

- Arrêt civil -

**Audience publique du huit juillet deux mille quatre.**

Numéro 27531 du rôle.

Composition :

Georges SANTER, président de chambre,  
Irène FOLSCHEID, premier conseiller,  
Monique BETZ, premier conseiller,  
Claude DIEDERICH, greffier assumé.

**Entre :**

**A.),** représentant commercial, demeurant à L-(...) **LIEU.1.), (...),**

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre KREMMER de Luxembourg en date du 21 décembre 2001,

**comparant** par Maître Rhett SINNER, avocat à la Cour, demeurant à LUXEMBOURG,

**et :**

la **société coopérative SOC.1.),** établie et ayant son siège social à **LIEU.1.), (...),** représentée par le président de son comité-directeur actuellement en fonctions.

**défenderesse** aux fins du prédit exploit KREMMER,

**comparant** par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

-----

## La Cour d'Appel :

Par exploit d'huissier du 8 septembre 2000, **A.)** a fait donner assignation à la société coopérative **SOC.1.)** à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

« constater que la société assignée ne dispose pas de l'autorisation de construire requise pour construire le mur qu'elle a construit, respectivement pour construire une toiture en ardoises pour couvrir un futur musée en plein air situé sur la propriété du Château de **LIEU.1.)** ;

portant l'assignée s'entendre condamner à remettre en son pristin état son terrain dans les 48 heures du jugement à intervenir et à démolir le mur qu'elle a construit, respectivement la toiture en ardoises pour couvrir un futur musée en plein air situé sur la propriété du Château de **LIEU.1.)**, sous peine d'une astreinte de 5000 frs. par jour de retard ;

donner acte ou requérant qu'il évalue le préjudice subi par lui du fait de la construction litigieuse à une somme de 2.000.000 francs ;

partant condamner l'assignée sur base de sa responsabilité quasi-délictuelle prévue par les articles 1382 et suivant du code civil à payer au requérant la somme de 2.000.000 frs. avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde. »

Par jugement rendu le 21 novembre 2001, le tribunal a débouté **A.)** de sa demande.

De ce jugement, qui n'a pas été signifié, **A.)** a relevé appel par exploit d'huissier du 21 décembre 2001.

L'intimée soulève l'irrecevabilité de l'appel en contestant l'intérêt pour agir de **A.)**.

Elle soutient pour ce qui est de la demande en obtention de la remise en pristin état des lieux, l'intérêt de **A.)** fait défaut, étant donné qu'il n'est pas le premier voisin de la construction litigieuse, mais seulement le deuxième et que la construction ne lui cause aucun préjudice d'une envergure et d'une certitude que la remise en état des lieux pourrait réparer.

L'appelant conteste ces affirmations et affirme que la construction litigieuse lui bouche la vue qu'il avait auparavant.

L'intérêt pour agir ou la qualité pour agir n'est pas une condition particulière de recevabilité, lorsque l'action est exercée par celui-là même qui se prétend titulaire du droit, car, en principe, le fait de se prétendre titulaire d'un droit confère nécessairement le pouvoir de saisir la justice afin d'en obtenir la sanction. La question de l'existence effective du droit invoquée par le demandeur n'intéresse pas la recevabilité, mais est une question de fond. (SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé T 1 , n° 221, 262)

Le moyen n'est partant pas fondé.

L'intimée fait encore valoir que l'appelante poursuit deux types de demandes distinctes de par leur objet, la restitution des lieux en leur pristin état d'une part et l'indemnisation du prétendu préjudice souffert d'autre part. Elle estime que la demande en suppression des travaux exécutés prétendument illégalement ne constitue pas une action indemnitaire visant à la réparation d'un préjudice de caractère matériel.

Elle soutient encore que « s'il est clair que la demande en dommages-intérêts est basée sur la responsabilité délictuelle des articles 1382 et suivant du code civil, il n'en va pas de même en ce qui concerne la demande en démolition ». Elle reproche à l'appelante de pas avoir indiqué de base légale à l'appui de cette action.

Elle conclut de ce fait à la nullité de l'acte d'appel en se basant sur l'article 154, alinéa premier du nouveau code de procédure civile au motif que l'acte d'appel ne contient ni l'objet de la demande ni un exposé sommaire des moyens.

