

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°95/24 - VIII - CIV

Arrêt civil

Audience publique du sept novembre deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2022-00429 du rôle

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,
Yola SCHMIT, premier conseiller,
Laurent LUCAS, conseiller,
Amra ADROVIC, greffier.

Entre :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg, du 22 avril 2022,

comparaissant par Maître Benoît Daniel ENTRINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

SOCIETE2.), établie et ayant siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son collègue des bourgmestre et échevins actuellement en fonctions,

intimé aux fins du susdit exploit GALLÉ,

comparaissant par la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour, inscrite à la liste V du Tableau de l'ordre des

avocats du Barreau de Luxembourg, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro B265322, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Le 8 décembre 2016, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), née PERSONNE2.) (ci-après les époux GROUPE1.)) ont adressé à l'SOCIETE2.) (ci-après la SOCIETE2.)), par l'intermédiaire de l'architecte PERSONNE3.), concernant la parcelle NUMERO2.) sise ADRESSE3.), L-ADRESSE3.), une demande d'autorisation pour la démolition de la maison existante et la construction d'une résidence à 4 unités avec un accès couvert aux garages par l'arrière de l'immeuble et concernant la parcelle NUMERO3.) sise à la même adresse, une demande d'autorisation pour la construction d'une maison unifamiliale et l'extension de la construction en maison bi- ou multi-familiale après l'entrée en vigueur du nouveau plan d'aménagement général (ci-après PAG) de la commune de ADRESSE4.).

Par courrier du 29 décembre 2016, les époux GROUPE1.) ont informé la SOCIETE2.) qu'ils étaient en négociation avec un promoteur immobilier afin de lui revendre les susdites parcelles et ont demandé s'il était possible de confirmer la classification de la parcelle NUMERO3.) dans le nouveau PAG, alors que la classification influencerait fortement sur le potentiel du terrain.

Par courrier du 8 février 2017, la SOCIETE2.) a informé les époux GROUPE1.) que, d'après le « *plan d'aménagement en vigueur, la parcelle NUMERO2.) est située en zone de moyenne densité et un projet de construction pourra être réalisé en respectant les prescriptions de notre règlement sur les bâtisses* » et que la parcelle NUMERO3.) ne pourra être viabilisé qu'après établissement d'un plan d'aménagement particulier (ci-après PAP). Elle a encore informé les époux GROUPE1.) qu'aucune réponse ne pourrait être donnée quant à la question de la « *classification de la parcelle précitée* », alors qu'un nouveau PAG serait « *en cours d'élaboration* ».

Par acte notarié du 22 mars 2017, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après la société SOCIETE1.)) a acquis des époux GROUPE1.), la maison d'habitation sise à L-ADRESSE3.) sur la parcelle n° NUMERO2.).

Le 13 septembre 2017, la société SOCIETE1.) a soumis une demande d'autorisation de démolition de la susdite maison, sise sur la parcelle n° NUMERO2.).

Le 5 octobre 2017, la société SOCIETE1.) a soumis une demande d'autorisation de construire une résidence sur la même parcelle n° NUMERO2.).

En date du 18 janvier 2018, la SOCIETE2.) a informé la société SOCIETE1.) qu'elle ne pourrait actuellement réserver une suite favorable à la prédite demande d'autorisation de construction, étant donné que certains points du projet envisagé ne seraient pas conformes au règlement des bâtisses.

Par acte notarié du 27 avril 2018, la société SOCIETE1.) a acquis de la SOCIETE2.) une parcelle de terrain d'une contenance de 0.49 are, numéroNUMERO4.)/4771 sise à ADRESSE5.).

Par courrier du 20 février 2019, la société SOCIETE1.) a fait suite à une réunion entre parties du 8 février 2019, lors de laquelle un certain nombre de points techniques avaient été discutés, dont l'incidence du nouveau PAG sur la faisabilité du projet des constructions envisagées.

Lors de la séance du 8 mars 2019, le conseil communal de Kehlen a décidé d'entamer la procédure de refonte de son PAG.

Par courrier du 29 mars 2019, la SOCIETE2.) a informé la société SOCIETE1.) que « *dans notre projet de plan d'aménagement général qui a été mis dans la procédure officielle par notre conseil communal en date du 8 mars 2019, le gabarit et l'implantation du bâtiment en question sont à préserver lors des travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.*

(...)

