N° 60 / 12.
du 15.11.2012.

Numéro 3046 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, quinze novembre deux mille douze.

Composition:

Georges SANTER, président de la Cour,
Marc KERSCHEN, président de chambre à la Cour d'appel,
Odette PAULY, premier conseiller à la Cour d'appel,
Christiane RECKINGER, premier conseiller à la Cour d'appel,
Brigitte KONZ, conseiller à la Cour d'appel,
John PETRY, premier avocat général,
Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.

E n t r e :

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE (…), représentée par son collège des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonction, établie à L-(…), (…),

demanderesse en cassation,

comparant par Maître Laurent NIEDNER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

e t :

1) la SOC1.), en liquidation volontaire, anciennement SOC2.) plus anciennement SOC3.), représentée par ses liquidateurs actuellement en fonction, établie et ayant son siège social à L-(…),(…), (…), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro B (…),

2) la société civile immobilière SOC4.), représentée par ses administrateurs statutaires actuellement en fonction, établie et ayant son siège social à L-(…),(…), (…), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le numéro E (…),

défenderesses en cassation,

comparant par Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport du conseiller Georges SANTER et sur les conclusions du premier avocat général Martine SOLOVIEFF ;

Vu les arrêts attaqués rendus le 11 juillet 2001 par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière civile, sous le numéro 24128 du rôle et le 23 mars 2011 par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, deuxième chambre, siégeant en matière civile, sous le numéro 30591 du rôle ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 1er juillet 2011 par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE (…) à la société à responsabilité limitée SOC1.) et à la société civile immobilière SOC4.), déposé le 4 juillet 2011 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 22 août 2011 par la société à responsabilité limitée SOC1.) et la société civile immobilière SOC4.) à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE (…), déposé le 29 août 2011 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Sur les faits :

Attendu que reprochant à la COMMUNE DE (…) d'avoir reclassé en zone verte des terrains dont elle était propriétaire et qui devaient faire l'objet de la construction d'un complexe résidentiel et commercial, et de les avoir frappés d'une servitude non aedificandi, modifiant ainsi unilatéralement la destination de la surface devant recevoir la construction, au mépris du droit acquis, la société à responsabilité limitée SOC3.) (actuellement société à responsabilité limitée SOC1.) en liquidation) avait introduit une demande en indemnisation à l'encontre de la commune ; que par jugement du 31 mars 1999, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, a déclaré la demande fondée en principe, fixé l'étendue du préjudice à la perte d'une chance de construire la troisième phase envisagée du complexe résidentiel et commercial, et institué une expertise devant porter sur l'évaluation du préjudice ; que par arrêt du 11 juillet 2001, la Cour d'appel confirma le jugement entrepris et renvoya l'affaire devant les premiers juges ; que par jugement du 26 août 2005, le tribunal d'arrondissement déclara la demande fondée à concurrence d'un certain montant ; que par arrêt du 23 mars

2011, la Cour d'appel confirma ce jugement, sauf à réévaluer le montant alloué en fonction de l'indice semestriel des prix à la construction ;

Sur le pourvoi dirigé contre l'arrêt du 11 juillet 2001 :

Sur le premier moyen de cassation :

tiré *« d'un défaut de réponse à conclusions constituant une violation de l'article 89 de la Constitution, des articles 249 et 587 combinés du nouveau Code de Procédure civile et de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'Homme,*

il est fait grief a l'arrêt attaqué du 11 juillet 2001 d'avoir déclaré l'appel principal non fonde et d'avoir confirmé le jugement déféré du 31 mars 1999 qui a retenu le principe de la responsabilité de la Commune sur base de l'article 1er alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de 1'Etat et des personnes publiques, d'avoir dit non fondée la demande de la Commune de (...) en allocation d'une indemnité de procédure et d'avoir renvoyé les parties devant les premiers juges en vue de régler les mesures de droit en matière d'expertise et de continuation des débats et d'avoir imposé les dépens de l'instance pour un tiers à l'Administration communale de (...),

en ce que la Cour d'appel, pour décider ainsi qu'il lui est reproché, a déclaré que << c'est à bon droit et par les motifs que la Cour fait siens et qui répondent de manière exhaustive tant aux conclusions de première instance qu'à celles prises de part et d'autre en instance d'appel que les premiers juges ont constaté que les conditions d'application des bases légales invoquées par la demanderesse sont données et qu'il y a lieu à indemnisation de l'intimée >> et qu'elle a déclaré par ailleurs que les juges du premier degré ont sainement apprécié le moyen basé sur les articles 9 et 12 de la loi du 12 juin 1937 et que leurs motifs répondent tant aux conclusions prises en première instance qu'à celles prises en appel, la Cour d'appel ayant déclaré ce qui précède nonobstant l'existence des conclusions en appel contenant les moyens nouveaux indiqués ci-après, non invoqués dans les conclusions de première instance, ces moyens nouveaux étant indiqués 1) dans l'acte d'appel valant conclusions, lequel portait comme suit au point 3, de sa motivation :

<< Attendu qu'il échet de plus de remarquer que le plan d'aménagement particulier du quartier des bains prévoyant la possibilité de construire trois blocs n'a jamais fait l'objet de l'approbation du Ministre de l'Intérieur,

Attendu que tant que cette approbation n'existe pas, aucune autorisation de construire ne peut être accordée ;

Attendu que cela signifie notamment que les autorisations pour les deux premières phases ont été accordées en violation des articles 19 et 21 de la loi de 1937 ;

Attendu qu'en particulier pour la troisième phase de (...), cela signifie que la construction de (...) n'était absolument pas possible tant que le plan

d'aménagement particulier du quartier des bains n'était pas approuvé définitivement par le Ministre de l'Intérieur ;

Attendu en effet que tant que l'approbation ministérielle fait défaut, le plan d'aménagement est affecté d'une condition suspensive laquelle, en fin de compte ne s'est jamais réalisée,

Attendu qu'en réalité le terrain en question n'était donc pas constructible au moment ou la servitude non aedificandi a été créée >> [les mots soulignés le sont dans l'acte d'appel du 7 juillet 1999] ;

et qu'il en est ainsi également pour les conclusions notifiées le 20 mars 2001 dont le point 1. insistait sur le même moyen nouveau et était libellé comme suit:

<< Attendu que la partie concluante souligne que SOC3.) ne s'est jamais vu accorder une autorisation de construire pour la troisième phase de ''(...)'';

Attendu que les autorisations accordées ne concernent que les phases I et II;

Attendu qu'ainsi qu'il a été précisé dans l'acte d'appel valant conclusions ces autorisations n'auraient pas dû être délivrées, eu égard à l'article 9 de la loi du 12 juin 1937, avant l'approbation du projet d'aménagement particulier du quartier des bains ;

Attendu qu'avant même que ce projet d'aménagement particulier du quartier de bains ne fût approuvé par le Ministre, une servitude non aedificandi fut introduite par un autre projet d'aménagement particulier qui lui a été approuvé par le Ministre ;

