Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 287 /2017 (XVIIe chambre)

Audience publique du mercredi, vingt-deux novembre deux mille dix-sept.

Numéro 172922 du rôle

Composition:

Michèle HORNICK, vice-président,
Julie MICHAELIS, juge,
Emina SOFTIC, juge,
Arnold LAHR, greffier.

ENTRE

- 1.) PERSONNE1.) et
- 2.) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.)

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 27 octobre 2015,

comparaissant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

- 1.) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),
comparaissant par Maître Claude COLLARINI, avocat, demeurant à Luxembourg,
- 2.) la société anonyme SOCIETE1.) S.A., 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 NUMERO1.),

comparaissant par Maître Franz SCHILZ, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties défenderesses aux fins du prédit exploit SCHAAL,

Le Tribunal:

Vu l'ordonnance de clôture du 28 juin 2017.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.), par l'organe de Maître Christophe LASSEE, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué.

Entendu PERSONNE3.), par l'organe de Maître Sandra DENU, avocat, en remplacement de Maître Claude COLLARINI, avocat constitué.

Entendu la société anonyme SOCIETE1.) S.A. par l'organe de Maître Franz SCHILZ, avocat constitué.

Faits :

PERSONNE4.), veuve PERSONNE5.), et sa fille PERSONNE3.), ainsi que l'époux de cette dernière, PERSONNE6.), étaient propriétaires notamment d'une place sise RUE1.) d'une contenance de 32,65 ares, faisant partie du numéro cadastral NUMERO2.) (ancienne de commune de LIEU1.), section (...) de LIEU2.) (anciennement (...),(...) et (...)) et désignée en tant que lots C et D sur un plan de lotissement du 19 décembre 1983.

PERSONNE3.) est devenue propriétaire desdits lots suite au décès de PERSONNE6.) le 2 novembre 1989, avec lequel elle était mariée sous le régime de la communauté universelle, et au décès de sa mère PERSONNE4.) le 5 octobre 2002.

Par acte notarié numéro 2858 du 10 février 1984 intitulé « Contrat de bail emphytéotique », PERSONNE4.) et les époux PERSONNE6.)-PERSONNE3.) ont donné ce terrain, avec une servitude de passage à son profit à prendre sur le lot A dudit plan (actuellement parcelle numéro NUMERO3.)), à bail emphytéotique pour une durée de 27 années (prenant cours rétroactivement le 1^{er} janvier 1984 et expirant le 31 décembre 2010), à PERSONNE1.) et à son épouse PERSONNE7.) en contrepartie d'une redevance annuelle de 120.000.- LUF, payable mensuellement à raison de 10.000.- LUF.

PERSONNE7.) étant décédée le 28 février 2002, sa succession est échue à son époux PERSONNE1.) et à leur fille unique PERSONNE2.).

Par « acte rectificatif de contrat de bail emphytéotique » numéro 3294 du 29 novembre 1984, il a été acté que le terrain donnée en location est défini comme suit : terrain sis

RUE1.) faisant partie du numéro cadastral NUMERO2.) et désigné en tant que lot C « garage-place », d'une contenance de 8,50 ares, et en tant que lot D « maison-place », d'une contenance de 25,60 ares, sur un plan de mesurage du 27 juillet 1984.

Par acte notarié numéro 4757 intitulé « avenant portant prorogation d'un contrat de bail emphytéotique » du 13 avril 1994, le bail emphytéotique du 10 février 1984 a été prorogé anticipativement pour une période de 23 années commençant à courir le 1^{er} janvier 2011 et expirant le 31 décembre 2033.

Par « avenant à un contrat de bail emphytéotique » numéro 5.605 du 31 mai 1995, l'assiette du bail emphytéotique a été augmenté en y ajoutant le terrain non construit faisant partie du numéro cadastral NUMERO4.), lieu-dit « RUE1.) », « garage, place », d'une contenance de 6,60 ares et désigné en tant que lot 2 sur un plan de mesurage du 19 décembre 1994.

Actuellement, les immeubles faisant l'objet du bail emphytéotique sont inscrits au cadastre sous les numéros NUMERO5.) et NUMERO6.). Ils sont séparées de la RUE1.) par la parcelle NUMERO3.) qui seule débouche sur la RUE1.) et sur laquelle l'emphytéote bénéficie d'une servitude de passage.