Ainsi, nous vous confirmons que vous devez adapter et modifier votre dossier et nous vous le retournons par conséquent avec prière de nous envoyer un projet révisé conforme à la réglementation en vigueur. (...) »

Le conseil communal a adopté le projet de PAG le 22 novembre 2019.

Par acte d'huissier de justice du 3 juin 2020, la société SOCIETE1.) a assigné la SOCIETE2.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner à lui payer, sous le bénéfice de l'exécution provisoire, le montant de 800.000.- euros au titre du gain manqué, et le montant de 75.000.- euros au titre de la perte subie. Elle a encore sollicité l'obtention d'une indemnité de procédure de 2.500 euros, ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

En cours de procédure, la société SOCIETE1.) a réduit sa demande initiale au montant de 506.090,71 euros.

La SOCIETE2.) a demandé une indemnité de procédure de 2.500 euros ainsi que la condamnation de la société SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement contradictoire du 26 janvier 2022, le tribunal a dit recevables, mais non fondées les demandes de la société SOCIETE1.) et l'a condamné à payer à la SOCIETE2.) une indemnité de procédure de 2.000 euros ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Albert Rodesch. Pour statuer ainsi, le tribunal a retenu que la société SOCIETE1.) ne prouverait pas que la SOCIETE2.) aurait créé dans son chef « *des expectatives légitimes quant à la réalisation de l'immeuble projeté, expectatives qu'elle aurait détruites par la suite* », de sorte qu'il ne serait pas établi que la SOCIETE2.) aurait trompé la confiance légitime de la société SOCIETE1.), raison pour laquelle la demande de la société SOCIETE1.) ne serait pas fondée pour autant qu'elle était basée sur la responsabilité pour faute.

A défaut pour la société SOCIETE1.) de rapporter la preuve de la spécialité et du caractère exceptionnel de son prétendu préjudice, sa demande serait non plus fondée sur base de l'article 1^{er} alinéa 2 de la loi modifiée du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques (ci-après la loi du 1^{er} septembre 1988).

Par acte d'huissier de justice du 22 avril 2022, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel du jugement précité qui lui a été signifié le 28 mars 2022.

Elle sollicite, par réformation, à titre principal, la condamnation de la SOCIETE2.) à lui payer le montant de 506.090,71 euros, avec les intérêts au taux légal à compter de l'assignation jusqu'à solde. A titre subsidiaire, elle sollicite la nomination d'un expert judiciaire avec la mission de « *concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit, motivé et détaillé, de déterminer le préjudice subi [par elle], du fait de n'avoir pas pu construire et vendre la résidence à 4 unités projetée, compte tenu du prix de vente des unités envisagées et des prix de réalisation de la résidence envisagée* ». Elle demande encore à être déchargée de toute condamnation prononcée à son encontre par le tribunal de première instance et de condamner la SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros pour la première instance et pour l'instance d'appel, ainsi qu'aux frais et dépens.

L'appelante fait valoir que la SOCIETE2.) lui aurait à d'itératives reprises assuré qu'un projet de construction d'une résidence à quatre appartements pourrait être réalisée sur la parcelle numéro NUMERO4.)/4768, raison pour laquelle elle aurait « *accepté d'acheter cette parcelle et d'engager des frais considérables en vue de la promotion envisagée* ». En écrivant le 18 janvier 2018 que seulement « *quelques détails* » du projet étaient à modifier, la SOCIETE2.) aurait accepté l'essence même du projet, dont notamment le nombre d'unités projeté. Elle aurait d'ailleurs insisté pour lui vendre une parcelle de seulement 0,49 are afin de pouvoir réaliser son projet immobilier. La SOCIETE2.) lui aurait partant reconnu le droit subjectif de réaliser sur la parcelle numéro NUMERO2.) une résidence à quatre unités. En adaptant un PAG, imposant le respect « *du gabarit et de l'implantation* » de la construction s'y trouvant, rendant ainsi impossible la réalisation de la « *promotion* » envisagée, à savoir la construction d'une résidence à quatre unités, la SOCIETE2.) aurait trompé la légitime confiance de l'appelante et ce sans justification aucune. La SOCIETE2.) aurait donc commis une faute et engagé sa responsabilité sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ainsi que de l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) base sa demande sur l'article 1^{er} alinéa 2 de la loi du 1^{er} septembre 1988. Elle fait valoir que la condition relative à la spécialité du dommage serait remplie en l'espèce étant donné qu'elle seule se serait vu opposer un refus sur base du nouveau PAG, en contradiction avec l'accord de principe d'ériger une résidence à quatre unités lui accordé auparavant. La société SOCIETE1.) estime encore que « *le reclassement de la ADRESSE6.)* » ne serait « *susceptible de toucher qu'une catégorie très clairement déterminée d'administrés* ». Son préjudice serait encore anormal et grave et dépasserait les gênes et sacrifices courants qu'imposerait la vie en société.