Attendu que le projet d'aménagement particulier du quartier des bains en question n'a jamais été approuvé par le Ministre ;

Attendu qu'à aucun moment une autorisation pour la construction de la phase III n'était donc susceptible d'être accordée >>

et 2) que d'autre part, l'actuelle demanderesse en cassation avait fait valoir le moyen nouveau suivant dans son acte d'appel, à savoir << qu'en aucun cas, le préjudice de la société SOC3.) ne peut consister dans le bénéfice qu'elle aurait pu réaliser sur la troisième tranche de l'ensemble résidentiel et commercial ''(...)'' (point 2, 1er alinéa de l'acte d'appel) et qu'<< il y a également lieu de remarquer qu'aucune demande pour perte de bénéfice n'a jamais été formulée par la société SOC3.) et qu'un pareil préjudice serait sans lien causal avec la création d'une servitude non aedificandi sur le terrain en question >> (point 2, dernier alinéa de l'acte d'appel)

mais que la Cour n'a dès lors pas répondu du tout à ces moyens et qu'en particulier les premiers juges n'ont à aucun moment rencontré ces moyens non soulevé en première instance,

alors que

première branche, *conformément à l'article 89 de la Constitution, aux articles 249 et 587 combinés du Nouveau code de procédure civile et à l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'Homme, tout arrêt doit être motivé, ce qui impliquait l'obligation pour la Cour de répondre aux moyens indiqués ci-dessus sous 1) et que le fait pour la Cour d'appel de ne pas avoir répondu à ces moyens équivaut à un défaut de réponse à conclusions constituant une violation des dispositions indiqués dans la présente branche,*

deuxième branche, *conformément à l'article 89 de la Constitution, aux articles 249 et 587 combines du Nouveau code de procédure civile et à l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'Homme, tout arrêt doit être motive, ce qui impliquait l'obligation pour la Cour de répondre aux moyens indiqués ci-dessus sous 2) et que le fait pour la Cour d'appel de ne pas avoir répondu à ces moyens équivaut à un défaut de réponse à conclusions constituant une violation des dispositions indiqués dans la présente branche » ;*

Mais attendu que les juges d'appel ont retenu qu': *« Il résulte des renseignements fournis que le terrain litigieux où devaient être construits trois immeubles appelés << (...) I, (...) II et (...) III >> se trouvait dans une zone aedificandi et que la commune de (...) n'a reclassé le terrain à bâtir en zone non aedificandi que par décision du 15 juillet 1994. La société à responsabilité limitée SOC3.) pouvait dès lors légitimement admettre que la résidence << (...) III >> allait bénéficier d'une autorisation tout comme les résidences précédentes, ce indépendamment du fait de savoir si le ministre de l'intérieur avait ou allait donner son autorisation. La Cour n'a dès lors pas, dans l'interprétation du bien-fondé de la demande, à examiner l'incidence de l'approbation du ministre de l'intérieur. »* ;

Que le grief fait à l'arrêt attaqué dans la première branche du moyen d'avoir omis de répondre aux conclusions d'appel relatives au fait que la construction de la troisième phase du complexe résidentiel n'était pas possible, une autorisation ne pouvant être accordée tant que le plan d'aménagement particulier du quartier des biens ne fût approuvé par le Ministre de l'Intérieur, manque dès lors en fait ;

Attendu que le grief fait à l'arrêt attaqué dans la deuxième branche du moyen manque également en fait, dès lors que les juges d'appel ont retenu que : *« C'est à bon droit et par des motifs que la Cour fait siens et qui répondent de manière exhaustive tant aux conclusions de première instance qu'à celles prises de part et d'autre en instance d'appel que les premiers juges ont fixé l'étendue du préjudice subi par la société à responsabilité limitée SOC3.) à la perte d'une chance de construire la troisième phase envisagée d'un complexe résidentiel et commercial »*, que les premiers juges avaient dit que *« le préjudice ayant résulté du reclassement n'est pas, vu l'absence de droits acquis en la matière et ce en raison du fait que la société SOC3.) ne bénéficiait pas d'une autorisation de construire le troisième immeuble préalablement à ce reclassement, un dommage causé (damnum emergens), mais représente tout au plus la perte d'une chance (lucrum cessans simplement espéré) de construire la troisième phase envisagée d'un ensemble*

résidentiel et commercial. Pareil préjudice est indemnisable, mais il y a lieu de relever dès à présent que l'indemnisation d'une perte d'une chance, qui par définition n'est pas celle d'une certitude, ne peut être que partielle à la mesure de la probabilité. », et qu'ainsi les juges d'appel ont répondu aux conclusions de la demanderesse en cassation en retenant implicitement que le préjudice subi n'était pas celui de la perte intégrale de bénéfice ayant résulté du fait que la troisième tranche de l'immeuble n'a pas pu être construite ;

D'où il suit que le premier moyen ne saurait être accueilli en ses deux branches ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré *« de la violation de la loi, sinon de la fausse application de celle-ci, et plus particulièrement de l'article 1er du Code civil, des principes généraux du droit concernant l'application de la loi dans le temps et du principe général de droit << lex specialis derogat legi generali >>, et de l'article 12 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des Villes et des autres agglomérations importantes,*

il est fait grief à l'arrêt attaqué du 11 juillet 2001 d'avoir déclaré l'appel principal non fondé et d'avoir confirmé le jugement déféré du 31 mars 1999 qui a retenu le principe de la responsabilité de la Commune sur base de l'article 1er alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques, d'avoir dit non fondée la demande de la Commune de (...) en allocation d'une indemnité de procédure et d'avoir renvoyé les parties devant les premiers juges en vue de régler les mesures de droit en matière d'expertise et de continuation des débats et d'avoir imposé les dépens de l'instance pour un tiers à l'Administration communale de (...),

en ce que l'arrêt attaqué a écarté le moyen de la requérante tiré de l'article 12 de la loi du 12 juin 1937 suivant lequel les servitudes créées par les plans d'aménagement ne donnent pas lieu à indemnisation, la requérante ayant fait valoir que le préjudice invoqué par les demandeurs initiaux résultait de la création d'une servitude non aedificandi, lequel préjudice étant non indemnisable d'après ledit texte, l'arrêt retenant (page 3) que la demande en indemnisation est basée principalement sur la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité sans faute des pouvoirs publics et subsidiairement sur base des articles 1382 et suivants du Code civil pour fautes et négligences commises, tout en faisant siens les motifs adoptés par les premiers juges pour écarter le moyen en question, déjà présenté en première instance, la Cour d'appel précisant que le préjudice consiste dans la perte de la chance de construire la troisième phase envisagée du complexe résidentiel et commercial, la Cour d'appel confirmant par ailleurs dans son dispositif le jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 31 mars 1999 qui a déclaré fondée en principe la demande sur base de l'article 1er, alinéa 2 traitant de la responsabilité sans faute de l'Etat et des collectivités publiques introduit par la loi du 1er septembre 1988 et a ordonné une expertise pour évaluer le bénéfice ayant pu être escompté par la société SOC3.) du fait de la troisième tranche envisagée de l'ensemble résidentiel et commercial ''(...)'',

