Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2024TALCH11/00150 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, six décembre deux mille vingt-quatre.

Numéro 187746 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge,
Cindy YILMAZ, greffier.

ENTRE :

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant unique actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 4 octobre 2017,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par Maître Renaud LE SQUEREN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

l'SOCIETE2.), établie et ayant ses bureaux à L-ADRESSE2.), représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit REYTER,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par la société à responsabilité PAULY AVOCATS S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1924 Luxembourg, 43, rue Emile Lavandier, inscrite sur la liste V au Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B255262, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Diab BOUDENE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 29 mars 2024.

Entendu Monsieur le vice-président Stéphane SANTER en son rapport oral à l'audience publique du 27 septembre 2024.

Vu les conclusions de Maître Renaud LE SQUEREN, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Diab BOUDENE, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 27 septembre 2024.

ANTÉCÉDENTS PROCÉDURAUX

Il y a lieu de rappeler que par exploit d'huissier du 4 octobre 2017, la SOCIETE1.) (désignée ci-après la « SOCIETE1.) ») a régulièrement fait donner assignation à l'SOCIETE2.) (désignée ci-après la « COMMUNE ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour

- voir dire que la responsabilité de la COMMUNE est engagée sur base de l'article 1er, alinéa 1er de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'État et des collectivités publiques, sinon sur base de l'article 1er, alinéa 2 de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'État et des collectivités publiques, sinon sur base

de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code, sinon encore sur toute autre base légale,

- la COMMUNE s'entendre condamner à payer à la SOCIETE1.), en réparation de son préjudice patrimonial, le montant de 4.710.208,25 euros ou tout autre montant même supérieur à déterminer par le Tribunal, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à compter de la décision à intervenir, chaque fois jusqu'à solde,

- la COMMUNE s'entendre condamner à payer à la SOCIETE1.) en réparation de son préjudice moral le montant de 650.000 euros ou tout autre montant même supérieur à déterminer par le Tribunal, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, sinon à compter de la décision à intervenir, chaque fois jusqu'à solde,

- la COMMUNE s'entendre condamner à payer à la SOCIETE1.) la somme de 5.000 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon sur toute autre base légale, en réparation du préjudice subi par elle en raison des honoraires qu'elle a été contrainte d'exposer en vue de faire valoir ses droits dans le cadre de la présente procédure, avec les intérêts légaux à compter de la décision à intervenir, jusqu'à solde,

- se voir donner acte de ce qu'elle sollicite, en cas de contestation du montant du préjudice, l'institution d'une expertise afin d'en déterminer le *quantum* et la nomination d'un expert avec la mission de :

  concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit motivé et détaillé, déterminer, décrire et chiffrer entre autres et sous réserve de pouvoir compléter en cours d'instance la mission d'expertise :

  1. *les dépenses, surcoûts et tous autres frais exposés par SOCIETE1.) dans le cadre de son projet immobilier à développer sur les parcelles inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE3.) sous les nos NUMERO2.), NUMERO3.), NUMERO4.), NUMERO5.) (« le projet immobilier »),*

  2. *les dépenses, surcoûts et tous autres frais exposés par SOCIETE1.) en raison des décisions de la Commune et en particulier de l'action introduite par la Commune en date du 9 octobre 2014 devant le tribunal administratif,*

3. *la valeur nette du bénéfice avant impôts qu'aurait pu réaliser SOCIETE1.) si la Commune n'avait pas bloqué le développement du projet immobilier développé par SOCIETE1.) dès les décisions du Collège des bourgmestre et échevins du 5 février 2010*.

La SOCIETE1.) a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et demandé à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire.

En date du 27 mai 2022, le Tribunal a rendu un jugement numéro 2022TALCH11/00067 dont le dispositif est conçu comme suit :

« *PAR CES MOTIFS*

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

reçoit la demande en la forme,

rejetant le moyen d'irrecevabilité pour demande nouvelle et le moyen tiré du défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef de SOCIETE1.),

déclare la demande recevable,

avant tout autre progrès en cause, invite SOCIETE1.) à verser en cause

- le projet de morcellement no NUMERO6.),

- la nouvelle demande de mesurage adressée à l'Administration du Cadastre et de la Topographie,

- la décision y consécutive de ladite administration avec toutes pièces utiles y afférentes,

- une copie entièrement lisible de la page 8 de l'arrêt du 14 juin 2011 de la Cour administrative,

invite SOCIETE1.) à conclure sur la question de savoir si la parcellisation opérée par l'Administration du Cadastre et de la Topographie était en lien avec le projet immobilier envisagé,

réserve le surplus,

met l'affaire en suspens. »

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES SUITE AU JUGEMENT INTERLOCUTOIRE

Suite au jugement interlocutoire du 27 mai 2022, la **SOCIETE1.)** rappelle que la parcelle numéro NUMERO7.) a été divisée en trois parcelles distinctes, à savoir les nouvelles parcelles cadastrales numéros NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.). Cette division aurait été nécessaire pour lui permettre d'acquérir une partie de l'ancienne parcelle numéro NUMERO7.), alors que les vendeurs, les consorts PERSONNE1.), auraient voulu conserver la partie de terrain de leur habitation, qui deviendra la parcelle numéro NUMERO2.).

Elle aurait attendu que la Cour administrative rende une décision définitive avant de soumettre sa demande de mesurage à l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Suite à l'arrêt de la Cour administrative du 14 juin 2011, elle aurait introduit par l'intermédiaire de la société SOCIETE3.), géomètre officiel, une demande de mesurage auprès de l'Administration du Cadastre et de la Topographie le 20 septembre 2011. Cette demande aurait été accompagnée d'un contrat d'abornement du 15 janvier 2010, de l'arrêt de la Cour administrative et d'un plan de mesurage numéro NUMERO8.) du 20 septembre 2011.

