

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 60/25 - IX – CIV

Audience publique du dix-neuf juin deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2023-00852 et CAL-2023-00887 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Françoise WAGENER, premier conseiller,
Antoine SCHAUS, conseiller,
Linda CLESEN, greffier assumé.

I.

Entre :

- 1) **PERSONNE1.)**, et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Nadine dite Nanou TAPPELLA de Luxembourg du 25 juillet 2023,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et :

l'Administration communale de SOCIETE1.), représentée par son collègue des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions, établie à L-ADRESSE2.),

intimée aux termes du prédit exploit TAPPELLA

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**II.
E n t r e :**

l'Administration communale de SOCIETE1.), représentée par son collègue des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions, établie à L-ADRESSE2.),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 7 août 2023,

comparant par Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) **PERSONNE1.),** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.),** demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.),

intimés aux termes du prédit exploit KURDYBAN,

comparant par Maître Arsène KRONSHAGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

Une meilleure compréhension de ce litige justifie un bref rappel des faits et circonstances de la cause, étant précisé que la Cour d'appel s'inspire, à cet effet, essentiellement des renseignements incontestés, découlant des pièces versées en cause et en partie contenus dans le jugement de première instance, auquel il convient de renvoyer pour davantage de détails.

Le 22 janvier 2016, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après : PERSONNE1.) ont introduit auprès de l'SOCIETE1.) (ci-après : la SOCIETE1.) une demande en autorisation de démolition d'une maison unifamiliale et une demande en autorisation de construire pour une maison bi-familiale sur le fonds

inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO1.), sis à ADRESSE4.).

Le 6 avril 2016, la SOCIETE1.) a délivré l'autorisation de construire et les travaux ont commencé en date du 25 avril 2016 par la démolition de l'ancienne bâtisse.

Au début du mois de mai 2016, le constructeur des PERSONNE1.) a relevé une erreur au niveau des plans d'architecte relatifs au sous-sol (« Grundriss Kellergeschoss »), en ce que les coins des murs arrière de la construction n'étaient pas indiqués sur ce plan. Après entretien avec le service technique de la SOCIETE1.), PERSONNE1.) ont déposé auprès de la SOCIETE1.) des plans corrigés en date du 20 mai 2016.

Le 3 juin 2016, la SOCIETE1.) a fait notifier aux PERSONNE1.) un arrêté de fermeture du chantier avec effet immédiat.

PERSONNE1.) ont introduit un recours en annulation contre l'arrêté de fermeture de chantier, lequel a par la suite été rayé d'un commun accord des parties.

Le 7 juin 2016, PERSONNE1.) se sont vu signifier par les propriétaires du fonds voisin, une requête en institution d'un sursis à exécution ainsi qu'un recours en annulation dirigés contre l'autorisation de construire du 6 avril 2016.

Par ordonnance du président du tribunal administratif rendue le 28 juin 2016, l'autorisation de bâtir du 6 avril 2016 a été suspendue.

Par jugement rendu par le tribunal administratif en date du 29 mars 2017, l'autorisation de bâtir du 6 avril 2016 a été annulée.

Par arrêt rendu le 17 octobre 2017, la Cour administrative a déclaré irrecevable le recours en annulation dirigé contre l'autorisation de construire.

En date du 9 novembre 2017, la SOCIETE1.) a levé l'arrêt de chantier avec effet immédiat.

Saisi de la demande des PERSONNE1.) basée principalement sur l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques (ci-après : la loi de 1988), sinon subsidiairement sur l'article 1^{er} alinéa 2 de ladite loi, sinon plus subsidiairement sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, tendant à la condamnation de la SOCIETE1.) à leur payer :

(i) à titre de réparation du préjudice matériel subi par eux, la somme de 259.677,28 euros ventilée comme suit :

| | |
|--|-----------------|
| Perte de l'avantage du taux de TVA super-réduit | 100.000.- euros |
| Frais de litige | 74.451,88 euros |
| Frais et honoraires d'expert dans le cadre du litige | 2.896,73 euros |
| Frais et honoraires d'architecte dans le cadre du litige | 2.294,05 euros |
| Facture SOCIETE3.) (sécurisation et nettoyage du chantier) | 5.234,62 euros |