alors que **premiere branche** *l'article 12 de la loi du 12 juin 1937 prévoit que les servitudes frappant les propriétés en vertu de plans d'aménagement ne confèrent pas le droit à indemnité, et que cela signifie en particulier que lorsqu'une servitude non aedificandi a été créée, le préjudice qui résulte de l'impossibilité de tirer profit du caractère précédemment constructible d'un terrain en particulier celui de la perte de la chance de réaliser un bénéfice lors d'une opération de promotion immobilière, n'est pas indemnisable, à l'exception de frais engages antérieurement à la création de la servitude, lorsque ces frais ont été occasionnés par une légitime confiance dans la situation de droit existante, trompée par la conduite de l'autorité compétente et que la Cour d'appel, en retenant le principe de la responsabilité c'est-à-dire de l'obligation d'indemniser le préjudice de ne pas pouvoir réaliser de bénéfice en réalisant une opération de promotion immobilière a violé le texte indiqué dans la présente branche, lequel texte était en vigueur au moment ou la servitude en question a été créée,*

alors que **deuxième branche,** *suivant l'article 1er du Code civil, les principes généraux du droit concernant l'application de la loi dans le temps et le principe général de droit << lex specialis derogat legi generali >>, la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des collectivités publiques est une loi générale qui laisse subsister l'article 12 de la loi du 12 juin 1937, et que la Cour d'appel, en retenant le principe de la responsabilité, c'est-à-dire, l'obligation d'indemniser le préjudice de ne pas pouvoir réaliser de bénéfice a violé les textes et les principes indiqués dans la présente branche » ;*

Mais attendu que le jugement du 31 mars 1999 avait retenu qu'*« en ce qui concerne finalement l'argument tiré de l'article 12 alinéa 1 in fine de la loi de 1937, il y a lieu de relever que la société (...) n'agit pas en indemnisation du préjudice qui lui serait accru du fait de la servitude prévue à l'article 12, mais de celui subi suite au comportement de la Commune et entre autre suite à l'éventuelle faute acquilienne reprochée à la Commune ; ce préjudice ne disparaissant certainement pas avec l'absence d'indemnisation décrétée par l'article 12 précité. »*

Que les juges d'appel, par adoption des motifs des premiers juges, confirmèrent ces derniers en retenant qu'ils ont constaté que les conditions d'application des bases légales invoquées par la demanderesse, la société (…), sont données et qu'il y a lieu à indemnisation de cette dernière ;

Que les juges du fond ont ainsi correctement relevé que la demande d'indemnisation était fondée sur la loi du 1er septembre 1988, et subsidiairement, sur les articles 1382 et 1383 du Code civil pour fautes et négligences commises, et que le litige ne portait pas sur un problème d'indemnisation d'un préjudice accru du fait de la création d'une servitude, mais sur celui subi suite au comportement de la commune constitutif d'une faute acquilienne ayant consisté en sa décision de reclassement du terrain à bâtir en zone non aedificandi ;

Que le moyen, en sa première branche, n'est donc pas fondé ;

Attendu que le grief, en relation avec l'application des lois dans le temps, fait dans la deuxième branche du moyen à l'arrêt attaqué d'avoir méconnu que la

loi du 1er septembre 1988 est une loi générale qui laisse subsister l'article 12 de la loi du 12 juin 1937, n'est pas fondé non plus, dès lors que la loi du 1er septembre 1988 ne contient pas de disposition relative à une exception de la responsabilité des pouvoirs publics en relation avec la création de servitudes au sens de l'article 12 de la loi du 12 juin 1937, et qu'il ne se déduit ni des dispositions légales ni des principes généraux visés au moyen que la loi du 1er septembre 1988 établit dans son champ d'application un cas de non-responsabilité relativement à la création ou la modification de servitudes ;

D'où il suit que le moyen est à rejeter dans ses deux branches ;

Sur le troisième moyen de cassation :

tiré *« du défaut de base légale au regard de article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relatif à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques,*

il est fait grief à l'arrêt attaqué du 11 juillet 2001 d'avoir déclaré l'appel principal non fondé et d'avoir confirmé le jugement déféré du 31 mars 1999 qui a retenu le principe de la responsabilité de la Commune sur base de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques, d'avoir dit non fondée la demande de la Commune de (...) en allocation d'une indemnité de procédure et d'avoir renvoyé les parties devant les premiers juges en vue de régler les mesures de droit en matière d'expertise et de continuation des débats et d'avoir imposé les dépens de l'instance pour un tiers à l'Administration communale de (...),

en ce que la Cour d'appel, en confirmant le jugement entrepris qui a déclaré fondée en principe la demande de SOC3.) sur base de l'article 1er alinéa 2 traitant de la responsabilité sans faute de l'Etat et des collectivités publiques introduit par la loi du 1er septembre 1988 a adopté les motifs des premiers juges qui ont déclaré que la société SOC3.) a subi un dommage spécial, sans que la Cour d'appel, ni les premiers juges dont elle a adopté les motifs n'aient examinés en aucune manière si le préjudice subi par SOC3.)était exceptionnel au sens de l'article 1er, alinéa 2 de la loi du 1er septembre 1988,

alors qu'aux termes de l'article 1er, alinéa 2, de la loi précitée, le préjudice doit être spécial et exceptionnel pour donner lieu a responsabilité sur base de l'article 1er, alinéa de cette loi, et que la Cour d'appel qui n'a pas constaté l'existence d'un préjudice exceptionnel n'a pas donné à son arrêt une base légale suffisante au regard de l'article 1er, alinéa 2, de la loi précitée » ;

Mais attendu que les juges d'appel, en disant qu'*« en l'espèce, la commune de (...) a classé le terrain litigieux en zone aedificandi et a accordé à l'intimée deux permis de conduire, puis, lors de la demande concernant une troisième résidence, a reclassé ledit terrain en zone non aedificandi. En agissant de la sorte, la commune de (...) a fait preuve d'inconséquences dans ses desseins, trompant la légitime confiance de l'intimée dans la situation de droit existante, elle a partant manqué à son devoir général de prudence et de diligence et elle a de ce fait engagé sa*

responsabilité tant sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil que sur base de l'article 1er de la loi du 1er septembre 1988, ce qui a pour conséquence, au vœu des mêmes dispositions légales, qu'elle doit réparer le préjudice résultant de sa conduite fautive » ont retenu que le préjudice résultait de la conduite fautive de la commune, visant la responsabilité pour faute de la puissance publique prévue à l'article 1er alinéa 1er de la loi du 1er septembre 1988 qui consacre le principe de la responsabilité civile pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil ;

Qu'en se déterminant ainsi, les juges d'appel, sans encourir le grief du manque de base légale, n'avaient pas à constater l'existence d'un dommage exceptionnel qui n'est pas une condition de la responsabilité pour faute ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le quatrième moyen de cassation :