L'Administration du Cadastre et de la Topographie aurait pris le temps d'analyser de façon circonstanciée les éléments du dossier et aurait ainsi validé la demande et le plan de mesurage le 4 octobre 2011. Ledit plan indiquerait qu'il est conforme au contrat d'abornement du 15 janvier 2010.

En dépit de l'arrêt de la Cour administrative et de la décision de l'Administration du Cadastre et de la Topographie, la COMMUNE aurait refusé obstinément et contre tout bon sens de reconnaître l'existence des trois nouvelles parcelles issues du plan validé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie. Elle aurait ainsi formé un recours hiérarchique contre cette dernière décision

avant d'introduire trois ans plus tard, le 3 octobre 2014, un recours contentieux. Le Tribunal administratif aurait donné tort à la COMMUNE par un jugement du 4 janvier 2016.

La SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait été obligée d'abandonner son projet immobilier à cause du comportement outrancier de la COMMUNE.

Elle augmente sa demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés dans le cadre du présent litige au montant de 32.862,88 euros.

La **COMMUNE** indique que l'Administration du Cadastre et de la Topographie aurait *de facto* procédé à une parcellisation du terrain litigieux en date du 4 octobre 2011.

Aucune demande en bonne et due forme de mesurage adressée à l'Administration du Cadastre et de la Topographie en date du 20 septembre 2011 ne serait toutefois versée par la SOCIETE1.). Cette dernière n'aurait en outre pas pris position quant à l'éventuel lien entre la parcellisation opérée *de facto* par l'Administration du Cadastre et de la Topographie et le projet immobilier envisagé.

Elle conteste la demande de la SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés tant en son principe qu'en son *quantum*. À titre subsidiaire, elle sollicite la taxation des notes d'honoraires versées, afin de faire contrôler leur bien fondé et leur caractère raisonnable.

La **SOCIETE1.)** fait valoir que la nouvelle demande de mesurage du 20 septembre 2011 aurait bien été versée au dossier.

Elle aurait en outre déjà pris position quant au lien entre la parcellisation opérée par l'Administration du Cadastre et de la Topographie et le projet immobilier. Elle fait valoir que cette parcellisation aurait été nécessaire pour qu'elle puisse réaliser son projet immobilier qui se serait étendu sur l'ensemble de l'ancienne parcelle cadastrale numéro NUMERO7.) à acquérir par phases, alors que les consorts PERSONNE1.) auraient souhaité conserver la partie sur laquelle se trouve leur maison.

La **COMMUNE**, renvoyant au jugement du Tribunal administratif du 4 janvier 2016 et à l'article 105 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement

communal et le développement urbain (désignée ci-après la « Loi du 19 juillet 2004 »), fait valoir que la prétendue demande de parcellisation constituerait *de facto* et de l'aveu même de la SOCIETE1.) une demande de morcellement au sens urbanistique et juridique du terme. Or, une telle demande ne relèverait pas du champ de compétence de l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

La COMMUNE estime qu'elle aurait dès lors depuis l'*ingrès* de cette affaire fait une analyse correcte de la demande litigieuse. Elle n'aurait ainsi commis aucune faute, manquement ou négligence susceptible d'engager sa responsabilité.

La **SOCIETE1.)** y oppose que la COMMUNE confondrait deux situations bien distinctes, à savoir un morcellement qui consisterait en la division d'une parcelle en plusieurs nouvelles parcelles en vue de les affecter à la construction d'un groupe d'au moins deux maisons, d'un simple mesurage cadastral d'un terrain indivis existant d'ores et déjà bâti et qui relèverait du seul champ de compétence de l'Administration du Cadastre et de la Topographie, tel que la Cour administrative l'aurait rappelé dans son arrêt du 14 juin 2011. Cette position aurait encore été rappelée à la COMMUNE par le Tribunal administratif dans son jugement du 4 janvier 2016.

Dans ses dernières conclusions, la **COMMUNE** formule une demande reconventionnelle en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur de 19.969,40 euros.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la demande en responsabilité dirigée par la SOCIETE1.) à l'encontre de la COMMUNE

Le Tribunal renvoie pour une lecture complète au jugement interlocutoire du 27 mai 2022 en ce qui concerne les prétentions et moyens et les faits constants y repris.

Dans le cadre du présent jugement, il y a toutefois lieu de rappeler que la SOCIETE1.), active dans la promotion immobilière, souhaitait réaliser un projet immobilier dans la Commune de ADRESSE3.). Elle reproche à la COMMUNE d'avoir bloqué ce projet jusqu'à amener la SOCIETE1.) à l'abandonner.

Elle sollicite la réparation de son préjudice subi sur les bases légales suivantes :

- l'article 1er, alinéa 1er de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'État et des collectivités publiques (désignée ci-après la « Loi du 1er septembre 1988 ») en raison du fonctionnement défectueux des services de la COMMUNE,

- l'article 1er, alinéa 2 de la Loi du 1er septembre 1988 instituant une responsabilité sans faute en cas de dommage spécial et exceptionnel,

- l'article 6-1 du Code civil en ce que la Commune a outrepassé ses compétences, d'une part, et que, d'autre part, elle a commis un abus de droit dans l'exercice des voies de recours,

- les articles 1382 et 1383 du Code civil pour les fautes commises par la COMMUNE,

- l'article 16 de la Constitution en ce que la COMMUNE l'aurait privée d'exercer son droit de propriété en l'empêchant de finaliser les ventes pardevant notaire.

Quant aux faits à l'origine du présent litige, il y a lieu de rappeler que les consorts PERSONNE1.) étaient propriétaires de deux parcelles initiales : la parcelle numéro NUMERO7.) et la parcelle numéro NUMERO5.).

