

Arrêt civil

**Audience publique du 7 janvier deux mille neuf**

Numéro 31494 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;  
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;  
Aloyse WEIRICH, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

**B.**), avocat à la Cour, demeurant à L-(...),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 6 janvier 2006,

comparant par Maître Nicolas THIELTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**1. G.**), employé privé, et son épouse

**2. K.**), employée privée,  
demeurant ensemble à L-(...),

intimés aux fins du susdit exploit CALVO du 6 janvier 2006,

comparant par Maître James JUNCKER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

**3. la société à responsabilité limitée SOC.1.),** établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

intimée aux fins du susdit exploit CALVO du 6 janvier 2006,

comparant par Maître Patrick WEINACHT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### LA COUR DAPPEL :

Par décision du 26 mai 2000, le collège des bourgmestre et échevins de la commune de Strassen accorde pour compte de G.)-K.) une autorisation de bâtir une maison unifamiliale isolée au lieu-dit Schafsstrachen suivant les plans annexés à l'autorisation, sous les conditions spéciales suivantes :

« - observer les prescriptions du lotissement <Schafsstrachen> arrêté définitivement par le conseil communal en date du 23 septembre 1966 et approuvé par le Ministre de l'intérieur le 29 octobre 19(66) » ;

« - exécuter les garages projetés dans le fond de la parcelle en tant que constructions souterraines réalisées conformément aux prescriptions de l'article 36 de la partie écrite du plan d'aménagement général. Les ouvrages précités sont en outre à recouvrir d'une couche de terre végétale et à aménager en surface de verdure » ;

« - présenter avant le commencement des travaux les plans d'exécution renseignant sur les garages dûment modifiés » par rapport aux plans du 13 avril 2000 présentés à l'appui de l'autorisation de bâtir sollicitée.

L'article 3 portant approbation définitive du plan de lotissement du 23 septembre 1966 en question prévoit comme condition de l'approbation de voir « limiter l'emprise au sol des constructions à 25% de la surface totale des lots et limiter la hauteur de ces mêmes constructions à deux niveaux ».

L'article 36 g) du règlement sur les bâtisses de l'administration communale de Strassen retient qu'un garage est considéré comme souterrain :

« ... si les 2/3 de son volume au moins se situent en-dessous du terrain naturel, si une face au plus est entièrement visible une fois le terrain aménagé, et si la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 50 cm d'épaisseur et aménagée en surface de jeux ou de verdure ... ».

Faisant valoir qu'ils sont nus-proprétaires d'une maison d'habitation avec place qui est contiguë à celle ci-avant de G.) et de son épouse K.), que la construction des garages, autorisée en limite de la propriété, est réalisée à une distance de 80 mètres de la ligne de séparation avec leur terrain et ne constitue pas une construction souterraine enfouie à concurrence des 2/3 de leur volume sous le terrain naturel, qu'en outre la hauteur de la corniche du bâtiment principal est de 7,50 mètres, dépassant ainsi de 50 centimètres la hauteur autorisée, que par ce dépassement en hauteur et partant en volume, la construction principale détruit l'unité esthétique du lotissement entraînant ainsi une moins-value pour leur propre propriété, que les garages tels que réalisés modifient radicalement l'aspect arrière de leur propriété en y réduisant sensiblement l'ensoleillement et en y augmentant les zones d'ombres, se prévalant de l'inertie des autorités communales à faire respecter l'autorisation du 26 mai 2000, F.) et B.) assignent par exploit d'huissier du 28 septembre 2001 G.) et K.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg afin de les voir sur la base des articles 1382 et 1383 du code civil condamner, principalement, à rendre les constructions de l'immeuble principal et des garages conformes à l'autorisation de bâtir leur délivrée le 26 mai 2000 sous peine d'une astreinte de 10.000.- francs par jour de retard, subsidiairement, à leur payer le montant de 5.000.000.- francs du chef de dommages et intérêts.

Se référant à cette assignation et à ce qu'ils avaient chargé l'entreprise SOC.1.) S.A. des constructions litigieuses, les époux G.)-K.) assignent celle-ci par exploit d'huissier du 24 février 2004 à intervenir dans le litige afin de les tenir quittes et indemnes de toute éventuelle condamnation pouvant intervenir à leur encontre, relevant par ailleurs que les faits allégués par les consorts B.) restent contestés.

