

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 75/23 - II - CIV

Audience publique du sept juin deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2022-00520 du rôle

Composition:

Danielle SCHWEITZER, président de chambre,
Béatrice KIEFFER, premier conseiller,
Martine WILMES, premier conseiller,
Alexandra NICOLAS, greffier.

E n t r e :

l'**ADMINISTRATION COMMUNALE DE FLAXWEILER**, ayant sa maison communale à L-6926 Flaxweiler, 1, rue Berg, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg, du 23 mai 2022,

comparant par la société à responsabilité limitée ETUDE D'AVOCATS PIERRET & ASSOCIES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée **SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à ADRESSE3.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de

Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du prédit exploit FERREIRA SIMOES du 23 mai 2022,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins des présentes par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Le litige a trait à la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.) en obtention de dommages et intérêts dirigée à l'encontre de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE FLAXWEILER (ci-après la Commune) sur base des dispositions de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi modifiée du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques.

Par demande du 25 avril 2017, la société SOCIETE1.) a sollicité auprès de la Commune quatre autorisations de morcellement et quatre autorisations de construire pour la construction de quatre maisons unifamiliales en bande sur son terrain d'une superficie de 34 ares inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.), section C de ADRESSE4.) dans la commune de FLAXWEILER.

Par courrier du 26 mai 2017, les autorisations de bâtir ont été refusées par le bourgmestre de la Commune au motif que le terrain n'était pas entièrement viabilisé et qu'une procédure de plan d'aménagement particulier (ci-après PAP) était nécessaire.

Suite au recours introduit par la société SOCIETE1.) auprès des juridictions administratives, les décisions du bourgmestre de la Commune portant refus des quatre autorisations de morcellement et des quatre autorisations de construire ont été annulées par arrêt de la Cour administrative du 9 juillet 2019, confirmant le jugement du tribunal administratif du 11 février 2019.

Estimant que la Commune lui avait causé un préjudice en lui refusant initialement et à tort les autorisations de construire requises, la société SOCIETE1.) a, par exploit d'huissier de justice du 5 mars 2021, donné assignation à cette dernière aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour la voir condamner à lui payer, en sus des intérêts légaux, la somme de 49.766,40 euros à titre de réparation du dommage matériel subi pour défaut de restitution partielle des frais d'enregistrement, sinon tout autre montant à évaluer souverainement par le tribunal pour perte de chance de se voir restituer lesdits frais.

La société SOCIETE1.) a encore sollicité de condamner la Commune à lui payer la somme de 1.489,74 euros à titre de réparation du préjudice matériel

subi du chef de frais de publication et la somme de 39.639,51 euros à titre de réparation du préjudice matériel du chef de frais et honoraires d'avocat.

Elle a finalement requis la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir, ainsi que la somme de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

A l'appui de sa demande en obtention de la réparation du dommage matériel subi pour défaut de restitution des frais d'enregistrement, la société SOCIETE1.) a fait valoir que le contrat d'achat initial du terrain du 4 décembre 2014 comprenait une clause de revente qui aurait dû lui permettre, selon les dispositions de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction (ci-après la loi du 28 décembre 1976), de récupérer une partie des frais d'enregistrement payés en cas de revente du bien immobilier dans un certain délai. Ainsi, elle a estimé qu'elle aurait pu récupérer sur base des dispositions légales 4,8 % des frais d'enregistrement payés en cas de revente de l'immeuble dans un délai de deux à quatre ans de la première vente, soit en l'espèce avant le 4 décembre 2018.

Elle a fait noter avoir signé en date du 10 juin 2018 un compromis de vente pour les quatre maisons en bande prévoyant comme seule condition suspensive l'obtention des autorisations de bâtir jusqu'au mois d'août 2018, sans contenir une quelconque obligation de construction, de destruction, respectivement d'aménagement du terrain par ses soins. Elle a soutenu que si elle avait réussi à obtenir de la Commune les autorisations requises, elle aurait pu obtenir le remboursement des frais d'enregistrement. Elle a fait valoir que c'est à cause du refus injustifié de la Commune de délivrer les autorisations requises que le compromis de vente a été annulé et qu'aucun acte de vente n'a pu être enregistré avant la date butoir du 4 décembre 2018.