La parcelle numéro NUMERO7.) sera divisée plus tard en trois parcelles, à savoir les parcelles numéros :

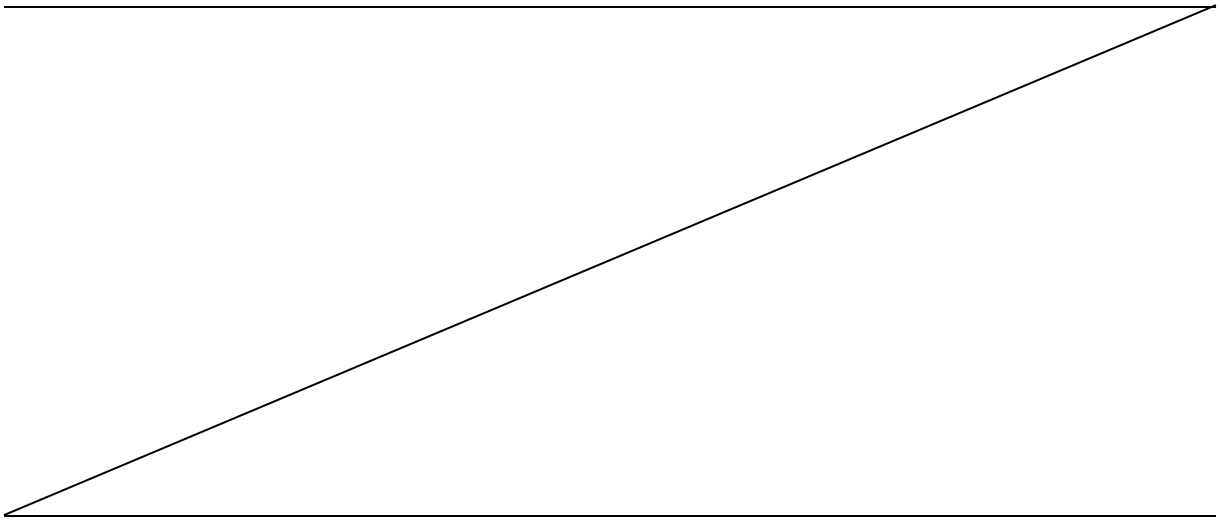
- NUMERO2.)
- NUMERO3.)
- NUMERO4.)

Ainsi, la situation en 2014 se présentait comme suit :

FICHIER1.)

Il y a lieu de rappeler que le 3 décembre 2007, une société SOCIETE4.) – faisant partie du groupe ALIAS1.) – avait formulé auprès de l'Administration du Cadastre et de la Topographie une demande de mesurage de la parcelle numéro NUMERO7.) (pièce n° 3 de Maître LE SQUEREN).

La SOCIETE1.) avait acquise des consorts PERSONNE1.) selon acte notarié du 20 décembre 2007 une partie du terrain inscrit sous le numéro cadastral NUMERO7.) d'une surface approximative de 45 ares 53 centiares (pièce n° 1 de Maître LE SQUEREN). Il s'agit plus précisément des lots A, B et C colorés en jaune sur le plan annexé à l'acte notarié de vente :