Le 22 octobre 2008 est signée la loi portant 1. promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes, 2. sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie, et 3. modification de diverses dispositions légales (ci-après la loi de 2008).

Par acte notarié numéro 98959 du 30 avril 2015 intitulé « ECHANGE avec SOULTE et VENTE EN ETAT FUTUR ACHEVEMENT », transcrit au bureau des hypothèques de Luxembourg le 2 juin 2015 (au volume (...) n°(...)), la société anonyme SOCIETE1.) S.A. « cède et transporte » à PERSONNE3.) divers éléments immobiliers de la résidence « RESIDENCE1.) », sise RUE1.) (inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO7.), d'une contenance de 39,56 ares) « dans leur état d'achèvement actuel de 67,50% » (évalués dans cet acte à 3.840.532.- EUR). En « contrepartie », PERSONNE3.) « cède et transporte, à titre d'échange » à la société SOCIETE1.) « deux bâtiments commerciaux » sis RUE1.) inscrits au cadastre sous les numéros NUMERO3.) (place occupée d'une contenance de 8,80 ares), NUMERO5.) (place d'une contenance de 23,22 ares) et NUMERO6.) (place occupée d'une contenance de 17,35 ares) (évalués à 10.525.640.- EUR). Pour égaliser la valeur des biens échangés, l'acte notarié du 30 avril 2015 prévoit le paiement d'une « soulte » de 6.685.108.- EUR par PERSONNE3.) à la société SOCIETE1.).

Il résulte de cet acte d'échange que lesdites parcelles numéros NUMERO3.), NUMERO5.) et NUMERO6.) font « partie des anciens numéros NUMERO3.) et NUMERO8.), eux-mêmes parties des anciens numéros NUMERO4.) et NUMERO9.), eux-mêmes parties de l'ancien numéro NUMERO2.), lequel dernier numéro se composait des anciens numéros (...), (...) et (...) ».

Les parcelles numéros NUMERO5.) et NUMERO6.) sur lesquelles porte le droit d'emphytéose font donc l'objet de cet échange.

Par ledit acte notarié du 30 avril 2015, la société SOCIETE1.) vend encore en état futur d'achèvement à PERSONNE3.) les 32,50% des éléments immobiliers à achever

dans ladite résidence « RESIDENCE1.) » pour le prix de 1.083.108.- EUR.

Par lettre du 8 mai 2015, l'avocat de PERSONNE3.) informe PERSONNE1.) et PERSONNE2.) que sa partie « a vendu en date du 30 avril 2015, à la société SOCIETE1.) (...) l'ensemble immobilier (...) objet du bail emphytéotique conclu » et par lettre du 30 mai 2015 la société SOCIETE1.) les invite à lui payer directement le loyer.

Procédure :

Par exploit d'huissier de justice du 27 octobre 2015, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts GROUPE1.) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et à la société SOCIETE1.) à comparaître par ministère d'avocat à la Cour devant le tribunal de ce siège.

Prétentions et moyens des parties :

a Les consorts GROUPE1.)

Les consorts GROUPE1.) demandent au tribunal de :

- principalement, déclarer nul l'acte notarié du 30 avril 2015,
- subsidiairement, condamner solidairement PERSONNE3.), sur base de la responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, et la société SOCIETE1.), sur base de la responsabilité délictuelle, au paiement du montant de 7.777.312,60 EUR pour préjudice matériel, avec les intérêts au taux légal à compter de l'acte du 30 avril 2015, sinon de la demande en justice, jusqu'à solde,
- les condamner solidairement au paiement du montant de 20.000.- EUR pour préjudice moral, augmentés des susdits intérêts,
- les condamner solidairement au paiement d'une indemnité de 10.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de leur avocat.

A l'appui de leur demande, les consorts GROUPE1.) font valoir que l'acte du 30 avril 2015 est constitutif d'une « aliénation » au sens de l'article 3-9 de la loi de 2008 et que par application de cette même disposition, ils bénéficient d'un droit de préemption qui n'a cependant pas été respecté.