A titre principal, la société SOCIETE1.) a demandé le montant de 49.766,40 euros, correspondant à 4,8 % du montant des frais d'enregistrement payés sur la somme totale de 1.036.800 euros.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) a estimé que dans la mesure où le refus de délivrer les autorisations de construire aurait fortement diminué ses chances de pouvoir respecter le délai imparti pour l'enregistrement d'une vente et en conséquence la restitution des frais d'enregistrement, elle aurait droit, selon la jurisprudence, à des dommages et intérêts pour perte de chance, dont le montant serait à évaluer souverainement par le tribunal.

A l'appui de sa demande en remboursement de frais de publication, la société SOCIETE1.) a fait valoir qu'elle a été obligée à procéder à la publication du PAP dans quatre journaux officiels tel que requis pour la procédure d'élaboration d'un tel PAP. Or, dans la mesure où les juridictions administratives ont décidé que le terrain litigieux ne se trouvait pas dans une zone soumise à l'élaboration d'un PAP et ce contrairement à ce qui avait été retenu par la Commune, il n'aurait pas été nécessaire de procéder à de telles

publications, de sorte qu'elle serait en droit de demander le remboursement des frais y relatifs de l'ordre de 1.489,74 euros.

A l'appui de sa demande en paiement de dommages et intérêts au titre de frais et d'honoraires d'avocat, la société SOCIETE1.) a fait noter que le recours à une procédure administrative et judiciaire, et par conséquent à un avocat, n'aurait pas été nécessaire si la Commune avait appliqué correctement sa réglementation urbanistique communale. Elle a sollicité le montant de 39.639,51 euros à titre de remboursement de frais et honoraires d'avocat, montant augmenté par conclusions du 15 juillet 2021 à la somme de 43.149,51 euros.

La Commune s'est opposée à toutes les demandes tant en leur principe qu'en leur *quantum* et a sollicité reconventionnellement une indemnité de procédure.

Par jugement du 1^{er} mars 2022, la Commune a été condamnée à payer à la société SOCIETE1.), en sus des intérêts légaux à partir de la demande en justice, le montant de 38.800 euros au titre de perte de chance de se faire rembourser en partie les droits d'enregistrement.

Le tribunal a fait droit à la demande en majoration du taux d'intérêt légal.

En outre, la Commune a été condamnée à payer à la société SOCIETE1.) le montant de 15.000 euros du chef de frais et d'honoraires d'avocat et le montant de 1.489,74 euros du chef du dommage matériel subi à cause des frais de publication.

Finalement, la demande de la société SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure a été déclarée fondée jusqu'à concurrence du montant de 1.500 euros, tandis que la demande reconventionnelle de la Commune en obtention d'une telle indemnité a été rejetée.

Du jugement du 1^{er} mars 2022, lui signifié en date du 21 avril 2022, la Commune a régulièrement relevé appel par acte d'huissier de justice du 23 mai 2022.

La Commune demande, par réformation, de se voir décharger de toutes les condamnations prononcées contre elle, sinon, en cas de condamnation, de ramener les indemnités allouées à la société SOCIETE1.) à de plus justes proportions.

Elle requiert aussi des indemnités de procédure du montant de 2.500 euros pour la première instance et du montant de 4.500 euros pour l'instance d'appel.

La société SOCIETE1.) interjette appel incident contre le jugement entrepris en ce qui concerne le montant alloué de 15.000 euros à titre de remboursement de frais et honoraires d'avocat et demande de lui accorder le montant de 47.244,51 euros de ce chef.

Elle demande pour le surplus de confirmer le jugement entrepris et requiert, pour l'instance d'appel, une indemnité pour procédure abusive et vexatoire du montant de 10.000 euros, ainsi qu'une indemnité de procédure du montant de 5.000 euros.

Quant aux frais d'enregistrement

La Commune critique le jugement entrepris pour avoir retenu que la société SOCIETE1.) avait subi un dommage en relation causale avec les décisions de refus d'accorder les autorisations requises, certes annulées, et pour l'avoir condamnée de ce chef au paiement du montant de 38.800 euros au titre de perte de chance.

L'appelante est d'avis qu'il n'y a aucun lien causal direct entre les décisions des juridictions administratives consistant à annuler la décision du bourgmestre du 26 mai 2017 et le préjudice prétendument subi consistant dans le défaut pour la société SOCIETE1.) de pouvoir récupérer une partie des frais d'enregistrement payés lors de l'acquisition du terrain.

