation d'acte notarié. PERSONNE1.) n'y aurait toutefois jamais répondu.

La ORGANISATION1.) fait encore valoir qu'il n'existerait en l'espèce aucune condition au sens de l'article 1168 du Code civil et encore moins une condition purement potestative telle que visée par l'article 1174 du Code civil. La décision d'un bourgmestre d'accorder ou de refuser une autorisation de bâtir ou de l'assortir de conditions ne serait d'ailleurs pas un acte civil, mais un acte administratif, qui échapperait de par sa nature aux règles du Code civil. Tous les moyens de PERSONNE1.) tirés des articles 1103 et 1174 du Code civil seraient partant à rejeter.

PERSONNE1.) indique que le Tribunal administratif aurait sursis à statuer en attendant que la question de la propriété des terrains sur lesquels sont aménagés une partie du trottoir et de la chaussée de la ADRESSE2.) soit toisée.

Il confirme la signature d'un contrat d'abornement le 21 novembre 1990 et indique qu'il ne le remettrait nullement en cause, alors qu'il ressortirait dudit contrat d'abornement et des extraits cadastraux que les limites respectives de la chaussée et des immeubles établies par ce contrat n'auraient pas été respectées par la ORGANISATION1.). Dans sa configuration actuelle, la voirie de la ADRESSE2.) empiéterait sur les terrains tels que définis par le contrat d'abornement. En adoptant le règlement de circulation, la ORGANISATION1.) aurait opéré une véritable expropriation, respectivement aurait imposé une servitude valant expropriation, sinon emprise irrégulière.

PERSONNE1.) indique que son père, malgré sa situation délicate en tant qu'ouvrier communal, aurait dès le début des travaux de voirie manifesté son désaccord aux bourgmestres successivement en fonctions. Il n'aurait d'ailleurs pas eu la supervision du chantier et encore moins la surveillance de l'exécution des travaux par rapport au contrat d'abornement.

En droit, PERSONNE1.) fait valoir que la ORGANISATION1.) ne saurait renvoyer aux dispositions du règlement sur les bâtisses, alors qu'il daterait de l'année 1999 et aurait partant été adopté postérieurement à l'autorisation de construire de 1991. Ce règlement serait inapplicable *ratione temporis*. L'existence d'un règlement sur les bâtisses en vigueur à la date de l'autorisation de 1991 ne serait pas établie.

Les articles 18 et 20 de la Loi de 1937 seraient bel et bien applicables en l'espèce, alors que la ADRESSE2.) serait à considérer comme inachevée à la date de l'autorisation. Il y aurait partant lieu de conclure à l'illégalité de la condition de cession à titre gratuit.

A supposer que le règlement sur les bâtisses de 1999 soit applicable, PERSONNE1.) fait valoir que les conditions cumulatives de l'article 58 cité par la ORGANISATION1.) ne seraient pas remplies en l'espèce, de sorte que le bourgmestre ne pouvait valablement accorder de dérogation et aurait ainsi violé ledit article.

PERSONNE1.) maintient que la condition de la cession à titre gratuit aurait dû faire l'objet d'une convention négociée entre parties. L'autorisation de construire en soi ne serait toutefois pas négociable et devrait être conforme aux règles d'urbanisme applicables à la date d'octroi. La ORGANISATION1.) aurait d'ailleurs été consciente de cet état, alors qu'elle lui aurait soumis un projet de convention de cession de la parcelle litigieuse. Il n'y aurait toutefois donné suites et serait resté propriétaire de la totalité de sa parcelle.

Il fait finalement valoir que l'article 1168 du Code civil invoqué par la ORGANISATION1.) ne serait pas applicable à la condition purement potestative prévue à l'article 1174 du même code.

La **ORGANISATION1.)** conteste avoir violé le contrat d'abornement de 1991 ou le plan de mesurage de 1990. Elle indique qu'à l'époque, ces démarches avaient été

entreprises afin de fixer la situation de l'époque (« *Ist-Zustand* ») et ensuite de refaire un mesurage pour les cessions. Cette deuxième étape aurait toutefois été oubliée pour une raison inconnue. L'action introduite viserait à rectifier cet oubli.

PERSONNE1.) ne verserait encore aucune preuve que son père PERSONNE3.) ait manifesté son désaccord avec les travaux de voirie.