« Il est fait grief à l'arrêt attaqué du 11 juillet 2001 d'avoir déclaré l'appel principal non fondé et d'avoir confirmé le jugement déféré du 31 mars 1999 qui a retenu le principe de la responsabilité de la Commune sur base de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques, d'avoir dit non fondée la demande de la Commune de (...) en allocation d'une indemnité de procédure et d'avoir renvoyé les parties devant les premiers juges en vue de régler les mesures de droit en matière d'expertise et de continuation des débats et d'avoir imposé les dépens de l'instance pour un tiers à l'Administration communale de (...),

en ce que la Cour d'appel a confirmé la décision des premiers juges qui, c'est-à-dire qu'elle a confirmé l'institution d'une expertise pour fixer l'étendue du préjudice, en même temps qu'elle a confirmé le principe de la responsabilité sur base de l'article 1er, alinéa 2, traitant de la responsabilité sans faute de l'Etat et des collectivités publiques,

alors que, **première branche,** *aux termes de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988, pour qu'il y ait responsabilité sans faute de la part d'une collectivité publique, le préjudice invoqué doit être spécial et exceptionnel, ce qui implique la nécessité de déterminer d'abord l'étendue du préjudice avant de retenir le principe d'une responsabilité sans faute d'une collectivité publique sur base de l'article 1er, alinéa 2 de la loi du 1er septembre 1988, et que la Cour d'appel en retenant le principe de la responsabilité sur base de l'article 1er, alinéa 2 susdit sans avoir au préalable constaté l'étendue du préjudice a violé le texte en question,*

alors que, **deuxième branche,** *et à titre subsidiaire, aux termes de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988, pour qu'il y ait responsabilité sans faute de la part d'une collectivité publique, le préjudice invoqué doit être spécial et exceptionnel, ce qui implique la nécessité de déterminer d'abord l'étendue du préjudice avant de retenir le principe d'une responsabilité sans faute d'une collectivité publique sur base de l'article 1er, alinéa 2 de la loi du 1er septembre 1988, et que la Cour d'appel en retenant le principe de la responsabilité sur base de l'article 1er, alinéa 2 susdit sans avoir au préalable constaté l'étendue du*

préjudice n'a privé sa décision de toute base légale au regard de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 » ;

Mais attendu que les juges d'appel ont retenu que le préjudice résultait de la conduite fautive de la commune, engageant sa responsabilité pour faute ;

Que, sans encourir le grief de violation de l'article 1er alinéa 2 de la loi du 1er septembre 1988 ni celui du défaut de base légale au regard de cette disposition, ils n'avaient donc pas à contrôler au préalable l'étendue du préjudice ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé en ses deux branches ;

Sur le cinquième moyen de cassation :

« Il est fait grief à l'arrêt attaqué du 11 juillet 2001 d'avoir déclaré l'appel principal non fondé et d'avoir confirmé le jugement déféré du 31 mars 1999 qui a retenu le principe de la responsabilité de la Commune sur base de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de 1'Etat et des personnes publiques, d'avoir dit non fondée la demande de la Commune de (...) en allocation d'une indemnité de procédure et d'avoir renvoyé les parties devant les premiers juges, en vue de régler les mesures de droit en matière d'expertise et de continuation des débats et d'avoir imposé les dépens de l'instance pour un tiers à l'Administration communale de (...),

en ce que la Cour d'appel, en décidant ainsi qu'il lui est reproché ci-dessus, est restée ambiguë sur la base légale qui lui a permis de retenir la responsabilité de la Commune, en indiquant dans ses motifs que la responsabilité de la Commune est engagée << tant sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil que sur base de l'article 1er de la loi du 1er septembre 1988 >> tout en se référant à un comportement jugé fautif de la Commune tandis que dans le dispositif, par le fait de la confirmation du jugement du tribunal d'arrondissement du 31 mars 1999, elle ne retient qu'une responsabilité sans faute de l'Etat et des collectivités publiques sur base de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988, et qui d'après la Cour d'appel aurait constaté que les conditions d'application des bases légales invoquées que (par) *la demanderesse sont données nonobstant le fait que le jugement du 31 mars 1999 retient la responsabilité de la Commune uniquement sur la base de la responsabilité sans faute, lequel jugement n'examine pas la base subsidiairement invoquée par SOC3.), à savoir les articles 1382 et 1383 du Code civil,*

alors que l'application des articles 1382 et 1383 du Code civil, de l'article 1er, alinéa 1er ou de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques ne doit pas laisser incertaine la base de la responsabilité retenue et que la Cour d'appel en versant a ce sujet dans l'ambiguïté a privé sa décision de base légale au regard contrevenu aux susdits textes et n'a pas donné de base légale suffisante à sa décision au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil, de l'article 1er, alinéa 1er et de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la

responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques » ;

Mais attendu que les juges d'appel, par les motifs reproduits dans la réponse au troisième moyen, ont retenu la responsabilité de la commune sur base de sa conduite fautive, tant sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil que sur base de l'article 1er de la loi du 1er septembre 1988, et son obligation de réparer le préjudice en résultant ;

Que la base légale de la condamnation est indiquée de manière suffisamment précise dans l'arrêt attaqué qui n'encourt pas le reproche formulé au moyen ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le sixième moyen de cassation :

« Il est fait grief à l'arrêt attaqué du 11 juillet 2001 d'avoir déclaré l'appel principal non fondé et d'avoir confirmé le jugement déféré du 31 mars 1999 qui a retenu le principe de la responsabilité de la Commune sur base de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques, d'avoir dit non fondée la demande de la Commune de (...) en allocation d'une indemnité de procédure et d'avoir renvoyé les parties devant les premiers juges en vue de régler les mesures de droit en matière d'expertise et de continuation des débats et d'avoir imposé les dépens de l'instance pour un tiers à l'Administration communale de (...),

en ce que, pour statuer ainsi il a été dit ci-avant, la Cour d'appel a retenu (en bas de la page 4 et en bas de la page 5 de l'arrêt du 11 juillet 2001) une responsabilité sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et de l'article 1er de la loi du 1er septembre 1988 relative a la responsabilité de l'Etat et des collectivités publiques uniquement sur base d'une conduite jugée fautive en retenant qu' << en agissant de la sorte, la commune de (...) a fait preuve d'inconstance dans ses desseins, trompant la légitime confiance de l'intimée dans la situation de droit existante, elle a partant manqué à son devoir général de prudence et de diligence et elle a de ce fait engagé sa responsabilité tant sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil que sur base de l'article 1er de la loi du 1er septembre 1988, ce qui a pour conséquence, au voeu des mêmes dispositions légales, qu'elle doit réparer le préjudice résultant de sa conduite fautive >>,