En effet, cette possibilité de pouvoir récupérer une partie des frais d'enregistrement payés n'aurait existé qu'en cas de revente dans un délai de quatre ans, soit en l'espèce avant le 4 décembre 2018, et la prétention de la part de la société SOCIETE1.) qu'en cas de délivrance des autorisations requises en date du 26 mai 2017, elle aurait été en mesure de détruire, reconstruire, aménager et vendre lesdits biens immobiliers avant la date du 4 décembre 2018 resterait à l'état d'une pure allégation.

Le refus des autorisations de construire les quatre maisons en bande ne serait intervenu avec aucune intention malicieuse de sa part et elle aurait toujours suivi les directives formulées par le Ministère de l'intérieur, dont l'intervention serait obligatoire en matière d'urbanisme.

De l'avis de la Commune, la société SOCIETE1.) n'aurait subi aucun dommage.

En effet, à défaut de demande formulée par la société SOCIETE1.) auprès de l'administration compétente en restitution partielle desdits frais d'enregistrement, le préjudice invoqué serait totalement incertain.

Il ne faudrait par ailleurs pas perdre de vue que la société SOCIETE1.) avait motivé cette demande en se basant sur un compromis de vente signé en date du 10 juin 2018, comprenant des clauses suspensives consistant notamment dans l'octroi des autorisations de bâtir sollicitées, devenu caduc par la suite.

La Commune souligne que la société SOCIETE1.) s'est lancée dans cette opération de vente du 10 juin 2018, alors que la procédure administrative contentieuse entre parties de première instance était débutante, de sorte qu'elle ne pouvait ignorer lors de la signature du compromis en date du 10 juin 2018 que la condition suspensive relative à l'octroi des autorisations de bâtir figurant dans son compromis de vente ne serait pas levée.

La société SOCIETE1.) serait dès lors elle-même à l'origine de son préjudice pour ne pas avoir attendu l'issue définitive du litige devant les juridictions administratives avant de se lancer dans l'élaboration d'un compromis de vente.

Admettre le contraire inciterait des vendeurs à organiser des opérations de vente, éventuellement fictives, vouées à l'échec faute d'obtenir les autorisations requises, afin de rechercher la responsabilité de la Commune en cas d'annulation des refus d'autorisations de construire par les juridictions administratives.

De l'avis de la Commune, la demande actuelle de la société SOCIETE1.) serait d'autant plus inacceptable, comme celle-ci avait déposé en outre en date du 2 août 2018 une demande en vue de se voir autoriser à construire une maison unifamiliale sur son terrain et qu'une telle autorisation lui avait été accordée par le bourgmestre en date du 13 septembre 2018.

La société SOCIETE1.) aurait volontairement abandonné le projet relatif à la maison unifamiliale, de sorte qu'elle serait elle-même responsable du défaut de se voir rembourser une partie des frais d'enregistrement.

La Commune fait encore valoir que la perte de chance retenue par les juges de première instance est totalement hypothétique, et en plus fixée arbitrairement au taux de 90 % du montant indemnitaire réclamé par la société SOCIETE1.).

Bien que dans le dispositif de ses conclusions du 21 octobre 2022 la société SOCIETE1.) demande de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné la Commune à lui payer le montant de 38.800 euros au titre de la perte de chance de se faire rembourser les droits d'enregistrement, elle requiert dans le corps des mêmes conclusions le paiement du montant de 49.766,40 euros, tel que sollicité en première instance à titre principal.

A ce sujet, il y a lieu de souligner que c'est à juste titre que les juges de première instance ont rejeté la demande de la société SOCIETE1.) de se voir allouer le montant de 49.766,40 euros, correspondant à la totalité des frais d'enregistrement récupérables par la société SOCIETE1.) en cas d'enregistrement d'une vente intervenue avant le 4 décembre 2018.

En effet, pour être indemnisable, le préjudice réclamé doit être en relation causal avec le fait générateur de responsabilité et il appartient à celui qui se prévaut du préjudice d'en rapporter la preuve.

Il n'est pas querellé que le fait générateur de responsabilité consiste en l'espèce dans le refus du bourgmestre de délivrer les autorisations de bâtir en date du 26 mai 2017, comme la Cour administrative a conclu à l'annulation dudit refus dans son arrêt du 9 juillet 2019, de sorte qu'il s'agit d'un acte illégal et en conséquence d'une faute.

