

Arrêt N° 51/21 – II-CIV

Arrêt civil

**Audience publique du trois mars deux mille vingt-et-un**

Numéro CAL-2018-01052 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,  
Carine FLAMMANG, premier conseiller,  
Anne-Françoise GREMLING conseiller, et  
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

1. **A.**), et son époux

2. **B.**),

les deux demeurant à L-(...) **LIEU.3.**), (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Martine LISÉ  
de Luxembourg du 9 novembre 2018,

comparant par la société à responsabilité limitée VOGEL AVOCAT  
sàrl, inscrite à la liste V du Tableau de l'ordre des avocats du Barreau  
de Luxembourg, demeurant professionnellement à L-1660  
Luxembourg, 74, Grand-rue, représentée par son gérant actuellement  
en fonction, représentée aux fins de la présente procédure par Maître  
Gaston VOGEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,  
demeurant professionnellement à la même adresse,

e t :

**L'ADMINISTRATION COMMUNALE LIEU.1.)**, établie et ayant son  
siège à L-(...), (...), représentée par son collège des bourgmestre et  
échevins actuellement en fonctions telle qu'issue de la fusion des  
communes de **LIEU.2.)** et de (...) en vertu de la loi du 15 avril 2016,  
avec effet à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2018,

intimée aux termes du prédit exploit LISÉ,

comparant par Maître Robert LOOS, avocat à la Cour, demeurant à  
Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Saisi de la demande de **B.)** et de son épouse **A.)** dirigée contre l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE **LIEU.2.)** (actuellement l'ADMINISTRATION COMMUNALE **LIEU.1.)**, ci-après la COMMUNE) tendant au paiement du montant de 1.000.000 euros à titre de dommages-intérêts, les époux **B.)-A.)** reprochant à la COMMUNE un abus de droit en ce qu'elle a ordonné, à tort d'après eux, la fermeture du chantier de rénovation de leur maison sise à **LIEU.3.)**, sinon en ce que la COMMUNE les a empêchés d'achever la construction par des demandes de mise en conformité, mises en garde et mises en demeure injustifiées, la demande étant basée sur l'article 6-1 du code civil, la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des collectivités publiques (ci-après la loi de 1988), ainsi que les articles 1382 et 1383 du code civil, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 25 février 2015, a nommé un expert avec la mission de se prononcer sur la conformité des travaux entrepris par les époux **B.)-A.)** à l'autorisation de construire leur accordée et au règlement des bâtisses de la COMMUNE.

Par jugement du 21 mars 2018, le même tribunal, statuant en continuation du jugement du 25 février 2015 et à la suite au dépôt du rapport de l'expert Sebastian Kreuzsch, a dit la demande partiellement fondée sur base de la loi de 1988 en retenant à charge de la COMMUNE une faute constitutive d'un fonctionnement défectueux de ses services de nature à engager sa responsabilité en ce qu'elle a accordé aux époux **B.)-A.)** une autorisation de construire sur base de plans dont elle n'a pas vérifié la conformité au règlement des bâtisses et en ce qu'elle a par la suite réclamé une mise en conformité du projet.

La COMMUNE a été condamnée à payer aux époux **B.)-A.)** les montants de 5.000 euros à titre de dommage moral, 11.549,40 euros à titre de frais d'expertise et 5.000 euros du chef de frais d'avocat.

De ce jugement, les époux **B.)-A.)** ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 9 novembre 2019.

Ils font valoir qu'en raison de l'arrêt des travaux décidé par la COMMUNE, ils ont dû quitter en date du 1<sup>er</sup> juin 2008 leur immeuble de **LIEU.3.)** devenu inhabitable et qu'ils ont dû se réinstaller dans une maison leur appartenant sise à **LIEU.4.)** dans laquelle ils habitaient avant d'acquérir l'immeuble de **LIEU.3.)**. N'ayant plus pu donner la maison de **LIEU.4.)** en location, ils réclament à titre de perte de loyers une somme de 1.200.000 euros (12 ans X 10.000 euros - valeur locative mensuelle -). Ils expliquent qu'ils ont conservé leur adresse officielle à **LIEU.3.)** en raison de la scolarité de leurs enfants.

A titre subsidiaire, les appelants offrent de prouver la valeur locative de la maison par voie d'expertise.

Les époux **B.)-A.)** soutiennent encore que l'état de leur maison s'est aggravé avec les années et ils demandent à voir nommer un expert pour constater et chiffrer les dégradations au matériel et aux machines laissés dans les lieux, la perte de revenu de l'entreprise que **B.)** projetait d'installer dans la maison à rénover et la perte due à la destruction des travaux déjà réalisés par eux ainsi que la perte de temps subie de ce fait, les époux **B.)-A.)** affirmant avoir réalisé eux-mêmes entre 2005 et 2008 les travaux de gros-œuvre et une partie des travaux de reconstruction.