alors que, **première branche,** *une responsabilité en vertu des articles 1382 et 1383 du Code civil ou de l'article 1er de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des collectivités publiques présuppose la réunion de plusieurs conditions, à savoir l'existence d'une faute ou d'un fait générateur (en cas de responsabilité sans faute sur base de l'article 1er, alinéa 2, de loi du 1er septembre 1988) et d'un lien de causalité entre la faute en question et le préjudice, ainsi que diverses autres conditions en cas de responsabilité sans faute sur base de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 et que la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil et l'article 1er de la loi du 1er septembre 1988 en retenant la responsabilité sur*

base de la seule constatation d'une conduite contraire au devoir général de prudence et de diligence incombant à la commune pour déduire ensuite de cette responsabilité l'obligation de réparer le préjudice résultant de sa conduite jugée fautive ;

alors que, **deuxième branche,** *et à titre subsidiaire, une responsabilité en vertu des articles 1382 et 1383 dû Code civil ou de l'article 1er de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des collectivités publiques présuppose la réunion de plusieurs conditions, à savoir l'existence d'une faute ou d'un fait générateur (en cas de responsabilité sans faute sur base de l'article 1er, alinéa 2, de loi du 1er septembre 1988) et d'un lien de causalité entre la faute en question et le préjudice, ainsi que diverses autres conditions en cas de responsabilité sans faute sur base de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 et que la Cour d'appel, en retenant la responsabilité sur base de la seule constatation d'une conduite contraire au devoir général de prudence et de diligence incombant à la commune pour déduire ensuite de cette responsabilité l'obligation de réparer le préjudice résultant de sa conduite jugée fautive, a violé les articles 1382 et 1383 du Code civil et l'article 1er de la loi du 1er septembre 1988 »;*

Mais attendu que les juges d'appel ont retenu la responsabilité de la commune sur base de sa conduite contraire à son devoir général de prudence et de diligence, en constatant que la commune a classé le terrain litigieux en zone aedificandi et a accordé à l'intimée (la défenderesse en cassation sub 1) deux permis de construire, puis, lors de la demande concernant une troisième résidence, a reclassé le terrain en zone non aedificandi, et qu'en agissant de la sorte, la commune a fait preuve d'inconséquence dans ses desseins, trompant la légitime confiance de l'intimée dans la situation de droit existante ;

Que les juges d'appel ont analysé en fait tant la conduite fautive de la Commune que l'existence du préjudice consistant dans la perte d'une chance de réaliser la troisième phase du complexe immobilier suite à la décision de reclassement prise par la commune ;

Qu'ils ont ainsi, par les éléments factuels de la cause, suffisamment motivé, sans encourir le grief de défaut de base légale ni celui de violation des articles visés au moyen, tant le principe du préjudice que le lien de causalité ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé en ses deux branches ;

Sur le septième moyen de cassation :

tiré *« de la violation des articles 53, 54 et 65 du Nouveau code de procédure civile et de la violation du principe du contradictoire,*

il est fait grief à l'arrêt attaqué du 11 juillet 2001 d'avoir déclaré l'appel principal non fondé et d'avoir confirmé le jugement déféré du 31 mars 1999 qui a retenu le principe de la responsabilité de la Commune sur base de l'article 1er,

alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques, d'avoir dit non fondée la demande de la Commune de (...) en allocation d'une indemnité de procédure et d'avoir renvoyé les parties devant les premiers juges en vue de régler les mesures de droit en matière d'expertise et de continuation des débats et d'avoir imposé les dépens de l'instance pour un tiers à l'Administration communale de (...),

en ce que la Cour d'appel, tout en retenant une responsabilité de la commune sans faute, à déduit une responsabilité pour faute de la Commune en considération de l'attitude de celle-ci antérieurement à la création de la servitude << non aedificandi >> (page 4 en bas et page 5 en haut de l'arrêt du 21 juillet 2001), mais que la partie SOC1.) n'avait fonde sa demande qu'a titre subsidiaire sur les articles 1382 et 1383 du Code civil et, ainsi que l'ont relevé les juges de première instance dans leur jugement du 31 mars 1999, s'était à cet égard uniquement fondée sur << les manoeuvres pratiquées par la Commune suite au dépôt de la demande d'autorisation de construire ayant finalement abouti au refus de cette autorisation >> (page 7 en bas du jugement du 31 mars 1999) et, ni dans les conclusions en première instance, ni dans les conclusions en appel, les parties de Maître Fernand Entringer se sont prévalues des faits retenus par la Cour, à savoir le classement en zone aedificandi mis en rapport avec l'établissement au préalable de deux autorisations pour les phases (...) I et II, pour fonder sur cet ensemble de faits une responsabilité et que la Cour d'appel n'a pas non plus invité les parties à prendre position par rapport à la pertinence de ces faits, avant d'y fonder une responsabilité,

alors que, **première branche,** *d'après l'article 65 du Nouveau Code de procédure Civile et le principe du contradictoire, les juges du fonds ne sont pas autorisés sans inviter les parties a prendre position à ce sujet, à retenir la responsabilité d'une des parties sur base d'une faute en considération de faits n'ayant pas été indiqués par le demandeur comme pouvant fonder une responsabilité et n'ayant pas fait l'objet d'un débat contradictoire entre les parties par rapport à une éventuelle responsabilité, et que la Cour d'appel, en asseyant une responsabilité de la Commune pour faute sur des faits qui n'étaient ni invoqués ni discutés comme donnant lieu à une responsabilité pour faute a violé le texte susdit ainsi que le principe du contradictoire,*

alors que, **deuxième branche,** *d'après les articles 53 et 54 du Nouveau Code de Procédure Civil, l'objet du litige est déterminé par les prétentions des parties et que le juge n'est en droit que de statuer sur ce qui est demandé et que la Cour d'appel a violé les textes indiqués dans la présente branche en retenant à côté de la responsabilité sans faute invoquée par le demandeur à titre principal une responsabilité pour faute seulement invoquée par le demandeur à titre subsidiaire »;*

Sur la première branche :

Mais attendu qu'en retenant sur base des conclusions échangées que la responsabilité de la demanderesse en cassation était à retenir sur base de la responsabilité pour faute, les juges d'appel, saisis d'une demande principalement

fondée sur la responsabilité sans faute des pouvoirs publics, et subsidiairement sur les articles 1382 et suivants du Code civil en raison des fautes commises par la Commune n'ont procédé qu'à une simple requalification des faits ayant fait l'objet d'un débat contradictoire ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé en sa première branche ;

Sur la deuxième branche :

Mais attendu que, dans la mesure où le grief invoqué vise la violation de l'obligation de ne statuer que sur ce qui est demandé, les juges d'appel, saisis d'une demande dont l'objet était la réparation du préjudice subi suite au comportement de la Commune, n'ont pas, en déclarant la demande en indemnisation fondée quant à son principe tout en confirmant les premiers juges quant à l'instauration d'une expertise aux fins de chiffrer le préjudice subi consistant en la perte d'une chance, violé l'article 53 du Nouveau code de procédure civile, et que, sous ce point, le moyen en sa deuxième branche n'est pas fondé ;

