

Arrêt civil

**Audience publique du douze décembre deux mille un**

Numéro 24768 du rôle.

Composition:

Eliette BAULER, président de chambre;  
Julien LUCAS, premier conseiller;  
Marie-Anne STEFFEN, conseiller;  
Eliane ZIMMER, avocat général;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. A.), instituteur, et son épouse  
2. B.),  
les deux demeurant ensemble à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Marc GRASER de Luxembourg, en date du 26 mai 2000,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. C.), employée privée, demeurant à L-(...),

2. l'Administration Communale de X.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions, établie à L-(...), Hôtel de Ville, rue (...),

intimées aux fins du susdit exploit GRASER du 26 mai 2000,

comparant par Maître Roger NOTHAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

**3. D.),** rentier, et son épouse

**4. E.),**

les deux demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit GRASER du 26 mai 2000,

comparant par Maître René STEICHEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

#### LA COUR D'APPEL :

Par acte notarié du 3 février 1993, les époux **D.)-E.)** ont vendu aux époux **A.)-B.)** un terrain à bâtir, sis à (...), rue de (...). Les acquéreurs déclarent, qu'afin de s'assurer que le terrain était bâtissable, avoir obtenu avant la vente l'accord de la voisine **C.)** et de la commune. Dix mois plus tard, la voisine a rétracté son accord ce qui aurait entraîné un refus de construire de la part de la commune de **X.)**. En rétractant leurs accords antérieurs, la voisine en question et la commune auraient engagé leur responsabilité délictuelle sinon contractuelle. Par exploit d'huissier du 29 janvier 1996, les époux **A.)-B.)** ont assigné **D.), E.), C.)** et l'administration communale de **X.)** devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour s'entendre condamner solidairement sinon in solidum à payer aux requérants la somme de 700.000.- francs.

Par jugement du 12 janvier 2000, le tribunal a rejeté la demande comme non fondée.

Par exploit d'huissier du 26 mai 2000, les époux **A.)-B.)** ont relevé appel de ce jugement, signifié le 30 mai 2000.

Ils font valoir contre les différents intimés plusieurs moyens qu'il échet d'examiner point par point.

Quant à leur demande dirigée contre la commune, ils exposent que les premiers juges ont à tort refusé de retenir la responsabilité contractuelle de la personne publique en question, laquelle aurait pris un engagement

unilatéral en donnant une approbation de principe pour la construction projetée. Ils ajoutent que leur demande d'approbation préalable fut présentée de façon correcte, aucune forme particulière n'étant prévue au règlement des bâtisses. Ils reprochent concrètement à la commune d'avoir tenu compte dans sa décision de refus de la rétractation de la voisine C.), laquelle ne pouvait revenir sur son accord antérieur sans le consentement des appelants. C'est encore à tort que la commune s'est basée sur le refus de l'autre voisin F.), exposant que cet accord n'était pas nécessaire, vu que la construction envisagée ne s'étendait pas jusqu'à la limite de la propriété de ce voisin.

La commune de X.) conteste que les appelants aient présenté une demande d'approbation préalable, conforme aux articles 93 et 97 du règlement sur les bâtisses. Elle en tire la conclusion que des relations contractuelles n'existaient pas entre elle et les appelants. Elle déclare d'autre part avoir à raison tenu compte et de l'absence d'accord du voisin F.) et de la rétractation de l'autre voisine C.). Elle conclut à la confirmation sur ce point du jugement entrepris.

L'article 93 c) du règlement des bâtisses de la commune de X.) dispose que pour toute modification d'une construction existante et pour toute nouvelle construction dans les secteurs d'habitation I et II, il faut présenter une demande d'approbation préalable, qui vaut approbation de principe n'engageant toutefois la commune que si le plan définitif correspond en tous points aux dispositions du règlement des bâtisses.

Aucune demande d'approbation valable n'est versée par les appelants. C'est à raison que les juges ont dit que l'apposition de la mention « vu et approuvé » sur un extrait cadastral ne constitue pas pareille demande.

Les juges ont encore fait une application correcte de l'article 21 (et non 17) du même règlement des bâtisses en insistant sur l'accord des deux voisins limitrophes. Pareille interprétation ressort clairement de la dernière partie de l'article en question où l'accent est mis sur la distance séparant les deux constructions voisines, ce qui englobe l'accord de principe des deux voisins directs du côté de la rue et non d'un seul.

En refusant le 13 mars 1995 d'accorder aux appelants une autorisation de construire, la commune de X.) n'a pas engagé sa responsabilité contractuelle. C'est dès lors à raison et par des motifs que la Cour adopte que les juges ont rejeté la demande des époux A.)-B.) sur la base contractuelle.

Pour voir retenir la responsabilité délictuelle de la commune, les appelants font valoir que celle-ci aurait donné son approbation préalable,

sur laquelle elle ne pouvait revenir par après. Ils ajoutent que cette approbation fut donnée à la légère, sans vérification préalable si toutes les conditions prévues au règlement des bâtisses étaient remplies. Ils reprochent finalement à la commune d'avoir pris en considération la rétractation de la voisine C.).

La commune conteste toute faute dans son chef.