Pour autant que la loi de 2008 ne devait s'appliquer qu'aux contrats de vente, l'acte du 30 avril 2015 devrait être requalifié en vente en raison de l'importance de la soulte payée dans le cadre de l'échange (représentant selon eux près de 2/3 de la valeur des biens échangés par PERSONNE3.)).

Ils estiment que la sanction encourue pour violation de leur droit de préemption est la nullité de l'acte notarié au motif que l'aliénation du 30 avril 2015 a été conclue sciemment en fraude de leur droit (et renvoient à ce titre à la clause intitulée « décharge » de l'acte du 30 avril 2015).

En ordre subsidiaire, ils concluent à l'allocation de dommages-intérêts pour préjudice

moral de 20.000.- EUR et pour préjudice matériel de 7.777.312,60 EUR pour « perte d'une chance réelle et sérieuse d'acquérir les immeubles », cette dernière somme correspondant, selon les consorts GROUPE1.), au bénéfice qu'ils auraient pu faire s'ils avaient exercé leur droit de préemption et acquis les immeubles.

Les consorts GROUPE1.) offrent d'avoir recours à une expertise pour déterminer le préjudice matériel allégué.

Dans le cadre de cette demande subsidiaire, les consorts GROUPE1.) font valoir que PERSONNE3.) a engagé sa responsabilité contractuelle sur base des articles 1134, 1135, 1142 et 1147 du Code civil, respectivement sur base de l'article 13-9 de la loi de 2008, sinon sa responsabilité délictuelle sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil au motif qu'elle a commis une faute en s'abstenant de les informer de sa volonté de céder les immeubles, de leur transmettre une offre de vente et de les informer de leur droit de former une contre-proposition au sens dudit article 13-9.

La responsabilité de la société SOCIETE1.) est recherchée uniquement sur base de la responsabilité délictuelle au motif que sa volonté était de les écarter du processus de vente car elle avait connaissance de leur droit de préemption, une référence explicite à la loi de 2008 étant faite dans l'acte du 30 avril 201.

Les consorts GROUPE1.) font valoir que si la loi de 2008 est postérieure au bail emphytéotique de 1984, elle régit toutefois ses effets juridiques. Selon eux, « la loi nouvelle est dépourvue d'effets sur les contrats en cours, sauf exception, c'est-à-dire sauf si elle régit les effets légaux produits par le contrat », le droit de préemption étant, selon les demandeurs, un « effet légal du contrat de bail emphytéotique ». Ils sont d'avis qu'en vertu du principe de l'effet immédiat de la loi, le droit de préemption aménagé par la loi de 2008 a un effet légal applicable à tous les baux emphytéotiques. Ils estiment qu'à l'instar d'une loi qui rallongerait le congé au profit d'un salarié, le droit de préemption aménagé pour l'emphytéote par la loi nouvelle est un avantage dont il doit pouvoir profiter. Selon les demandeurs, la loi de 2008 ne porte pas atteinte à des droits acquis sous l'empire de la législation antérieure et le droit de préemption qu'elle aménage n'a pas pour objet de modifier le contrat conclu. Ils estiment que le législateur n'avait pas besoin de prévoir expressément que la loi de 2008 s'applique aux contrats en cours. Quant aux travaux parlementaires de la loi de 2008 invoqués par les assignés, les consorts GROUPE1.) concluent qu'il ne s'agit que d'un avis consultatif sans force obligatoire.

b SOCIETE1.)

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité et la régularité de la demande qu'elle estime être non fondée.

Elle conteste tout droit de préemption conventionnel ou légal au profit des consorts GROUPE1.) au motif que la loi de 2008 est postérieure au contrat de bail emphytéotique de 1984 et à tous ses avenants, de sorte que ce contrat est régi par la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose qui ne prévoit pas de droit de préemption légal au profit de l'emphytéote. La société SOCIETE1.) fait ainsi valoir qu'en matière de contrats, le principe est celui de l'application de la loi ancienne, c'est-à-dire celle qui est en vigueur au moment de sa conclusion, surtout en matière de droit

de préemption car il porte atteinte au droit de propriété. Outre le principe de la non-rétroactivité des lois, le principe des droits acquis, celui de la sécurité juridique et de la liberté contractuelle, la société SOCIETE1.) se prévaut encore des travaux parlementaires de la loi de 2008 pour conclure à son inapplicabilité au cas d'espèce.