Que dans la mesure où le grief, tel que formulé, vise une violation de l'article 54 du Nouveau code de procédure civile, il ne constitue pas un cas d'ouverture à cassation, mais ne peut donner lieu qu'à requête civile en application de l'article 617-5° du Nouveau code de procédure civile, et que, sous ce point, le moyen en sa deuxième branche n'est pas recevable ;

Sur le huitième moyen de cassation :

tiré *« de la violation de l'article 5 du Code civil pour excès de pouvoirs, il est fait grief à l'arrêt attaqué du 11 juillet 2001 d'avoir déclaré l'appel principal non fondé et d'avoir confirmé le jugement déféré du 31 mars 1999 qui a retenu le principe de la responsabilité de la Commune sur base de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques, d'avoir dit non fondée la demande de la Commune de (...) en allocation d'une indemnité de procédure et d'avoir renvoyé les parties devant les premiers juges en vue de régler les mesures de droit en matière d'expertise et de continuation des débats et d'avoir imposé les dépens de l'instance pour un tiers à l'Administration communale de (...),*

en ce que pour décider ce qui est reproché à la Cour d'appel elle a considéré dans son arrêt du 11 juillet 2001 la Cour d'appel a retenu ce qui suit: << En l'espèce, la commune de (...) a classé le terrain litigieux en zone aedificandi et a accordé à l'intimée deux permis de construire, puis, lors de la demande concernant une troisième résidence, a reclassé ledit terrain en zone non aedificandi.

En agissant de la sorte, la commune de (...) a fait preuve d'inconséquence dans ses desseins, trompant la légitime confiance de l'intimée dans la situation de droit existante, elle a partant manqué à son devoir général de prudence et de diligence et elle a de ce fait engagé sa responsabilité tant sur base des articles

1382 et 1383 du Code civil que sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil que sur base de l'article 1er de la loi du 1er septembre 1988, ce qui a pour conséquence, au voeu des mêmes dispositions légales, qu'elle doit réparer le préjudice résultant de sa conduite fautive (cf op. cit.) >>, c'est-à-dire par un motif d'ordre général sans procéder à des constatations de fait concrètes,

alors que l'article 5 du Code civil défend aux juges de se prononcer par voie de disposition générale et règlementaire sur les causes qui leur sont soumises et que la Cour d'appel, en retenant sans autre distinction ni considération de fait comme étant fautif le fait par la commune de (...) d'avoir classé le terrain en question en zone << aedificandi >> et d'avoir accordé deux autorisations de construire, puis, lors de la demande concernant une troisième résidence d'avoir reclassé ledit terrain en zone << en aedificandi >> s'est prononcé par voie de disposition générale et réglementaire et a violé le texte susdit » ;

Mais attendu qu'en se déterminant sur base des motifs indiqués par la demanderesse en cassation dans son moyen, les juges d'appel ont analysé, en se référant aux éléments factuels spécifiques de l'espèce, le comportement fautif de la commune ;

Qu'ils ne se sont donc pas prononcés par voie de disposition générale et réglementaire sur la cause qui leur était soumise ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le neuvième moyen de cassation :

tiré *« d'un défaut de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil, de l'article 1er, alinéa 1er et de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 sur la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques,*

il est fait grief à l'arrêt attaqué du 11juillet 2001 d'avoir déclaré l'appel principal non fondé et d'avoir confirmé le jugement déféré du 31 mars 1999 qui a retenu le principe de la responsabilité de la Commune sur base de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques, d'avoir dit non fondée la demande de la Commune de (...) en allocation d'une indemnité de procédure et d'avoir renvoyé les parties devant les premiers juges en vue de régler les mesures de droit en matière d'expertise et de continuation des débats et d'avoir imposé les dépens de l'instance pour un tiers à l'Administration communale de (...),

en ce que la Cour d'appel, tout en retenant dans les motifs de l'arrêt du 11 juillet 2001 la responsabi1ité de la Commune sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et sur base de l'article 1er de la loi du 1er septembre 1988 sur la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques et en vertu du dispositif de l'arrêt du 11 juillet 2001 la responsabilité de la Commune sur base de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques, n'a pas constaté, ni dans les motifs propres de l'arrêt attaqué, ni par ceux des premiers juges qu'elle s'est fait siens, le lien de causalité

entre le préjudice retenu, à savoir la perte d'une chance et la faute, respectivement le fait générateur retenu, sinon du moins n'a-t-elle procédé que par voie de simple affirmation, soit implicite, soit explicite,

alors que l'application des articles 1382 et 1383 du Code civil, de l'article 1er, alinéa 1 ou de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 sur le responsabilité de l'Etat et des personnes publiques suppose la réunion de conditions bien déterminées, dont l'existence d'un lien de causalité entre la faute, respectivement le fait générateur et le préjudice invoqué et que la Cour d'appel en s'abstenant de constater l'existence d'un lien de causalité sinon en procédant par simple affirmation, soit implicite, soit explicite a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil, de articles 1er, alinéa 1 et de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 sur le responsabilité de l'Etat et des personnes publiques » ;

Mais attendu que les juges d'appel, en adoptant les motifs des premiers juges qui ont dit qu'*« il est constant en cause que la société SOC3.) n'a pu construire la troisième phase de l'ensemble résidentiel et commercial envisagé sur les terrains acquis précisément en vue de cette construction et ce en raison du seul comportement de la Commune ainsi qu'il ressort de la décision de refus initiale du 3 septembre 1990 et réitérée par la suite, laquelle est en fait motivée par la décision prise par le conseil communal de reclasser la zone visée dans la demande en zone non aedificandi »*, ont analysé et motivé sur base des éléments de fait du litige le lien de causalité entre le comportement fautif de la commune et le préjudice subi, de sorte que leur décision n'encourt pas le grief de défaut de base légale au regard des dispositions légales visées au moyen ;

Sur le dixième moyen de cassation :

tiré *« de la violation des articles 1382 et 1383 du Code civil, l'article 1er, alinéa 1er et alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 sur la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques et de l'article 9 de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes,*

il est fait grief à l'arrêt attaqué du 11 juillet 2001 d'avoir déclaré l'appel principal non fondé et d'avoir confirmé le jugement déféré du 31 mars 1999 qui a retenu le principe de la responsabilité de la Commune sur base de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques, d'avoir dit non fondée la demande de la Commune de (...) en allocation d'une indemnité de procédure et d'avoir renvoyé les parties devant les premiers juges en vue de régler les mesures de droit en matière d'expertise et de continuation des débats et d'avoir imposé les dépens de l'instance pour un tiers a l'Administration communale de (...),

en ce que la Cour d'appel, tout en retenant dans les motifs de l'arrêt du 11 juillet 2001 la responsabilité de la Commune sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil et sur base de l'article 1er de la loi du 1er septembre 1988 sur la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques et en vertu du dispositif de l'arrêt du 11 juillet 2001 la responsabilité de la Commune sur base de l'article 1er,

alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques, et en retenant que le préjudice consistait en la perte de la chance de réaliser un bénéfice, a fait abstraction de l'objection tirée par l'administration communale de l'absence d'autorisation par le ministre du plan d'aménagement particulier prévoyant la construction des complexes (...) I, II et III,

alors que l'article 9 de la loi du 14 juin 1937 requérait l'approbation du ministre de l'intérieur pour qu'un plan d'aménagement particulier ou général puisse entrer en vigueur et que des autorisations de construire ne pouvaient être accordées sur base d'un tel plan qu'après l'approbation du ministre de l'intérieur et qu'il en résulte une impossibilité de construire conformément à ces plans tant que cette approbation n'a pas été accordée, tandis que les articles 1382 et 1383 du Code civil, de même que l'article 1er, alinéa 1er, et l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 supposent l'existence d'un préjudice en rapport causal avec une faute ou un fait générateur, lequel préjudice ne pouvant pas consister, en cas d'octroi de deux autorisations de construire pour les deux premières phases d'une opération de promotion immobilière sans attendre l'approbation ministérielle et de création subséquente d'une servitude << non aedificandi >>, en la perte de la chance de réaliser un bénéfice par l'opération de promotion immobilière pour une troisième phase, si légalement cette opération de promotion immobilière n'avait pu être exécutée, même en l'absence de création de la servitude << non aedificandi >> vu l'absence d'approbation ministérielle et que la Cour d'appel en retenant une responsabilité de la Commune pour la perte de la chance de réaliser un bénéfice lors de la troisième phase, tout en écartant la question de savoir si le plan d'aménagement particulier prévoyant la construction de (...) III avait été approuvé par le ministre de l'intérieur, a violé les susdits textes » ;

Mais attendu que les juges d'appel, pour retenir la responsabilité de la commune, se sont déterminés en retenant que c'est la décision de reclassement du terrain en zone non aedificandi intervenue après l'octroi de deux autorisations de construire sur base de l'ancien plan d'aménagement particulier qui est à l'origine du préjudice et ce indépendamment d'une décision d'approbation ou de refus de la décision de reclassement par le Ministre de l'Intérieur ;

Que le moyen n'est donc pas fondé ;

Sur le pourvoi dirigé contre l'arrêt du 23 mars 2011 :

Sur le premier moyen de cassation pris en ses deux branches :

tiré *« d'un défaut de réponse à conclusions constituant une violation de l'article 89 de la Constitution, des articles 249 et 587 combinés du Nouveau code de procédure civile et de l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'Homme,*

il est fait grief à la Cour d'appel d'avoir dit l'appel incident de la Commune

de (...) non fondé, d'avoir dit l'appel de la société à responsabilité limitée SOC1.) en liquidation partiellement fondé, d'avoir confirmé le jugement déféré du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 26 avril 2005, sauf à préciser que l'Administration communale de (...) est condamnée à payer à la société à responsabilité limitée SOC1.) le montant de 568.188,85 euros, soit 90% du montant retenu par l'expert, réévalué par la Cour d'appel, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de l'assignation jusqu'à solde, d'avoir fait masse des frais et dépens et de les avoir imposés pour moitié à l'Administration communale de (...) et d'avoir ordonné la distraction au profit de Maître Fernand Entringer sur son affirmation de droit,

en ce qu'elle a statué ainsi qu'il lui est reproché sans avoir répondu

1) au moyen de l'actuelle demanderesse en cassation << que s'il est peut-être vrai qu'en pure théorie la phase (...) III aurait pu générer un bénéfice substantiel, il n'en reste pas moins que les bénéfices faibles, voir nuls réalisés lors des phases (...) I et (...) II montrent qu'en pratique la chance de réaliser un bénéfice élevé pour la phase III était très faible >> et << que les comptes annuels de 1986 à 1992, période de réalisation et de commercialisation de (...) II indiquent des bénéfices annuels de moins de deux millions de francs luxembourgeois (1986: 2.697.244; 1987: 3.412.396; 1988: 2.008.502; 1989: 4.912.407 ou perte de 634.53, cf pièces 5 et 6 ; 1990: 1991: 173.451 — 2.392.580; 1991 : -8.493.333)>> (conclusions du 7 juin 2006, en bas de la page 3),

2) au moyen de l'actuelle demanderesse en cassation que l'expert judiciaire (...) avait fait un travail purement théorique en ce sens qu'il n'a pas tenu compte des bénéfices réels réalisés par SOC1.) pour las phases (...) I et II qui sont très peu élevés ou négatifs pour les années 1986 à 1992, période de réalisation et de commercialisation des phases (...) I et (...) II (conclusions de l'Administration communale de (...) du 7 juin 2006, pages 2, 3 et 4), moyen qualifié par la Cour d'appel de << contestations ... tirées essentiellement de considérations générales, imprécises en détail, et basées sur un simple renvoi à des pièces à caractère financier ou comptable ... insuffisantes à démontrer l'inexactitude des conclusions de l'expert prises selon toute évidence après vérification des pièces à lui soumises >> qui ajoute que << ni le fait que l'expert se serait laissé induire en erreur par la société à responsabilité limitée SOC1.), en liquidation, ni l'inexactitude nécessaire, voire seulement probable, à un titre quelconque invoque, de ses conclusions fondées sur appréciation des pièces et renseignements du dossier ne sont évidents >>,

alors que

première branche, *conformément à l'article 89 de la Constitution, aux articles 249 et 587 combinés du Nouveau code de procédure civile et à l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'Homme, tout arrêt doit être motivé, ce qui impliquait l'obligation pour la Cour de répondre aux moyens indiqués ci-dessus sous 1) et que le fait pour la Cour d'appel de ne pas avoir répondu à ces moyens équivaut à un défaut de réponse à conclusions constituant une violation des dispositions indiquées dans la présente branche,*

deuxième branche, *conformément à l'article 89 de la Constitution, aux articles 249 et 587 combinés du Nouveau code de procédure civile et à l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'Homme, tout arrêt doit être motivé, ce qui impliquait l'obligation pour la Cour de répondre aux moyens indiqués ci-dessus sous 2) et que le fait pour la Cour d'appel de ne pas avoir répondu à ces moyens équivaut à un défaut de réponse à conclusions constituant une violation des dispositions indiquées dans la présente branche » ;*

Mais attendu que le grief du défaut de réponse à conclusions développé dans les deux branches du moyen vise des considérations avancées par la demanderesse en cassation qui ne constituent que de simples arguments consistant à contester le préjudice retenu et qui ne sont assortis d'aucune déduction juridique ;

