

Rôle No. TAL-2020-07761
No. 2020TALREFO/00466
du 13 novembre 2020

Audience publique extraordinaire des référés du vendredi, 13 novembre 2020, tenue par Nous Christina LAPLUME, Premier Juge au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, assistée du greffier Charles d'HUART.

DANS LA CAUSE

ENTRE

- 1) AAA, demeurant à [...],
- 2) BBB, demeurant à [...],
- 3) CCC, demeurant à [...],
- 4) DDD, demeurant à [...],

élisant domicile en l'étude de Maître Isabelle GIRAULT, avocat, demeurant à Luxembourg,

parties demanderesse comparant par Maître Luc SCHANEN, avocat, en remplacement de Maître Isabelle GIRAULT, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T

- 1) EEE, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, ayant sa mairie à [...],
- 2) FFF, demeurant à [...],
- 3) GGG, demeurant à [...],
- 4) HHH, notaire, demeurant professionnellement à [...],

partie défenderesse sub 1) comparant par l'étude SCHILTZ & SCHILTZ S.A., une société anonyme, inscrite au Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1610 Luxembourg, 24-26, avenue de la Gare, immatriculée au registre de

commerce et des sociétés sous le numéro B 220251, représentée aux fins des présentes par Maître Charles HURT, avocat, en remplacement de Maître Anne FERRY, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

parties défenderesses sub 2) à sub 4) défailantes.

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du jeudi matin, 15 octobre 2020, Maître Luc SCHANEN donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et fut entendu en ses explications et moyens.

Maître Charles HURT fut entendu en ses explications et moyens.

Les parties défenderesses sub 2) à sub 4) ne comparurent pas à l'audience.

Le juge des référés refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique ordinaire des référés du jeudi matin, 22 octobre 2020.

A cette audience, Maître Luc SCHANEN et Maître Charles HURT furent entendus en ses explications et moyens.

Les parties défenderesses sub 2) à sub 4) ne comparurent pas à l'audience.

Le juge des référés prit l'affaire en délibéré, prononça la rupture et fixa l'affaire à l'audience publique ordinaire des référés du jeudi matin, 5 novembre 2020, lors de laquelle Maître Luc SCHANEN et Maître Charles HURT furent entendus en leurs explications et moyens.

Les parties défenderesses sub 2) à sub 4) ne comparurent pas à l'audience.

Sur ce, le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit d'huissier Geoffrey GALLE, huissier de justice, demeurant à Luxembourg, du 6 octobre 2020, AAA, BBB, CCC et DDD ont fait comparaître EEE, FFF, GGG et HHH, notaire, devant le Président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, pour voir suspendre les effets de la décision prise par le pouvoir préemptant, EEE, d'exercer son droit de préemption sur la parcelle inscrite au cadastre de EEE, section [...] de [...] sous le n° [...] au lieu-dit [...], place contenant 7 ares 3 centiares, matérialisée par le courrier du 16 juillet 2020 et son annexe adressés au notaire HHH et le courrier du 15 septembre 2020 et ses annexes adressés aux requérants, et partant de faire défense aux parties assignées de signer l'acte de vente notarié, le tout en attendant l'issue définitive du litige porté devant les juges du fond.

Par exploit d'huissier de justice Geoffrey GALLE, demeurant à Luxembourg, du 27 octobre 2020, AAA, BBB, CCC et DDD ont réassigné FFF, GGG et HHH, aux mêmes fins, conformément à l'article 84 du nouveau code de procédure civile.

Les parties requérantes AAA, BBB, CCC et DDD basent leur demande sur l'article 932 alinéa 1^{er} *in fine* du nouveau code de procédure civile.

I. Les faits, rétroactes et moyens des parties

Les parties requérantes expliquent qu'AAA et BBB sont les propriétaires d'une maison d'habitation sise à [...] et plus particulièrement de la parcelle inscrite sous le n° [...]; qu'CCC et DDD sont les propriétaires de la maison d'habitation sise à [...], adjacente à celle des parties AAA et BBB et qui porte le numéro de parcelle [...].

Les parties requérantes font ensuite valoir qu'au début du mois de juin 2020, elles ont trouvé un accord oral d'acquisition avec les propriétaires FFF et GGG relative à la parcelle inscrite sous le numéro [...], lieu-dit [...], inscrite au cadastre de la commune de [...], section [...] de [...], pour le prix de 20.000 euros; que le but de cette acquisition consisterait dans le fait de permettre à chacun des acquéreurs d'agrandir leur jardin respectif situé en arrière de chacune des maisons et, par la suite, de pouvoir demander un morcellement en deux de la prédite parcelle et un remembrement avec leur parcelle respective inscrite sous les numéros [...] et [...]; que selon courriel du 10 juin 2020, les parties requérantes auraient informé l'étude du notaire HHH de ce qu'un accord oral de vente serait intervenu entre les parties et demandé à celui-ci que l'acte de vente soit fixé.