Perte de jouissance du terrain et perte de loyer 74.800.- euros

sinon tout autre montant à déterminer *ex aequo et bono* ou à dire d'experts, avec les intérêts légaux à partir de l'arrêté de fermeture du chantier, sinon à partir de la levée de l'arrêté de fermeture, sinon à partir de la mise en demeure, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

(ii) le montant de 5.000.- euros à chacun d'eux à titre de réparation du préjudice moral subi, sinon tout autre montant à déterminer *ex aequo et bono* ou par dire d'expert,

(iii) le montant de 5.000.- euros au titre des frais d'avocat déboursés, et

(iv) une indemnité de 10.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

ainsi que de la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière civile a, par jugement du 13 janvier 2021,

- reçu la demande en la forme,
- l'a dite partiellement fondée,
- partant condamné la SOCIETE1.) à payer aux PERSONNE1.) la somme de 87.034,62 euros avec les intérêts légaux à partir du 15 mars 2019, jusqu'à solde,
- condamné la SOCIETE1.) à payer aux PERSONNE1.) la somme de 5.000.- euros à titre de remboursement des honoraires d'avocats,
- condamné la SOCIETE1.) à payer aux PERSONNE1.) la somme de 5.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- débouté la SOCIETE1.) de sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement,
- condamné la SOCIETE1.) aux dépens de l'instance.

Pour statuer ainsi, les juges de premier degré ont d'abord précisé que le recours en annulation dirigé contre l'autorisation de bâtir est sans incidence sur le présent litige, étant donné que les reproches des PERSONNE1.) portent sur la légalité de l'arrêté de fermeture de leur chantier. Ils ont ensuite considéré qu'un administré ne peut pas, dans le cadre d'une action en responsabilité civile entamée devant le juge judiciaire, remettre en cause la légalité d'un acte administratif qu'il n'a pas entrepris devant le juge administratif, pour conclure qu'ils ne sauraient analyser la légalité de l'arrêté de fermeture ni faire application du principe de l'unicité de la faute et de l'illégalité. Ils ont encore dit que leur analyse se limite dès lors à vérifier l'existence d'une faute, respectivement d'un dysfonctionnement défectueux des services de la SOCIETE1.).

Après avoir exposé les principes régissant l'action en responsabilité basée sur l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi de 1988, lesdits magistrats ont retenu, qu'afin de prospérer dans leur demande, PERSONNE1.) doivent établir l'existence d'une

faute ou d'un fonctionnement défectueux d'un service communal, l'existence d'un préjudice dans leur chef et d'un lien de cause à effet entre ces deux éléments.

S'agissant du fonctionnement défectueux, les mêmes juges ont, après avoir écarté l'argument de la SOCIETE1.) tentant à justifier la levée tardive de l'arrêt de chantier par le fait qu'elle était tenue d'attendre l'issue du recours en annulation intenté contre l'autorisation de bâtir, relevé (i) que l'arrêté de fermeture précise « ... *que lors d'une visite du chantier le service technique de la commune a dû constater que les travaux ne sont pas exécutés en conformité aux plans autorisés, ... que le maître d'ouvrage a notamment procédé à une extension de la partie arrière du sous-sol non indiquée sur les plans de construction autorisés* », (ii) que les plans rectifiés comprenant l'indication des coins de murs du niveau -1 de la construction autorisée ont été déposés en date du 20 mai 2016 donc avant l'arrêté de fermeture, (iii) que l'implantation de la construction a été réalisée par le service technique de la SOCIETE1.) en date du 20 mai 2016 sur base des plans rectifiés et (iv) que la situation est restée inchangée entre l'arrêté de fermeture et la levée de cet arrêté.