En droit, renvoyant à un arrêt du Tribunal administratif du 18 décembre 2018, rôle numéro 40355, la ORGANISATION1.) fait valoir que l'autorisation de bâtir bénéficierait de l'autorité de la chose décidée, indépendamment de la question de la légalité de cette décision.

Contrairement à ce que fait valoir PERSONNE1.), la Loi de 1937 prévoirait bel et bien en son article 19 la possibilité de cession à titre gratuit au profit des communes. Elle renvoie dans ce cadre à un jugement du Tribunal administratif du 17 janvier 2002, rôle numéro 12336, qui confirmerait cet état.

Le raisonnement de PERSONNE1.) sur base de l'article 95 de la Constitution et sur base de l'article 58 du règlement sur les bâtisses serait partant inopérant.

Elle ne conteste toutefois pas la nécessité d'un acte civil pour opérer la cession de la part de terrain. Ce serait la raison pour laquelle elle aurait fait parvenir à PERSONNE1.) des projets de contrat. Ceux-ci auraient d'ailleurs prévu le paiement d'une indemnité, alors même qu'aucun texte ne l'y aurait obligé.

PERSONNE1.) renvoie aux articles 16 de la Constitution et 545 du Code civil, ainsi qu'à un arrêt numéro 16/03 de la Cour constitutionnelle du 7 février 2003 pour faire valoir que le droit de propriété constituerait un droit fondamental, dont la violation ne peut être justifiée que par une cause d'utilité publique et moyennant une indemnisation. Contrairement à ce qu'affirme la ORGANISATION1.), l'intérêt général ne saurait à lui seul justifier une appropriation à titre gratuit d'une parcelle de terrain privée destinée à accueillir des équipements communaux.

Il renvoie également à un arrêt du Tribunal de l'Union européenne du 28 mai 2013 (Trabelsi e.a c/ Conseil, T-187/11) qui aurait retenu qu'il résulte d'une lecture combinée de l'article 17 et de l'article 52, paragraphe 1 de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne que pour être tenue conforme au droit de

l'Union, une limitation à l'exercice du droit de propriété devrait répondre à trois conditions. La limitation devrait premièrement être prévue par la loi et la mesure en cause devrait partant avoir une base légale. Ensuite, elle devrait viser un objectif d'intérêt général, reconnu comme tel par l'Union. Finalement, la limitation ne devrait pas être excessive.

Quant à l'autorité de chose décidée, PERSONNE1.) indique qu'elle trouverait son fondement dans l'article 8 du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'Etat et des communes. Cette autorité lierait l'administration, mais ne priverait pas le juge du pouvoir juridictionnel d'en apprécier la légalité. Le but de l'autorité de la chose décidée serait d'ailleurs de préserver la situation des administrés bénéficiaires d'actes favorables. Une commune adoptant un acte administratif créant des droits dans le chef de l'un de ses administrés ne pourrait invoquer l'autorité de chose décidée pour se prévaloir de droits qu'elle se serait créés pour elle-même dans l'acte qu'elle émet. En l'espèce, l'acte administratif du 30 octobre 1991 aurait dès lors autorité de chose uniquement en ce qui concerne l'autorisation de bâtir.

PERSONNE1.) maintient que l'article 19 de la Loi de 1937 ne prévoirait aucunement la possibilité d'une cession gratuite d'un terrain.

Il indique que la ORGANISATION1.) ne rapporterait pas la preuve de lui avoir transmis des projets de contrat de vente prévoyant une indemnité en contrepartie de la cession.

La **ORGANISATION1.)** maintient que la base légale sous-jacente à l'autorisation de construire a été l'article 19, alinéas 1^{er} et 2 de la Loi de 1937. La loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain prévoirait dans son article 37 des dispositions quasi identiques. Il s'agirait d'ailleurs d'une loi spéciale susceptible de déroger à une disposition d'ordre général.

Toutes les conditions seraient réunies, à savoir une limitation prévue par une disposition législative, un objectif d'intérêt général et une intervention proportionnée et limitée.

Concernant l'autorité de chose décidée, la ORGANISATION1.) fait valoir que l'autorisation de bâtir et la cession du terrain nécessaire pour l'élargissement de la

chaussée et la confection des trottoirs formeraient un tout indivisible, en ce que l'autorisation de bâtir aurait été conditionnée par la cession. Par ailleurs, l'autorisation aurait été accordée justement au moment où les travaux d'élargissement de la chaussée de la ADRESSE2.) et la confection des trottoirs étaient en cours.