Quant au quantum du préjudice allégué, la société SOCIETE1.) argue avoir signé quatre contrats préliminaires de réservation pour un montant total de 2.160.244,6 euros et ce en conformité avec l'article 1601-13 du Code civil. En tenant compte du prix d'acquisition du terrain et des frais envisagés pour la construction de la résidence projetée, correspondant au montant total de 1.654.153,89 euros, le bénéfice escompté, correspondant au préjudice subi, serait de 506.090,71 euros.

La SOCIETE2.) conteste avoir créé une situation administrative acquise ou un droit subjectif dans le chef de la société SOCIETE1.) et souligne qu'à aucun moment, une autorisation de bâtir n'a été octroyée à l'appelante.

Elle soutient que dans son courrier du 8 février 2017, elle se serait limitée à affirmer que la parcelle litigieuse se trouverait dans une zone destinée à être urbanisée et qu'elle ne pourrait pas se prononcer sur la réalisation d'un projet d'urbanisation sous le nouveau PAG, qui n'existait pas encore à l'époque. Il ressortirait d'ailleurs des affirmations même de l'appelante figurant dans son courrier du 20 février 2019, qu'elle était au courant qu'une refonte du PAG allait intervenir et que « *celle-ci aura des répercussions sur un éventuel projet d'urbanisation* ». Il résulterait encore du courrier du 20 février 2019 que le projet était dès le début tributaire de la refonte du PAG.

La société SOCIETE1.) resterait donc en défaut de prouver que la SOCIETE2.) aurait commis une faute susceptible d'engager sa responsabilité.

Concernant la responsabilité sans faute, la SOCIETE2.) fait valoir que le PAG d'une commune toucherait par son essence un grand nombre de personnes et serait élaboré dans une finalité d'intérêt public, de sorte que le législateur n'aurait pas entendu ouvrir un droit d'indemnisation aux personnes se sentant lésées par l'élaboration d'un PAG. Le dommage dont se prévaut la société SOCIETE1.) ne serait ni spécial, ni exceptionnel. Concernant le caractère de spécialité du dommage, la société SOCIETE1.) n'aurait point eu de « *position nettement individualisée* », étant donné qu'il ressortirait de la partie graphique du nouveau PAG que de nombreuses constructions à ADRESSE3.) ont été grevées soit d'une servitude de type « *gabarit à conserver* » ou « *construction à conserver* » sous le nouveau PAG. Le fait de grever, dans le cadre d'une refonte d'un PAG, une parcelle privée d'une servitude administrative n'exposerait pas celle-ci *ipso facto* à un dommage exceptionnel, étant donné qu'une telle mesure ne ferait que s'inscrire dans la compétence normale d'une commune dans l'aménagement de son territoire.

A titre subsidiaire, la SOCIETE2.) conteste le dommage allégué par la société SOCIETE1.) en son quantum.

La société SOCIETE1.) ne verserait aucune pièce relative aux « *frais envisagés pour la construction de la résidence* », de sorte que les sommes avancées ne seraient pas vérifiables. D'ailleurs, n'ayant jamais introduit un projet final ayant fait l'objet d'une autorisation à bâtir, la société SOCIETE1.) serait dans l'impossibilité de savoir à combien se seraient élevés les frais du projet. En plus, le dommage de l'appelante ne saurait correspondre aux coûts du projet envisagé étant donné que « *les parcelles litigieuses* » ne seraient pas inconstructibles sous le nouveau PAG et il aurait appartenu à la société SOCIETE1.) de prouver en quoi le bénéfice généré par elle sous le nouveau PAG serait inférieur à celui qu'elle aurait pu générer sous l'empire de l'ancien PAG. Elle soutient finalement que le

dommage allégué ne serait pas certain, étant donné que les compromis de vente versés en cause contiendraient des clauses suspensives et qu'aucun acte notarié y relatif n'aurait été signé. La SOCIETE2.) conclut finalement au rejet de l'attestation testimoniale versée par la société SOCIETE1.) au motif qu'elle ne remplirait pas les « *conditions légales* » et que son contenu serait contredit par un email du 4 juillet 2018.