Ils en ont déduit qu'en ordonnant la fermeture du chantier des PERSONNE1.) pour non-conformité à l'autorisation de bâtir en date du 3 juin 2016 et en procédant à la levée de cet arrêt de chantier seulement en date du 9 novembre 2017, alors qu'elle était en possession des plans rectifiés à partir du 20 mai 2016 et en l'absence d'élément nouveau suite à l'arrêté de fermeture, la SOCIETE1.) a commis une faute engageant sa responsabilité sur base de l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi de 1988.

Quant à l'indemnisation sollicitée par PERSONNE1.), les magistrats de première instance ont rejeté la demande au titre des frais d'architecte et d'expert, motif pris que les demandeurs restent en défaut de prouver la nécessité de ces frais dans le cadre du litige les opposant à la SOCIETE1.).

Pour écarter, la demande indemnitaire au titre de la perte du taux de TVA super réduit, lesdits magistrats ont considéré que la prétendue perte de l'avantage fiscal lié à l'application d'un taux de TVA super réduit n'est pas établie, qu'il résulte au contraire des éléments du dossier que le solde du montant de la faveur fiscale de la TVA dont disposent PERSONNE1.) est de 0.- euros, que ces deniers ont dès lors atteint la limite de 50.000.- euros pour laquelle la faveur fiscale est accordée et ne peuvent plus bénéficier de cette faveur, ce fait n'étant pas imputable à la SOCIETE1.).

Les mêmes magistrats ont ensuite relevé que selon l'attestation produite en cause, les frais et honoraires d'avocat réclamés à hauteur de 68.465.- euros ont trait à deux procédures distinctes, à savoir le recours en annulation dirigé contre l'autorisation de bâtir et un litige opposant PERSONNE1.) à la SOCIETE1.) sans autre précision et sans qu'il soit indiqué comment les frais et honoraires ont été répartis entre ces deux dossiers. Toutefois, comme PERSONNE1.) ont dû exposer des frais et honoraires d'avocat dans le cadre de la procédure en annulation dirigée contre l'arrêté de fermeture du 3 juin 2016, lesdits magistrats leur ont alloué, de ce chef, le montant forfaitaire de 5.000.- euros.

Le tribunal a ensuite fait droit à la demande des PERSONNE1.) en rapport avec les frais de sécurisation et de nettoyage du chantier durant la période de fermeture du chantier, établis par la facture de l'entreprise SOCIETE3.) pour le montant de 5.234,62 euros.

Il a également considéré que la SOCIETE1.) est tenue d'indemniser PERSONNE1.) pour les pertes subies en raison de la décision de fermeture de leur chantier, décision constituant un fonctionnement défectueux de ses services et ayant entraîné l'indisponibilité de l'immeuble à l'issue de la date prévue pour son achèvement. Le montant mensuel de 2.200.- euros réclamé pour chacun des deux logements ne paraissant pas disproportionné et la durée avancée par PERSONNE1.) étant à retenir, ledit tribunal a déclaré la demande fondée à concurrence du montant de 74.800.- euros (17 x 4.400).

S'agissant de l'indemnité pour dommage moral, le tribunal a considéré que l'atteinte à la réputation, à la crédibilité et à l'honneur dont font état PERSONNE1.) tout comme l'humiliation qu'ils affirment avoir subie, ne sont corroborées par aucun élément de la cause et restent dès lors à l'état de pure allégation. Néanmoins, pour les tracasseries subies par eux du fait de la situation dans laquelle ils se sont retrouvés en raison du fonctionnement défectueux des services de la SOCIETE1.), il leur a alloué forfaitairement à chacun un montant de 1.000.- euros.

En conclusion, le tribunal a fait droit à la demande des PERSONNE1.) à concurrence du montant de 87.034,62 euros (5.000 + 5.234,62 + 74.800 + 2.000), augmenté des intérêts légaux à partir du 15 mars 2019, date de la demande en justice, jusqu'à solde.