Par jugement du 2 décembre 2003, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg institue une visite des lieux en présence des parties.

Suite à cette visite des lieux le 10 mars 2004, et retenant entre autres que suivant les indications figurant sur les plans versés par les consorts B.) la hauteur de la maison G.)-K.) est de 7,82 mètres, que les éléments au dossier ne permettent cependant pas de déterminer la hauteur limite autorisée à cet endroit, qu'aucune faute n'est partant établie dans le chef des époux G.)-K.) concernant la construction principale, que s'il est établi que les garages ne sont contrairement à l'article 36 du règlement sur les bâtisses pas enfouis à concurrence des 2/3 dans le terrain naturel, ils se trouvent cependant tout à l'arrière des deux terrains et à une certaine distance de la maison B.), qu'ils sont à peine visibles de la terrasse des consorts B.), que le long de la propriété B.), une haute haie de thuyas, de grands sapins, arbres et autres verdure limitent considérablement la vue sur le terrain G.)-K.),

qu'il résulte de la visite des lieux et des éléments mentionnés ci-avant, que les garages ne modifient pas de façon préjudiciable l'aspect arrière de la propriété des consorts B.) et leur champ de visibilité, que la diminution d'ensoleillement pouvant en résulter se situe tout au fond du terrain B.) à un niveau pratiquement inaccessible à cause des plantations, qu'il n'y a partant pas de preuve d'un préjudice causé par les garages aux consorts B.), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg déboute en son jugement du 12 juillet 2005 B.) et F.) de leurs demandes.

Par exploit d'huissier du 6 janvier 2006 intimant SOC.1.) S.A. et les époux G.)-K.), B.) interjette appel contre le jugement du 12 juillet 2005, demandant que par voie de réformation il soit fait droit aux demandes formulées dans l'assignation du 28 septembre 2001, que partant les époux G.)-K.) soient condamnés à rendre les constructions de l'édifice principal et des garages conformes à l'autorisation de bâtir leur délivrée le 26 mai 2000, sous peine d'une astreinte de 250.- euros par jour de retard, subsidiairement, qu'ils soient condamnés à lui payer le montant de 125.000.- euros du chef de dommages et intérêts.

Plus subsidiairement, l'appelant sollicite la désignation d'un consultant pour la détermination de la hauteur exacte de l'édifice principal.

Contrairement à l'argumentation des intimés, l'appel interjeté par le seul B.) est recevable, étant donné que suivant acte notarié du 10 novembre 2004, il se voit attribuer la totalité de la nue-propriété de l'immeuble litigieux.

L'appelant agit partant régulièrement tant en son nom personnel que comme ayant-droit de B.) ayant agi avec lui en première instance.

Les époux G.)-K.) interjettent régulièrement appel incident aux fins de se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance.

Pour le surplus, SOC.1.) S.A. et les époux G.)-K.) concluent au rejet de l'appel principal sans qu'il n'y ait lieu à institution de mesures d'instructions quelconques.

En son acte d'appel, B.) fait valoir que l'objet du litige porte sur la violation par les époux G.)-K.) des conditions de l'autorisation de bâtir leur délivrée en ce que la hauteur de la corniche du bâtiment principal d'un maximum autorisé de 7 mètres, s'élève à 7,50 mètres, voire 7,80 mètres, et que les garages n'ont pas fait l'objet d'une construction souterraine enfouie à concurrence des 2/3 dans le terrain naturel, de sorte que la limite de

l'emprise au sol des constructions à 25% de la surface totale du lot est dépassée.

Les intimés contestent, entre autres, l'existence de tout préjudice quelconque, direct certain et actuel allégué par B.).

A l'appui de son appel et en présence de ces contestations des intimés, B.) demande subsidiairement l'institution de mesures d'instruction supplémentaires.

Pour ce qui concerne l'édifice principal, il sollicite, entre autres, de voir « nommer un expert avec la mission de déterminer la hauteur exacte de l'édifice » principal, « ladite hauteur devant être limitée à 7 mètres conformément à l'article 23 du règlement sur les bâtisses de l'administration communale de Strassen ».