Pour le cas où la loi de 2008 devait régir le contrat de bail emphytéotique, la société SOCIETE1.) fait valoir que son article 13-9 ne s'applique pas à l'échange, mais uniquement à la vente au motif notamment qu'à l'article 13-9 figure, en dehors d'une seule fois le mot « échange », systématiquement le terme « vente ». La société SOCIETE1.) est d'avis que l'acte du 30 avril 2015 est bien constitutif d'une opération d'échange, que les consorts GROUPE1.) n'auraient pas été en mesure de donner en échange ce que PERSONNE3.) voulait recevoir (à savoir les biens immobiliers en cours d'achèvement dans la résidence RESIDENCE1.) et que la valeur totale perçue en numéraire par PERSONNE3.) aux termes de cet acte est de 4.923.640,- EUR portant le rapport de la différence de valeur des objets donnés en échange à ½. La société SOCIETE1.) se prévaut encore de la disposition de la loi de 2008 selon laquelle le « droit de préemption peut uniquement être exercé si les droits de l'emphytéote portent sur l'ensemble de l'immeuble mis en vente » pour conclure à l'impossibilité dans le chef des consorts GROUPE1.) de se prévaloir d'un droit de préemption au motif que l'emphytéose porte seulement sur deux des trois parcelles concernées par l'acte du 30 avril 2015 et que ces trois parcelles constituent un « ensemble immobilier entier ».

En ordre subsidiaire encore, la société SOCIETE1.) conteste que le non-respect du droit de préemption puisse être sanctionné par la nullité de l'acte au motif que l'article 13-9 prévoit l'attribution de dommages-intérêts.

Le montant réclamé est contesté dans son principe et son *quantum*, notamment en ce qui concerne la valorisation des parcelles faisant l'objet du bail emphytéotique faite par les consorts GROUPE1.) à la base de leur calcul.

La société SOCIETE1.) demande à son tour la condamnation des consorts GROUPE1.) au paiement d'une indemnité de 8.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat.

c PERSONNE3.)

PERSONNE3.) se rapporte à prudence de justice concernant la recevabilité en la pure forme de l'assignation introductive d'instance.

Elle conteste tout droit de préemption en faveur des consorts GROUPE1.) au motif que le contrat de bail emphytéotique de 1984 ne prévoit pas un tel droit et que par application du principe de la non-rétroactivité de la loi dans le temps, la loi de 2008 ne peut pas régir cette convention.

En ordre subsidiaire, et pour autant que la loi de 2008 devait être applicable, PERSONNE3.) fait valoir que l'article 13-9 de la loi de 2008 ne s'applique pas à un contrat d'échange et que le droit de préemption légal ne peut s'exercer que si les droits de l'emphytéote portent sur l'ensemble de l'immeuble aliéné alors qu'en l'espèce les

demandeurs ne détiennent aucun droit d'emphytéose sur la troisième parcelle n° NUMERO3.).

PERSONNE3.) conteste encore la demande en annulation au motif que la loi prévoit seulement l'allocation de dommages-intérêts.

Elle conteste le principe du préjudice et le montant réclamé.

En substance, elle se rallie aux conclusions de la société SOCIETE1.).

Elle demande également une indemnité de procédure de 8.000.- EUR et la condamnation des demandeurs aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de son avocat.

Appréciation :

1) Quant à la recevabilité

La loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers dispose en son article 17, alinéa 1^{er} :

« Aucune demande tendant à faire prononcer la résolution, la rescision ou l'annulation d'un acte transcrit, ne sera reçue dans les tribunaux qu'après avoir été inscrite, à la requête de l'avoué du demandeur, en marge de l'exemplaire ou de l'expédition déposé au bureau des hypothèques, ainsi que de l'inscription prévue à l'art. 15 [inscription au registre tenu par le conservatoire des hypothèques]. »

Les consorts GROUPE1.) demandent en ordre principal la nullité de l'acte notarié du 30 avril 2015.