Quant aux frais et honoraires d'avocat déboursés, le tribunal a, après avoir formulé les principes régissant l'indemnisation pour frais d'avocat exposés et son cumul avec une indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, estimé au regard des éléments du dossier que la demande des PERSONNE1.) est fondée à concurrence de 5.000.- euros.

Eu égard à l'issue du litige, le tribunal a alloué aux PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 5.000.- euros et a rejeté la demande à ce titre de la SOCIETE1.). Il a encore mis les frais et dépens de l'instance à charge de cette dernière.

Enfin, PERSONNE1.) ne justifiant pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure, l'exécution provisoire du jugement n'a pas été ordonnée.

Contre ce jugement qui, suivant les informations à disposition de la Cour n'a pas fait l'objet d'une signification, PERSONNE1.) ont régulièrement interjeté appel limité, par exploit d'huissier de justice du 25 juillet 2023. Cette affaire a été inscrite sous le numéro CAL-2023-00852 du rôle.

Par exploit d'huissier de justice du 7 août 2023, la SOCIETE1.) a, à son tour, régulièrement relevé appel du jugement du 13 janvier 2021. Cette affaire a été inscrite sous le numéro CAL-2023-00887 du rôle.

Par ordonnance du magistrat de la mise en état du 12 octobre 2023, les procédures inscrites sous les numéros CAL-2023-00852 et CAL-2023-00887 du rôle ont été jointes.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 26 février 2025 et les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 19 mars 2025. L'affaire a été prise en délibéré à la même date et les parties informées de la date du prononcé.

Discussion

PERSONNE1.) relèvent appel du jugement du 13 janvier 2021 uniquement en ce qu'il a rejeté leurs demandes en indemnisation relatives à la perte du taux de TVA super réduit et aux frais et honoraires d'avocat. Ils sollicitent la confirmation dudit jugement pour le surplus, en particulier en ce qu'il a retenu la responsabilité de la SOCIETE1.) en application de l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi de 1988.

S'agissant de la perte de l'avantage fiscal, les appelants soutiennent que le tribunal aurait par une appréciation erronée de la décision de l'administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA, rejeté ce volet de leur demande. Ils expliquent que depuis le règlement grand-ducal du 19 décembre 2014, modifiant le règlement grand-ducal du 30 juillet 2002, l'application du taux super réduit de 3% serait réservée aux seuls logements qui servent de résidence principale au propriétaire, mais qu'une période transitoire aurait été instaurée pour les logements pour lesquels les demandes d'application du taux super réduit ont été introduites avant le 1^{er} janvier 2015 et pour lesquels les travaux de création sont exécutés jusqu'au 31 décembre 2016. En l'occurrence, suite à leur demande introduite le 19 décembre 2014, deux autorisations NUMERO2.) et NUMERO3.) auraient été émises par cette administration en date du 19 janvier 2015 indiquant un avantage fiscal à raison de 100.000.- euros (2x 50.000) pour les deux unités de logement à réaliser. Or, comme leur chantier aurait été fermé par la décision illégitime de la SOCIETE1.) en date du 3 juin 2016, jusqu'au 9 novembre 2017, ils n'auraient pas pu profiter de l'avantage fiscal non encore consommé. A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) produisent un avis circonstancié établi par le cabinet SOCIETE4.) aux termes duquel la perte de l'avantage fiscal se chiffrerait au montant de 77.273,82 euros.

Par réformation, il y aurait donc lieu de faire droit à ce chef de leur demande en obtention de dommages et intérêts pour le montant de 77.273,80 euros + PM « *sous réserve de toute augmentation ... pour le cas où l'SOCIETE5.) venait clôturer les dossiers d'agrément tel que décrit par l'expertise et exigerait le cas échéant à leur encontre le remboursement de 22.726,18 € respectivement 32.195,42 €* ».

Il y aurait également, par réformation, lieu de faire droit à leur demande en paiement des frais d'expertise SOCIETE4.) à concurrence de la somme de 2.403,22 euros.