PERSONNE1.) soulève à l'égard du jugement du Tribunal administratif du 17 janvier 2002 cité par la ORGANISATION1.) que celle-ci omettrait de mentionner que ledit jugement aurait retenu qu'un permis de construire assorti de la seule mention de la Loi de 1937 constituerait un simple rappel de la loi et implicitement un rappel de l'article 19, alinéa 2 de cette loi, mais qui ne s'interpréterait pas comme une condition à la délivrance d'un permis de construire.

Il fait encore valoir que l'autorisation litigieuse ne mentionnerait pas précisément la parcelle de terrain visée par la cession alléguée, de sorte que l'article 19 de la Loi de 1937 ne pourrait en tout état de cause pas s'appliquer en tant que condition de délivrance d'une autorisation de construire.

PERSONNE1.) fait encore valoir que contrairement à ce qu'allègue la ORGANISATION1.), les conditions permettant de justifier une privation de propriété ne seraient pas remplies. La ORGANISATION1.) resterait premièrement en défaut de rapporter l'existence d'un quelconque fondement légal à son action. L'intérêt général invoqué par la ORGANISATION1.) ne pourrait systématiquement justifier une privation de propriété. Finalement, la ORGANISATION1.) ne démontrerait pas en quoi une simple autorisation administrative de transformation d'un immeuble justifierait une cession gratuite de terrain en contrepartie, de sorte que la troisième condition relative à la proportionnalité ne serait également pas remplie.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Faits constants

Les faits constants suivants résultent des pièces versées aux débats et des explications des parties et peuvent se résumer comme suit :

- Un contrat d'abornement a été signé en date du 21 novembre 1990 entre la ORGANISATION1.) et, notamment, PERSONNE3.), père de PERSONNE1.) (pièce n° 7 de la farde n° 1 de Maître STEICHEN, pièce n° 7 de Maître DE RON).
- Des travaux de redressement de la ADRESSE2.) ont été réalisés au courant de l'année 1991.
- Un plan de mesurage a été établi par l'Administration du Cadastre et de la Topographie en date du 1^{er} mars 1991 et par lequel les parcelles numéros NUMERO4.) et NUMERO5.) appartenant à PERSONNE3.) ont été divisées en quatre lots, désignés lots 9 à 12 (pièce n° 6 de Maître DE RON).
- Par acte notarié du 28 mars 1991, PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE2.) ont donné lesdits lots à leurs quatre enfants, le lot numéro 10 revenant à PERSONNE1.) (pièce n° 2 de Maître DE RON). Ce dernier est ainsi devenu propriétaire des parcelles numéros NUMERO1.) et NUMERO3.) situées au ADRESSE2.).
- En date du 24 octobre 1991, PERSONNE1.) adresse au bourgmestre une demande en autorisation concernant son lot numéro 10 en vue de la transformation d'un bâtiment existant en une maison unifamiliale (pièce n° 1 de la farde n° 1 de Maître STEICHEN ; pièce n° 5 de Maître DE RON).
- L'autorisation de construire est accordée en date du 30 octobre 1991 « *sous condition de céder gratuitement le terrain nécessaire pour l'élargissement de la chaussée et la confection du trottoir* » (pièce n° 1 de la farde n° 1 de Maître STEICHEN ; pièce n° 1 de Maître DE RON).
- Le 8 juillet 2014, le mandataire des consorts PERSONNE7.) formule une demande de mesurage auprès de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (pièce n° 8 de Maître DE RON).
- La ORGANISATION1.) a adopté le 23 avril 2015 un règlement de circulation concernant la ADRESSE2.) à ADRESSE2.).

- En date du 14 décembre 2016, le Tribunal administratif a rendu un jugement duquel il résulte que « *par une requête déposée au greffe du tribunal administratif le 19 novembre 2015, les consorts PERSONNE7.) ont fait introduire un recours en annulation contre un règlement de circulation de la ORGANISATION1.), adopté par une délibération du conseil communal du 23 avril 2015, approuvée par le ministre de l'Intérieur en date du 20 juillet 2015, ainsi que contre ladite délibération du conseil communal du 23 avril 2015 portant adoption dudit règlement de circulation, en critiquant une interdiction de stationnement dans la ADRESSE2.), qui, d'après eux, aurait été décidée sur leur propriété privée* ». Les consorts PERSONNE7.), dont PERSONNE1.), invoquent à la base de leur recours une violation de leur droit de propriété. La ORGANISATION1.) a soulevé l'incompétence du Tribunal administratif pour connaître de ce litige.