Ce volet de la demande est à rejeter pour les mêmes motifs que ci-dessus exposés. En effet, les appelants ne rapportent pas la preuve d'une demande en approbation ni d'un accord préalable de la commune. En plus, l'accord des deux voisins était requis, condition qui faisait défaut dès le début.

Pour ce qui est de l'action dirigée contre C.), les appelants font valoir qu'en donnant dans une première étape son accord pour la construction d'un immeuble et en se rétractant par après, elle a commis une faute engageant sa responsabilité contractuelle. Ils ajoutent que l'accord préalable fut donné en parfaite connaissance de cause et que toute erreur dans le chef de l'intimée est à exclure.

C.) résiste à la demande en exposant qu'un simple accord entre voisins constitue un acte de complaisance et non un engagement unilatéral faisant naître une quelconque obligation dans son chef.

La doctrine admet qu'un engagement unilatéral de volonté peut être une source d'obligations, mais seulement dans des circonstances particulières. L'engagement unilatéral a tout d'abord un caractère subsidiaire et ne s'applique que lorsque les autres techniques juridiques se révèlent impropres à fournir une solution satisfaisante. Il faut ensuite que l'engagement unilatéral présente une certaine utilité, c'est-à-dire qu'il paraisse opportun de faire peser sur le déclarant une obligation immédiate et irrévocable. Il faut finalement que la volonté du déclarant soit certaine et réfléchie.

Ces conditions rigides ne sont pas données en l'espèce. En donnant le 13 novembre 1992 son accord aux époux D.)-E.) de construire un bâtiment jusqu'à la limite de sa propriété, C.) n'a certainement pas voulu s'engager définitivement vis-à-vis des actuels appelants, qui au moment de cet accord n'étaient pas encore propriétaires du terrain en question. Son accord marqué sur une demande présentée par les propriétaires de l'époque s'analyse donc comme une faveur ou une complaisance faite à un voisin avec qui elle était en de bons termes, mais non comme un acte juridique unilatéral posé de façon réfléchie, générateur d'obligations.

En se rétractant ultérieurement, C.) n'a donc pas engagé sa responsabilité contractuelle.

Les appelants font valoir en outre que la voisine en question a commis une faute engageant sa responsabilité délictuelle en revenant sur sa décision initiale. Ils ajoutent que les juges ont à tort retenu que l'accord de l'autre voisin F.) était indispensable pour leur permettre de construire jusqu'à la limite du terrain C.).

Tout en contestant toute faute dans son chef, l'intimée conclut à l'absence d'une relation causale entre une éventuelle faute de sa part et le dommage invoqué par les appelants, sa rétractation ultérieure n'étant qu'un motif parmi d'autres du refus de la commune.

Il vient d'être exposé ci-dessus que la possibilité donnée au bourgmestre de réduire les marges de reculement est liée à l'accord des deux voisins du côté de la rue. Il est constant en cause que le voisin F.) a toujours refusé son consentement. Dans les conditions données, le bourgmestre ne pouvait autoriser les appelants de construire jusqu'à la limite de la propriété C.) de sorte que la rétractation de celle-ci, à supposer qu'elle constitue une faute délictuelle, est sans relation avec le refus du bourgmestre et par voie de conséquence avec le dommage invoqué par les époux A.)-B.).

Il suit des développements qui précèdent que quant au fond, l'appel laisse d'être fondé. Les appelants demandent finalement à être déchargés de la condamnation au paiement d'une indemnité de procédure à la commune de X.) et à C.). Ce volet de l'appel est fondé, la condition de l'iniquité requise par la loi n'étant pas remplie.

Les appelants demandent l'octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. Cette demande est à rejeter au vu du sort qui sera réservé à l'appel.

Il en est de même des demandes analogues de la commune de X.) et de C.), la condition de l'iniquité n'étant pas remplie.

Les intimés D.)-E.) demandent à être mis hors cause au motif que les appelants n'ont formulé aucune demande à leur encontre. Ils sollicitent en outre l'octroi d'une indemnité de procédure de 50.000 francs.

Ces deux demandes sont fondées en principe. Il ressort en effet de la procédure versée en cause que les acheteurs A.)-B.) ne contestent pas la validité de l'acte de vente du 3 novembre 1993 et ne font état d'aucune faute dans le chef des intimés en question. Il y a donc lieu de les mettre hors

cause. Il serait en outre inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des frais non compris dans les dépens. La Cour leur alloue une indemnité de procédure de 30.000.- francs.

**Par ces motifs :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, Monsieur le 1<sup>er</sup> conseiller Julien Lucas entendu en son rapport oral et le représentant du ministère public en ses conclusions,

reçoit l'appel en la forme ;

met hors cause les intimés **D.)-E.)** ;

dit l'appel partiellement fondé ;

réformant,

décharge les époux **A.)-B.)** de la condamnation prononcée en première instance au paiement d'une indemnité de procédure à la commune de **X.)** et à **C.)** ;

confirme pour le surplus le jugement attaqué ;

dit non fondées les demandes en allocation d'une indemnité de procédure des appelants et des intimées commune de **X.)** et **C.)** ;

dit fondée pour 30.000.- la demande analogue des époux **D.)-E.)** ;

condamne les appelants à payer la somme de 30.000.- francs aux prédicts époux ;

condamne les appelants en outre aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître René Steichen et de Maître Roger Nothar, avocats à la Cour qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.