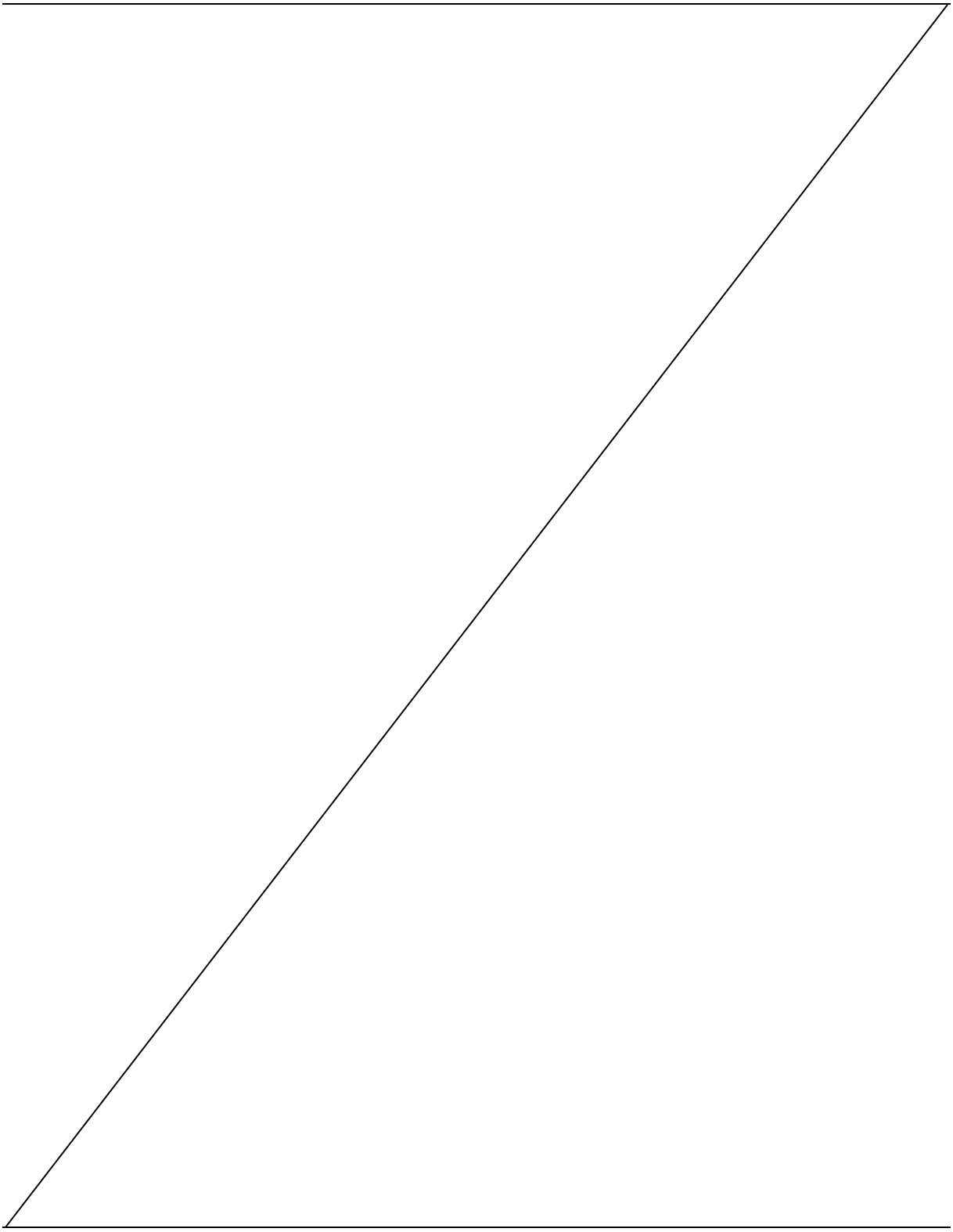


FICHIER2.)

Etant donné que le mesurage n'était pas encore opéré, les parties à l'acte y ont inséré une clause d'urgence prévoyant, en substance, que la division soit faite ultérieurement.

Il résulte des éléments de la cause que les parties jaune et rouge, parties construites de la parcelle numéro NUMERO7.), se trouvaient selon le Plan d'Aménagement Général de la commune de ADRESSE3.) dans une « zone moyenne densité ». L'autre partie se trouvait dans un secteur dénommé « zone d'aménagement différé » (voir notamment pièce n° 1 d'une farde de 4 pièces de Maître PAULY – courrier de la COMMUNE au notaire HELLINCKX du 19 janvier 2010 ; pièce n° 3 d'une farde de 4 pièces de Maître PAULY – questionnaire retourné par la COMMUNE au notaire DELOSCH).

Le 15 janvier 2010, la société SOCIETE3.), géomètre, a envoyé un « projet de morcellement » de la parcelle numéro NUMERO7.) pour approbation à la COMMUNE (pièce n° 5 de Maître LE SQUEREN). Le plan NUMERO6.) y mentionné (pièce n° 78 de Maître LE SQUEREN) se présente comme suit :



FICHIER3.)

En date du 5 février 2010, la COMMUNE émet un refus (pièce n° 6 de Maître LE SQUEREN), renvoyant à l'article 106 de la Loi du 19 juillet 2004 qui dispose en son paragraphe 1er ce qui suit :

« *Tout promoteur, personne physique ou morale de droit public ou de droit privé, qui veut procéder au lotissement, respectivement relotissement d'un terrain ou au morcellement de parcelles est soumis à l'obligation d'élaborer un plan d'aménagement particulier conformément à la procédure prévue au chapitre 3 du titre 4 lorsque le but de l'opération est d'aliéner ou de louer un ou plusieurs lots en vue de la mise en œuvre des dispositions du plan d'aménagement général afférent.*

Cette disposition vaut également pour la constitution d'un droit d'emphytéose ou de superficie. »

Dans un courrier de la SOCIETE1.) du 12 mars 2010, qualifié de « recours gracieux », adressée à la COMMUNE, la SOCIETE1.) a fait valoir que la demande du 15 janvier 2010 « *a été présentée uniquement dans le but de rectifier un acte notarié conclu avec une clause d'urgence en date du 21 décembre 2007* » (pièce n° 7 de Maître LE SQUEREN)

Par courrier du 30 mars 2010, la COMMUNE a maintenu son refus (pièce n° 8 de Maître LE SQUEREN).

La SOCIETE1.) a introduit le 4 mai 2010 un recours en réformation, sinon en annulation devant le Tribunal administratif contre ce refus.

Par jugement du 24 janvier 2011, le Tribunal administratif s'est déclaré incompétent pour connaître du recours principal en réformation, mais a déclaré le recours en annulation fondé. Il a ainsi annulé la décision du bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) du 5 février 2010, ainsi que la décision du collège des bourgmestre et échevins du 30 mars 2010 et renvoyé l'affaire devant le bourgmestre en prosécution de cause (pièce n° 9 de Maître LE SQUEREN).

Dans ledit jugement, le Tribunal administratif a retenu ce qui suit :

« *Dans la mesure où le bourgmestre a uniquement été saisi de la demande susvisée, de laquelle il ressort sans équivoque que la société ... souhaite*

procéder à un morcellement du terrain en question et dont les seules annexes furent d'ailleurs un projet de morcellement n°NUMERO6.) et un extrait du plan cadastral, la demanderesse ne saurait actuellement soutenir qu'il s'agissait en fait d'une demande de mesurage, pour laquelle, en tout état de cause, la commune aurait été incompétente. […]

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, c'est à tort que la demanderesse affirme que la demande introduite auprès de l'SOCIETE2.) en date du 15 janvier 2010 par un géomètre mandaté par ses soins aurait eu comme objet le mesurage du terrain en question et ne rentrerait de ce fait pas dans le champ de compétence du bourgmestre, de sorte que le moyen afférent est à rejeter » (pièce n° 9 de Maître LE SQUEREN).

Le recours en annulation a été déclaré fondé au motif que l'article 106 de la Loi du 19 juillet 2004, sur lequel la COMMUNE s'est basée pour refuser l'autorisation de morcellement, n'était pas applicable en l'espèce.

La Cour administrative, sur appel interjeté par la COMMUNE contre le prédit jugement, a rendu son arrêt en date du 14 juin 2011 (pièce n° 10 de Maître LE SQUEREN).