Il y a lieu de rappeler que le compromis de vente du 10 juin 2018 signé par la société SOCIETE1.) prévoyait deux conditions suspensives, à savoir l'obtention des autorisations de bâtir pour quatre maisons unifamiliales en bande, telles qu'introduites en date du 25 avril 2017, ainsi que l'obtention d'un accord bancaire.

Outre le fait que le compromis de vente fut signé à une date où la société SOCIETE1.) ne pouvait légitimement ignorer que la délivrance des autorisations de bâtir avant le 1^{er} août 2018 serait plus qu'improbable compte tenu du refus intervenu en date du 26 mai 2017 et le recours pendant devant le tribunal administratif, il n'a pas été établi par la société SOCIETE1.) que la deuxième condition suspensive du compromis de vente, à savoir l'obtention de l'accord bancaire, était remplie en l'espèce.

Il n'est dès lors pas établi que l'annulation du compromis de vente du 10 juin 2018 a été exclusivement causée par le refus de délivrer les autorisations de bâtir par la Commune.

C'est dès lors à bon droit que la société SOCIETE1.) a été déboutée de sa demande principale en obtention du préjudice correspondant à la totalité des frais d'enregistrement qu'elle aurait pu récupérer en cas d'enregistrement d'une vente avant le 4 décembre 2018 et réclamée par elle suite à la caducité du compromis de vente du 10 juin 2018.

Quant à la demande subsidiaire de la société SOCIETE1.) pour perte d'une chance, c'est à bon droit que les juges de première instance ont relevé que la perte d'une chance se définit comme la disparition de la probabilité d'un événement favorable et constitue un dommage en elle-même et qu'une condamnation pour la perte d'une chance requiert, d'une part, que le juge ne puisse laisser subsister aucun doute sur le lien de causalité entre la faute et le dommage - la perte d'une chance - et d'autre part que la perte d'une chance soit la perte certaine d'un avantage probable.

Tel que souligné par les juges de première instance, pour être obtenue, l'indemnisation d'une perte d'une chance suppose établi que la chance perdue ait été suffisamment sérieuse et qu'elle fut effectivement anéantie par l'événement dommageable.

La perte d'une chance implique toujours l'existence d'un aléa, c'est ce qui la distingue du strict gain manqué, dont l'obtention aurait été certaine, si le fait dommageable n'était pas survenu.

En l'espèce, si la société SOCIETE1.) avait obtenu les autorisations requises pour la construction de quatre maisons en bande en date du 26 mai 2017, elle aurait eu des chances réelles et sérieuses d'enregistrer une vente avant le 4 décembre 2018, compte tenu de l'attractivité d'un tel projet et du marché immobilier existant à cette époque au Luxembourg.

C'est dès lors à tort que la Commune estime que le préjudice pour perte de chance suite au refus illégal de délivrer les autorisations de construire est purement hypothétique.

C'est encore à tort que la Commune estime qu'en abandonnant le projet de vente d'une maison unifamiliale pour laquelle l'autorisation de construire avait été accordée en date du 13 septembre 2018, la société SOCIETE1.) serait elle-même responsable du défaut d'enregistrement d'une vente avant le 4 décembre 2018 et, en conséquence, du défaut de récupération partielle des frais d'enregistrement.

En effet, il est beaucoup plus difficile de trouver un acquéreur pour la mise en vente d'un terrain d'une superficie de 34 ares, avec l'autorisation d'y construire une seule maison que pour la mise en vente d'un terrain d'une telle superficie avec l'autorisation d'y construire quatre maisons en bande.

A ce sujet, il y a lieu de relever que le projet alternatif de la construction d'une seule maison a été élaboré suite au refus de délivrance des autorisations pour les quatre maisons en bande pour lesquelles la société SOCIETE1.) était déjà entrée en discussion avec la Commune peu après l'acquisition du terrain en décembre 2014.

Il ne saurait dès lors être contesté qu'il s'agissait d'un projet alternatif mis en place par la société SOCIETE1.) suite au refus des autorisations pour le projet des quatre maisons en bande.

C'est encore à tort que la Commune fait valoir que le dommage n'est pas rapporté comme aucune demande en remboursement d'une partie des droits d'enregistrement et aucun refus y relatif ne seraient versés en cause.

