

Jugement civil no 15/2017 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, dix-huit janvier deux mille dix-sept.

Numéro 168566 du rôle

Composition:

Yola SCHMIT, vice-présidente,
Tessie LINSTER, juge,
Christian ENGEL, juge,
Gabrielle SCHROEDER, greffier.

ENTRE

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN, établie en sa maison communale à L-7465 Nommern, 31, rue Principale, représentée par son collège des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, dûment autorisée d'ester en justice suivant délibération du conseil communal du 17 février 2014,

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 12 février 2015,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois BATI-CONSULT SARL, Gesellschaft mit beschränkter Haftung, établie et ayant son siège social à L-1512 Luxembourg, 25, rue Pierre Federspiel, représentée par son/ses gérant(s) actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B33330,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit KURDYBAN du 12 février 2015,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 22 juin 2016.

Entendu le rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN par l'organe de Maître Anne-Claire BLONDIN, avocat, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocat constitué.

Entendu la société à responsabilité limitée de droit luxembourgeois BATI-CONSULT SARL par l'organe de Maître Maxime FLORIMOND, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Procédure :

Par exploit d'huissier du 12 février 2015 l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN a fait donner assignation à la société à responsabilité limitée BATI-CONSULT à comparaître devant le tribunal de ce siège pour voir dire que par application des conventions signées entre parties en date des 6 novembre 1996 et 30 septembre 1998 et sur base de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, la partie défenderesse devrait céder gratuitement à la Commune les infrastructures suivantes :

- 1) partie du numéro cadastral 263/2377, lieux-dits « Rue Huele Wee », « Rue Op Grisel » et « Rue Principale », place de jeux, contenant 3 ares 74 centiares, plus amplement désignée sous le lot (24) sur un plan de situation levé et dressé par le géomètre du cadastre Monsieur **A.**) en date du 24 novembre 1999, sous le numéro 382
- 2) parties des numéros 261/2357, 262 et 263/2377, lieux-dits « Rue Huele Wee », « Rue Op Grisel » et « Rue Principale », rue, contenant 24 ares 78 centiares, plus amplement désignées sous le lot (26) sur le plan cadastral n°382 pré-désigné du 24 novembre 1999
- 3) parties des numéros cadastraux 261/2357 et 262, lieux-dits « Auf dem Hohlenweg » et « In der Schleif », transformateur-place, contenant 2 ares 69 centiares, plus amplement désignées sous le lot (C) sur le plan de situation levé et dressé par le géomètre du cadastre Monsieur **A.**) en date du 22 novembre 1999, sous le numéro 384
- 4) partie du numéro 263/2377, lieux-dits « Auf dem Hohlenweg » et « In der Schleif », place, contenant 52 centiares, plus amplement désignée sous le lot (D) sur le plan

cadastral n°384 pré-désigné du 22 novembre 1999

- 5) partie des numéros 262, 263/2377, 359/2398, 366/1735 et 367/1736, lieux-dits « Auf dem Hohlenweg » et « In der Schleif », rue, contenant 21 ares 25 centiares, plus amplement désignée sous le lot (E) sur le plan cadastral n°384 pré-désigné du 22 novembre 1999
- 6) partie du numéro 359/2398, lieux-dits « Auf dem Hohlenweg » et « In der Schleif », place, contenant 27 centiares, plus amplement désignée sous le lot (F) sur le plan cadastral n°384 pré-désigné du 22 novembre 1999
- 7) partie du numéro cadastral 367/1736, place, contenant 60 centiares, plus amplement désignée sous le lot (A) sur le plan cadastral n°384 pré-désigné du 22 novembre 1999
- 8) partie du numéro cadastral 367/1736, place, contenant 52 centiares, plus amplement désignée sous le lot (B) sur le plan cadastral n°384 pré-désigné du 22 novembre 1999
- 9) partie du numéro cadastral 359/1721, contenant 2 ares 17 centiares, plus amplement désignée sous le lot (K) sur le plan cadastral n° 384 pré-désigné du 22 novembre 1999.