Il résulte dudit arrêt que la SOCIETE1.) a insisté « *pour dire qu'elle demande en ordre principal à la Cour de constater que la demande introduite le 3 décembre 2007 fut réitérée pour autant que de besoin suivant courrier du 15 janvier 2010 précité ayant eu pour objet « le mesurage » et non pas le « morcellement » de la parcelle litigieuse* ». Toujours selon la SOCIETE1.), une autorisation préalable du bourgmestre n'aurait pas été requise, l'Administration du Cadastre et de la Topographie étant seule compétente pour un pareil mesurage (page 6 de l'arrêt).

La Cour administrative s'est donc penchée sur la question « *de savoir quel a été et quel reste l'objet de la demande du 15 janvier 2010* ». Questionnée sur ce point par ladite Cour à l'audience des plaidoiries du 7 juin 2011, la SOCIETE1.) a, par courrier du même jour, confirmé que le courrier du 15 janvier 2010 avait bien pour objet le mesurage du terrain acquis et non un quelconque morcellement.

La Cour administrative conclut qu' « [i]*l résulte de cette prise de position claire et non équivoque que le litige actuel est à considérer comme étant sans objet. En effet, <u>le mesurage effectivement demandé est de la seule compétence de</u>*

<u>l'administration du Cadastre et de la Topographie</u> [le Tribunal souligne]*. En l'absence de morcellement sollicité de la part des autorités communales, au-delà de toutes énonciations imprécises y afférentes, tant quant à l'objet que par rapport à l'auteur de la demande, il ne pouvait avoir lieu à une prise de position utile de la part des autorités communales par rapport à un quelconque morcellement, ce d'autant plus que la contenance précise du terrain visé, dont la propriété a été acquise par l'intimée, ne se trouve jusqu'à ce jour pas exactement fixée, aucun dépôt de plan afférant n'étant jusque lors intervenu.*

Il reste que l'intimée actuelle, s'est, au cours de la procédure, contredite à ses propres dépens, en étant, du moins indirectement, à l'origine de la demande du 15 janvier 2010 ayant pu induire en erreur l'administration communale. Il est patent que c'est l'intimée qui s'est résolue à soutenir que sa demande a été et est actuellement sans objet, dans la mesure où elle vise un morcellement du terrain litigieux à la demande de la SOCIETE1.), seule une demande de mesurage ayant été, dès le début, visée par elle.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande initiale sans objet avec toutes les conséquences de droit, emportant que le recours introductif de première instance devient à son tour sans objet.

[…] »

Le 20 septembre 2011, la société SOCIETE3.) a procédé à une nouvelle demande de mesurage auprès de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (pièce n° 79 de Maître LE SQUEREN).

Le plan NUMERO8.), approuvé le 4 octobre 2011 par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (pièce n° 80 de Maître LE SQUEREN), se présente comme suit :

FICHIER4.)

Selon ce plan, la parcelle initiale numéro NUMERO7.) a été divisée pour former les parcelles numéros NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.).

Le notaire Maître Karine REUTER a ainsi pu procéder le 12 septembre 2012 à un acte de dépôt de plan cadastral afin de compléter l'acte notarié du 20 décembre 2007 (pièce n° 11 de Maître LE SQUEREN)

La COMMUNE a continué par la suite à s'opposer à ce qu'elle qualifie de « morcellement », tel que cela résulte notamment d'un courrier adressé au Ministre des Finances le 20 décembre 2011 (pièce n° 13 de Maître LE SQUEREN).

Ainsi, dans le cadre d'un projet de vente des parcelles cadastrales numéros NUMERO4.) et NUMERO5.), la COMMUNE avait indiqué dans un courrier du 5 mai 2014 au notaire Maître Alex WEBER que les numéros cadastraux lui seraient inconnus. Ils auraient fait l'objet d'un « *morcellement non autorisé* » par la COMMUNE, qui aurait obtenu gain de cause en justice (pièce n° 19 de Maître LE SQUEREN).

Plus tard, questionnée par le même notaire sur un éventuel exercice de son droit de préemption sur ces parcelles, la COMMUNE a répondu le 3 juillet 2014 de la manière suivante :

« […] *comme déjà évoqué dans notre courrier du 5 mai 2014, la commune a fait objection contre le morcellement de la parcelle N° NUMERO7.), réalisé sans aucune autorisation préalable de la commune alors que le règlement des bâtisses de la commune est très clair sur ce point. Dans son arrêt du 14 juin 2011, la Cour administrative a donné gain de cause à la commune de ADRESSE3.).*

Étant donné que nous contestons l'existence de la parcelle N° NUMERO4.), section D de ADRESSE4.), nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur un éventuel droit de préemption. En effet, il semble qu'elle soit issue du morcellement intervenu en violation flagrante des dispositions de l'article 75.3.o. du règlement des bâtisses de notre commune en vertu duquel une autorisation de morcellement est requise sur tout le territoire de la commune.

[…] »

Le Tribunal relève que l'article 75.3 du règlement des bâtisses (PAG – partie écrite) de la COMMUNE dispose en effet ce qui suit [le Tribunal souligne] :

« *Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, une autorisation est requise sur tout le territoire de la commune :*

a) […]
o) pour tout morcellement ou regroupement de parcelles.
[…] »

Concernant la parcelle numéro NUMERO5.), la COMMUNE avait indiqué ne pas vouloir exercer son droit de préemption (pièce n° 22 de Maître LE SQUEREN).

Selon compromis de vente du 1er août 2014, la SOCIETE1.) a acquis les parcelles cadastrales numéros NUMERO4.) et NUMERO5.) avec la clause suspensive suivante :

« *Il est expressément entendu qu'au cas où l'acheteur ne reçoit pas les autorisations de bâtir définitives endéans 6 ans après signature de l'acte notarié avec clause suspensive, le présent compromis sera déclaré rétroactivement nul et non avenu sans que le vendeur ne puisse invoquer des dommages et intérêts à l'encontre de l'acheteur.* »

Selon acte notarié du 1er août 2014, la SOCIETE1.) a acquis la parcelle numéro NUMERO2.) (pièce n° 17 de Maître LE SQUEREN).

