

Texte pseudonymisé

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

## Jugement civil no. 118 / 08 ( XIe section)

---

### Audience publique du vendredi trente mai deux mille huit

Numéro 108694 du rôle

#### Composition:

Pierre CALMES, Vice-président,  
Marie-Anne MEYERS, juge,  
Claude METZLER, juge,  
Alix GOEDERT, greffière.

---

#### **ENTRE**

l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Premier Ministre, Monsieur Jean-Claude JUNCKER, établi à L-1352 Luxembourg, 4, rue de la Congrégation et pour autant que de besoin par son Ministre des Finances, actuellement en fonctions, poursuites et diligences de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, sis à Luxembourg, 1-3, avenue Guillaume, représentée par son directeur actuellement en fonctions et pour autant que de besoin par Monsieur le Receveur des Domaines à Luxembourg, élisant domicile à l'adresse précitée,

**demandeur** aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN de Esch-sur-Alzette du 19 mars 2007,

#### **défendeur sur reconvention,**

comparant par Maître Marc KLEYR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

#### **ET**

1. la société en commandite simple SOCIETE1.), (anciennement SOCIETE2.)), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son associé commandité Monsieur PERSONNE1.) dit PERSONNE1'), demeurant à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

**défenderesse** aux fins du prédit exploit Jean-Claude STEFFEN

**demanderesse par reconvention,**

comparant par Maître Roy REDING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. l'établissement public SOCIETE NATIONALE DE CREDIT ET D'INVESTISSEMENT, établie et ayant son siège à L-1475 Luxembourg, 7, rue du St. Esprit, représenté par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrit au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro J 1,

**défendeur** aux fins du crédit exploit Jean-Claude STEFFEN,

comparant par Maître Jean KAUFFMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. la société anonyme SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.),

**défenderesse** aux fins du crédit exploit Jean-Claude STEFFEN,

comparant par Maître Pierre THIELEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4. le syndicat intercommunal « SYNDICAT DES EAUX DU SUD », établi à L-8388 Koerich, représenté par son bureau actuellement en fonctions,

**défendeur** aux fins du crédit exploit Jean-Claude STEFFEN,

comparant par Maître Nicolas DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**LE TRIBUNAL :**

Où l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg, par l'organe de son mandataire Maître Marc Kleyr, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Où la société en commandite simple SOCIETE1.), par l'organe de son mandataire Maître Roy Reding, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Où l'établissement public Société Nationale de Crédit et d'Investissement, par l'organe de son mandataire Maître Jean Kauffman, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Où la société anonyme SOCIETE3.), par l'organe de son mandataire Maître Pierre Thielen, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Où le syndicat intercommunal « Syndicat des Eaux du Sud », par l'organe de son mandataire Maître Nicolas Decker, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 30 avril 2008.

Par exploit de l'huissier de justice Jean-Claude Steffen du 19 mars 2007, enrôlé le 6 juin 2007, l'Etat du Grand-Duché a fait donner assignation à la société en commandite simple SOCIETE1.), l'établissement public Société Nationale de Crédit et d'Investissement, à la société anonyme SOCIETE3.) et le Syndicat des Eaux et Forêts à comparaître dans les délais légaux devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la société en commandite simple SOCIETE1.) y voir dire que le contrat entre parties a été valablement résilié et pour cette partie s'y entendre condamner à payer au demandeur la somme de 194.197,00.- € et l'établissement public Société Nationale de Crédit et d'Investissement, à la société anonyme SOCIETE3.) et le Syndicat des Eaux et Forêts s'y entendre déclarer commun le présent jugement.

### **Les faits :**

Le 28 novembre 1991 l'Etat du Grand-Duché a concédé à la société SOCIETE1.) un droit de superficie sur un terrain domanial situé à (...) d'une superficie de 01 ha 55 a 57 ca pour permettre à la société SOCIETE1.) d'y exploiter une unité de pisciculture intensive.

Il n'est pas contesté qu'à partir de l'année 2000 plus aucune activité industrielle n'a été exercée sur ce site. Il résulte d'un certain nombre de courriers qu'au courant de l'année 2003 les parties étaient en pourparlers pour trouver une solution à cette problématique et plus particulièrement pour voir dans quelles conditions l'Etat pourrait racheter l'immeuble érigé par la défenderesse SOCIETE1.) sur le terrain mis à disposition par l'Etat.

Ces négociations n'ayant pas abouti, l'Etat a, par courrier du 4 octobre 2005, dénoncé le contrat de superficie pour cessation de toute activité depuis de nombreuses années en se basant sur l'article 9 du contrat entre parties et a demandé à la défenderesse SOCIETE1.) de désigner un expert en vue de la fixation de la valeur de l'immeuble conformément à l'article 8 du contrat, tout en l'informant du nom de l'expert choisi par l'Etat.