Le Tribunal administratif a certes retenu qu' « *il s'agit là d'une contestation ayant pour objet des droits civils ne relevant pas de la compétence des juridictions administratives* », mais a en fin de compte rejeté le moyen d'incompétence soulevé par la ORGANISATION1.) au motif que le « *recours ne tend pas directement à faire consacrer un droit de propriété, respectivement de trancher une question de droit de propriété, mais il tend à l'annulation du règlement de circulation précité, ainsi que de la délibération du conseil communal l'ayant adopté, qui constituent des actes administratifs à caractère réglementaire [...].* »

Le Tribunal administratif a encore retenu ce que : « *la seule question pertinente susceptible de se poser dans le cadre du présent litige, au regard des moyens invoqués par les demandeurs, est celle de savoir si une partie de la chaussée et du trottoir du côté pair de la rue litigieuse a été aménagée sur des terrains, qui, au jour où le règlement litigieux a été pris, étaient de la propriété des demandeurs.* »

Il a ainsi décidé de sursoir à statuer « *en attendant que la question de la propriété des terrains sur lesquels sont aménagés une partie du trottoir et de la chaussée du côté pair de la ADRESSE2.) soit, à défaut d'accord des parties sur la question, toisée par les juridictions judiciaires* » (pièce n° 3 de la farde n° 2 de Maître STEICHEN).

- Selon un plan de mesurage par l'Administration du Cadastre et de la Topographie du 14 mars 2016, la parcelle numéro NUMERO1.) de 20ca, appartenant à PERSONNE1.), est indiquée comme « *place voirie* ». Le plan indique la localisation du trottoir projetée du côté des maisons avec un numéro pair de la ADRESSE2.), dont notamment celle de PERSONNE1.) sise au numéro 12 (pièce n° 6 de la farde n° 1 de Maître STEICHEN ; pièce n° 4 de Maître DE RON).
- Par courriers du 7 mars et 16 mai 2017 adressés à PERSONNE1.), la ORGANISATION1.) fait valoir que la parcelle numéro NUMERO1.) d'une contenance de 20ca, appartenant à PERSONNE1.), ferait partie du trottoir et de la chaussée et que, conformément à l'autorisation de bâtir du 30 octobre 1991, il devrait lui céder gratuitement « *le terrain nécessaire pour l'élargissement de la chaussée et la confection de trottoirs* » (pièces n° 2 et 3 de la farde n° 1 de Maître STEICHEN).

Quant à l'exception du libellé obscur

PERSONNE1.) soulève l'exception du libellé obscur à l'encontre de la demande de la ORGANISATION1.), alors que la ORGANISATION1.) n'indiquerait aucune base légale à l'appui de sa demande et n'énoncerait pas ses prétentions de façon suffisamment précise pour le mettre en mesure de déterminer leur fondement juridique. Il se méprendrait sur l'objet exact des demandes dirigées contre lui et ne serait pas en mesure de préparer utilement sa défense.

Il subirait dès lors un préjudice au sens de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

L'assignation serait partant à déclarer nulle, sinon irrecevable pour libellé obscur.

Le Tribunal relève qu'aux termes de l'article 154, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra « (...) l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens (...) », le tout à peine de nullité.

En vertu de cet article, l'indication exacte des prétentions de la partie demanderesse et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande, sont requises. La description de fait doit être suffisamment précise

pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande et pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci, ainsi que de lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est pas nécessaire pour satisfaire aux exigences de l'article 154 du Nouveau Code de Procédure civile, d'indiquer le texte de loi sur lequel est basée l'action, c'est-à-dire de qualifier juridiquement la demande. Il est néanmoins indispensable que l'exploit soit rédigé de telle façon que les textes visés s'en dégagent, du moins implicitement (J.-Cl. Wiwinius, Mélanges dédiés à Michel Delvaux : L'exception *obscuri libelli*, p. 290).

Il est de jurisprudence que « L'exploit d'ajournement doit contenir l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens. Aucune disposition légale n'exige que le demandeur énonce en outre les textes de loi sur lesquels il entend baser sa demande ou qu'il qualifie spécialement l'action qu'il intente. Il suffit que le défendeur ne puisse se méprendre sur la portée de l'action dirigée contre lui » (Cour, 20 avril 1977, 23, 517).