Elle demande encore à voir dire que la cession a lieu sous la garantie de fait et de droit de l'assignée pour la franchise des immeubles cédés de tous droits de privilège, d'hypothèque ou de résolution dont l'existence pourrait exposer l'administration communale de NOMMERN a une éviction totale ou partielle, a un trouble ou un recours quelconque de la part des tiers en ce sens que s'il en existait, l'assignée est tenue à faire rayer toutes charges, privilèges ou hypothèques pouvant grever les immeubles cédés endéans les 40 jours à dater de la signification du jugement à intervenir ; que l'entrée en jouissance des parcelles pré-décrites aura lieu à la date du jugement à intervenir; que l'administration communale de NOMMERN sera tenue de respecter les baux, soit verbaux soit écrits pouvant exister et sera par contre subrogée dans les droits de l'assignée contre les éventuels locataires; que tous les impôts et charges grevant les immeubles cédés sont à charge de l'administration communale de NOMMERN à partir de l'entrée en jouissance; que l'administration communale de NOMMERN prendra les parcelles de terrain ci-avant décrites dans l'état dans lequel elles se trouvent actuellement, avec les servitudes actives et passives, occultes et apparentes qui pourraient y être attachées, qu'elle fera valoir les unes et se défendra des autres, le tout à ses risques et périls et sans aucun recours contre l'assignée ; qu'il n'est dû aucune garantie pour les contenances des parcelles de terrains indiquées ci-avant qui sont celles du cadastre et qu'il n'y aura lieu à aucune indemnité pour l'assignée pour excédent de mesure, ni aucune indemnité pour l'administration communale de NOMMERN pour moindre mesure, ni en général à aucune réclamation de part ni d'autre, pour différence entre la mesure réelle et celle exprimée, lors même que cette différence en plus ou en moins serait d'un vingtième ou même de plus d'un vingtième.

Elle demande à voir ordonner tous autres devoirs de droit en matière d'enregistrement et de transcription du jugement à intervenir portant cession gratuite et à voir dire que la cession a lieu gratuitement en conformité de l'article 19 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes en vigueur au moment de l'approbation du PAP, dans un but d'utilité publique en vue d'intégrer les immeubles dans le domaine public communal et que pour les besoins de l'enregistrement, les parcelles de terrain sont chacune évaluées à un (1) euro.

Elle demande encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir, la condamnation de la partie défenderesse au paiement d'une indemnité de procédure de 5.000.-euros en application de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile ainsi qu'au paiement des frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de son mandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

Prétentions des parties :

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN soutient qu'en application de deux conventions signées entre parties les 6 novembre 1996 et 30 septembre 1998 et sur base de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, la partie défenderesse devrait céder gratuitement à la Commune les infrastructures réservées pour des édifices ou des services publics dans le cadre du plan d'aménagement particulier « In der Schleif » situé à Cruchten. Elle déclare qu'un projet d'acte de cession gratuite aurait été rédigé fin de l'année 1999, lequel fut approuvé par délibération du conseil communal de NOMMERN en date du 30 décembre 1999, mais que par courrier du 13 avril 2000 le Ministère de l'Intérieur a communiqué sa décision de refuser d'approuver cette délibération au motif que « *les clauses 3 et 4 contenues dans l'acte notarié ne sont pas conformes à la loi* ».

Elle explique que deux PAP ont été élaborés, approuvés et exécutés sur base de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et aux agglomérations importantes.

Aux termes de l'article 19 de cette loi, « 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 fibres, 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 ».

Elle soutient que la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et ayant abrogé la loi précitée du 12 juin 1937 a repris ce principe de la cession gratuite des infrastructures publiques d'un lotissement dans son article 34.

En date du 6 novembre 1996, la société BATI-CONSULT, en sa qualité de lotisseur, aurait signé une convention avec la commune de NOMMERN, relative à la réalisation de la première phase du lotissement.

Aux termes de l'article 10 de ladite convention : *« Le lotisseur cédera après achèvement des travaux à titre gratuit, les rues, les trottoirs, les bandes de stationnement, les accès à partir de la rue Principale à Cruchten, la conduite d'eau, la canalisation, l'éclairage public, les chemins piétonniers de même que la zone verte, à savoir : voirie avec trottoirs et zone verte +/- 34 ares ».*

Par ailleurs, le 30 septembre 1998, une seconde convention aurait été signée entre la commune de NOMMERN et la partie assignée, portant sur la phase 2 du lotissement et contenant un article 10 de la teneur identique à celui inséré dans la première convention, sauf à préciser que les *« trottoirs et zone verte »* visés ont une contenance de +/- 30 ares.

Les parcelles en question seraient, d'après les dispositions des plans d'aménagement particulier approuvés, destinées à l'aménagement d'espaces libres, de voies et d'autres usages publics.

Ces parcelles tomberaient à ce titre sous les prévisions de l'article 19 de la prédite loi du 12 juin 1937 et devraient être cédées gratuitement à la commune pour être intégrées dans le domaine public communal au titre d'espaces libres, de voies et d'autres usages publics.

Malgré les dispositions claires et précises de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et aux agglomérations importantes et des conventions précitées des 6 novembre 1996 et 30 septembre 1998, la partie assignée refuserait de céder les infrastructures en question, pour de vains motifs et malgré de nombreuses demandes en ce sens.