Appréciation de la Cour

Remarque préliminaire

L'acte d'appel datant du 22 avril 2022, l'affaire est soumise aux règles de procédure telles qu'introduites par la loi du 15 juillet 2021 portant entre autres modifications du Nouveau Code de procédure civile et ayant pour objet le renforcement de l'efficacité de la justice civile et commerciale, entrée en vigueur le 16 septembre 2021.

Aux termes de l'article 586 du NCPC, « *les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée.*

Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et la juridiction ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

(...).

Le terme conclusion est un terme générique, qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, voire l'acte d'appel, parce qu'il comprend l'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

Il résulte de l'alinéa 2 de l'article 586 du NCPC que les prétentions et les moyens qui ne sont pas formellement repris dans les dernières conclusions sont réputés abandonnés. Un simple renvoi, même exprès aux conclusions antérieures est à cet égard insuffisant (Cass. 2^{ème} civ., 10 mai 2001, n° 99-19.898 , Cass. 3^{ème} civ., 16 févr. 2005, n° 00-21.245, Bull. civ. III, n° 40).

Les dernières conclusions visées par l'article 586 du NCPC s'entendent seulement de celles qui « *déterminent l'objet du litige ou soulèvent un incident de nature à mettre fin à l'instance* » (Cass. 2^{ème} civ., 18 déc. 2008, n° 07-20.238 , D. 2009. 235; Cass. civ. 2^e, 15 nov.

2018, n° 17-27.844, D. 2019. 555, obs. N. Fricéro; Gaz. Pal. 29 janv. 2019, n° 4, p. 75, note S. Amrani-Mekki).

Les dernières conclusions de la partie appelante qui déterminent l'objet du litige sont celles déposées le 15 mai 2023. Celles de la partie intimée ont été déposées le 14 novembre 2022.

Il convient en conséquence de statuer sur les moyens et prétentions formulées par les parties dans leurs dernières conclusions déposées.

Quant au bien-fondé de l'appel

Quant à la responsabilité pour faute

La société SOCIETE1.) reproche à la SOCIETE2.) d'avoir engagée sa responsabilité sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ainsi que de l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988 en soutenant qu'elle aurait trompé sa confiance légitime en refusant sous le visa du nouveau PAG la construction d'une résidence à quatre unités après lui avoir reconnu le droit de construire une telle résidence.

C'est à juste titre que les juges de première instance ont dit qu'il convient d'analyser conjointement la base de l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988 et la base des articles 1382 et 1383 du Code civil, les conditions d'ouverture donnant lieu à responsabilité étant identiques (Cass, 24 avril 2003, numéro 1971 du registre).

En effet, concernant la base de l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988, la victime qui l'invoque doit prouver outre l'existence d'une faute dans le chef du pouvoir public concerné et constituée par un fonctionnement non conforme aux normes d'action générale qui devraient être celles d'un service public, également un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage allégués (Cour d'appel, 13 mars 2003, numéro NUMERO5.) du rôle).

Le principe de confiance légitime consacré tant en droit communautaire qu'en droit national doit gouverner l'action de l'administration et doit mettre l'administré à l'abri d'un changement d'attitude imprévu et imprévisible de l'administration, ledit principe étant d'application générale à toute administration de l'Etat.

Ce principe général du droit tend à ce que l'activité administrative soit empreinte de clarté et de prévisibilité, de manière qu'un administré puisse s'attendre à un comportement cohérent et constant de la part de l'administration par rapport à une même situation administrative qui est la sienne, c'est-à-dire tant que le cadre juridique et factuel reste le même. Ainsi, lorsque l'autorité publique a créé, par ses décisions et comportements, une situation faisant naître dans le chef d'un

justiciable des droits, elle ne peut, sous peine d'engager sa responsabilité civile, adopter de manière soudaine et sans justification un comportement ou prendre une décision qui vient porter atteinte aux attentes légitimes acquises de l'administré (Cour d'appel, 28 octobre 2020, numéro CAL-2018-00448 du rôle).

Un administré ne peut prétendre au respect d'un droit acquis que si, au-delà de ses attentes, justifiées ou non, l'autorité administrative a créé à son profit une situation administrative acquise et a réellement reconnu ou créé un droit subjectif dans son chef. Ce n'est qu'à cette condition que peut naître dans le chef d'un administré la confiance légitime que l'administration respectera la situation par elle créée, les deux notions de droits acquis et de légitime confiance étant voisines (Cour administrative, 8 octobre 2024, numéro 50392C du rôle). La Cour ne prendra pas en considération l'attestation testimoniale de PERSONNE3.), architecte de la société SOCIETE1.).