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (R.P.D.B. v° Exploit, n° 298 et s.). Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (Lux. 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

Par ailleurs, il convient de souligner qu'en vertu de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le moyen du libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

La notion de grief visée par l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile ne porte aucune restriction. L'appréciation du grief se fait *in concreto*, en fonction des circonstances de la cause. Le grief est constitué chaque fois que l'irrégularité a pour conséquence de déranger le cours normal de la procédure. Une irrégularité dommageable peut être celle qui désorganise la défense de l'adversaire (Cass. 12.5.2005, P.33, 53). Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte, il a été dans

l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (Cour d'appel, 5 juillet 2007, rôle n°30520).

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (Lux. 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

En l'espèce, il résulte de l'acte introductif d'instance que la ORGANISATION1.) se prévaut de l'autorisation de construire accordée à PERSONNE1.) le 30 octobre 1991 pour faire valoir qu'il y a eu cession à titre gratuit de la parcelle portant le numéro cadastral actuel NUMERO1.), section A de la Commune de ADRESSE2.) conformément à la décision du 30 octobre 1991. Elle poursuit l'exécution forcée de cette cession et demande au Tribunal, principalement, de voir dire que le jugement tiendra lieu d'acte notarié de la cession et, subsidiairement, d'enjoindre PERSONNE1.) de passer acte pardevant le notaire Maître HAMES.

Force est de constater que la demande de la ORGANISATION1.) est suffisamment précise pour permettre à PERSONNE1.) de préparer utilement sa défense, de sorte que le Tribunal ne saurait admettre l'existence d'un grief dans son chef au sens de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile.

L'assignation du 5 août 2020 répondant aux exigences de l'article 154, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de rejeter le moyen tiré du libellé obscur soulevé par PERSONNE1.).

Quant au fond

Le Tribunal relève que le présent litige se meut entre parties avec en toile de fond un litige plus large opposant PERSONNE3.), son épouse PERSONNE2.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et le défendeur PERSONNE1.) (désignés ci-après les « consorts PERSONNE7.) ») à la ORGANISATION1.), qui a adopté un règlement de circulation prévoyant une interdiction de stationnement devant les numéros pairs des maisons sises dans la ADRESSE2.) et dont les consorts PERSONNE7.) estiment qu'il violerait leur droit de propriété.

Le Tribunal administratif, saisi par les consorts PERSONNE7.) d'un recours en annulation dirigé à l'encontre dudit règlement de circulation et de la délibération du conseil communal du 23 avril 2015 portant adoption dudit règlement, a, par

jugement du 14 décembre 2016, sursis à statuer en attendant que la question de la propriété des terrains sur lesquels sont aménagés une partie du trottoir et de la chaussée du côté pair de la ADRESSE2.) soit toisée.

La ORGANISATION1.) a ainsi introduit la présente instance afin de voir constater sa propriété sur une partie du terrain litigieux, qui lui aurait été cédée gratuitement à travers l'autorisation de bâtir accordée à PERSONNE1.) en date du 30 octobre 1991.

Elle admet dans ce cadre qu'il aurait été oublié, en 1991, de passer certains actes notariés qui se seraient inscrits dans la réalisation du projet immobilier de PERSONNE1.) et de la réfection de la ADRESSE2.). Son action viserait dès lors à rectifier cet oubli.

Il y a lieu de rappeler que l'autorisation du 30 octobre 1991 est rédigée dans les termes suivants :

« [...] l'autorisation vous est accordée de transformer une partie de l'immeuble (étables avec garages), sis à ADRESSE2.), aux abords de la « ADRESSE2.) », plus amplement désigné comme lot « NUMERO2.) » sur le plan de mesurage du géomètre J. Peffer en date du 1.3.1991, en maison d'habitation, conformément au plan présenté, sous réserve de tous droits généralement quelconques de tiers et sous la condition de céder gratuitement le terrain nécessaire pour l'élargissement de la chaussée et la confection de trottoirs, conformément aux dispositions de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes.

[...] » (pièce n° 1 de Maître STEICHEN ; pièce n° 1 de Maître DE RON).