La demanderesse explique encore que les clauses ayant motivé le refus du Ministre de l'Intérieur auraient été insérées dans le projet d'acte à la demande des consorts **B.**), propriétaires d'une parcelle devant servir partiellement à la construction d'un rond-point aux termes du 2^{ème} PAP. Or, par courrier du 20 mai 1998, les consorts **B.**) se seraient opposés à l'intégration de leur terrain dans le PAP en question, au motif que leur terrain ne se trouvait pas enclavé, mais disposait d'un accès direct à la voirie publique. Ils se sont dès lors opposés à participer également aux frais de réalisation des infrastructures. En raison de ce refus, le rond-point en question n'aurait pas été finalisé par la défenderesse sur la partie de la parcelle des consorts **B.**) et par décision du 12 octobre 2011, coulée en force de chose jugée, le bourgmestre de la commune de NOMMERN aurait autorisé les consorts **B.**) à réaliser la partie manquante du rond-point litigieux aux abords de la rue Schléf à Cruchten sur leur parcelle 356/1719. Les travaux de rond-point auraient été achevés fin 2013 et par la suite les consorts **B.**) auraient vendu leurs terrains à la société LOGINTER.

Elle estime que l'attitude de la défenderesse conduit à une impasse, alors que tant que les consorts **B.**) refuseront de participer aux frais du lotissement, la société BATI-CONSULT s'opposera à la cession gratuite sans les clauses 3 et 4.

La société BATI-CONSULT soulève *in limine litis* l'incompétence *ratione materiae* du tribunal saisi, au motif que l'acte de cession gratuite des terrains ne peut se réaliser que sous la condition suspensive de l'approbation d'une telle cession par le Ministère de l'Intérieur. Or, en l'espèce, ce dernier aurait refusé le projet d'acte de cession gratuite lui soumis suivant décision du 13 avril 2000. La procédure d'approbation de l'acte litigieux relevant de la compétence du Ministère de l'Intérieur, le tribunal saisi devrait se déclarer incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande. Par ailleurs, deux possibilités se seraient offertes à la Commune suite à la décision du refus, à savoir soit redresser l'acte de cession en tenant compte des motifs de refus du Ministère, soit exercer un recours en annulation devant le Conseil d'Etat, comité du contentieux, possibilités que la Commune a toutefois omis de saisir.

La société BATI-CONSULT estime ensuite que la demande serait irrecevable pour défaut de qualité à agir dans le chef de la partie demanderesse, au motif que l'acte invoqué par elle à la base de sa demande est caduc, faute d'avoir reçu l'approbation par le Ministère de l'Intérieure, de sorte qu'elle n'est pas titulaire du droit qu'elle invoque, alors que le simple projet d'acte de cession gratuite ne constitue pas un titre.

Quant au fond, la société BATI-CONSULT s'oppose à la cession gratuite des lots référencés sous les points 1 à 6 inclus dans la motivation, au motif que la cession étant restée en l'état d'un projet, le contrat ne s'est pas formé. Elle souligne encore le fait que la cession revendiquée sur base de l'acte d'assignation du 12 février 2016 ne correspond plus aux clauses initialement convenues entre parties dans le projet d'acte de cession soumis à approbation.

En ce qui concerne les lots référencés sous les points 7 à 9 de l'acte introductif d'instance, la société BATI-CONSULT s'oppose à toute cession, au motif que ces lots n'ont jamais fait l'objet des moindres pourparlers entre parties et ne font pas partie du projet d'acte de cession, de sorte qu'il n'existe aucune obligation à charge de la défenderesse de les céder gratuitement à la Commune.

Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civil.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN résiste à ces contestations en invoquant qu'elle ne demande pas au tribunal d'approuver un projet d'acte de cession, mais de constater la cession gratuite des parcelles en cause et de dire que la commune en est propriétaire, sur base des conventions des 6 novembre 1996 et 30 septembre 1998. Elle demanderait dès lors l'exécution forcée des deux conventions dûment signées par les parties et approuvées par le Ministre de l'Intérieur. Cette demande constituerait un litige de nature civile qui échapperait à la compétence des juridictions administratives.

Motifs de la décision :

Quant à la recevabilité de la demande :

La défenderesse conteste la compétence *ratione materiae* du tribunal saisi, au motif que l'acte de cession gratuite des terrains ne pourrait se réaliser que sous la condition suspensive de l'approbation d'une telle cession par le Ministère de l'Intérieur. Or, en l'espèce, ce dernier aurait refusé le projet d'acte de cession gratuite lui soumis suivant décision du 13 avril 2000. La procédure d'approbation de l'acte litigieux relevant de la compétence du Ministère de l'Intérieur, le tribunal saisi devrait se déclarer incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande.

La demanderesse résiste à cette prétention en soutenant que son action n'est pas basée sur le projet d'acte de cession, mais tend à l'exécution forcée des conventions des 6 novembre 1996 et 30 septembre 1998, prévoyant une telle cession à titre gratuit.