Elle soutient qu'à défaut par l'appelant de fournir tous éléments devant permettre de définir le cadre du litige, la demande tendant à voir démolir la construction litigieuse doit être déclarée irrecevable.

A la lecture de l'acte d'appel, la Cour constate que l'appelante n'indique aucune base légale, mais elle reproche aux premiers juges de ne pas avoir retenu une faute dans le chef de l'intimée et cela dans des termes très explicites. Le moyen soulevé manque partant en fait et il doit être rejeté. Par ailleurs, l'article 1382 du code civil peut servir de base légale tant à une action en démolition qu'à une action en dommages-intérêts.

Les faits de la cause peuvent se résumer comme suit : La société coopérative **SOC.1.)** avait obtenu le 3 février 1994 l'autorisation par le bourgmestre de la commune de **LIEU.1.)** de construire une toiture en ardoises pour couvrir un futur musée en plein air situé sur la propriété du Château de **LIEU.1.)**.

Suite à un recours introduit par **A.)**, second voisin de ladite propriété, le Comité du contentieux du Conseil d'Etat a, par arrêt du 12 juillet 1995, annulé ladite autorisation sur base de l'article 31 du règlement sur les bâtisses de la commune de **LIEU.1.)**, au motif que les plans n'étaient pas suffisamment précis en tenant compte des intérêts privés des propriétaires des fonds voisins.

La société **SOC.1.)** a ensuite présenté une nouvelle demande le 11 mars 1996 et le bourgmestre a délivré l'autorisation de bâtir **NO.1.)** non datée concernant « la construction d'un musée en plein air sur la parcelle (...) de la propriété du château de **LIEU.1.)** ».

Suite à un nouveau recours introduit par **A.)** le 10 novembre 1997, le tribunal administratif a annulé l'autorisation de bâtir **NO.1.)** avec renvoi devant le bourgmestre.

La société **SOC.1.)** a fait appel de cette décision et par arrêt de la Cour administrative du 9 novembre 1998, la décision de première instance a été confirmée.

En première instance, **A.)** a soutenu que la construction aurait été érigée sans autorisation, car antérieurement à l'autorisation de construire **NO.1.)** et qu'elle serait contraire au règlement sur les bâtisses de la commune de **LIEU.1.)**. Ce fait serait constitutif d'une faute en soi, même si l'illégalité a pu être couverte pendant un certain temps par l'autorisation de construire **NO.1.)** actuellement annulée. **A.)** a encore reproché à la société **SOC.1.)** d'être fautive pour ne pas avoir procédé à la destruction de la construction litigieuse dès les décisions d'annulation prononcées par les juridictions administratives.

Devant les contestations de la société **SOC.1.)** et en l'absence d'offre de preuve de **A.)** les premiers juges ont dit qu'une faute dans le chef de la défenderesse laisse d'être établie, le simple fait que l'autorisation ait été annulée ne suffisant pas à rendre la société **SOC.1.)** en faute.

Et les premiers juges d'ajouter que le fait de ne pas avoir procédé à la démolition de la construction litigieuse suite à l'annulation de l'autorisation de construire **NO.1.)** par les juridictions administratives ne saurait également être constitutif d'une faute dans le chef de la défenderesse en l'absence de la condamnation ordonnant une telle destruction.

Sur base de ces considérations, la demande de **A.)** a été rejetée.

L'appelant reproche aux premiers juges de l'avoir débouté de sa demande sur base des considérations énoncées ci-dessus.

Il affirme qu'il est constant en cause que la construction litigieuse a été érigée sur un terrain classé en terrain réservé aux aménagements publics par le règlement sur les bâtisses de la commune de **LIEU.1.)** et que l'article 2.9.22 du prédit règlement dit que dans ces zones ne sont admises que les constructions de faible envergure indispensables à l'utilisation des aménagements publics (équipements sanitaires, vestiaires, morgues...)

Il soutient encore qu'indépendamment du fait que la société intimée a obtenu, à tort, une autorisation de construire sur ce terrain, le fait même d'avoir érigé une construction interdite rend fautive la société.

L'appelant reproche encore à l'intimée non seulement d'avoir construit une toiture en ardoises pour couvrir un futur musée en plein air, tel qu'autorisé par le bourgmestre le 3 février 1994, mais également un mur d'une hauteur d'environ 3m qui, d'après elle, n'était pas couvert par l'autorisation en question.