En effet, aux termes de l'article 402 alinéa 4 du Nouveau Code de procédure civile, « *l'attestation est écrite, datée et signée de la main de son auteur* ». Or en l'occurrence, si l'attestation est signée par PERSONNE3.), elle n'est ni écrite ni datée de sa main. Il s'agit en effet d'un texte dactylographié. De même, l'attestation ne mentionne pas qu'elle est établie en vue de sa production en justice et que son auteur a connaissance qu'une fausse attestation de sa part l'expose à des sanctions pénales. Finalement, aucun document justifiant de son identité n'est joint.

Dans ces circonstances, elle ne présente pas les garanties suffisantes pour avoir force probante.

Concernant le susdit courrier du 8 février 2017, dont se prévaut la société SOCIETE1.) pour prouver l'existence d'un droit acquis à son profit, il y a lieu de relever qu'il a été adressé aux seuls époux GROUPE1.), de sorte que la société SOCIETE1.) ne saurait s'en prévaloir pour invoquer un quelconque droit subjectif à son profit. De plus, il se dégage de ce courrier que la SOCIETE2.) s'est limitée à informer les époux GROUPE1.) que « *d'après notre plan d'aménagement en vigueur, la parcelle n°NUMERO2.) est située en zone de moyenne densité et un projet de construction pourra être réalisé en respectant les prescriptions de notre règlement sur les bâtisses. (...)* ».

Par email du 4 octobre 2017, adressé à l'architecte de la société SOCIETE1.), la SOCIETE2.) écrit que « *ech weisen lech drop hinn dat de Werbeplan firum Haus n°ADRESSE3.) muss direkt wesch geholl ginn. Bis elo ass keng Geneemegung bei eis ugefrot ginn fir op dem Grundstück eppes ze bauen an mir sinn och net s'cher dat de Projet sou iwwerhaupt geneemegt gött!* ».

Par courrier du 18 janvier 2018, la SOCIETE2.) a écrit à la société SOCIETE1.), en réponse à sa demande d'autorisation de construire une résidence sur la parcelle NUMERO2.), que « *Nous vous signalons que nous ne pouvons actuellement pas encore donner une suite favorable à votre demande étant donné que quelques détails de votre projet ne sont pas conformes à notre règlement sur les bâtisses. Dès lors, votre dossier devra être révisé et complété suivant nos remarques sur le relevé en annexe.*

D'autant plus, nous vous rendons attentifs que vous devez adapter la façade antérieure du nouveau bâtiment au style architectural des maisons avoisinantes. »

Par email du 4 juillet 2018, adressé de nouveau au prédit architecte de la société SOCIETE1.), la SOCIETE2.) écrit que « *wei beschwat informéiren ech dech dat mir eng rei Reklamatiounen ran kruuten déi mir mussen analyséiren befir mir eng Geneemegung raus ginn. Ënner anerem ass beanstand ginn dat den COS iwwer 30% ass. Kanns du hei eis en aktuellen Extrait vum Kadaster an och Mesurage noreechen mat dem Deel wou Dir vun eis ofkaaft hutt. Ech géif dir unroden fir eng Parzell aus deenen 2 ze maachen. Dann ass och nach ugedeit ginn dat den hënneschten recul muss 1,5 x Cornichehéischt sinn ».*

Finalement, par courrier du 20 février 2019, la société SOCIETE1.) écrit à la SOCIETE2.) que « *il est important que nous soyons rassurés sur la volonté du Représentant de la Commune de voir enfin avancer ce projet, bloqué depuis deux années, en partie pour des raisons indépendantes de l'actuelle révision du PAG de SOCIETE3.) ».*

Il ressort de ce qui précède que la SOCIETE2.) n'a à aucun moment accordé une quelconque autorisation à la société SOCIETE1.) relative à la construction d'une résidence avec quatre unités, mais qu'elle a, au contraire, informé l'appelante à plusieurs reprises que la construction litigieuse ne saurait pas encore être autorisée. La société SOCIETE1.) reste dès lors en défaut de prouver l'existence d'une situation administrative acquise ou d'un droit subjectif dans son chef, de sorte que la SOCIETE2.) n'a pas trompé la confiance légitime de la société SOCIETE1.) en lui demandant par courrier du 29 mars 2019 de modifier le projet en question en tenant compte des exigences du nouveau PAG.