Le tribunal constate que l'action introduite suivant acte d'assignation du 12 février 2015 tend à l'exécution des stipulations contractuellement fixées entre parties aux termes de deux conventions signées en date du 6 novembre 1996, respectivement 30 septembre 1998.

Aux termes de l'article 20 du Nouveau code de procédure civile, « *en matière civile et commerciale, le tribunal d'arrondissement est juge de droit commun et connaît de toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction, en raison de la nature ou du montant de la demande* ».

La défenderesse invoque les dispositions suivantes pour conclure à l'irrecevabilité *ratione materiae* de la demande, à savoir l'article 106 de la loi communale du 13 décembre 1988 disposant que : « *sans préjudice d'autres dispositions légales spéciales, sont soumises à l'approbation du ministre de l'Intérieur les délibérations des conseils communaux portant sur les objets suivants : 1° les acquisitions d'immeubles ou de droits immobiliers, si la valeur en dépasse 300.000.-francs. Cette somme pourra être relevée par règlement grand-ducal (...)* » ainsi que l'article 107 qui poursuit : « *il est ouvert aux autorités communales dont la décision à caractère individuel ou réglementaire a fait l'objet d'une annulation ou d'un refus d'approbation par le Grand-Duc ou par le ministre de l'Intérieur un recours en annulation devant le Conseil d'Etat, Comité du Contentieux, pour les causes d'ouverture prévues à l'article 31 de la loi du 8 février 1961 portant organisation du Conseil d'Etat (...).* »

La demanderesse ne prend pas position par rapport à l'applicabilité desdites dispositions. En revanche, elle admet que les deux conventions invoquées stipulent dans leur disposition finale que « *la présente convention a été établie en autant d'exemplaires que de parties. Après approbation par le Conseil communal et l'autorité supérieure elle sera transcrite au bureau des hypothèques à Luxembourg* ».

Il est constant en cause que les conventions invoquées pour être signées par la défenderesse ont été approuvées en date du 14 janvier 1997, respectivement du 14 avril 1999 par le ministre de l'Intérieur.

Il résulte clairement de l'acte d'assignation que contrairement à l'affirmation de la défenderesse, la demanderesse ne demande pas au tribunal d'approuver, au lieu et place du ministre de l'Intérieur, le projet d'acte de cession gratuite, mais de constater l'engagement de la défenderesse de céder gratuitement les terrains visés aux termes des articles 10 des deux conventions des 6 novembre 1996 et 30 septembre 1998 et partant à voir condamner la défenderesse à exécuter ses engagements contractuels.

Il s'agit partant d'une demande d'ordre purement civil entrant dans le champ de compétence du tribunal saisi en application de l'article 20 du Nouveau code de procédure civile. Le moyen tiré de l'incompétence *ratione materiae* du tribunal saisi est dès lors à rejeter.

Quant au défaut de qualité à agir de la demanderesse :

La société BATI-CONSULT estime que la partie demanderesse n'a pas qualité à agir en justice, au motif que l'acte invoqué par elle à la base de sa demande est caduc, faute d'avoir reçu l'approbation par le Ministère de l'Intérieur, de sorte qu'elle n'est pas titulaire du droit qu'elle invoque. En effet, la cession gratuite des fonds accueillant les infrastructures publiques du lotissement serait conclue sous la condition suspensive de l'approbation du projet de cession par l'autorité de tutelle.

Il est de principe qu'a qualité à agir celui qui a un intérêt personnel au succès ou au rejet d'une prétention. A pareillement qualité à être assigné en justice celui contre qui la personne qui agit estime disposer d'un droit. Toute personne qui prétend qu'une atteinte a été portée à un droit lui appartenant et qui profitera personnellement de la mesure qu'elle réclame, a un intérêt personnel à agir en justice et donc qualité à agir contre la personne contre laquelle elle estime pouvoir faire valoir ce droit.

En l'espèce, le droit invoqué par la demanderesse est constitué par l'obligation légale et conventionnelle du promoteur du lotissement de procéder à la cession gratuite des parcelles litigieuses au profit de la commune.

Ce droit résulte d'une part, des termes de l'article 19 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes disposant que « *les terrains compris dans les projets d'aménagement dressés par des associations, sociétés ou particuliers et qui ont été réservés pour des édifices ou de 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 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* ».

Ce droit résulte d'autre part, des termes de l'article 10 de la convention du 6 novembre 1996 prévoyant que « *Le lotisseur cédera après achèvement des travaux à titre gratuit, les rues, les trottoirs, les bandes de stationnement, les accès à partir de la rue Principale à Cruchten, la conduite d'eau, la canalisation, l'éclairage public, les chemins piétonniers de même que la zone verte, à savoir : voirie avec trottoirs et zone verte +/- 34 ares* ».