Ainsi, au 1er août 2014, la SOCIETE1.) était propriétaire des parcelles numéros NUMERO2.) et NUMERO3.), ces deux parcelles, déjà construites, se situant dans une « zone moyenne densité ». Les parcelles numéros NUMERO4.) et NUMERO5.), situées dans un secteur « zone d'aménagement différé », faisaient, quant à elles, l'objet d'un compromis de vente avec une clause suspensive relative à l'obtention des autorisations de bâtir.

En réponse à un courrier du notaire BETTINGEN du 22 août 2014 (pièce n° 24 de Maître LE SQUEREN), la COMMUNE a, dans un courrier du 16 septembre 2014, désormais déclaré vouloir exercer son droit de préemption sur la parcelle numéro NUMERO5.). Elle a maintenu ignorer l'existence de la parcelle numéro NUMERO4.) (pièce n° 25 de Maître LE SQUEREN).

Le 9 octobre 2014, la COMMUNE a déposé un recours en réformation, subsidiairement en annulation contre la décision de l'Administration du Cadastre et de la Topographie du 3 (il y a lieu de lire 4) octobre 2011 (pièce n° 26 de Maître LE SQUEREN). La COMMUNE maintient que la division de la parcelle initiale numéro NUMERO7.) en trois parcelles (NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.)) constituerait un morcellement en violation des dispositions de l'article 75.3.o du règlement des bâtisses et de l'article 106 de la Loi du 19 juillet 2004.

Dans son jugement du 4 janvier 2016, le Tribunal administratif a retenu que « *le recours est irrecevable pour avoir été déposé très largement en dehors du délai légal de recours* ».

Il a ensuite retenu ce qui suit [le Tribunal souligne] :

« *Ce n'est qu'à titre tout à fait superfétatoire et en vue de l'édification de l'administration communale que le tribunal tient encore à souligner qu'en tout état de cause la validation lui soumise ne constitue pas une décision susceptible de recours, mais uniquement la vérification, conformément à l'article 12 de la loi du 25 juillet 2002 portant réorganisation de l'administration du cadastre et de la topographie, que l'exécution technique des mesurages réalisés par un géomètre officiel est conforme aux directives de service de l'administration, lesdites mesures pour leur part ne constituant qu'une opération technique créant, supprimant, modifiant ou constatant les limites d'une propriété dans le but de l'établissement d'un plan de mesurages officiel destiné à être annexé à un acte authentique notarié, judiciaire ou administratif, réalisée par un géomètre officiel suivant l'article 9 de la loi du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel.*

Toujours dans ce but pédagogique, le tribunal attire encore l'attention de l'administration communale sur le fait qu'un morcellement au sens urbanistique du terme s'analyse en la division foncière d'une ou de plusieurs parcelles en plusieurs nouvelles parcelles en vue de créer des places à bâtir. Cette analyse est d'ailleurs confirmée par l'ancienne version de l'article 105 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain qui définissait le morcellement de parcelles comme étant « la division d'une ou de plusieurs parcelles en plusieurs nouvelles parcelles en vue de les affecter à la construction d'un groupe d'au moins deux maisons », le but et le cadre d'une telle procédure étant ainsi spécifiquement la création respectivement le maintien de places à bâtir.

Le morcellement au sens urbanistique du terme requiert dès lors un élément objectif, à savoir la division d'un terrain, ainsi qu'un élément subjectif, à savoir que ce terrain soit divisé pour y ériger de nouvelles constructions.

En revanche, une opération ayant pour seul objet de procéder à la simple division foncière d'un terrain indivis, c'est-à-dire consistant uniquement à diviser au niveau cadastral un terrain indivis bâti, rentre dans le seul champ de compétence de l'administration du Cadastre et de la Topographie et ce conformément à l'article 2, d) de la loi du 25 juillet 2002 portant réorganisation de l'administration du Cadastre et de la Topographie suivant lequel ladite administration est compétente pour « toute opération de fixation de nouvelles limites de propriété immobilière, notamment par suite de division, de partage, de morcellement, de lotissement ou d'échange », sans que le bourgmestre ne soit habilité à prendre une décision portant refus d'une autorisation de morcellement de la parcelle litigieuse, ni la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de ADRESSE3.), ni son règlement sur les bâtisses ne prévoyant d'ailleurs de prescription concrète sur laquelle le bourgmestre pourrait fonder un éventuel refus. » (pièce n° 27 de Maître LE SQUEREN)

Le Tribunal administratif a donc clairement retenu que la COMMUNE n'était pas compétente pour une simple division de terrain nécessitant la fixation de nouvelles limites de terrain.

Selon compromis de vente du 20 janvier 2017, la SOCIETE1.) a vendu les parcelles numéros NUMERO2.) et NUMERO3.) à une société tierce (pièce n° 1 d'une farde 2 de Maître PAULY).

La SOCIETE1.) a assigné la COMMUNE en justice par exploit d'huissier du 4 octobre 2017.

Elle estime que la COMMUNE aurait tenté de bloquer la passation de la vente des parcelles NUMERO4.) et NUMERO5.) et plus généralement son projet immobilier en entier.