Selon les parties requérantes, le notaire HHH les aurait informé, dans le cadre des diligences effectuées en vue de la préparation de l'acte notarié, que la parcelle [...] est visée par les dispositions de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes et, plus particulièrement, par l'article 3 de cette loi qui instaure un droit de préemption en faveur de la Commune; que le 13 juillet 2020, le Conseil communal de [...] aurait, à l'unanimité, décidé d'exercer son droit de préemption sur la parcelle [...] en question; que suivant courrier recommandé du 24 juillet 2020, les parties requérantes auraient adressé leurs contestations au Conseil communal de [...] et demandé à celui-ci de renoncer à son droit de préemption.

Au vu du refus de EEE de renoncer à son droit de préemption, les parties requérantes déclarent avoir déposé le 4 septembre 2020 un recours en annulation contre la décision du conseil communal du 13 juillet 2020 portant exercice du droit de préemption par rapport à la parcelle [...]. Le même jour, les parties requérantes ont également déposé une requête sur base de l'article 11 et, subsidiairement, sur base de l'article 12 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives tendant à voir ordonner le sursis à l'exécution de la décision du conseil communal de EEE du 13 juillet 2020 précitée.

Les parties requérantes exposent encore que lors de la réunion du Conseil communal du 14 septembre 2020, celui-ci a confirmé sa décision du 13 juillet 2020 d'exercer un droit de préemption sur la parcelle [...] en motivant sa décision comme suit: « *le*

conseil communal a pour objet concret d'aménager sur la parcelle [...] une aire de verdure avec plantations ».

Les parties requérantes précisent enfin que suivant ordonnance du 2 octobre 2020, le Président du Tribunal administratif a rejeté la demande en obtention d'un sursis à exécution, sinon en instauration d'une mesure de sauvegarde.

EEE quant à elle ne conteste pas autrement l'existence d'un différend entre les parties au sens de l'article 932 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile mais elle fait plaider que le critère de l'urgence fait défaut dans le cas d'espèce.

Selon EEE, les parties requérantes n'auraient jamais eu de droit acquis sur le terrain sur lequel il existe un droit de préemption et elle renvoie à l'article 7 de la loi Pacte Logement selon lequel toute convention portant sur une aliénation visée à l'article 4 est irréfragablement réputée conclue sous la condition suspensive de la renonciation à l'exercice du droit de préemption visé à l'article 3 de la même loi ; qu'au regard du fait que la Commune n'aurait jamais renoncé à son droit de préemption, tel que le prévoit l'article 7 de la loi Pacte Logement, le transfert de propriété de la parcelle [...] aurait eu lieu de plein droit au profit de la commune ; que par conséquent les requérants n'auraient jamais eu de droits sur le terrain litigieux ; que le caractère urgent ne saurait donc résulter du fait que la passation de l'acte authentique par-devant le notaire HHH aurait pour conséquence de déposséder les parties demanderesse de leurs droits acquis sur le terrain litigieux.

EEE conclut partant au rejet de la demande d'AAA, de BBB, d'CCC et de DDD.

Les parties requérantes répliquent en soutenant qu'en l'espèce l'urgence résulterait du fait que la passation de l'acte authentique par-devant le notaire HHH aurait pour conséquence de les déposséder définitivement de leur droit sur le terrain litigieux même si au fond la décision d'exercer son droit de préemption de EEE serait annulée par le Tribunal administratif ; que le seul réconfort consisterait alors pour les parties requérantes de pouvoir réclamer des dommages et intérêts pour le préjudice subi et elles ne sauraient plus jamais pouvoir utiliser la parcelle litigieuse comme prolongation de leur jardin respectif.

II. Quant à la compétence du Tribunal saisi

Force est de constater que la compétence de la juridiction des référés de l'ordre judiciaire pour connaître du présent litige n'a pas été contestée par EEE.