Il résulte également des termes de l'article 10 de la seconde convention 30 septembre 1998 prévoyant que «*Le lotisseur cèdera après achèvement des travaux à titre gratuit, les rues, les trottoirs, les bandes de stationnement, les accès à partir de la rue Principale à Cruchten, la conduite d'eau, la canalisation, l'éclairage public, les chemins piétonniers de même que la zone verte, à savoir : voirie avec trottoirs et zone verte : +/- 30 ares* ».

Par ailleurs, en vertu de l'article 25 des prédites conventions, la défenderesse s'est engagée comme suit : « *le lotisseur respectera intégralement les dispositions de la loi du 12 juin 1937 portant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes* ».

Le droit invoqué n'étant pas celui résultant d'un projet d'acte de cession, lequel n'a jamais été formalisé, mais celui constituant la contrepartie de l'obligation légale et conventionnelle du promoteur du lotissement « In der Schleif » à Cruchten de procéder à la cession gratuite des parcelles utilisées aux fins d'aménagement de rues, trottoirs, bandes de stationnement, accès à partir de la rue Principale à Cruchten, conduites d'eau, canalisations, éclairage public, chemins piétonniers et zone vert, la défenderesse ne saurait contester actuellement ni la qualité, ni l'intérêt de la commune à agir à son encontre.

Quant au fond :

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN demande au tribunal de dire, sur base des dispositions légales pré-décrites et des conventions signées entre parties en date des 6 novembre 1996 et 30 septembre 1998, que :

- les parcelles reprises dans l'assignation du 12 février 2015 sont soumises à l'obligation de cession gratuite au titre d'espaces libres, de voies et d'autres usages publics,
- l'administration communale de NOMMERN est propriétaire desdites parcelles,
- le jugement à intervenir tient lieu d'acte de cession gratuite.

La société BATI-CONSULT résiste à la demande en soutenant que la cession gratuite et partant le transfert de propriété des fonds à la commune ne peuvent se réaliser uniquement sous la condition que l'acte notarié soit approuvé par le Ministre de l'Intérieur.

a) en ce qui concerne la demande de la Commune de Nommern à voir dire que les parcelles reprises dans l'assignation du 12 février 2015 sont soumises à l'obligation de cession gratuite au titre d'espaces libres, de voies et d'autres usages publics :

La société BATI-CONSULT résiste à cette demande en soutenant que les terrains actuellement revendiqués par la Commune ne correspondent plus aux clauses initialement convenues entre parties sur base du projet d'acte de cession gratuite, en ce que les terrains suivants :

- la partie du numéro cadastral 367/1736 d'une contenance de 60 centiares, désignée sous le lot A sur le plan de situation levé et dressé par le géomètre du cadastre **A.)** en date du 22 novembre 1999, sous le numéro 384 ;

- la partie du numéro cadastral 367/1736 d'une contenance de 52 centiares, désignée sous le lot B sur le plan de situation levé et dressé par le géomètre du cadastre **A.)** en date du 22 novembre 1999, sous le numéro 384 ;
- la partie du numéro cadastral 359/1721 d'une contenance de 2 ares 17 centiares, désignée sous le lot K sur le plan de situation levé et dressé par le géomètre du cadastre **A.)** en date du 22 novembre 1999, sous le numéro 384.

Elle soutient que ces lots n'auraient pas été repris dans le projet d'acte de cession gratuite approuvé par la Commune pour la simple raison qu'ils n'étaient pas destinés à être cédés au domaine public communal et devraient rester privés.

Il y a lieu de relever d'abord que la défenderesse est mal venue d'invoquer les stipulations d'un projet d'acte de cession pour conclure à l'exclusion des prédicts terrains de l'obligation de céder gratuitement, alors qu'elle estime cet acte caduc, faute d'avoir été approuvé par le Ministre de l'Intérieur.

Il résulte ensuite des pièces soumises au tribunal par la demanderesse, à savoir la pièce 3 représentant le plan de situation levé et dressé par le géomètre du cadastre **A.)** du 22 novembre 1999, sous le numéro 384, en combinaison avec la pièce 9, partie graphique du PAP « In der Schleif » - Phase II, que les lots A et B figurent à la légende du plan de situation en tant que « place » et constituent selon la partie graphique la fin des chemins réalisés dans le cadre de la phase 2 du lotissement, mais devant être prolongés dans le cadre de la réalisation d'une troisième phase du lotissement, pour se rejoindre et n'en former qu'un seul chemin desservant l'ensemble des places à bâtir à lotisser dans le cadre de cette troisième phase. Ces lots font dès lors partie des lots visés suivant convention du 30 septembre 1998, article 10, en tant que « rues » devant être cédées gratuitement à la Commune. Il résulte encore de ces mêmes pièces que le lot K figure à la légende du plan de situation en tant que « chemin » et constitue selon la partie graphique des « parkings projetés ». Ce lot fait dès lors partie des lots visés suivant convention du 30 septembre 1998, article 10, en tant que « bandes de stationnement » devant être cédées gratuitement à la Commune.