Au titre de frais d'expertise, les appelants réclament la moitié des frais de l'expertise Kreuzsch qu'ils ont avancés (5.729,70 euros), ainsi que les frais de l'expertise Diederich (1.772,61 euros).

Ils réclament en outre un montant de 100.000 euros à titre de dommage moral, faisant état dans le chef de **B.)** d'une dépression consécutive à l'arrêt des travaux, et un montant de 15.000 euros à titre de frais d'avocat.

La COMMUNE relève appel incident et conclut à voir dire qu'elle n'a pas commis de faute au sens de l'article 1<sup>er</sup> de la loi de 1988 et à voir dire la demande des époux **B.)-A.)** non fondée.

La Commune considère qu'il ne lui appartenait pas de vérifier la conformité au règlement des bâtisses des plans présentés par les appelants à l'appui de leur demande d'autorisation de construire, notamment la hauteur de la corniche de l'immeuble y référencée. On ne pourrait mettre à la charge de l'autorité communale une obligation de procéder à un mesurage de tous les plans lui soumis, ce qui représenterait un travail fastidieux ayant pour effet que l'autorité communale se substituerait aux architectes et ingénieurs.

L'autorisation de construire aurait précisé qu'elle était accordée sous réserve que les plans soient conformes au règlement des bâtisses. Dans la mesure où les plans soumis ne mentionnaient aucune cote ou hauteur précise, il aurait suffi aux appelants, voire à l'entreprise de construction de se référer à la hauteur prévue au règlement des bâtisses, en l'espèce une hauteur maximale de 6,50 mètres. La COMMUNE est d'avis qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas avoir procédé à un re-mesurage, voire de ne pas avoir demandé de précisions aux époux **B.)-A.)**, dès lors qu'elle a pu légitimement présumer que les plans soumis étaient conformes au règlement des bâtisses.

Par ailleurs, l'expert aurait constaté, sur base d'un mesurage de la construction réalisée, qu'elle était doublement non-conforme, d'une

part, aux plans tels qu'autorisés, la corniche dépassant de 14 centimètres la hauteur mentionnée sur les plans, et, d'autre part, au règlement des bâtisses, la hauteur réalisée de la corniche étant supérieure de 52 centimètres à celle autorisée audit règlement.

La COMMUNE considère encore que l'expert a dépassé sa mission en se prononçant sur de prétendues obligations de vérification et de contrôle des plans par la COMMUNE, questions juridiques à trancher par les tribunaux.

A titre subsidiaire, la COMMUNE conteste le dommage moral réclamé par les époux **B.)-A.)**. Il serait en effet établi que la COMMUNE n'a jamais prononcé de fermeture du chantier, de sorte que rien n'aurait empêché les appelants d'achever la construction et de la mettre en conformité avec le règlement des bâtisses, voire avec les plans en ramenant la corniche à la hauteur de 6,88 mètres telle qu'autorisée. Les appelants auraient par ailleurs refusé de considérer la solution technique de rechange leur proposée par la COMMUNE. La victime aurait l'obligation de minimiser son dommage, ce que les appelants auraient omis de faire en laissant leur propriété à l'abandon pendant de longues années. Si leur chantier s'est trouvé à l'arrêt depuis le 26 novembre 2008, ce serait parce que les appelants, qui voulaient réaliser eux-mêmes les travaux, en étaient incapables physiquement et professionnellement et qu'ils n'avaient pas les moyens financiers pour ce faire.

La COMMUNE conteste encore devoir prendre en charge les frais de l'expertise Kreuzsch qui devraient être supportés intégralement par les appelants, l'expertise ayant permis de démontrer que la hauteur de la corniche ne respecte ni les plans autorisés, ni le règlement des bâtisses. D'ailleurs, la COMMUNE ayant fait l'avance de la moitié des frais d'expertise, ainsi que le lui imposait le jugement du 25 février 2015, ce volet de la demande des époux **B.)-A.)** serait tout au plus fondé pour le montant de 6.703,75 euros.

Les frais d'avocat réclamés de 5.000 euros sont également contestés.

Concernant l'appel principal des époux **B.)-A.)**, la COMMUNE conclut à le voir dire non fondé.

La COMMUNE conteste que les appelants n'aient pas pu habiter leur maison, dès lors qu'ils mentionnent dans leur acte d'appel y demeurer et qu'ils n'établissent pas avoir déménagé à une autre adresse.