Les divers reproches de la SOCIETE1.) à l'égard de la COMMUNE peuvent se résumer comme suit, toutes bases légales confondues :

- d'avoir, sur de fausses prémisses, refusé la demande de mesurage introduite le 15 janvier 2010,
- d'avoir indiquée de façon erronée que les décisions du 5 février 2010, respectivement du 30 mars 2010 étaient susceptibles de recours, l'induisant à introduire un recours qui s'est avéré par la suite être sans objet,
- d'avoir refusé, malgré l'arrêt de la Cour administrative du 14 juin 2011, de reconnaître la division de la parcelle numéro NUMERO7.) et partant l'existence de la parcelle numéro NUMERO4.), alors que cette division avait été validée le 4 octobre 2011 par l'Administration du Cadastre et de la Topographie,
- d'avoir protesté contre cette division auprès de ladite administration et auprès du Ministre des Finances,
- d'avoir introduit, trois ans après la décision de l'Administration du Cadastre et de la Topographie, un recours en réformation, sinon en annulation contre cette décision,
- d'avoir changé de position concernant le droit de préemption concernant la parcelle numéro NUMERO5.), sans que le droit de préemption soit suivi d'effet,
- de n'avoir jamais levé le statut d'aménagement en zone différé des parcelles intéressant la SOCIETE1.) en vue de l'élaboration d'un PAP,
- d'avoir par son attitude fautive empêché le dépôt d'un PAP.

Le Tribunal relève d'emblée que la SOCIETE1.) ne justifie pas l'attente de plus de deux ans entre la passation de l'acte notarié du 20 décembre 2007 et la « demande de morcellement » présentée à la COMMUNE le 15 janvier 2010.

En outre, il résulte de l'arrêt de Cour administrative du 14 juin 2011 que la SOCIETE1.) a fait plaider qu' « *il y a lieu tout d'abord de dégager la nature juridique de sa demande du 3 décembre 2007 en ce sens que celle-ci ne s'analyserait point en une demande de morcellement, mais en une simple demande de mesurage. Dès lors, une autorisation préalable du bourgmestre n'aurait nullement été requise en l'espèce, l'Administration du Cadastre et de la Topographie étant seule compétente pour statuer et réserver une suite utile à une telle demande de mesurage* » (page 5 de l'arrêt – pièce n° 10 de Maître LE SQUEREN).

Dans son courrier adressé à ladite juridiction le jour des plaidoiries, la SOCIETE1.) a encore indiqué que l'Administration du Cadastre et de la Topographie avait « *refusé de faire droit à* [la] *demande* [de mesurage] *en considérant qu'il s'agissait d'une demande de morcellement relevant de la compétence des autorités communales* […] » (page 8 de l'arrêt).

De deux choses l'une : soit la SOCIETE1.) était consciente que les administrations communales étaient incompétentes pour connaître d'un mesurage d'une parcelle et elle n'aurait dans ce cas pas dû s'adresser à la COMMUNE, soit la SOCIETE1.) a réagi au prédit refus de l'Administration du Cadastre et de la Topographie et s'est adressée en connaissance de cause à la COMMUNE.

Un « malentendu » concernant la demande du 15 janvier 2010, tel que le fait valoir la SOCIETE1.), paraît partant improbable.

Force est de constater que le Tribunal ignore la raison exacte pourquoi la SOCIETE1.) a introduit la « demande de morcellement » le 15 janvier 2010 auprès de la COMMUNE, mais il est manifeste que cette demande a pu induire la COMMUNE en erreur. Ainsi que l'a retenu la Cour administrative dans le prédit arrêt :

« *Il reste que l'intimée actuelle* [la SOCIETE1.)], *s'est, au cours de la procédure, contredite à ses propres dépens, en étant, du moins indirectement, à l'origine de la demande du 15 janvier 2010 ayant pu induire en erreur l'administration communale. Il est patent que c'est l'intimée qui s'est résolue à soutenir que sa demande a été et est actuellement sans objet, dans la mesure où elle vise un morcellement du terrain litigieux à la demande de la SOCIETE1.), seule une demande de mesurage ayant été, dès le début, visée par elle*. » (page 9 de l'arrêt).

Le Tribunal estime que la SOCIETE1.) ne saurait dans ce cadre reprocher à la COMMUNE d'avoir indiqué que ses décisions du 5 février 2010, respectivement du 30 mars 2010 portant refus de la « demande de morcellement », étaient susceptibles de recours. En tout état de cause, la SOCIETE1.) ne justifie pas en quoi cette indication erronée est en lien avec son préjudice allégué relatif à l'abandon de son projet immobilier.

Force est encore de constater que la Cour administrative a été claire en retenant que « *le mesurage effectivement demandé est de la seule compétence de l'administration du Cadastre et de la Topographie* » (page 8 de l'arrêt).

Il y a lieu de retenir que le mesurage fixant la propriété acquise par la SOCIETE1.) était avant tout nécessaire pour compléter l'acte notarié de vente du 20 décembre 2007 moyennant un dépôt de plan.

Tout au plus tard après l'arrêt de la Cour administrative du 14 juin 2011, la COMMUNE devait ainsi accepter que la demande de la SOCIETE1.) était une demande de mesurage, pour laquelle elle n'était pas compétente, un mesurage relevant de la seule compétence de l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

Ainsi, lorsque sur demande de la SOCIETE1.), l'Administration du Cadastre et de la Topographie validait le 4 octobre 2011 le plan déposé par le géomètre SOCIETE3.), il aurait appartenu à la COMMUNE de reconnaître la division de la parcelle numéro NUMERO7.) en les parcelles numéros NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.). De par cette division, la SOCIETE1.) a finalement pu être propriétaire de la parcelle numéro NUMERO3.) (partie jaune sur le plan annexé à l'acte notarié du 20 décembre 2007).

Toutefois, il y a lieu de relever que la SOCIETE1.) n'était pas pour autant dispensée de se conformer aux dispositions légales et règlementaires concernant les parcelles sur lesquelles elle entendait réaliser son projet immobilier. Or, la majorité des terrains acquis par la SOCIETE1.) (le cas échéant sous compromis avec condition suspensive) se trouve dans une « zone d'aménagement différé », à savoir les parcelles numéros NUMERO4.) et NUMERO5.).

Contrairement à ce que fait valoir la SOCIETE1.), il y a lieu d'admettre qu'un tel classement empêche la réalisation, du moins immédiate, d'un projet immobilier.