Contrairement à l'argumentation de la défenderesse, la demanderesse n'entend dès lors pas s'arroger des terrains non visés par les articles 10 des deux conventions des 6 novembre 1996 et 30 septembre 1998.

Il y a lieu de préciser que la défenderesse ne conteste pas le caractère d'utilité publique des autres parcelles visées par l'assignation du 12 février 2015.

En conséquence, il y a lieu de retenir que la demande tendant à voir dire que les parcelles reprises dans l'assignation du 12 février 2015 sont soumises à l'obligation de cession gratuite au titre d'espaces libres, de voies et d'autres usages publics, est fondée et justifiée dans son intégralité.

b) en ce qui concerne la demande de la Commune de Nommern à voir dire que l'administration communale de NOMMERN est propriétaire desdites parcelles et à voir dire que le jugement à intervenir tient lieu d'acte de cession gratuite :

Il résulte des faits de l'espèce que les parties avaient élaboré, ensemble avec le notaire Edmond SCHROEDER un projet d'acte de cession gratuite et qu'à la demande de la défenderesse, ce projet d'acte de cession gratuite prévoyait les clauses spéciales suivantes :

*« 3. – Les frais de l'infrastructure réalisée et restant à lotir de la phase 2 du lotissement au lieu-dit « Huele Wee/In der Schléif » sont partagés à raison de 19/21 aux dépens de la société « Bati-Consult s.à r.l. » et à raison de 2/21 aux dépens des consorts **B.)**, à l'exception des frais de construction et d'exploitation du poste de transformation (pour les phases 1 et 2), qui sont répartis à raison de 42/44 aux dépens de « Bati-Consult S.à R.L. » et à raison de 2/44 aux dépens des consorts **B.)**.*

*4 – La surface totale cédée à la Commune de Nommern dans ledit lotissement représente 20,8% de la surface totale lotissée, alors que la surface à céder par les consorts **B.)** est de 13% de la surface totale lotissée. La différence entre la surface totale cédée et la surface à céder par les consorts **B.)** (en pourcents) sera indemnisée par les consorts **B.)** à « Bati-Consult S.à R.L. » suivant la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes (e.a. en son article 19). »*

Par décision du 13 avril 2000, le Ministre de l'Intérieur a refusé d'approuver ledit projet d'acte de cession, au motif que *« les clauses 3 et 4 contenues dans l'acte notarié ne sont pas conformes à la loi. En effet en vertu du principe de la relativité des contrats, il n'est pas possible d'engager des personnes qui ne seraient pas partie au contrat. »*

Par courrier du 26 mai 2000, la Commune de Nommern a demandé au notaire SCHROEDER de *« contacter les parties en vue de la rédaction d'un nouvel acte notarié tout en reprenant ou en modifiant les clauses spéciales 3 et 4 contestées par le Ministre de l'Intérieur. »*

Il est constant en cause qu'un nouveau projet d'acte de cession gratuite n'a pas été élaboré, alors que la défenderesse a refusé de voir supprimer les clauses litigieuses. En effet, elle estime qu'en procédant au lotissement des terrains sis aux lieux-dits « Huele Wee/In der Schléif », elle a procédé à la valorisation des terrains des consorts **B.)** sis à ces mêmes lieux-dits, de sorte que ces derniers devraient prendre en charge une partie des frais de lotissement, ce que ces derniers ont toujours refusé, au motif que leurs terrains se trouvent raccordés directement aux réseaux publics communaux sans passer par les réseaux posés lors du lotissement. Par acte d'assignation du 2 juillet 2015 la défenderesse a fait donner assignation aux consorts **B.)** à comparaître devant le tribunal civil aux fins de les voir condamner à lui payer la somme de 11.539,44.-euros à titre de participation aux frais d'infrastructures et la somme de 50.000.-euros à titre de compensation des terrains à céder à la Commune. Ce litige est actuellement encore pendant devant le tribunal saisi.

Il résulte encore d'une décision du tribunal administratif du 20 avril 2015 que dans le cadre d'une requête en institution d'un sursis à exécution en matière de permis de construire, la défenderesse a fait plaider que « *sur base des conseils du ministre de l'Intérieur, il fut décidé entre l'administration communale de Nommern et le promoteur, pour compenser le refus de participation des consorts **B.)** aux frais du PAP, que la société Bati-Consult ne finaliserait pas le rond-point prévu partiellement sur la propriété des consorts **B.)** » et que le « *principe de la quote-part de la participation que les consorts **B.)** devraient encore verser à la société Bati-Consult aurait été retenu dans la convention d'exécution du PAP, ainsi que dans un projet d'acte de cession conclu avec la commune de Nommern.* » Par décision du 12 octobre 2011, le bourgmestre de la commune de Nommern a autorisé les consorts **B.)** à finaliser le rond-point en question.*