Par requête du 28 octobre 2015, déposée le 3 novembre 2015, l'avocat des demandeurs a requis le conservateur du 1^{er} bureau des hypothèques à Luxembourg de procéder à l'inscription, respectivement à la transcription de l'assignation du 27 octobre 2015 en marge de l'acte du 30 avril 2015 « portant notamment » sur les numéros cadastraux NUMERO3.), NUMERO5.) et NUMERO6.).

Le 3 novembre 2015, le conservateur des hypothèques à Luxembourg a certifié avoir fait mention en marge de l'acte du 30 avril 2015 tel que transcrit le 2 juin 2015.

La prédite disposition légale d'ordre public ayant été régulièrement suivie, la demande, introduite dans les formes et délai de la loi, est recevable.

2) Quant au fond

Le contrat de bail emphytéotique du 10 février 1984 et les actes modificatifs postérieurs n'aménagent pas de droit de préemption au profit des consorts GROUPE1.).

A défaut de droit de préemption conventionnel, il y a lieu de déterminer si les

demandeurs peuvent puiser l'existence d'un droit de préemption à leur profit dans la loi.

L'article 13-9 de la loi de 2008 dispose :

« En cas d'aliénation de l'immeuble faisant l'objet de l'emphytéose, l'emphytéote bénéficie d'un droit de préemption sur l'immeuble, à moins que celui-ci ne fasse l'objet d'une vente par adjudication publique ou qu'il ne soit cédé à un membre de la famille du propriétaire parent ou allié jusqu'au quatrième degré inclusivement ou qu'il ne fasse l'objet d'une cession gratuite.

Le propriétaire adresse à l'emphytéote par voie de lettre recommandée l'offre de vente. Dans cette offre, le propriétaire doit avertir l'emphytéote qu'il a le droit de faire une contre-proposition.

L'emphytéote dispose d'un mois pour user de son droit et pour faire éventuellement une contre-proposition. Son silence vaut refus de l'offre. Si l'emphytéote a formulé une demande en obtention d'un prêt auprès d'un établissement financier établi au Grand-Duché, ce délai est prorogé d'un mois. L'immeuble ne peut être vendu à un tiers qu'à un prix supérieur à celui offert par l'emphytéote. Le droit de préemption peut uniquement être exercé si les droits de l'emphytéote portent sur l'ensemble de l'immeuble mis en vente.

En cas de vente de l'immeuble à un tiers acheteur en dépit du droit de préemption existant dans le chef de l'emphytéote, l'emphytéote lésé peut réclamer des dommages intérêts au vendeur. »

La loi du 10 janvier 1824, qui a été abrogée par la loi de 2008, ne contient pas de disposition analogue en ce qui concerne le droit de préemption au profit de l'emphytéote.

Le droit d'emphytéose ayant été attribué aux demandeurs par une convention de 1984, il se pose la question de savoir s'ils peuvent revendiquer un droit de préemption sur base d'une loi postérieure à la conclusion du contrat.

Le problème de l'application de la loi dans le temps se pose dans le cas où une situation juridique, née avant la loi nouvelle, continue à produire ses effets après la publication de la loi nouvelle. Cette situation prend ses racines dans le passé, sous l'empire de la loi ancienne, mais elle continue à vivre dans l'avenir, à une époque où la loi nouvelle sera obligatoire (Henri et Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, Leçons de droit civil – tome premier – premier volume : Introduction à l'étude du droit, Editions Montchrestien, Paris, 1967, p. 170).

Tel est le cas en l'espèce. Le contrat de bail emphytéotique a été conclu en 1984 sous l'empire de la loi de 1824, mais continue à lier les parties qui y ont souscrit, respectivement leurs héritiers, à une époque où la loi de 2008 est entretemps en vigueur.

Selon l'article 12 du Nouveau Code de procédure civile, le « juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. »

Le juge est lié dans son appréciation du cas d'espèce qui lui est soumis par les dispositions légales en vigueur et doit tenir compte de la volonté du législateur.

Ce n'est que lorsque la loi n'est pas claire, qu'il faut en rechercher l'intention du

législateur, par exemple en se référant aux travaux parlementaires.

La question de savoir si la loi de 2008 est susceptible de s'appliquer au contrat conclu en 1984 doit donc s'analyser au regard des éventuelles dispositions transitoires expresses de la loi de 2008, ainsi que des travaux parlementaires gisant à la base de cette loi, et du principe général posé par l'article 2 du Code civil.