Par courrier du 16 février 2006 l'Etat a sommé la défenderesse SOCIETE1.) de désigner son expert sous huitaine.

Par courrier du 28 février 2006 la défenderesse SOCIETE1.) a communiqué le nom de l'expert par elle choisi.

Après avoir été relancés par l'Etat, les deux experts ont par courriers du 3 respectivement du 5 avril 2006 confirmé qu'ils acceptaient la mission.

Dans la suite les experts, y compris le 3<sup>e</sup> expert choisi par les experts désignés par les parties, ont été invités par l'Etat de remplir leur mission. L'expert Laplume, choisi par la défenderesse et l'expert Geisen, choisi par l'Etat, ont informé l'Etat que la défenderesse SOCIETE1.) a demandé aux experts de suspendre leurs travaux, alors que des pourparlers seraient en cours. De tels pourparlers sont énergiquement contestés par l'Etat.

Il résulte de ce qui précède que si un collège de trois experts a été désigné conformément aux dispositions de l'article 8 de la convention entre parties, aucune évaluation de l'immeuble litigieux n'a encore été fait, en raison du fait que la défenderesse SOCIETE1.) a informé les experts Laplume et Geisen que des pourparlers étaient en cours.

Il est cependant exact que bien avant la désignation du collège d'experts, c.à.d. au courant de l'année 2004, Jules Geisen, qui dans la suite a été désigné par l'Etat pour être son expert, avait fait une évaluation de l'immeuble. C'est sur base de cette évaluation que la requérante demande au tribunal de fixer la valeur de l'immeuble érigé par la défenderesse SOCIETE1.) sur le terrain sur lequel s'étendait le droit de superficie.

### **En droit :**

La partie requérante considère qu'elle était en droit de dénoncer le contrat de superficie entre parties, alors qu'il y avait cessation d'activité. Elle considère que par ailleurs il aurait appartenu à la défenderesse SOCIETE1.) de s'assurer au préalable, avant de signer le contrat de concession du droit de superficie, de la faisabilité de son entreprise au regard de la configuration des lieux et de la disponibilité suffisante en eau de bonne qualité.

La défenderesse SOCIETE1.) considère que l'Etat n'était pas en droit de dénoncer le contrat entre parties qu'à condition que la cessation d'activité ou la réduction d'emploi de 5 personnes pendant plus de 12 mois ne résulte ni d'un cas de force majeure, ni de circonstances indépendantes de la volonté de la défenderesse SOCIETE1.). Cette dernière affirme, sans cependant le prouver, qu'« en incitant SOCIETE1.) à s'implanter sur un terrain inadapté à son activité, en négligeant la gestion des aides communautaires auxquelles SOCIETE1.) pouvait prétendre, en refusant de délivrer une autorisation de forage adaptée à l'activité de SOCIETE1.), l'Etat a manqué de bonne foi dans l'exécution de cette convention cadre et du contrat de superficie. »

Les articles 8 à 10 du contrat entre parties sont conçus comme suit :

#### **« Article 8**

*A l'expiration du droit de superficie l'Etat grand-ducal peut reprendre la propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations construits ou faits par la société.*

*Au moment du transfert, la valeur de ces objets sera déterminée par un collège de trois experts.*

*Chaque partie désignera son expert et en fera connaître le nom à l'autre partie. Faute par l'une d'elles de désigner son expert et d'en faire connaître le nom, elle sera sommée de ce faire dans la huitaine de la réception de la lettre recommandée qui lui sera adressée à ces fins.*

*Faute de désignation dans le délai imparti, la nomination sera faite par ordonnance du président du tribunal d'arrondissement rendue sur requête et non susceptible de recours.*

*Copie de ces requête et ordonnance sera, dans les huit jours, signifiée à la partie défaillante et aux experts, avec injonction de procéder à leurs devoirs.*

*Les experts s'entendront sur la désignation d'un tiers expert. Faute d'y parvenir, il sera procédé à cette nomination par le président du tribunal d'arrondissement à la requête de la partie la plus diligente, l'autre partie présente ou dûment appelée.*

*Au cas où l'Etat grand-ducal n'exerce pas son droit d'option prévu au 1<sup>er</sup> alinéa du présent article, les deux parties se concerteront soit sur le renouvellement de droit de superficie, soit sur une autre affectation des immeubles.*

## Article 9

*Pour le cas où la société n'aurait pas commencé à (...) son activité avant le 31 décembre 1991 ou la cesserait, ou la réduirait de façon telle que l'emploi reste inférieur à 5 personnes pendant plus de 12 mois consécutifs, le Gouvernement aurait le droit de dénoncer avant terme et sans délai le présent contrat. Dans cette hypothèse les dispositions prévues à l'article 8 ci-avant seraient applicables en ce qui concerne la détermination de la valeur des bâtiments, ouvrages ou plantations.*