En effet, conformément à l'article XII de la loi du 28 décembre 1976, le délai maximal pour récupérer une partie des droits d'enregistrement est de quatre ans à partir de la première vente, soit en l'espèce le 4 décembre 2018.

Ainsi, il y a forclusion à demander la restitution des droits d'enregistrement par le seul écoulement du délai fixé, de sorte qu'il est admis que la société SOCIETE1.) n'a pas pu récupérer une partie des frais d'enregistrement, alors qu'aucune vente n'a été enregistrée avant ladite date du 4 décembre 2018.

Il ressort de ce qui précède que c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que la société SOCIETE1.) avait subi une perte de chance de pouvoir procéder à la vente du terrain litigieux endéans le délai jusqu'au 4 décembre 2018 en relation avec le refus illégal de la Commune en date du 26 mai 2017 de délivrer les autorisations de bâtir pour quatre maisons en bande et que cette perte de chance était en relation causale avec le défaut de pouvoir ainsi récupérer une partie des frais d'enregistrement.

Il y a lieu de rappeler qu'il appartient au juge saisi de mesurer l'importance de la perte de chance et d'évaluer l'étendue du dommage.

Il ne s'agit dès lors pas tel que soutenu par la Commune d'une évaluation purement arbitraire.

L'indemnité pour perte d'une chance est toujours une fraction de la somme totale que la partie espérait gagner, qui est fixée en tenant compte des aléas.

Contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance, la Cour d'appel estime qu'il subsistait des aléas pour la possibilité de l'enregistrement de la vente avant le 4 décembre 2018 même en cas de délivrance des autorisations de bâtir en date du 26 mai 2017, compte tenu du délai assez restreint.

La Cour d'appel évalue à 50 % la chance qu'aurait eu la société SOCIETE1.) de vendre le terrain endéans le délai.

La base de calcul retenue par les juges de première instance n'ayant pas été contestée, le dommage réparable de la société SOCIETE1.) s'élève à (50 % de 43.200) 21.600 euros.

Le jugement entrepris est à réformer en ce sens.

Quant aux frais de publication

La Commune critique encore le jugement entrepris pour l'avoir condamnée à la prise en charge des frais de publication du PAP dans les journaux officiels.

Elle fait valoir que la société SOCIETE1.) a volontairement été d'accord à procéder par l'élaboration d'un PAP, de sorte qu'elle ne saurait réclamer le remboursement des frais de publication y relatifs.

Suite au courrier de la Commune du 18 août 2015 expliquant que la viabilisation de son terrain en vue de la réalisation de son projet ne pouvait se faire que via PAP, la société SOCIETE1.) a, dans une première phase, procédé à l'élaboration d'un PAP.

Suite à l'entrée en vigueur de la loi du 3 mars 2017 dite « OMNIBUS », la société SOCIETE1.) a estimé qu'en application de la nouvelle loi, la parcelle concernée était viabilisée et partant à considérer comme une zone, qui n'était plus soumise à l'élaboration d'un PAP, et elle a déposé en date du 25 avril 2017 les demandes d'autorisation de bâtir les quatre maisons en bande.

Il ressort des pièces versées en cause que les publications dans les journaux officiels du PAP, dont le remboursement est sollicité, ont été faites au début du mois d'avril 2017, soit avant le dépôt des demandes d'autorisation en date du 25 avril 2017.

S'il est exact que la Cour administrative a annulé le refus d'accorder les demandes d'autorisation du bourgmestre, qui avait motivé ce refus pour absence de procédure de PAP, au motif qu'un tel PAP n'était pas nécessaire, toujours est-il que la Cour a précisé que le PAP n'était pas nécessaire eu égard

à la loi dite « OMNIBUS » et compte tenu de ce que le terrain en question ne se trouvait pas à la date des refus du 27 mai 2017 dans une zone où pareil PAP aurait été nécessaire.

Il ne ressort d'aucun élément du dossier que le passage via la procédure du PAP, n'était pas requis avant l'entrée en vigueur de la loi dite « OMNIBUS » pour le projet de construction envisagé par la société SOCIETE1.) et tel qu'exigé par la Commune par courrier du 18 août 2015.

Il suit de ce qui précède et contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance que la société SOCIETE1.) n'a pas rapporté la preuve que les frais de publication du PAP constituent un dommage matériel en relation causale avec une faute commise par la Commune, les publications ayant été faites avant l'introduction des demandes d'autorisation du 25 avril 2017.