Dispositions expresses de la loi de 2008 :

Seule une rétroactivité expresse doit être admise. Le juge lié par l'article 2 du Code civil ne peut – à moins qu'elle ne soit expressément déclarée rétroactive par le législateur – entendre la loi comme portant effet dans le passé (Cour, 5 avril 2000, P. 31, 328).

Dans la version finale de la loi de 2008 telle qu'elle a été votée et publiée, les dispositions transitoires sont contenues dans les articles 39 et 40 suivant lesquels cette loi entre en vigueur le premier jour du mois qui suit sa publication au Mémorial, sauf pour quelques dispositions spécifiques (qui ne sont pas relatives au droit de préemption au bénéfice de l'emphytéote) qui entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2008 ou 2009 ou à partir de l'année d'imposition 2008.

La loi de 2008 ne prévoit donc pas d'entrée en vigueur rétroactive du droit de préemption dans le cadre d'un contrat de bail emphytéotique.

Travaux parlementaires :

Il est vrai qu'à l'origine, la proposition de loi avait été conçue de façon différente.

Ainsi, le projet de loi (document parlementaire n° 5696) prévoyait, dans sa version initiale, sous l'article 37, alinéa 5, intitulé « Entrée en vigueur », ce qui suit:

« Le sort des contrats d'emphytéose et de superficie en cours est réglé par le paragraphe (3). »

Et ledit 3^e § était notamment conçu comme suit :

« Les articles 30 et 31 sont applicables avec effet à partir de l'année d'imposition 2008 (...) ».

Suite à la série d'amendements d'octobre 2007, le § 3 de l'article 39 intitulé « Entrée en vigueur » prévoyait :

« (3) Les dispositions de la présente loi sont applicables aux contrats d'emphytéose ou de superficie conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, lorsqu'il s'agit d'en compléter les dispositions. ».

Or, dans son avis du 27 novembre 2007, le Conseil d'Etat a émis l'opposition formelle suivante (p. 58 dudit avis):

« L'article 37, devenu l'article 39, règle l'entrée en vigueur de la future loi (...).

Le paragraphe 3 de l'article 39 prévoit que les dispositions de la nouvelle loi sont applicables aux contrats d'emphytéose ou de superficie conclus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, lorsqu'il s'agit d'en compléter les dispositions.

(...)

Les contrats existants ont été conclus, sur base du principe de la liberté contractuelle des parties, dans le respect du cadre légal existant à ce moment. Il est de principe que les contrats doivent être exécutés de bonne foi selon le libellé et l'esprit des stipulations. Toute modification du contrat requiert l'accord des parties. Le législateur, au risque de violer les principes de la liberté contractuelle, de la sécurité juridique et de la non-rétroactivité de la loi, ne saurait, à défaut de raison impérieuse, intervenir dans des contrats existants, fût-ce pour les compléter.

Le Conseil d'Etat doit dès lors s'opposer formellement au paragraphe 3 de l'article 39. Il préconise la suppression de ce texte et l'application pure et simple des règles du droit commun régissant l'application de la loi dans le temps.

Il donne également à considérer qu'il est de toute façon toujours loisible aux parties de modifier le contrat par des stipulations nouvelles. »

Suite à cette opposition, l'entrée en vigueur de la loi de 2008 a été fixée, pour les contrats d'emphytéose, au premier jour du mois qui suit sa publication au Mémorial.

Il en résulte que, *in fine*, la volonté du législateur n'était pas d'édicter une entrée en vigueur rétroactive pour la matière concernée par le cas d'espèce.

Principe général de non-rétroactivité de la loi :

L'article 2 du Code civil pose le principe suivant :

« La loi ne dispose que pour l'avenir; elle n'a point d'effet rétroactif. »

Consacrée par la loi, la non-rétroactivité s'impose au juge. La Cour de cassation française y décèle un principe d'ordre public (Cass. fr. 2e civ., 24 nov. 1955 : Bull. civ. 1955, II, n° 533 ; D. 1956, p. 522 ; JCP G 1955, IV, 181. : *in Juris Classeur*, Code civil, Article 2, Sophie Gaudemet , Fasc. 20 : Application de la loi dans le temps – Le juge et l'article 2, 29 août 2011, n° 5).