Il demande encore de prouver moyennant l'attestation testimoniale T.1.), sinon par l'audition de ce témoin que la maison unifamiliale G.)-K.) « présente des dimensions et plus particulièrement une hauteur de corniche qui dépasse celle des immeubles voisins ». « Le fait que la corniche de l'immeuble des époux G.) présente une hauteur anormale a pour conséquence d'augmenter la zone d'ombre affectant la propriété (B.) ... et réduit significativement l'ensoleillement de cette propriété ».

Pour ce qui concerne les garages, l'appelant demande de voir « nommer un expert avec la mission de déterminer si la toiture apparente en béton des garages ainsi que le chemin d'accès menant à ces garages entraînent des mouvements de convection d'air chaud qui nuisent au bon développement des plantes existantes sur la propriété » B.).

Pour établir son dommage, B.) demande encore de voir nommer un expert pour, notamment, voir déterminer « le montant du préjudice (qu'il) subit du fait de la perte de valeur de l'immeuble dont (il) est nu-propiétaire à la suite de la construction de l'édifice et du garage des époux G.)-K.) qui ne respecte ni le prescrit de l'autorisation de bâtir leur délivrée par l'administration communale de Strassen en date du 26 mai 2000, ni le prescrit du règlement sur les bâtisses, les sites et les voies publiques de l'administration communale de Strassen ».

C'est à juste titre que les premiers juges retiennent que la seule constatation d'une infraction à une autorisation de bâtir, ou la seule violation de dispositions administratives telles celles retenues par le règlement sur les bâtisses ou le plan d'aménagement général, ne suffisent pas pour engager la responsabilité quasi-délictuelle de l'auteur desdites violations.

Encore faut-il qu'il existe entre celles-ci et le préjudice invoqué une relation causale directe, ce qui implique entre autres la preuve de l'existence d'un préjudice certain, actuel ou futur.

Ce préjudice doit en principe présenter un degré de certitude suffisant pour que tout aléa quant à son existence ou à sa réalisation se trouve exclu.

Pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel.

Les infractions aux règles urbanistiques ne peuvent donner lieu à responsabilité quasi-délictuelle que si l'illégalité en question entraîne un préjudice personnel, ce qui, par ailleurs, n'est pas automatiquement le cas lorsque celui qui construit n'observe pas la réglementation urbanistique en vigueur.

Il n'y a cependant pas lieu de suivre les premiers juges en ce qu'ils retiennent qu'il n'y a pas de relation causale entre la violation d'une norme urbanistique et le préjudice subi par un particulier, lorsque la norme a pour unique but la protection de l'intérêt général.

En effet, l'article 1382 du code civil revêt un caractère universel et a pour vocation de constituer une protection généralisée pour toute personne qui, lésée par la violation d'une quelconque règle, a droit à indemnisation et ce, précisément, sans égard quant à la question de savoir si la règle transgressée est censée protéger un intérêt général ou un intérêt personnel.

Le fait qu'une norme est édictée dans le but de protéger l'intérêt général n'exclut pas que celle-ci puisse au même titre protéger un ou des intérêts privés et personnels et partant donner lieu à indemnisation des particuliers lésés par la violation de cette règle d'intérêt général.

Il y a, finalement, lieu par application de la théorie de la causalité adéquate de ne retenir comme causals parmi les événements qui conditionnent le dommage que ceux qui, dans un cours normal des choses, le rendent probable, et l'expliquent (cf Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, nos 916 à 918, 2e édition, Pasicrisie luxembourgeoise, 2006).

Pour ce qui concerne les garages, il résulte des éléments au dossier que ceux-ci ne sont pas construits conformément à l'autorisation de bâtir, en ce qu'ils ne sont pas enfouis à concurrence des 2/3 de leur volume dans le terrain naturel et en ce que leur toiture n'est pas recouverte d'une couche de terre végétale aménagée en surface de verdure.

Pour être indemnisable, cette violation fautive doit engendrer dans le chef de B.) un préjudice direct et certain, actuel ou futur.

B.) fait valoir à cet égard que le fait de se trouver, en secteur d'habitation suburbain, confronté au fond de sa propriété à un bloc de béton implanté en limite de propriété constitue un préjudice évident et sérieux.