Par adoption de la motivation du Président du Tribunal administratif dans son ordonnance du 2 octobre 2020 (n° de rôle 44959) quant à l'irrecevabilité de la demande en obtention d'un sursis à exécution, sinon en instauration d'une mesure de sauvegarde, introduite par les parties AAA, BBB, CCC et DDD à l'encontre de EEE, le présent juge des référés, en tant qu'émanation du Tribunal d'arrondissement, juridiction de l'ordre judiciaire, se déclare compétent pour connaître de la demande des

parties demandereses sur base de l'article 932 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

III. Quant au bien-fondé de la demande

En se basant sur l'article 932 alinéa 1^{er} *in fine* du nouveau code de procédure civile, AAA, BBB, CCC et DDD soutiennent qu'il existe un différend sérieux entre parties quant à la validité des conditions de l'exercice du droit de préemption par EEE et que ce différend sérieux justifie que les mesures conservatoires soient ordonnées d'urgence afin de sauvegarder leurs droits de propriété sur le terrain litigieux.

Aux termes de l'article 932 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, dans les cas d'urgence, le Président du Tribunal d'arrondissement, ou le juge qui le remplace, peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Les parties requérantes invoquent à l'appui de leur recours en annulation devant le Tribunal administratif, différentes violations commises par EEE lors de l'exercice du droit de préemption, et notamment :

- la violation de l'article 9 du Règlement grand-ducal du 8 juin 1979 pour non-respect de la procédure y prévue alors que EEE a omis d'informer les requérants par lettre recommandée de son intention d'exercer son droit de préemption ainsi que des éléments de fait et de droit qui l'amènent à agir, de sorte qu'ils ont été mis dans l'impossibilité de faire valoir leurs observations alors qu'un délai légal de 8 jours pour présenter les observations est prévu
- la violation de l'article 3 de la loi du 22 octobre 2008 précitée en ce que la décision n'est pas motivée et qu'il n'est nullement établi que l'exercice du droit de préemption se fait dans l'intérêt général ou dans l'intérêt communal.

Au vu de ce qui précède et conformément aux développements des parties requérantes, d'ailleurs non autrement contestées par EEE, il y a lieu de retenir que les parties en cause ont une interprétation divergente de la loi et des conditions d'exercice du droit de préemption par EEE. Il existe partant un différend sérieux quant à la régularité et la validité de l'exercice du droit de préemption entre les parties.

Toutefois, ni l'urgence ni l'opportunité des mesures sollicitées ne sont données en l'espèce.

En effet, et contrairement aux conclusions des parties AAA, BBB, CCC et DDD, celles-ci sont bien en droit de solliciter l'annulation de l'acte de vente dans l'hypothèse où l'exercice du droit de préemption par la Commune le 13 juillet 2020 serait annulé par la juridiction administrative. Leur argument consistant à dire qu'elles seraient en droit d'obtenir uniquement des dommages-intérêts est partant non pertinent.

Tels que l'ont, par ailleurs, retenus le Président du Tribunal administratif dans son ordonnance du 2 octobre 2020 ainsi que le Juge de Paix, siégeant en matière de référé dans une affaire similaire, dans son ordonnance du 15 octobre 2020, le simple fait de devoir, à défaut de mesure provisoire, poursuivre l'annulation de l'acte de vente conclu avec le pouvoir préemptant devant le juge de civil ne saurait être considéré comme étant de nature à entraîner automatiquement un risque de préjudice grave et définitif.

Au demeurant, il est à relever qu'il n'existe en l'occurrence aucun risque imminent que la commune cède la parcelle [...] à une tierce personne.

Sous ce rapport, il résulte en particulier du courrier du Conseil communal du 14 septembre 2020 que l'exercice de la Commune du droit de préemption sur la parcelle [...] entre dans les finalités prescrites par l'article 3 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte logement avec les communes dans la mesure où cette disposition permet d'exercer le droit de préemption en vue de la réalisation de travaux de voirie et d'équipements publics prévus par l'article 23 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Il s'ensuit que la demande est à déclarer irrecevable sur base de l'article 932 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

FFF et GGG ainsi que HHH, quoique régulièrement assignés et réassignés aux termes de l'article 84 du nouveau code de procédure civile par exploits d'assignation du 6 octobre 2020 et de réassignation du 27 octobre 2020, pour l'audience publique du 5 novembre 2020, n'ont pas comparu, de sorte qu'il y a lieu de statuer avec effet contradictoire à leur encontre.

P A R C E S M O T I F S :

Nous Christina LAPLUME, Premier juge au Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement;

recevons la demande en la forme ;

nous déclarons compétent pour en connaître ;

déclarons la demande irrecevable sur la base de l'article 932 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile ;

laissons les frais de l'instance à charge des parties requérantes AAA, BBB, CCC, et DDD ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans caution.