Contrairement à l'affirmation de la défenderesse, un accord quant au principe de la quote-part de la participation ne résulte d'aucune convention d'exécution du PAP. Seul le projet d'acte de cession gratuite contient une telle division des frais en quotes-parts entre la défenderesse et les consorts **B.)**. D'une part, ce projet d'acte de cession gratuite n'a jamais été formalisé et partant selon les dires mêmes de la défenderesse, il n'a pas d'existence juridique. D'autre part, l'approbation du projet d'acte de cession gratuite par le conseil communal de Nommern n'engage en rien la commune quant aux clauses spéciales n°3 et 4 auxquelles elle est étrangère. Finalement la non-réalisation par la défenderesse de l'intégralité du rond-point litigieux constitue en faute le refus de passer l'acte de cession gratuite sans insertion de ces clauses n°3 et 4 refusées par le Ministre de l'Intérieur.

Contrairement encore à l'affirmation de la défenderesse, un accord entre la Commune de Nommern et la société Bati-Consult de soumettre la signature de l'acte de cession gratuite à la condition suspensive de l'approbation du projet d'acte de cession gratuite par le ministre de l'Intérieur ne résulte qu'aucune autre pièce du dossier que ce même projet d'acte de cession. La défenderesse est cependant mal venue d'invoquer l'existence d'un tel accord sur base d'un projet d'acte de cession, au sujet duquel elle fait plaider elle-même qu'il est caduc.

Il résulte par ailleurs de l'article 106 de la loi communale du 13 décembre 1988 que : « *sans préjudice d'autres dispositions légales spéciales, sont soumises à l'approbation du ministre de l'Intérieur les délibérations des conseils communaux portant sur les objets suivants : 1° les acquisitions d'immeubles ou de droits immobiliers, si la valeur en dépasse 300.000.-francs. Cette somme pourra être relevée par règlement grand-ducal (...)* ».

En l'espèce, les conventions des 6 novembre 1996 et 30 septembre 1998 prévoient une cession à titre gratuit des surfaces destinées aux infrastructures publiques du lotissement (phase 1 et 2) en question. L'article 106 de la loi communale du 13 décembre 1988 est partant inapplicable en l'espèce.

Il résulte de l'ensemble des développements précédent que le refus de la défenderesse de céder gratuitement à la Commune de Nommern les surfaces destinées aux infrastructures publiques du lotissement « In der Schleif » (phase 1 et 2) est injustifié. Il y a partant lieu d'y passer outre.

En conséquence, il y a lieu de faire droit à la demande de la Commune de Nommern tendant à voir dire que l'administration communale de NOMMERN est propriétaire des parcelles énumérées dans l'acte d'assignation du 12 février 2015 ainsi qu'à celle tendant à voir dire que le jugement à intervenir tient lieu d'acte de cession gratuite.

Quant aux demandes en allocation d'une indemnité de procédure :

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, tandis que la société BATI-CONSULT en réclame une hauteur de 3.500.-euros.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n°60/15 du 2 juillet 2015, n°3508 du rôle).

Eu égard à l'issue du litige, la société BATI-CONSULT ne saurait prospérer dans sa demande en l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile.

La demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN est à déclarer fondée et justifiée et le tribunal dispose de suffisamment d'éléments pour fixer à 1.500.-euros la part des frais non compris dans les dépens qu'il serait inéquitable de laisser à charge de la commune.

Quant à l'exécution provisoire :

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'occurrence, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties.

La demanderesse n'ayant pas établi pour quelle raison l'exécution provisoire du présent jugement s'impose, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 22 juin 2016,

entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau code de procédure civile,

se déclare compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande,

dit que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN a qualité et intérêt à agir à l'encontre de la société à responsabilité limitée BATI-CONSULT,

dit la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN tendant à voir dire que les parcelles reprises dans l'assignation du 12 février 2015 sont soumises à l'obligation de cession gratuite au titre d'espaces libres, de voies et d'autres usages publics, fondée et justifiée dans son intégralité,

dit fondée et justifiée la demande l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN tendant à voir dire qu'elle est propriétaire des prédites parcelles, à savoir des parcelles suivantes :