Les prétendus loyers non perçus sont encore contestés dans leur principe et leur quantum à défaut de preuve que les appelants sont propriétaires de la maison sise à **LIEU.4.)**, voire qu'elle était louée pour le montant réclamé au titre de valeur locative, la partie intimée

s'opposant encore à l'expertise sollicitée à ce titre qui ne pourrait pallier la carence probatoire des appelants.

La COMMUNE conteste par ailleurs la relation causale entre l'arrêt des travaux et la dépression nerveuse dont souffrait l'appelant qui aurait été antérieure au litige en cause.

Les appelants contestent la recevabilité et le bien-fondé de l'appel incident.

Ils se réfèrent aux conclusions de l'expert Kreuzsch selon lesquelles il serait raisonnable de considérer que les services communaux, composés entre autres d'un ingénieur, procèdent à un contrôle des cotes imposées par le règlement des bâtisses et, en cas de doute, questionnent le demandeur en autorisation à ce titre.

### *Appréciation de la Cour*

#### Quant à la responsabilité de la COMMUNE

Les époux **B.)-A.)** reprochent à la COMMUNE de leur avoir accordé une autorisation de construire sur base de plans erronés et contraires au règlement des bâtisses que l'autorité communale aurait omis de redresser et de leur avoir ensuite adressé des demandes de mise en conformité, les empêchant de fait d'achever les travaux de construction restés à l'arrêt depuis 2008.

Les juges de première instance ont à juste titre rappelé que le bourgmestre doit respecter les règles du plan d'aménagement et du règlement des bâtisses en délivrant un permis de construire et qu'il lui appartient dans ce cadre de vérifier la conformité du projet aux prescriptions administratives en vigueur.

Il découle du rapport de l'expert Kreuzsch, ayant analysé et comparé les relevés et mesurages réalisés par différents bureaux d'études, que la hauteur de la corniche de l'immeuble **B.)/A.)**, telle que figurant sur les plans de l'architecte **C.)** soumis à l'autorité communale lors de la demande d'autorisation de construire, n'est pas conforme à la hauteur autorisée par le règlement des bâtisses, la dépassant de 38 cm. L'expert a encore relevé que la hauteur finale de la corniche dépassera de 14 cm celle renseignée sur les plans autorisés, de sorte que la construction réelle dépassera de 52 cm la hauteur autorisée par le règlement des bâtisses, s'écartant ainsi non seulement dudit règlement des bâtisses, mais encore des plans autorisés.

L'expert, après avoir constaté que les plans ne comportaient aucune indication quant à la hauteur de la corniche, mais qu'ils mentionnaient les différents niveaux de la construction (niveau de la rue et niveau du dernier étage équivalant à celui de la corniche), a relevé que la hauteur

de la corniche pouvait être vérifiée par une opération de soustraction des niveaux, voire que les distances des cotes étaient mesurables à l'aide d'une règle en utilisant l'échelle des plans fournis en grandes dimensions.

La Cour approuve le tribunal d'avoir retenu qu'il y a eu en l'espèce fonctionnement défectueux dans le chef des services communaux, au sens de l'article 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1988 précité, dans la mesure où la COMMUNE a délivré le 25 juillet 2005 une autorisation de construire sans vérifier si les plans d'architecte lui soumis étaient conformes au règlement des bâtisses, étant relevé que l'expert s'est limité à énoncer les différentes méthodes de vérification des hauteurs sur plans que les autorités communales auraient pu appliquer sans trancher aucune question de droit et sans prendre position quant aux obligations des autorités communales en matière d'autorisation de construire dont l'appréciation relève des tribunaux.

Ce volet du jugement entrepris est, partant, à confirmer, l'appel incident de la COMMUNE n'étant, par voie de conséquence, pas fondé sur ce point.

#### Quant au préjudice des époux **B.)-A.)**

- Perte de loyers

Les appelants font état d'une perte de loyers à hauteur d'un montant de 1.200.000 euros résultant de l'impossibilité pour eux de donner en location leur immeuble sis à **LIEU.4.)** qu'ils ont dû réintégrer, dès lors que l'immeuble de **LIEU.3.)** était devenu inhabitable.

Il ne saurait plus être contesté en instance d'appel que les appelants sont propriétaires de la maison sise à **LIEU.4.)**, (...) et qu'ils y habitent actuellement, même s'ils sont restés officiellement déclarés à **LIEU.3.)**, le certificat de l'Administration des Contributions du 15 mars 2019 et le constat de l'huissier de justice Alex Mertzig de Diekirch des 22 et 23 août 2012 en témoignant.