Quant à l'indemnisation pour frais d'avocat, PERSONNE1.) font valoir que ce serait à juste titre que le tribunal a considéré qu'il serait incontestable qu'ils ont dû exposer des frais et honoraires d'avocat dans le cadre de la procédure en annulation dirigée contre l'arrêté de fermeture du 3 juin 2016. Compte tenu des pièces produites en appel, il y aurait lieu de dire leur demande fondée pour le montant de 17.770,33 euros « pour la première instance » et de leur allouer le montant supplémentaire de 12.770,33 euros (17.770,33 – 5.000), le forfait de 5.000.- euros retenu en première instance étant insuffisant pour couvrir les frais et honoraires d'avocat exposés dans la procédure les opposant à la SOCIETE1.). Le jugement devrait donc être réformé sur ce point.

La **SOCIETE1.)** conclut, par réformation du jugement entrepris, à voir dire non fondées les demandes en indemnisation des PERSONNE1.) y compris leur demande en indemnisation des frais d'avocat, sinon à procéder à la taxation des frais et honoraires dont le remboursement est demandé, à être déchargée de toute condamnation prononcée à son encontre et à condamner PERSONNE1.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui payer une indemnité de procédure de 5.000.- euros « pour les deux instances », ainsi qu'aux frais et dépens des deux instances.

Pour voir statuer dans ce sens, l'appelante revient sur les rétroactes de l'affaire, expliquant qu'en date du 20 mai 2016, PERSONNE1.) auraient déposé par l'entremise de leur architecte des plans rectifiés, qu'ils auraient débuté les travaux de construction le 30 mai 2016 sans attendre le retour de la SOCIETE1.) quant à ces plans, pour conclure que les travaux en cours de réalisation auraient été illégaux, faute d'autorisation afférente, et que le bourgmestre n'aurait eu d'autre choix que de rendre un arrêté de fermeture de chantier avec effet immédiat. Ledit arrêté de fermeture serait donc le résultat de la seule faute, s'agissant au demeurant d'une infraction pénale, des PERSONNE1.).

Elle poursuit que le 28 juin 2016, le président du tribunal administratif aurait ordonné le sursis à l'exécution de l'autorisation de construire du 6 avril 2016 et aurait ainsi privé l'autorisation de construire de tout effet. Dès lors, à partir du 28 juin 2016 jusqu'à l'arrêt de la Cour administrative du 17 octobre 2017, l'autorisation de construire n'aurait pas pu être exécutée et aucune modification à cette autorisation n'aurait pu être autorisée. Ainsi, même si aucun arrêté de fermeture du chantier n'avait été pris, les travaux de construction n'auraient pas pu être exécutés entre le 28 juin 2016 et le 17 octobre 2017. Les effets de l'arrêté de fermeture auraient donc été limités à 24 jours, entre le 3 et le 28 juin 2016 et à 21 jours entre le 19 octobre (date de la notification de l'arrêt) et le 9 novembre 2017 (date de la levée de l'arrêté de fermeture à la suite de la délivrance d'une autorisation de construire rectificatrice en date du 30 octobre 2017).

Prenant en considération le fait (i) que la fermeture du chantier aurait dû être décrétée en raison de la seule faute des PERSONNE1.) et (ii) qu'un bourgmestre dispose d'un délai de 90 jours pour prendre sa décision, aucune faute justifiant indemnisation ne saurait être retenue à charge de la SOCIETE1.).

La SOCIETE1.) conteste dans ce contexte avoir procédé à l'implantation de la construction suite à la soumission de plans rectificatifs ; ceci aurait d'ailleurs été

parfaitement inopérant, la compétence en matière de police urbanistique et la délivrance des autorisations de construire relevant exclusivement du bourgmestre.