Attendu que les juges d'appel ont répondu à ces arguments en considérant notamment : *« Le tribunal de première instance a à juste titre énoncé que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport soit d'autres éléments acquis en cause. Les contestations de l'Administration Communale de (...) tirées essentiellement de considérations générales, imprécises en détail, et basées sur un simple renvoi à des pièces à caractère financier ou comptable sont insuffisantes à démontrer l'inexactitude des conclusions de l'expert prises selon toute évidence après vérification des pièces à lui soumises. Ni le fait que l'expert se serait laissé induire en erreur par la société à responsabilité limitée SOC1.) en liquidation, ni l'inexactitude nécessaire, voire seulement probable, à un titre quelconque invoqué, de ses conclusions fondées sur son appréciation des pièces et renseignements du dossier ne sont évidents. Les arguments du genre que la société à responsabilité limitée SOC1.). en liquidation n'aurait pas subi de préjudice afférent alors qu'elle aurait aisément pu utiliser son projet à un autre endroit sont évidemment à rejeter, comme il convient de préciser. Aucun élément du dossier ne permet, en effet, de conclure qu'un projet conçu pour être réalisé à un endroit spécifique puisse être utilisé à une autre fin. En l'absence de circonstances concrètes tant soit peu précises susceptibles de rendre vraisemblables, d'étayer les allégations de l'Administration Communale de (...), le recours à un complément d'expertise ne se conçoit pas. Le rapport d'expertise a, à raison été entériné par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg et la fixation du dommage en question subi par la société à responsabilité limitée SOC1.) procède d'une appréciation correcte des circonstances de l'espèce par la juridiction du premier degré >> ;*

D'où il suit que le moyen ne saurait être accueilli ;

Sur le deuxième moyen de cassation pris en ses deux branches :

« Il est fait grief à la Cour d'appel d'avoir dit l'appel incident de la Commune de (...) non fondé, d'avoir dit l'appel de la société à responsabilité limitée SOC1.) en liquidation partiellement fondé, d'avoir confirmé le jugement déféré du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 26 avril 2005, sauf à préciser que l'Administration communale de (...) est condamnée à payer à la

société à responsabilité limitée SOC1.) le montant de 568.188,85 euros, soit 90% du montant retenu par l'expert, réévalué par la Cour d'appel, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de l'assignation jusqu'à solde, d'avoir fait masse des frais et dépens et de les avoir imposés pour moitié à l'Administration communale de (...) et d'avoir ordonné la distraction au profit de Maître Fernand Entringer sur son affirmation de droit,

en ce qu'elle a statué ainsi qu'il lui est reproché sans justifier en aucune manière le fait d'accorder 90% du montant du bénéfice calculé par l'expert pour la phase (...) III, c'est-à-dire le fait d'avoir évalué de façon implicite la chance de réaliser le bénéfice en question à 90%,

alors que, **première branche,** *conformément à l'article 89 de la Constitution, à l'article 249 du Nouveau code de procédure civile, combiné avec l'article 587 du même Code et conformément à l'article 6 de la Constitution européenne des droits de l'homme, les décisions de justice doivent être motivées, ce qui implique en particulier l'obligation pour la Cour d'appel de justifier le montant des condamnations qu'elle prononce, de même que, en cas de condamnation à indemniser la perte d'une chance de motiver pourquoi la chance est évalué à un niveau déterminé et que la Cour d'appel, en s'abstenant de motiver sa décision sur ce point a violé les textes indiqués au présent moyen ;*

alors que, **seconde branche,** *subsidiairement, une condamnation sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, de l'article 1er, alinéa 1 ou de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 sur le responsabilité de l'Etat et des personnes publiques suppose la réunion de conditions bien déterminées, dont la détermination préjudice consistant en la perte d'une chance, laquelle détermination autrement ne peut avoir lieu par simple affirmation et que la Cour d'appel en procédant par simple par simple affirmation, soit implicite, soit explicite a privé sa décision de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil, de l'article 1er, alinéa 1 et de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 sur le responsabilité de l'Etat et des personnes publiques » ;*

Mais attendu que les juges d'appel, en confirmant les premiers juges, ont, pour arrêter le montant destiné à indemniser la perte d'une chance, estimé que le degré de probabilité de construire la troisième phase du complexe immobilier, eu égard à la circonstance de fait que deux immeubles du complexe avaient déjà fait l'objet d'une autorisation et que l'arrêt du 11 juillet 2001 avait retenu que la défenderesse en cassation pouvait dès lors légitimement croire qu'elle allait bénéficier d'une autorisation comme pour les deux premiers immeubles, était à fixer à 90% ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, la Cour d'appel a, par des motifs exempts d'insuffisance ou de contradiction, et procédant de son appréciation souveraine des faits et circonstances de la cause, justifié sa décision sans encourir le grief de défaut de base légale ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen de cassation :

tiré *« du défaut de base légale au regard des articles 1382 et 1383 du Code civil, de l'article 1er, alinéa 1er et de l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 sur la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques,*

il est fait grief à la Cour d'appel d'avoir dit l'appel incident de la Commune de (...) non fondé, d'avoir dit l'appel de la société à responsabilité limitée SOC1.) en liquidation partiellement fondé, d'avoir confirmé le jugement déféré du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 26 avril 2005, sauf à préciser que l'Administration communale de (...) est condamnée à payer à la société à responsabilité limitée SOC1.) le montant de 568.188,85 euros, soit 90% du montant retenu par l'expert, réévalué par la Cour d'appel, avec les intérêts au taux légal à partir du jour de l'assignation jusqu'à solde, d'avoir fait masse des frais et dépens et de les avoir imposés pour moitié à l'Administration communale de (...) et d'avoir ordonné la distraction au profit de Maître Fernand Entringer sur son affirmation de droit,

en ce que la Cour d'appel a statué ainsi qu'il lui reproché, sans avoir constaté que le préjudice à l'indemnisation duquel elle a condamné l'administration communale de (...) était en relation causale avec les éléments retenus comme faits générateurs de la responsabilité retenue dans son arrêt du 11 juillet 2001,

alors que les articles 1382 et 1383 du Code civil, l'articles 1er, alinéa 1er et l'article 1er, alinéa 2, de la loi du 1er septembre 1988 sur la responsabilité de l'Etat et des personnes publiques prévoient comme condition aux responsabilités qu'elles édictent respectivement notamment la condition de l'existence d'un lien de causalité entre la faute, respectivement le fait générateur et le préjudice invoqué et que la Cour d'appel en s'abstenant de constater l'existence d'un lien de causalité sinon en procédant par simple affirmation, soit implicite, soit explicite a privé son arrêt de base légale au regard des dispositions indiquées au présent moyen » ;

Mais attendu que la Cour d'appel ayant, par son arrêt du 11 juillet 2001, déjà retenu que la commune avait engagé sa responsabilité par sa conduite fautive et qu'elle devait réparer le préjudice en ayant résulté consistant en la perte d'une chance, elle n'avait plus, dans son arrêt du 23 mars 2011 rendu à la suite du jugement du 26 avril 2005, à se prononcer sur le lien causal entre la faute et le préjudice ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs :

rejette le pourvoi ;

condamne la demanderesse en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Benoît ENTRINGER, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le Président Georges SANTER, en présence de Monsieur John PETRY, premier avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffier à la Cour.