Elle fait grief à l'intimé d'avoir terminé sa construction avant la délivrance de l'autorisation de construire **NO.1.)** et elle formule une offre de preuve par témoins sur ce point.

L'intimée s'oppose à cette demande en affirmant qu'elle est nouvelle par sa cause. A l'appui de sa thèse, elle soutient que **A.)** fonde sa demande en première instance sur la prétendue faute de l'intimée qui aurait érigé une construction sans disposer de l'autorisation requise et qu'actuellement elle base sa demande de condamnation sur le fait que **SOC.1.)** aurait construit en contravention avec le règlement sur les bâtisses de la commune de **LIEU.1.)**.

Ce moyen doit être rejeté, étant donné que l'appelant base son action tant en première instance qu'en instance d'appel sur la prétendue faute commise par l'intimée, de sorte qu'il s'agit tout au plus d'un moyen nouveau admissible en appel.

Quant au fond, l'appelant soutient que la construction litigieuse a été commencée en début de la semaine du 21.3.1994 et était terminée au moment de la délivrance de l'autorisation de construire **NO.1.)**.

Il fait valoir que si l'intimée se réfère à une autorisation de construire, qui lui aurait été délivrée le 3 février 1994, cette prétendue autorisation se limite cependant à une simple lettre adressée le 27.1.1994 par l'intimée au bourgmestre de la commune de **LIEU.1.**), qui d'après elle, n'était accompagnée d'aucun plan et qui était retournée à la société **SOC.1.)** munie d'un tampon et signé par le bourgmestre avec la mention suivante « vu votre demande du 27.1.1994, accordé le 3 février 1994 ».

Elle soutient que cette autorisation a été annulée par le Conseil d'Etat, par arrêt du 12.07.1995, de sorte qu'il n'en saurait plus être fait état.

Ce raisonnement est inexact, étant donné que l'autorisation du 3 février 1994 existait au moment où la construction a été entamée et que l'annulation intervenue par la suite ne saurait rendre fautive l'intimée qui a fait ces travaux sans le couvert de la prédite autorisation.

Cette autorisation a été accordée sur base d'un plan annexé à la demande qui mentionne « que la toiture est supportée par un mur pour sa partie arrière (côté mur enceinte) et par des piliers pour le reste ». Il s'en suit que l'appelant est malvenu de prétendre que l'intimée a construit le mur de soutènement de la toiture, sans qu'il soit visé par l'autorisation.

C'est partant à tort que l'appelant reproche à l'intimée d'avoir déjà terminé sa construction sans autorisation au moment où la deuxième autorisation de construire a été accordée par le bourgmestre en 1996 suite à l'arrêt d'annulation.

Il s'en suit que l'offre de preuve par témoin formulée sur ce point par l'appelant doit être déclarée ni pertinente, ni concluante, les faits n'étant pas constitutifs d'une faute, puisque la construction était couverte par la première autorisation du 3 février 1994.

En ce qui concerne le non respect de la réglementation sur les bâtisses par l'intimée que l'appelant invoque en instance d'appel, il y a lieu de souligner qu'il incombe aux autorités communales de veiller à l'application de leur réglementation et que le citoyen qui sollicite une autorisation de construire doit pouvoir se fier aux dites autorités en ce qui concerne le respect des lois et règlements.

Il s'en suit que l'appelant n'a pas réussi à établir une faute dans le chef de l'intimée.

La décision entreprise doit partant être confirmée dans toute sa forme et teneur.

Les deux parties sollicitent une indemnité de procédure. Cette demande de l'appelant n'est pas fondée, étant donné qu'il succombe dans son appel et qu'il doit de ce fait être condamné à l'entière des frais et dépens de l'instance d'appel.

La demande de l'intimée doit être également rejetée, étant donné qu'il n'est pas inéquitable de laisser à sa charge les frais autres que les frais de justice.

**Par ces motifs,  
Et ceux des premiers juges :**

La Cour d'Appel, 9<sup>e</sup> chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel ;

rejette l'offre de preuve de l'appelant ;

déclare l'appel non fondé ;

confirme la décision entreprise ;

rejette les demandes basées sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne l'appelant à tous les frais et dépens de l'instance d'appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges PIERRET sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur Georges SANTER, président, en présence du greffier assumé Claude DIEDERICH.