- 1) partie du numéro cadastral 263/2377, lieux-dits « Rue Huele Wee », « Rue Op Grisel » et « Rue Principale », place de jeux, contenant 3 ares 74 centiares, plus amplement désignée sous le lot (24) sur un plan de situation levé et dressé par le géomètre du cadastre Monsieur **A.** en date du 24 novembre 1999, sous le numéro 382
- 2) parties des numéros 261/2357, 262 et 263/2377, lieux-dits « Rue Huele Wee », « Rue Op Grisel » et « Rue Principale », rue, contenant 24 ares 78 centiares, plus amplement désignées sous le lot (26) sur le plan cadastral n°382 pré-désigné du 24 novembre 1999
- 3) parties des numéros cadastraux 261/2357 et 262, lieux-dits « Auf dem Hohlenweg » et « In der Schleif », transformateur-place, contenant 2 ares 69 centiares, plus amplement désignées sous le lot (C) sur le plan de situation levé et dressé par le géomètre du cadastre Monsieur **A.** en date du 22 novembre 1999, sous le numéro 384
- 4) partie du numéro 263/2377, lieux-dits « Auf dem Hohlenweg » et « In der Schleif », place, contenant 52 centiares, plus amplement désignée sous le lot (D) sur le plan cadastral n°384 pré-désigné du 22 novembre 1999
- 5) partie des numéros 262, 263/2377, 359/2398, 366/1735 et 367/1736, lieux-dits « Auf dem Hohlenweg » et « In der Schleif », rue, contenant 21 ares 25 centiares, plus amplement désignée sous le lot (E) sur le plan cadastral n°384 pré-désigné du 22 novembre 1999
- 6) partie du numéro 359/2398, lieux-dits « Auf dem Hohlenweg » et « In der Schleif »,

place, contenant 27 centiares, plus amplement désignée sous le lot (F) sur le plan cadastral n°384 pré-désigné du 22 novembre 1999

7) partie du numéro cadastral 367/1736, place, contenant 60 centiares, plus amplement désignée sous le lot (A) sur le plan cadastral n°384 pré-désigné du 22 novembre 1999

8) partie du numéro cadastral 367/1736, place, contenant 52 centiares, plus amplement désignée sous le lot (B) sur le plan cadastral n°384 pré-désigné du 22 novembre 1999

9) partie du numéro cadastral 359/1721, contenant 2 ares 17 centiares, plus amplement désignée sous le lot (K) sur le plan cadastral n° 384 pré-désigné du 22 novembre 1999,

dit que le présent jugement vaut acte translatif de propriété à partir du jour où le jugement aura acquis autorité de chose jugée,

dit que la cession a lieu sous garantie de fait et de droit de l'assignée pour la franchise des immeubles cédés de tous droits de privilège, d'hypothèque ou de résolution dont l'existence pourrait exposer l'administration communale de NOMMERN à une éviction totale ou partielle, à un trouble ou un recours quelconque de la part des tiers en ce sens que s'il en existait, la société à responsabilité limitée BATI-CONSULT SARL est tenue à faire rayer toutes charges, privilèges ou hypothèques pouvant grever les immeubles cédés endéans les 40 jours à partir du jour où le présent jugement aura acquis autorité de chose jugée,

dit que l'entrée en jouissance des parcelles pré-décrites aura lieu à partir du jour où le présent jugement aura acquis autorité de chose jugée,

dit que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN sera tenue de respecter les baux, soit verbaux soit écrits pouvant exister et sera par contre subrogée dans les droits de l'assignée contre les éventuels locataires,

dit que tous les impôts et charges grevant les immeubles cédés sont à charge de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN à partir de l'entrée en jouissance,

dit que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN prendra les parcelles de terrain ci-avant décrites dans l'état dans lequel elles se trouvent actuellement, avec les servitudes actives et passives, occultes et apparentes qui pourraient y être attachées, qu'elle fera valoir les unes et se défendra des autres, le tout à ses risques et périls et sans aucun recours contre la société à responsabilité limitée BATI-CONSULT SARL,

dit qu'il n'est dû aucune garantie pour les contenances des parcelles de terrains indiquées ci-avant qui sont celles du cadastre et qu'il n'y aura lieu à aucune indemnité pour l'assignée pour excédent de mesure, ni aucune indemnité pour l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN pour moindre mesure, ni en général

à aucune réclamation de part ni d'autre, pour différence entre la mesure réelle et celle exprimée, lors même que cette différence en plus ou en moins serait d'un vingtième ou même de plus d'un vingtième,

ordonne à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN tous autres devoirs de droit en matière d'enregistrement et de transcription du présent jugement,

dit que la cession a lieu gratuitement en conformité de l'article 19 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes en vigueur au moment de l'approbation du PAP, dans un but d'utilité publique en vue d'intégrer les immeubles dans le domaine public communal,

dit que pour les besoins de l'enregistrement, les parcelles de terrain sont chacune évaluées à un (1) euro,

rejette la demande de la société à responsabilité limitée BATI-CONSULT SARL en l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,

dit la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN en l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000.-euros sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile fondée et justifiée à concurrence de 1.500.-euros,

condamne la société à responsabilité limitée BATI-CONSULT SARL à payer à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE NOMMERN le montant de 1.500.-euros à titre d'indemnité de procédure,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

condamne la société à responsabilité limitée BATI-CONSULT SARL à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Steve HELMINGER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.