Les individus règlent leurs activités, accomplissent les actes de la vie juridique en tenant compte de la législation en vigueur à l'époque où ils agissent. Il faut que chacun connaisse les conditions qu'il devra respecter, les règles qu'il devra suivre pour que l'acte envisagé soit régulier, valable. Le besoin de sécurité exige donc que l'on restreigne au maximum le domaine d'application dans le temps de la loi nouvelle (Henri et Léon Mazeaud, Jean Mazeaud, Leçons de droit civil – tome premier – premier volume : Introduction à l'étude du droit, Editions Montchrestien, Paris, 1967, p. 169).

Pour déterminer l'application de la loi dans le temps, il faut faire une distinction entre les effets futurs des situations juridiques non contractuelles et des effets des contrats.

Le contrat, acte de choix et de prévision, est régi par des règles propres. L'effet immédiat de la loi nouvelle cède en principe le pas à la règle de la survie de la loi ancienne. Les contrats en cours demeurent régis par la loi en vigueur au jour de leur conclusion, celle sous l'empire de laquelle les parties se sont accordées. La loi nouvelle est en principe dépourvue d'effets sur les contrats en cours à la date de son entrée en vigueur (S. Gaudemet , *op. cit.*, n° 40 - 42).

Les effets des contrats conclus antérieurement à la loi nouvelle, même s'ils se

réalisent postérieurement à cette loi, demeurent régis par la loi sous l'empire de laquelle ces contrats ont été passés. La solution est certaine pour les effets déjà réalisés avant la loi nouvelle ; elle est la même pour les effets qui, dans les contrats à exécution successive, ne se réalisent qu'après la loi nouvelle. C'est qu'il s'agit d'assurer la protection de la parole donnée, la réciprocité des obligations, l'équilibre des contrats, en un mot, la sécurité des contractants. Il serait inadmissible qu'un des contractants se trouve, par une loi survenant au cours de la période d'exécution du contrat, dégagé des obligations qu'il a régulièrement contractées [ou qu'une obligation nouvelle lui soit imposée]. Il faut comprendre que, lorsqu'ils passent un contrat dont l'exécution doit être d'une certaine durée (bail, contrat de travail, prêt), les contractants ne concluent qu'en considération des effets du contrat pendant toute cette durée et jusqu'à complète exécution. D'autre part, lorsqu'elles contractent, les parties se soumettent à la loi en vigueur à ce moment, et c'est de cette loi qu'elles tiennent compte pour régler tous les effets de leur convention (H., L. & J. Mazeaud, *op. cit.*, p. 174 & s.).

En l'espèce, lorsque les contractants ont consenti à leurs obligations en 1984, ainsi que postérieurement jusqu'en 1995 en procédant à des aménagements de leur contrat de bail emphytéotique initial, ils étaient déterminés par la considération des avantages, et le cas échéant des inconvénients qu'ils pouvaient retirer dans le temps du contrat en tenant compte des règles légales en vigueur au moment où ils ont contracté. Le contrat de bail emphytéotique de 1984 stipule expressément : « Dans la mesure où il n'y est pas dérogé par les présentes les parties se réfèrent aux dispositions de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose ». Les parties contractantes ont choisi de ne pas stipuler un droit de préemption au profit de l'emphytéote et ont conclu le contrat sous l'empire d'une loi n'aménageant pas un tel droit. Ce contrat repose sur l'équivalence des prestations à fournir de part et d'autre ; ainsi le montant de la redevance à payer a pu être fixé en tenant compte de l'ensemble des avantages et inconvénients procurés à chacun par le contrat, ou encore la prorogation de la durée du bail emphytéotique a-t-elle pu être décidée en tenant compte de l'absence d'un droit de préemption à l'époque. Dans de telles conditions, il serait injuste qu'une loi vienne bouleverser l'économie du contrat en imposant plus de vingt ans après à PERSONNE3.), avec les conséquences que cela implique (dommages-intérêts, voire encore nullité d'un acte notarié), l'obligation de concéder un droit de préemption aux consorts GROUPE1.) (ce, à supposer encore que l'échange tel que projeté et consenti par le contrat du 30 avril 2015 puisse tomber sous le champ d'application de l'article 13-9 de la loi de 2008).