*Le Gouvernement ne pourra exercer son droit de dénonciation si la réduction d'emploi mentionnée à l'alinéa qui précède résulte d'un cas de force majeure, ou est due à d'autres circonstances indépendantes de la volonté de la société.*

*Si la société ne commence pas, cesse ou réduit ses activités dans les conditions prévues à l'alinéa qui précède, elle est tenue d'en informer immédiatement le Gouvernement sans retard par lettre recommandée à la poste.*

## Article 10

*Pendant toute la durée du contrat, la société assurera, en bon père de famille, à ses frais exclusifs et sous son entière responsabilité l'entretien des bâtiments, ouvrages et plantations visés à l'article 6 alinéa 2 du présent contrat, ainsi que du terrain faisant l'objet du droit de superficie.*

*L'Etat grand-ducal est dégagé de toute responsabilité quant aux accidents et dommages de toute nature pouvant survenir pendant la durée du présent contrat. »*

Il n'est pas contesté que depuis fin 2000 l'activité de production de la défenderesse a cessé.

C'est dès lors l'article 9 alinéa 1<sup>er</sup> du contrat qui trouve à s'appliquer. L'Etat était partant parfaitement en droit de dénoncer le contrat de concession de superficie puisque l'activité de la défenderesse (SOCIETE1.) avait cessé. Ce n'est que dans l'hypothèse où l'emploi serait resté en dessous de 5 personnes pendant plus de 12 mois que l'Etat n'aurait pu dénoncer le contrat entre parties qu'à la condition que cette réduction ne résulte ni d'un cas de force majeure, ni d'autres circonstances indépendantes de la volonté de la société.

Il en résulte que dans le cas d'une dénonciation du contrat entre parties, l'article 8 alinéa 1<sup>er</sup> trouve à s'appliquer. L'Etat est dès lors devenu propriétaire de l'immeuble du fait de la dénonciation du contrat.

L'article 8 alinéa 2 stipule qu'au moment du transfert, la valeur de ces objets sera déterminée par un collège de trois experts. Il faut en déduire que les parties n'ont pas voulu déroger au droit commun tel que prévu à l'article 6 de la loi du 10 janvier 1824 qui dispose ce qui suit : « A l'expiration du droit de superficie, la propriété des bâtiments, ouvrage ou plantations, passe au propriétaire du fonds, à charge par lui de rembourser la valeur actuelle de ces objets au propriétaire du droit de superficie, qui, jusqu'au remboursement, aura le droit de rétention ».

Les trois experts ayant été désignés conformément à l'article 8 du contrat entre parties, et les experts ayant accepté leur mission, il y a lieu de les inviter à la remplir. Elle consistera à estimer la valeur de l'immeuble au moment du transfert de propriété, c.à.d. au moment de la dénonciation du droit de superficie, étant entendu que cette évaluation devra se faire non pas en fonction des investissements opérés, comme semble le penser la défenderesse SOCIETE1.), mais en fonction de l'utilité que cet immeuble peut avoir pour un éventuel acquéreur.

La demande principale étant à déclarer d'ores et déjà partiellement fondée, la demande reconventionnelle en paiement de dommages et intérêts de la défenderesse SOCIETE1.) est à déclarer non fondée.

Il y a encore lieu d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, alors que les conditions de l'article 244 du npc sont remplies et que par ailleurs les parties défenderesses ne s'y sont pas opposées.

### **Par ces motifs**

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, onzième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le juge de la mise en état entendu en son rapport oral;

vu l'ordonnance de clôture de l'instruction du 30 avril 2008 ;

reçoit la demande;

la déclare d'ores et déjà partiellement fondée;

constate que le contrat de concession d'un droit de superficie signé le 28 novembre 1991 a été valablement dénoncé par l'Etat en date du 4 octobre 2005 ;

constate que cette dénonciation a entraîné le transfert de propriété en faveur de l'Etat de l'immeuble érigé sur le terrain sur lequel le droit de superficie s'est exercé ;

ordonne la transcription du dispositif du présent jugement au bureau de conservation des hypothèques ;

invite le collège des experts désigné conformément à l'article 8 du contrat entre parties et composé de Messieurs Jules Geisen, Paul Laplume et Jos Schroeder de remplir leur mission conformément à la motivation du présent jugement et de déposer leur rapport pour le 12 septembre 2008 ;

déclare le présent jugement commun à l'établissement public Société Nationale de Crédit et d'Investissement, à la société anonyme SOCIETE3.) et le Syndicat des Eaux et Forêts ;

refixe l'affaire à la conférence mise en état du mercredi 17 septembre 2008, à 15.00 heures, salle TL3.05 de la Cité Judiciaire ;

réserve pour le surplus ;

ordonne l'exécution provisoire du présent jugement.