Selon elle, contrairement à ce qui fut retenu par le tribunal, l'arrêté de fermeture de chantier aurait un lien corrélatif évident et indéniable avec l'autorisation de construire initiale. Il ne pourrait lui être reproché d'avoir attendu la fin de l'instance au fond concernant la légalité de l'autorisation de construire du 6 avril 2016, avant de délivrer l'autorisation modificatrice et de lever l'arrêt de chantier, ce d'autant plus que l'ordonnance du président du tribunal administratif aurait été motivée, entre autres, par le fait que la construction telle qu'originellement autorisée dépasserait « la profondeur autorisable ». Le bourgmestre n'aurait donc pas pu légalement approuver une modification d'une autorisation privée de ses effets par une ordonnance du président du tribunal administratif et ce jusqu'à la décision au fond en date du 17 octobre 2017.

Elle aurait agi en toute légalité, sans qu'on puisse lui reprocher une faute ou un fonctionnement défectueux de ses services au sens de l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi de 1988. Le jugement déféré serait partant à réformer sous cet aspect.

La SOCIETE1.) continue à dénier tout lien causal entre cette faute et les dommages invoqués par PERSONNE1.), dans la mesure où l'impossibilité de réaliser le projet immobilier ne proviendrait pas de l'arrêté de fermeture de chantier, qui aurait impacté le chantier seulement durant quelques jours, mais de l'ordonnance présidentielle intervenue entretemps, empêchant la poursuite des travaux durant près de 16 mois. Le jugement serait donc encore à réformer sur ce point.

L'appelante prend ensuite position par rapport aux différents préjudices invoqués par PERSONNE1.) qui auraient, selon elle, été reconnus à tort comme étant justifiés par le tribunal, qui se serait livré à une analyse erronée tant de la situation de fait que des effets des différentes décisions intervenues.

En réplique, PERSONNE1.) réitèrent leur version des faits telle qu'exposée en première instance. Ils expliquent qu'une erreur matérielle aurait été constatée au niveau des seuls plans du sous-sol, pourtant autorisés par la SOCIETE1.) : les deux ouvertures dans les murs porteurs de la dalle sur cave auraient résulté d'un recopiage erroné des terrasses du rez-de-chaussée sur le plan du sous-sol, alors que « la fermeture de ces ouvertures » aurait été indispensable à la stabilité de la construction dans son ensemble. Il n'y aurait jamais eu d'extension comme en attesteraient les plans et photographies versées en cause, aucun changement n'aurait été apporté à la construction envisagée.

Après consultation, le préposé technique de la SOCIETE1.) aurait partagé cette analyse et aurait sollicité la remise d'un plan rectifié pour l'annexer de façon informelle à l'autorisation de construire, afin de conformer ce plan aux dispositions du règlement des bâtisses relatives à la stabilité des constructions sans pour autant apporter une quelconque modification à la construction telle que projetée, ni à son gabarit, ni à son emprise au sol, ni à ses dimensions. Ledit préposé aurait donc agi avec diligence et le service technique de la SOCIETE1.)

aurait procédé à l'implantation de la construction, en date du 20 mai 2016, en intégrant le plan rectifié remis par PERSONNE1.). Par ce processus technique, la SOCIETE1.) aurait fait acte de son accord pour commencer les travaux de construction et les appelants n'auraient pas pu douter que la situation allait entraîner un préjudice dans leur chef. Dès le 20 mai 2016, le bourgmestre aurait été en possession du plan rectifié et du rapport de l'implantation réalisée par le service technique : à aucun moment, il n'aurait été demandé aux PERSONNE1.) d'introduire une nouvelle demande d'autorisation.

Les appelants poursuivent que sans avertissement préalable et en violation des dispositions légales sur ce point, un arrêté de fermeture du chantier leur aurait été notifié ceci « *sous un prétexte fallacieux, à savoir une extension du niveau du sous-sol de la construction* ». Cette décision serait intervenue de manière soudaine, en totale contradiction avec les instructions et les démarches entreprises par le service technique de la SOCIETE1.). Il s'y ajouterait qu'après avoir prononcé cet arrêt de chantier au motif que la construction serait contraire aux plans autorisés, la SOCIETE1.) aurait défendu « *une position strictement opposée à la sienne et identique à celle des parties concluantes, dans le cadre du recours en annulation* » dirigé contre l'autorisation de construire. Ensuite, postérieurement à l'arrêt de la Cour administrative, elle aurait subitement levé l'arrêt de fermeture de chantier, admettant ainsi que le plan rectifié en sa possession depuis le 20 mai 2016 aurait été suffisant et conforme.