La demande de la société SOCIETE1.) du chef de dommage matériel subi suite à des frais de publication du PAP n'est dès lors pas fondée et le jugement entrepris est à réformer sur ce point. La Commune est à décharger de la condamnation relative aux frais de publication.

Quant aux frais et honoraires d'avocat

La Commune critique encore le jugement entrepris pour avoir alloué à la société SOCIETE1.) la somme de 15.000 euros à titre de préjudice pour frais et honoraires d'avocat.

Elle est d'avis que suite à l'autorisation de construire une maison unifamiliale délivrée par ses soins en date du 13 septembre 2018, le litige aurait pu s'achever.

L'appelante critique encore le *quantum* de la demande à défaut de communication du détail des prestations effectuées par l'avocat de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) interjette appel incident et demande le montant de 47.244,51 euros du chef de frais et d'honoraires d'avocat. Elle renvoie aux différents jeux d'écriture de son mandataire dans le cadre du contentieux administratif.

C'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que le préjudice résultant des frais et honoraires d'avocat que la société SOCIETE1.) a dû exposer tant devant les instances administratives que judiciaires pour obtenir gain de cause était en relation causale avec la faute commise par la Commune.

En effet, les demandes d'autorisation de bâtir ont été illégalement refusées et deux instances devant les juridictions administratives ont été nécessaires afin de faire annuler l'acte illégal de refus.

De même, tel que retenu ci-avant, la société SOCIETE1.) a subi en outre un préjudice matériel du refus injustifié de délivrer les autorisations demandées.

C'est par une motivation exhaustive à laquelle la Cour d'appel se rallie et qui est censée faire partie intégrante du présent arrêt que les juges de première instance ont conclu qu'il y avait lieu à évaluer le préjudice subi par la société SOCIETE1.) pour la défense de ses intérêts.

Tel que rappelé par les juges de première instance, le dommage consistant dans les frais et honoraires d'avocat doit être évalué sur base de critères objectifs, tels que définis à l'article 38 de la loi du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, partant l'importance de l'affaire, le degré de difficulté, le résultat obtenu et la situation de fortune du client.

Contrairement à ce qui a été retenu par les juges de première instance et sur base des pièces versées en cause, la Cour d'appel évalue le préjudice subi à titre de frais et honoraires d'avocat au montant de 18.000 euros pour les deux instances administratives.

En ce qui concerne les instances judiciaires, la Cour d'appel évalue le préjudice subi à titre de frais et honoraires d'avocat au montant de 8.000 euros pour les deux instances judiciaires.

Il y a dès lors lieu de condamner la Commune de payer à la société SOCIETE1.) le montant de 26.000 euros du chef de préjudice matériel subi au titre de frais et honoraires d'avocat.

Il ressort de ce qui précède que les appels principal et incident sont partiellement fondés.

Quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, c'est à bon droit que le tribunal a rejeté la demande de la Commune en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance. La partie appelante ayant également succombé en instance d'appel, sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour cette instance est également à rejeter.

La société SOCIETE1.) est à débouter de sa demande en allocation de dommages et intérêts en instance d'appel pour procédure abusive et vexatoire, étant donné que l'exercice de cette voie de recours ne saurait être qualifié d'erreur grossière confinant au dol dans le chef de la Commune et qu'il n'est pas établi que celle-ci a agi par malice ou de mauvaise foi.

La société SOCIETE1.) est également à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, comme il ne paraît pas inéquitable de laisser à sa charge les sommes par elle exposées et non comprises dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels principal et incident en la forme,

les déclare partiellement fondés,

réformant

réduit la condamnation intervenue à l'égard de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE FLAXWEILER en première instance au titre de dommages et intérêts du chef de perte de chance au montant de 21.600 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

décharge l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE FLAXWEILER de la condamnation au paiement du montant de 1.489,74 euros à titre de réparation du préjudice matériel du chef de frais de publication,

porte la condamnation intervenue à l'égard de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE FLAXWEILER au titre de préjudice du chef de frais et honoraires d'avocat au montant de 26.000 euros,

confirme le jugement entrepris pour le surplus,

déboute l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE FLAXWEILER de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de ses demandes en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE FLAXWEILER aux frais et dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Danielle SCHWEITZER, président de chambre, en présence du greffier Alexandra NICOLAS.