Le tribunal est partant à confirmer en ce qu'il a déclaré non fondée la demande de la société SOCIETE1.) basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil ainsi que de l'article 1^{er} de la loi modifiée du 1^{er} septembre 1988.

Quant à la responsabilité sans faute

L'article 1^{er} alinéa 2 de la loi du 1^{er} septembre 1988 dispose que « toutefois, lorsqu'il serait inéquitable, eu égard à la nature et à la finalité de l'acte générateur du dommage, de laisser le préjudice subi à charge de l'administré, indemnisation est due même en l'absence de preuve d'un fonctionnement défectueux du service, à condition que le dommage soit spécial et exceptionnel et qu'il ne soit pas imputable à une faute de la victime ».

L'acte générateur du dommage dont se plaint la société SOCIETE1.) est le nouveau PAG adopté par la SOCIETE2.) et imposant notamment la préservation du gabarit et l'implantation de la maison litigieuse en cas de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Dans la mesure où l'article 22 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain prévoit expressément le « droit de demander une indemnisation résultant des servitudes découlant d'un plan d'aménagement général », il y a lieu de retenir, contrairement aux conclusions de la SOCIETE2.), que le législateur n'a pas entendu exclure un droit d'indemnisation aux personnes se sentant lésées par l'élaboration d'un PAG.

Afin de pouvoir prétendre à indemnisation sur base de la règle de l'égalité de tous devant les charges publiques, consacrée par l'article 1^{er} alinéa 2 de la loi du 1^{er} septembre 1988, la victime doit faire état d'un préjudice à la fois spécial et exceptionnel. On dit qu'un dommage est spécial lorsqu'il est éprouvé par une personne seule, ou par un petit groupe de personnes identifiables. Le dommage exceptionnel consiste dans un dommage dépassant par sa nature et son importance les gênes et les sacrifices courants qu'impose la vie en société et qu'il n'est pas équitable de laisser supporter par la victime.

Les citoyens sont supposés tirer de la vie en société certains avantages ; ils doivent également subir sans indemnité les inconvénients qui peuvent en résulter, dès lors qu'ils sont supportables. Si par contre cette limite du supportable est dépassée à l'égard d'un ou de quelques individus, ou si le dommage est trop important pour pouvoir être supporté sans contrepartie, il y a lieu à indemnisation (Cour d'appel, 13 mars 2002, n° 25326 du rôle).

La société SOCIETE1.), ayant la charge de la preuve, ne verse aucun élément probant venant contredire les conclusions adverses qu'il résulte « de la partie graphique du nouveau PAG que de nombreuses constructions dans la localité de ADRESSE3.) ont été grevés soit d'une servitude de type gabarit à conserver ou construction à conserver sous le nouveau PAG », de sorte que la condition de la

spécialité du dommage dont se prévaut la société SOCIETE1.) n'est pas donnée en l'espèce.

Il en va de même de la condition relative au caractère exceptionnel du dommage, étant donné qu'il est constant en cause que les dispositions du nouveau PAG ne s'opposent ni à des travaux de transformation ni à une reconstruction d'un bâtiment et que le simple fait que la SOCIETE2.) ait demandé à la société SOCIETE1.) d'adapter et de modifier son projet afin que le gabarit et l'implantation de l'immeuble existant soient respectés n'est pas à considérer comme un inconvénient dépassant la limite du supportable.

Le tribunal est donc encore à confirmer en ce qu'il a déclaré non fondée la demande de la société SOCIETE1.) basée sur l'article 1^{er} alinéa 2 de la loi du 1^{er} septembre 1988.

Au vu de l'issue du litige, la société SOCIETE1.) est encore à débouter de sa demande subsidiaire tendant à voir ordonner une expertise judiciaire pour être dépourvue d'objet.

Quant aux demandes accessoires

Eu égard à l'issue du litige, le jugement du tribunal du travail est à confirmer en ce qu'il a débouté la société SOCIETE1.) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure et l'a condamnée aux frais et dépens de l'instance.

Sur base du même motif, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure, n'est pas fondée, pour l'instance d'appel.

La SOCIETE2.) n'a, dans ses dernières conclusions, plus maintenu, ni sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, ni sa demande en distraction des frais et dépens pour l'instance d'appel. Ces demandes sont en conséquence censées avoir été abandonnées en application de l'article 586 alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile.

Eu égard à l'issue du litige en appel, il y a encore lieu de condamner la société SOCIETE1.) à supporter les frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.