Il y a lieu d'admettre que ladite autorisation entend renvoyer aux dispositions de l'article 19 de la Loi de 1937 de la contenance suivante :

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

Il en est de même des terrains destinés aux espaces libres, aux voies et aux autres usages publics, mais pour autant seulement que leur ensemble dépasse le quart

de la surface totale du lotissement. Dans ce cas, le propriétaire ne sera indemnisé que pour la surface qui dépasse ce quart.

La valeur des surfaces cédées est fixée d'après les prix du jour du dépôt des plans. Dans la fixation de cette valeur, il n'est pas tenu compte de la plus-value présumée résultant de l'aménagement.

Si les parties n'arrivent pas à s'entendre sur les prix des terrains, elles désigneront chacune un expert; si les experts sont partagés, elles commettront un arbitre. En cas de désaccord sur la désignation de l'arbitre, celui-ci sera nommé par le président du tribunal d'arrondissement. La décision des experts et arbitre est sans recours.

L'acte de désignation des experts et arbitre réglera le mode de répartition des frais de la procédure, lesquels seront fixés d'après les tarifs applicables en matière civile. »

L'article 1^{er} de cette loi définit les projets d'aménagement comme suit :

« Toute localité de 10.000 habitants et au-dessus est tenue d'avoir un projet d'aménagement.

La même obligation incombe :

a) aux localités en voie d'accroissement, aux stations balnéaires et aux agglomérations présentant un caractère pittoresque, artistique ou historique, les unes et les autres ayant été désignées par le Ministre du service, sur l'avis de la commission instituée en vertu de l'art. 6 ci-après, les conseils communaux entendus ;

b) aux communes qui auront demandé leur assujettissement à la présente loi ;

c) aux associations, sociétés ou particuliers qui entreprennent de créer ou de développer des lotissements de terrains ou des groupes d'habitations.

On entend par groupe d'habitations deux maisons ou plus occupant un terrain qui, en raison de son étendue, de sa situation et de la condition du propriétaire, est destiné à être soumis à un lotissement. »

L'article 2 de cette loi dispose que :

« Les projets comprennent :

a) *un plan d'alignement qui fixe la direction, la largeur et le niveau des voies à créer ou à modifier.*

Ce plan détermine l'alignement à bord de rue, l'alignement en recul et éventuellement l'alignement des arrières façades;

b) *un plan de lotissement qui réserve les terrains destinés aux voies, places, édifices et jardins publics, aux terrains de jeux et aux espaces libres*

Divers ;

c) *un plan avec un programme d'extension, déterminant les servitudes hygiéniques, archéologiques et esthétiques que comportent les différents quartiers. Les plan et programme fixent l'écartement des constructions entre elles, de même que leur hauteur, et prévoient les distributions d'eau potable,*

D'éclairage, ainsi que les canalisations pour l'évacuation des eaux pluviales et résiduaires.

Les mesures nécessaires pour assurer l'exécution et l'application du plan-programme sont arrêtées par le conseil communal, sous l'approbation du Ministre du service. »

Le Tribunal relève que, dans ses conclusions du 5 février 2021, la ORGANISATION1.) avait encore fait valoir que l'article 19 de la Loi de 1937 serait inapplicable, alors qu'il n'y aurait en l'espèce pas de lotissement. Ce n'est qu'ultérieurement que la ORGANISATION1.) s'est référée audit article pour soutenir qu'il prévoirait l'hypothèse d'une cession à titre gratuit à la commune d'une partie de terrain en vue d'un usage public.

Force est toutefois de constater que la ORGANISATION1.) n'établit pas que le projet de PERSONNE1.) de 1991, tendant à une transformation d'un bâtiment agricole existant en une maison unifamiliale, réponde aux critères d'application de la Loi de 1937. Il y a partant d'emblée lieu de retenir que la ORGANISATION1.) n'établit pas que l'article 19 de la Loi de 1937 soit applicable en l'espèce.

Le Tribunal estime que c'est à bon droit que PERSONNE1.) renvoie au jugement du Tribunal administratif du 17 janvier 2002, cité initialement par la ORGANISATION1.).

Dans cette affaire, un administré avait introduit un recours en réformation, sinon en annulation d'une autorisation de transformation d'un immeuble dans la mesure où celle-ci contenait une « condition » de la teneur suivante : « *de céder*

gratuitement le terrain nécessaire à l'élargissement de la voirie conformément aux dispositions de la loi du NUMERO6.) juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes ». Les faits étaient ainsi très similaires à la présente instance alors que l'autorisation sollicitée par PERSONNE1.) le 24 octobre 1991 concernait également la transformation d'un immeuble et que la condition inscrite à l'autorisation litigieuse du 30 octobre 1991 est quasiment identique (« ... terrain nécessaire pour l'élargissement de la chaussée et la confection des trottoirs ... »).