Force est de relever que les époux **B.)-A.)** n'établissent pas l'état inhabitable de la maison de **LIEU.3.)** à l'époque de l'arrêt des travaux en 2008, les ayant obligés de déménager pour se réinstaller à **LIEU.4.)**. Les appelants ne versent en effet ni photos, ni constat d'huissier ou état des lieux au jour de l'arrêt des travaux et il découle de leurs propres explications qu'ils ont habité la maison avec leurs enfants en bas âge entre 2005 et 2008 pendant la réalisation par eux-mêmes des travaux de gros-œuvre.

Ce chef de demande n'est, partant, pas fondé.

- Dégradation de l'immeuble et de son contenu

Les époux **B.)-A.)** réclament encore l'indemnisation du préjudice résultant de la dégradation de l'immeuble et des matériaux et machines y laissés à l'abandon depuis une douzaine d'années, de même que de la perte due à la destruction des travaux réalisés et de la perte de temps consacrée par eux aux rénovations.

Il est constant en cause que la COMMUNE n'a pas pris de décision d'arrêt des travaux ni écrite, ni verbale. Tout en rendant les appelants attentifs au défaut de conformité de la construction projetée par rapport au règlement des bâtisses et aux plans autorisés et en les invitant à revoir le projet afin de le rendre conforme, la COMMUNE a proposé une solution alternative de modification de la corniche suivant un croquis transmis aux époux **B.)-A.)** par lettre du 5 novembre 2010.

Les appelants n'ont pas donné suite à cette proposition et n'ont pas davantage sollicité de nouvelle autorisation sur base d'un projet remanié.

Il apparaît dès lors que c'est l'attitude intransigeante des appelants, ayant refusé de considérer la proposition modificative de la COMMUNE, voire de soumettre une nouvelle demande de permis de construire sur base de plans rectifiés, qui a été à l'origine de la non-reprise des travaux et de l'abandon du chantier depuis 2008, de sorte que la relation causale entre le dommage invoqué par les appelants résultant de l'arrêt des travaux et la faute de la COMMUNE laisse d'être établie.

- Perte de revenus de l'entreprise de **B.)**

Ce chef de demande est à rejeter pour les mêmes motifs, la perte de revenus alléguée de l'entreprise que **B.)** projetait d'installer dans la maison n'étant pas en relation causale avec la faute de la COMMUNE.

- Dommage moral

Les appelants réclament, par réformation un montant de 100.000 euros au titre de dommage moral.

Le jugement entrepris est à confirmer pour avoir fixé au montant de 5.000 euros le dommage moral alloué aux appelants, ce montant étant approprié au regard des tracés subis par eux à la suite de la faute de la COMMUNE.

- Frais d'expertise

Les appelants réclament à ce titre les montants de 5.729,70 et 1.772,61 euros, étant relevé qu'aucun montant n'est réclamé, ni chiffré au titre de frais d'huissier.

La demande ayant trait aux frais d'expertise est fondée pour la somme de 7.502,31 euros qui est à mettre à charge de la COMMUNE dont la faute a rendu nécessaire le recours à l'expert.

Le jugement entrepris est, partant, à réformer sur ce point.

- Frais d'avocat

En instance d'appel, les appelants réclament un montant de 15.000 euros à titre de frais d'avocat en faisant état de la lenteur de l'instruction du dossier en première instance.

Cette demande a été à bon droit déclarée fondée pour le montant de 5.000 euros qui est approprié au vu de l'envergure du dossier.

Il suit des développements qui précèdent que l'appel principal n'est pas fondé et que l'appel incident est partiellement fondé.

La condition d'iniquité n'étant pas établie dans leur chef, les parties sont à débouter de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

## **P A R C E S M O T I F S**

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

vu l'article 2 de la loi du 19 décembre 2020 ;

reçoit l'appel principal et l'appel incident en la forme ;

dit l'appel principal non fondé ;

dit l'appel incident partiellement fondé ;

**réformant,**

dit la demande ayant trait aux frais d'expertise fondée à hauteur du montant de 7.502,31 euros ;

partant,

condamne l'ADMINISTRATION COMMUNALE LIEU.1.) à payer à B.) et à son épouse A.) le montant de 7.502,31 euros ;

**confirme** le jugement entrepris pour le surplus ;

déboute les parties de leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel;

fait masse des frais et dépens de l'instance d'appel et les impose à hauteur de moitié à chacune des parties avec distraction au profit de Maître Gaston VOGEL et Maître Robert LOOS sur leurs affirmations de droit.