Selon les appelants, entre le dépôt du plan rectifié à la SOCIETE1.) le 20 mai 2016 et l'ordonnance présidentielle du 28 juin 2016, s'agissant d'une simple formalité, le bourgmestre aurait eu le temps d'accepter et d'intégrer ledit plan rectifié à l'autorisation de bâtir délivrée. Il y aurait eu dysfonctionnement des services de la SOCIETE1.) qui ne pourrait se disculper en invoquant l'ordonnance du 28 juin 2016.

Ils mettent encore en avant que la fabrication de l'ossature en bois aurait été prévue dans la semaine du 6 juin 2016, suivie du montage sur place, en ce sens que le montage de la construction aurait dû être finalisé bien avant le prononcé du sursis à exécution, le 28 juin 2016.

PERSONNE1.) de conclure qu'il y aurait lieu à confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a constaté qu'en ordonnant la fermeture du chantier pour non-conformité à l'autorisation de bâtir en date du 3 juin 2016 sur base d'une prétendue extension et en procédant à la levée de cet arrêt de chantier en date du 9 novembre 2017 seulement, sur base du même plan rectifié du 20 mai 2016, montrant une implantation de la construction identique à celle du plan autorisé et en l'absence d'élément nouveau, la SOCIETE1.) aurait commis une faute engageant sa responsabilité.

Selon eux, le lien causal entre les indemnités sollicitées et la faute de la SOCIETE1.) serait indiscutable en l'espèce, alors que contrairement aux développements adverses, l'arrêt de chantier n'aurait pas été décrété du seul fait de la faute des PERSONNE1.), mais de manière discrétionnaire et injustifiée par le bourgmestre, en violation des constatations de son service technique et du plan rectifié déposé antérieurement. La fermeture du chantier aurait entravé tout

avancement des travaux de construction du 3 juin 2016 au 9 novembre 2017 et aurait, par sa durée, dépassé toutes les procédures administratives.

Les appelants prennent ensuite position en détail sur les différents volets du préjudice qu'ils affirment avoir subi et pour lequel une indemnisation est demandée tout en précisant qu'ils souhaitent que les chefs d'indemnisation relatifs à la perte de l'avantage fiscal et les frais de litige soient réévalués.

Enfin, ils sollicitent l'attribution de la somme de 11.226,46 euros au titre des frais d'avocat déboursés pour l'instance d'appel ainsi qu'une indemnité de procédure de 5.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile. En revanche, la demande de la SOCIETE1.) en obtention d'une indemnité de procédure serait à rejeter.

Appréciation de la Cour

1. Le fonctionnement défectueux des services de la SOCIETE1.)

A titre liminaire, la Cour constate que les magistrats de première instance ne sont pas critiqués en ce qu'ils ont retenu que dans le cadre de ce litige visant à engager la responsabilité de la SOCIETE1.), ils ne sauraient analyser la légalité de l'arrêté de fermeture du chantier des PERSONNE1.) du 3 juin 2016, ni faire application du principe de l'unicité de la faute et de l'illégalité en l'absence d'une décision des juridictions administratives constatant une illégalité et que par voie de conséquence, leur analyse se limite à vérifier l'existence d'une faute, respectivement d'un dysfonctionnement des services de la SOCIETE1.).

La Cour n'analysera dès lors pas autrement les développements des parties concernant la question de savoir si l'arrêté de fermeture de chantier a été « pris en toute légalité », tel que soutenu par la SOCIETE1.), ou si au contraire, tel que le font plaider PERSONNE1.), cette décision se trouve être « parfaitement illégale ».