C'est à bon droit que les premiers juges retiennent qu'en ce qui concerne le chemin menant vers les garages il n'est pas établi -ni par ailleurs offert en preuve- qu'il serait moins visible s'il était situé d'avantage en contrebas.

En raison des contestations des époux G.)-K.), il appartient cependant à l'appelant de prouver si, et dans quelle mesure, les garages de même que leur chemin d'accès, sont perceptibles à partir de la propriété B.), et à partir de quel point de la propriété B.).

Or, l'affirmation contestée de l'appelant que le bloc des garages se trouve dans son champ de vision direct, n'est étayée par aucun élément au dossier, l'appelant ne précisant même pas à partir de quel point de la propriété B.) existe ce champ de visibilité direct.

Contrairement par ailleurs à l'affirmation de B.), les premiers juges ne lui imposent pas implicitement de parer soi-même à la vue de la construction illicite des époux G.)-K.).

En effet, c'est à bon droit que, pour l'appréciation de l'existence du préjudice certain allégué, le jugement du 12 juillet 2005 tient compte de l'état dans lequel se présentent les lieux lors de la visite contradictoire du 10 mars 2004 qui en est faite en première instance, et tel qu'il y est constaté contradictoirement, à savoir que les garages litigieux se trouvent « tout à l'arrière des deux terrains et à une certaine distance de la maison » B.), qu'ils sont « à peine visible(s) » à partir de la terrasse B.), et que, précisément, « tout le long de la propriété ... B.), se trouve une haute haie de thuyas, ainsi que de grands sapins, arbres et autres verdure qui limitent considérablement la vue sur le terrain des voisins ».

C'est à juste titre qu'à partir de ces constatations, les premiers juges concluent à l'absence d'un préjudice certain, actuel et futur dans le chef de B.), étant à ajouter que les constatations relatées au jugement dont appel sont faites à une époque de l'année (10 mars) où la densité des arbres, haies, plantations et autres verdure, n'est pas à son maximum.

L'appelant fait valoir encore « que la toiture apparente en béton de ces garages entraîne, en période de grosse chaleur, surtout dans la soirée, des mouvements de convection d'air chaud gênants suite à la libération de la chaleur stockée dans le béton, qui risque de provoquer un microclimat favorisant des nuisances pour les plantes existantes ».

En ses conclusions postérieures du 24 avril 2007, B.) fait valoir que ces mouvements d'air sont produits non seulement par la toiture en béton des garages, mais également par le chemin d'accès aux garages.

L'affirmation tenant à la gêne ci-avant alléguée, à défaut d'être autrement précisée, ne saurait être examinée ni quant à son existence, ni quant à sa gravité.

N'étant pas non plus offerte en preuve, tout préjudice y relatif reste à l'état d'allégation.

Pour le reste, de l'affirmation même de l'appelant selon laquelle il y a un « risque » de développement d'un microclimat qui serait nocif pour les plantes, il résulte que le préjudice allégué n'est que purement éventuel et hypothétique, et ne saurait par conséquent donner lieu à réparation à défaut de caractère certain.

Il découle de ces mêmes considérations qu'il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de nomination d'un expert qui serait à charger de la mission de « déterminer si la toiture apparente en béton ainsi que le chemin d'accès menant à ces garages entraînent des mouvements de convection d'air chaud qui nuisent au bon développement des plantes existantes sur la propriété » B.)

Quant au préjudice affectant la propriété B.) du fait de l'édifice principal G.)-K.), l'appelant fait valoir que le préjudice subi consiste principalement en la perte de valeur de l'immeuble B.) découlant « de la réduction significative de l'ensoleillement, de l'augmentation des zones d'ombre dont il est affecté ainsi que de sa proximité avec un immeuble bien trop imposant » (cf conclusions de B.) du 26 septembre 2007).

Il y a lieu de relever à cet égard d'une part que l'affirmation de B.) selon laquelle les constructions G.)-K.) dépassent la limite de l'emprise au sol de 25%, contestée, n'est ni établie, ni offerte en preuve.