Or, dans son jugement du 17 janvier 2002, le Tribunal administratif a retenu « *que cette phrase constitue un simple rappel de la loi, et plus particulièrement de l'article 19, alinéa 2 de la loi précitée du 12 juin 1937 - certes non applicable en la présente matière - , sans aucune indication concrète, par rapport aux faits de l'espèce, quant à la partie du terrain de Monsieur ... qui pourrait le cas échéant être concrètement visée par cette disposition, de sorte que la phrase incriminée ne constitue pas une condition posée dans le cadre de la délivrance du permis de construire litigieux du 11 juillet 2000 ».*

Ledit tribunal a ainsi rejeté le recours de l'administré, alors que la phrase litigieuse ne pouvait restreindre la portée du permis de construire délivré.

Il y a donc lieu de relever que le Tribunal administratif a retenu que l'article 19, alinéa 2 de la Loi de 1937 n'était pas applicable « *en la présente matière* ». Il y a lieu d'en déduire que la transformation d'un immeuble ne constitue pas un « *projet d'aménagement* » au sens de cette loi.

Mais plus pertinemment encore, le Tribunal administratif a retenu qu'une telle phrase ne constituait qu'un rappel de la loi et qu'à défaut d'autres précisions, elle ne pourrait constituer une condition posée dans le cadre de la délivrance du permis de construire.

Le Tribunal de céans relève en effet que la « condition » insérée par la ORGANISATION1.) dans l'autorisation litigieuse est tout à fait lacunaire. En effet, elle ne précise pas davantage la partie du terrain à céder, sa contenance et sa délimitation, à défaut de tout plan indiquant notamment la chaussée et les trottoirs à réaliser.

A contrario et à titre d'illustration, le Tribunal renvoie à un projet de convention, sans date, rédigé par la ORGANISATION1.) aux termes de laquelle celle-ci entendait obtenir de PERSONNE1.) la cession, à titre gratuit, d'« *une bande de terrain sise à ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE2.), section A de ADRESSE2.), lieu-dit « ADRESSE2.) » comme partie du numéro NUMERO1.), d'une contenance d'environ 12 centiares, plus amplement colorée en rose et désignée comme numéro NUMERO7.) sur le plan de situation annexé au présent compromis* » (pièce n° 2 de la farde n° 2 de Maître STEICHEN). Ledit projet renvoie à un projet de mesurage n°002 (affaire n°73/195482) du 7 avril 2020, qui n'est toutefois pas versé en cause.

Si la loi ne réglemente pas la forme suivant laquelle la cession doit intervenir (voir en ce sens : TAL, 21 mars 2019, numéro 44725 du rôle), il est toutefois indéniable qu'une cession ne peut s'opérer que concernant un terrain bien défini et déterminé, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Il y a partant lieu de retenir que l'autorisation du 30 octobre 1991 ne saurait à elle seule valoir cession à titre gratuit à défaut de plus amples précisions et ne saurait dès lors constituer un acte translatif de propriété en faveur de la ORGANISATION1.).

L'autorité de chose décidée, à la supposer opposable à PERSONNE1.) quant à la « condition » litigieuse, n'est pas susceptible de combler la description lacunaire du terrain à céder à la ORGANISATION1.) dans l'autorisation.

La demande de la ORGANISATION1.) est partant à rejeter pour être non fondée.

Eu égard à ce qui précède, il n'y a pas lieu de s'attarder davantage quant aux autres moyens invoqués de part et d'autre par les parties à l'instance.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

S'agissant des demandes réciproques en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie

les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de PERSONNE1.) l'entièreté des frais exposés par lui et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la ORGANISATION1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

La ORGANISATION1.), partie ayant succombé en sa demande, n'a pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la ORGANISATION1.) aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

rejetant le moyen tiré du libellé obscur,

reçoit la demande en la forme,

dit non fondée tant la demande principale que la demande subsidiaire de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE LA ORGANISATION1.),

dit non fondée la demande de l'ORGANISATION1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée à concurrence du montant de 1.000 euros la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant condamne l'ORGANISATION1.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne l'ORGANISATION1.) aux frais et dépens de l'instance.