

Arrêt civil

**Audience publique du 9 février deux mille onze**

Numéro 35663 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;  
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;  
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. **JR**), et son épouse
2. **FR**),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Gilles HOFFMANN, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 7 janvier 2010,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

**l'Administration Communale de X**),

intimée aux fins du susdit exploit HOFFMANN du 7 janvier 2010,

comparant par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

## LA COUR D'APPEL :

Statuant sur la demande formée par JR) et son épouse FR) (ci-après « les époux R) ») contre l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE X) (ci-après la « Commune » ou l' « administration ») en réparation du dommage subi suite à une autorisation, prétendument illégale, de bâtir un garage, donnée en juin 2007 à leurs voisins, le tribunal d'arrondissement, dans un jugement du 27 octobre 2009, a rejeté la demande en indemnisation au motif que les demandeurs n'avaient pas établi l'existence d'un préjudice.

De cette décision, les époux R) ont régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 7 janvier 2010.

Ils concluent à la réformation du jugement dont appel et demandent de voir condamner l'intimée au paiement de la somme de 20.000.- EUR ou tout autre montant supérieur avec les intérêts légaux. Ils réclament par ailleurs une indemnité de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile. Ils concluent subsidiairement à une visite des lieux.

A l'appui de leur appel, ils estiment que si la Commune n'avait pas accordé l'autorisation de bâtir en violation de son plan d'aménagement particulier (ci-après « PAP ») du lotissement « Angeldall » et si la marge de recul latéral avait été respectée, ils ne seraient pas confrontés quotidiennement et depuis plusieurs années à un mur de plusieurs mètres de hauteur à la limite de leur terrain. Cette situation leur causerait un préjudice moral consistant dans une diminution de leur qualité de vie, notamment une réduction de la période d'ensoleillement et un entourage esthétiquement désagréable. Ils renvoient encore à leurs propres efforts pour respecter leur propre autorisation de construire, le peu de considération qu'ils ont reçu de la Commune, la gêne résultant de la construction, la frustration qu'ils subissent du fait d'une construction illicite, une diminution de la valeur de leur bien en raison de cette situation et finalement les soucis que le litige leur a causés.

En ce qui concerne la faute de l'ADMINISTRATION, ils considèrent que l'autorisation de construire du garage de leurs voisins viole le PAP du lieu-dit « Angeldall » du 14 décembre 1992 et ils concluent que le plan d'aménagement général (ci-après « PAG ») de la Commune, approuvé en 2003 ne modifie nullement la disposition concernant une zone non aedificandi le long des limites des terrains sur une bande de 2,50 mètres.

L'intimée demande la confirmation du jugement entrepris. Elle réclame par ailleurs une indemnité de 2.000.- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

La Commune estime que les appelants ne démontrent ni la faute de l'Administration, ni le préjudice réel, certain et direct dans leur chef. Elle réfute tous les points du préjudice détaillés par les appelants. En ce qui concerne sa prétendue faute, elle conclut que le PAG approuvé en 2003, classant le lotissement « Angeldall » en zone de faible densité, fait que le PAP afférent ne trouve plus application. Or, aux termes du nouveau PAG, un garage pourrait être implanté dans un passage latéral.

Elle relève par ailleurs que même si le PAP était resté en vigueur, celui-ci ne régissait que l'implantation des maisons et non des garages.

En tout état de cause, les appelants auraient commis une négligence en n'introduisant pas de recours administratif et en laissant aux juridictions civiles la tâche d'apprécier la faute de la Commune. Elle estime par ailleurs qu'une visite des lieux est inutile au vu des photographies et plans versés au dossier.

Le tribunal de première instance a relevé à bon droit que le juge civil peut sanctionner incidemment une décision administrative individuelle fautive par l'allocation de dommages et intérêts sans que la juridiction administrative ne se soit au préalable prononcée sur l'annulation de l'acte litigieux. Par ailleurs, en matière de responsabilité pour faute des pouvoirs publics, les conditions pour que la victime puisse obtenir réparation du préjudice subi sont les mêmes qu'en droit commun de la responsabilité civile à savoir l'existence d'un préjudice, la faute de l'administration et un lien de causalité entre la faute et le préjudice.

Si la juridiction de première instance a débouté les appelants en renvoyant à l'absence de preuve, voire de quelconque explication, en ce qui concerne leur préjudice, celui-ci a été précisé par les détails fournis en appel. Mais il convient, avant tout examen de ce prétendu préjudice, d'établir si l'autorisation de bâtir accordée en juin 2007 aux consorts B), voisins des appelants R), peut revêtir un caractère fautif au vu des dispositions réglementaires en vigueur à cette date. A ce propos il convient de remarquer que les parties n'ont versé, ni l'autorisation de construire litigieuse, ni l'approbation définitive du PAG de 2003, mais qu'il n'est pas contesté qu'une autorisation de construire un garage dans le passage latéral a été donnée aux consorts B) en juin 2007 et que le PAG qui est versé dans sa version provisoire, votée par le Conseil communal le 6 juillet 2000, a été approuvé définitivement en 2003.

Il ressort du PAP de 1992 relatif au lieu-dit « Angeldall » dans lequel sont situés les immeubles R) et B) qu'un recul latéral de 2,50 mètres est à respecter pour les constructions futures. Ce PAP ne fait aucune référence à la construction de garages.

Il résulte de la partie graphique du PAG de la Ville de X), approuvé en 2003, que le lotissement « Angeldall » a été classé en zone d'habitation de faible densité.

Ce PAG contient en son point 87 une disposition abrogatoire suivant laquelle il abroge toutes les dispositions contraires contenues dans des règlements antérieurs de la Ville. Le même PAG précise en son point 2.6.5 que dans une zone d'habitation de faible densité, un garage peut être construit dans un passage latéral à l'intérieur de la bande de 15 mètres autorisée pour l'implantation des maisons. Le point 36 du même règlement donne des précisions complémentaires sur l'implantation d'un tel garage dans les passages latéraux.

Il apparaît par conséquent à la lecture de ces textes que depuis l'approbation du PAG en 2003, un garage, tel que celui pour lequel l'autorisation de construire a été donnée aux voisins des appelants, peut être construit.

Les appelants restent dès lors en défaut d'établir que l'autorisation donnée revêtirait un caractère fautif.

Il s'ensuit que les époux R) sont à débouter et que l'appel n'est pas fondé.

Étant donné que les époux R) succombent dans leurs prétentions, ils n'ont pas droit à une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Il n'est par ailleurs pas inéquitable de laisser à charge de l'intimée les frais en appel qui ne peuvent être répétés de sorte qu'elle est également à débouter de sa demande sur la même base.

#### **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 l'appel en la forme ;

le dit non fondé et confirme le jugement entrepris ;

déboute les parties de leurs demandes formées sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ;

condamne JR) et son épouse FR) aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Albert RODESCH qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.