D'autre part, pour l'appréciation du préjudice dont se prévaut l'appelant du fait de la hauteur de l'édifice principal, il y a lieu de rejeter son affirmation faite en cours d'instance tenant à une hauteur qui serait même

de 8,21 mètres suivant des mesurages HLG, et pour la confirmation desquels B.) sollicite également l'institution d'expertises.

En effet, cette valeur est déterminée à partir de l'axe de la rue desservante.

Or, les plans du 13 avril 2000 relatifs à l'édifice principal et qui ont servi de base à l'autorisation de bâtir du 26 mai 2000, indiquent la hauteur de la seule construction elle-même, et qui est de 7,82 mètres.

Le mesurage HLG y correspondant effectué à partir du seuil de la porte d'entrée, indique une hauteur de seulement 7,69 mètres, qui est partant moins élevée que celle pour laquelle l'autorisation est délivrée.

Pour le reste, les photographies produites par les époux G.)-K.), et l'état du feuillage des arbres y figurant, corroborent l'affirmation des intimés selon laquelle les photographies ont été prises au mois d'octobre, partant à une époque de l'année où les zones d'ombre projetées sont plus longues.

Or, la propriété B.) y est encore ensoleillée et ce même à la hauteur de l'édifice principal G.)-K.).

Ces éléments au dossier contredisent d'ores et déjà l'attestation testimoniale T.1.) produite par l'appelant et selon laquelle la maison unifamiliale G.)-K.) présente une hauteur de corniche qui dépasse celle des immeubles voisins, qualifiant cette hauteur d'anormale engendrant une réduction significative de l'ensoleillement de la propriété B.).

Par ailleurs, les termes de « réduction significative » de l'ensoleillement ou de hauteur « anormale » constituent des notions subjectives et non précises.

Il découle de ces mêmes considérations que la demande d'audition du témoin T.1.) est à rejeter pour ne pas être pertinente, respectivement pour être d'ores et déjà contredite par les éléments au dossier.

L'appelant ne sollicite par ailleurs pas d'expertise aux fins de contredire les éléments se dégageant des photographies ci-avant.

Il découle des développements qui précèdent que la demande de l'appelant visant à l'institution d'une expertise avec la mission libellée au dispositif de ses conclusions du 26 septembre 2007 à partir des éléments renseignés dans le mesurage unilatéral HLG est à rejeter pour ne pas être pertinente.

Il en va de même de la demande en institution d'une expertise aux fins de voir déterminer le montant du préjudice consistant en la perte de valeur à la suite de la construction de l'édifice principal et des garages non conformes à l'autorisation de bâtir et au règlement sur les bâtisses de l'administration communale de Strassen.

Finalement, les éléments au dossier, respectivement les mesures d'instruction sollicitées, ne permettent pas de retenir, respectivement d'établir que la hauteur de l'édifice principal G.) procure à la propriété B.) un préjudice certain autre que celui qui se limite à la perte des avantages et agréments dont elle a bénéficié avant toute construction réglementaire sur le terrain voisin.

Il résulte de l'ensemble de ces considérations que l'appelant ne prouve, ni n'offre de prouver l'existence d'un préjudice actuel certain, tout éventuel préjudice futur étant hypothétique.

Par conséquent, tant la demande visant à la mise en conformité des constructions avec l'autorisation de bâtir du 26 mai 2000, que celle visant à l'octroi de dommages et intérêts sont à rejeter pour être non fondées, de sorte que l'appel principal est à dire non fondé.

Les époux G.)-K.) ne font valoir aucun argument permettant de revenir à la décision des premiers juges rejetant leur demande basée sur l'article 240 du Nouveau code de procédure civile, restant en défaut de justifier de la condition de l'iniquité.

L'appel incident y relatif est à dire non fondé.

Les époux G.)-K.) ne justifiant pas de la condition d'iniquité posée par l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure dirigée contre l'appelant est également à rejeter.

#### **PAR CES MOTIFS :**

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit les appels principal et incident,

rejette les demandes en institution de plus amples mesures d'instruction,

dit les appels principal et incident non fondés,

partant, confirme le jugement du 12 juillet 2005,

rejette les demandes présentées en instance d'appel sur la base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile,

condamne B.) aux frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître James JUNCKER et de Maître Patrick WEINACHT, avocats qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.