En effet, l'article 12 du PAG ADRESSE3.) – Partie écrite, dispose ce qui suit :

« *a) Les secteurs d'aménagement différé englobent les réserves de terrain de la commune.*

b) Le reclassement de ces secteurs en secteurs soumis à un plan d'aménagement particulier, ne pourra se faire qu'en cas de nécessité reconnue par le conseil communal.
Le reclassement des secteurs effectué en cas de nécessité reconnue par le conseil communal doit être fait dans le cadre de la procédure de reclassement prévue par la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

c) Avant toute construction, les secteurs feront l'objet de plans d'aménagement particuliers au sens de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

[…] » [le Tribunal souligne] (pièce n° 4 de la farde I de Maître PAULY)

Il faut d'ailleurs constater que le Groupe ALIAS1.) était conscient de ceci, raison pour laquelle il a fait inscrire dans un compromis de vente du 11 mars 2008 concernant la partie de terrain de la parcelle numéro NUMERO7.) (qui deviendra la parcelle numéro NUMERO4.)) et la parcelle numéro NUMERO5.), en faveur de la société SOCIETE4.), la clause suivante :

« *Dieser Kaufvertrag unterliegt der auflösenden Bedingung, dass alle Genehmigungen verfügbar sind und die betreffenden Parzellen in den Bauperimeter aufgenommen werden.* » (compromis de vente du 11 mars 2008 - pièce n° 56 de Maître LE SQUEREN)

Or, il n'est pas établi en l'espèce que la SOCIETE1.) ait procédé à une demande de reclassement des parcelles en cause.

La SOCIETE1.) ne saurait en outre se prévaloir du fait que la société SOCIETE5.), à laquelle elle a vendu en 2017 les parcelles numéros NUMERO3.) et NUMERO2.), ait depuis pu réaliser un projet immobilier sur lesdites parcelles. En effet, tel que relevé ci-dessus, celles-ci étaient d'ores et déjà situées dans la zone constructible et n'ont ainsi pas nécessité de reclassement.

Tel n'est pas le cas pour les parcelles numéros NUMERO4.) et NUMERO5.) sises dans une « zone d'aménagement différé ».

D'ailleurs, concernant la réalisation d'un plan d'aménagement particulier, il y a lieu de relever que, contrairement à ce que fait valoir la SOCIETE1.), les notes

d'honoraires du bureau d'architecte SOCIETE6.) versées en cause n'établissent pas à suffisance que la SOCIETE1.) ait effectivement entamé l'élaboration d'un PAP. S'il en résulte certes que ledit bureau d'architectes devait avoir été chargé à un moment donné de la réalisation d'un PAP à proprement parler, un tel projet n'a jamais vu le jour. En effet, les trois notes d'honoraires indiquent un avancement de l'« *Élaboration du PAP* » de 0%, la dernière note d'honoraires datant du 8 décembre 2009 (pièces n° 33 à 35 de Maître LE SQUEREN). Aucun autre avancement ultérieur quant à la réalisation d'un PAP n'est établi en l'espèce.

Il y a lieu de retenir de ce qui précède que le projet immobilier de la SOCIETE1.) était donc nécessairement soumis aux aléas procéduraux inhérents à un projet immobilier de grande envergure.

Force est également de constater que la SOCIETE1.) ne justifie pas en quoi l'attitude de la COMMUNE aurait empêché le dépôt d'un plan d'aménagement particulier, essentiellement après le jugement du Tribunal administratif du 4 janvier 2016.

Finalement, il y a lieu de relever qu'il n'est pas établi qu'entre le jugement du Tribunal administratif du 4 janvier 2016 et l'assignation en justice du 4 octobre 2017, la SOCIETE1.) ait tenté de faire avancer son projet immobilier auprès de la COMMUNE.

Eu égard à tout ce qui précède, le Tribunal retient que l'action en responsabilité de la SOCIETE1.) est à rejeter sur toutes les bases légales à défaut de lien causal entre le comportement de la COMMUNE et le préjudice allégué par la SOCIETE1.).

La SOCIETE1.) est partant à débouter de l'ensemble de ses demandes indemnitaires.

Quant à la demande reconventionnelle de la COMMUNE en remboursement des frais et honoraires d'avocat

Dans ses dernières conclusions, la COMMUNE a formulé une demande reconventionnelle en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés à hauteur de 19.969,40 euros.

Le Tribunal relève qu'il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés.

La Cour de Cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, p.54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3ème édition, p.1127).

Le Tribunal considère que le fait pour la SOCIETE1.) d'avoir exercé son droit d'agir en justice et d'avoir assigné la COMMUNE sur base des reproches contenus dans l'acte introductif d'instance, quand bien même elle n'ait pas réussi à établir le bien-fondé de sa demande, ne saurait être constitutif d'une faute délictuelle de nature à engager sa responsabilité à ce titre.

La demande reconventionnelle de la COMMUNE en remboursement des frais et honoraires d'avocat est partant à rejeter pour être non fondée.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

La SOCIETE1.) et la COMMUNE sollicitent chacune respectivement l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros.

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 la COMMUNE l'entièreté des frais exposés par elle et non compris dans les

dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner la SOCIETE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 1.000 euros.

La SOCIETE1.), partie ayant succombé en sa demande, n'a pas droit, en équité, à une indemnité de procédure.

Frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Diab BOUDENE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

statuant en continuation du jugement numéro 2022TALCH11/00067 rendu en date du 27 mai 2022,

dit non fondée la demande de la SOCIETE1.) dirigée à l'encontre de L'SOCIETE2.),

partant, en déboute,

dit non la demande reconventionnelle de l'SOCIETE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

partant, en déboute,

dit non fondée la demande de la SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

dit fondée à concurrence de 1.000 euros la demande de l'SOCIETE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, condamne la SOCIETE1.) à payer à l'SOCIETE2.) le montant de 1.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne la SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Diab BOUDENE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.