La loi nouvelle ne pouvant pas imposer à un contractant des obligations supplémentaires susceptibles d'entraîner de lourdes conséquences juridiques sans bouleverser l'économie du contrat, le moyen des consorts GROUPE1.) suivant lequel la loi nouvelle s'applique aux effets d'une convention passée sous le régime de la loi ancienne est donc à rejeter.

Pour être le principe de solution régulièrement rappelé en matière contractuelle, la survie de la loi ancienne n'en est pas moins écartée en certaines hypothèses à la faveur de l'application immédiate de la loi nouvelle lorsque, en dehors des cas où la loi elle-même en décide ainsi, le juge se reconnaît le pouvoir de se prononcer en ce sens, en raison de l'ordre public ou du droit social en jeu (S. Gaudemet, *op. cit.*, n° 47 & s. ; voir encore Commentaire par Élise Langelier de l'arrêt du Conseil d'Etat fr.

du 19 nov. 2013, La Semaine Juridique Administrations et Collectivités territoriales, 7 Juillet 2014, n° 27, 2207).

Or, la loi de 2008 ne répond à aucun impérieux motif d'intérêt général, qui n'est par ailleurs pas soulevé par les parties. Elle n'a donc pas vocation à régir des situations juridiques acquises avant son entrée en vigueur.

Et le changement ultérieur d'une loi, fût-il motivé par des considérations d'équité, ne suffit pas à empêcher l'application de la loi ancienne aux rapports de l'époque (Cour, 27 mai 2004, P. 32, 484).

Seul l'aménagement d'un droit de préemption conventionnel aurait été envisageable. Or, tel n'a visiblement pas été la volonté des parties au contrat de bail emphytéotique.

Un droit de préemption au profit des parties demanderesses n'existant pas, elles sont à débouter de leur demande en nullité de l'acte notarié du 30 avril 2015 intitulé « ECHANGE avec SOULTE et VENTE EN ETAT FUTUR ACHEVEMENT », tout comme de leur demande subsidiaire en allocation de dommages-intérêts, la preuve de l'existence d'un manquement contractuel ou d'une faute délictuelle n'étant pas rapportée.

Les parties sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condition d'iniquité requise faisant défaut.

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

Partant, les consorts GROUPE1.) sont à condamner aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de l'avocat de chaque partie assignée, qui affirme en avoir fait l'avance.

L'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers dispose encore (alinéas 2 et suivants) :

« Tout jugement rendu sur une semblable demande sera également mentionné à la suite de l'inscription ordonnée par le paragraphe précédent et ce dans le mois de sa date.

L'avoué qui a obtenu le jugement est tenu de faire opérer cette mention, sous peine de cent francs d'amende, qui sera encourue de plein droit, si à l'expiration du délai ci-dessus fixé la dite formalité n'aura pas été remplie.

Pour opérer l'inscription ou les mentions exigées par les paragraphes précédents, l'avoué présente au conservateur:

1° s'il s'agit d'une demande en justice, deux extraits sur timbre contenant les noms, prénoms professions et domiciles des parties, la désignation du contrat dont la résolution, la rescision ou l'annulation est demandée ainsi que du tribunal oui doit connaître de l'action ;

2°s'il s'agit d'un jugement, deux extraits sur timbre délivrés par le greffier, contenant les noms, prénoms, profession et domicile des parties, le dispositif de la décision et le

corps judiciaire qui l'a rendue. »

Il convient dès lors d'ordonner que mention soit faite du présent jugement au registre tenu par le conservateur des hypothèques.

Par ces motifs:

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande recevable,

la dit non fondée,

ordonne la mention du présent jugement à la suite de l'inscription opérée le 3 novembre 2015 sur l'acte notarié numéro 98959 du 30 avril 2015 intitulé « ECHANGE avec SOULTE et VENTE EN ETAT FUTUR ACHEVEMENT » tel que transcrit au bureau des hypothèques de Luxembourg le 2 juin 2015 au volume (...) n°(...),

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Claude COLLARINI et au profit de Maître Franz SCHILTZ, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.