L'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi de 1988 dispose que « *l'Etat et les autres personnes morales de droit public répondent, chacun dans le cadre de ses missions de service public, de tout dommage causé par le fonctionnement défectueux de leurs services, tant administratifs que judiciaires, sous réserve de l'autorité de chose jugée* ».

Ainsi que le tribunal l'a rappelé à juste titre, ce texte, à l'instar de l'article 1382 du Code civil, introduit une responsabilité pour faute de la puissance publique, de sorte que la victime qui l'invoque, à l'appui de sa demande, doit prouver l'existence d'une faute dans le chef du pouvoir public concerné ou elle doit prouver que dans le cas concret, le service public n'a pas fonctionné normalement, conformément à la mission pour laquelle il est constitué. Le comportement du service public doit constituer un fonctionnement non conforme aux normes d'action générale qui devraient être celles d'un service public.

Cet article ne constitue que le doublon, au niveau de la responsabilité civile de l'Etat, de l'article 1382 du Code civil. Il ne dépasse pas le domaine de ce dernier en ce sens qu'il ne saurait y avoir un cas où l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi de 1988 s'appliquerait sans que la responsabilité de droit commun pour faute s'applique (cf. G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, p. 150). L'innovation par rapport à la responsabilité pour faute élaborée par la jurisprudence sur base des articles 1382 et suivants du Code civil fut, dans l'institution d'un système de responsabilité pour la faute anonyme de service, constituée par un fonctionnement non conforme aux normes d'action générales qui devraient être celles d'un service public (cf. doc. parl. n°2665, exposé des motifs, commentaire des articles, p. 4 et 5).

La faute qu'il s'agit d'établir n'est pas celle d'un agent déterminé ou d'un fonctionnaire précis, mais la personne lésée devra établir que, dans le cas concret, le service en cause n'a pas fonctionné normalement et elle peut se borner à démontrer qu'en agissant comme il l'a fait, le service n'a pas observé les règles de diligence et de prudence qu'on devrait normalement attendre de la part d'un service public (G. Ravarani, La responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques, Pas. XXVIII, no 118).

En l'occurrence, la régularité des décisions administratives se mesure, non seulement au respect des règles du droit administratif, mais encore à celui des règles de conduite tracées par les articles 1382 et 1383 du Code civil, respectivement par l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi de 1988.

Dans ce contexte, il est de règle que les pouvoirs publics ont le devoir de ne pas tromper la légitime confiance des administrés et qu'ils engagent leur responsabilité en cas de manquement à la conduite à laquelle, selon le droit, on peut raisonnablement s'attendre de leur part à l'égard de la personne lésée. Il en est notamment ainsi lorsqu'une autorité étatique, respectivement communale, a manqué à une promesse ou qu'elle s'est montrée inconséquente dans ses desseins, en s'écartant de ce qui eût été la conséquence logique et nécessaire d'une situation de droit existante et à peine créée.

C'est à juste titre que le tribunal a retenu qu'il appartient aux PERSONNE1.) d'établir l'existence d'une faute ou d'un fonctionnement défectueux d'un service communal, l'existence d'un préjudice dans leur chef et un lien de cause à effet entre ces deux éléments.

S'agissant des manquements invoqués, la Cour relève, ainsi que le tribunal l'a souligné, que les reproches des PERSONNE1.) portent sur l'arrêté de fermeture du chantier qui aurait été pris à tort en date 3 juin 2016 puis maintenu à tort jusqu'au 9 novembre 2017, alors que la SOCIETE1.) aurait été en possession du plan rectifié du sous-sol demandé dès le 20 mai 2016.

Tandis qu'aucun manquement n'est reproché à la SOCIETE1.) en relation avec l'autorisation de construire du 6 avril 2016, le recours introduit par les voisins des PERSONNE1.) visant le sursis à exécution de l'autorisation de bâtir ainsi que l'annulation de ladite autorisation, ne peut avoir d'incidence quant à l'appréciation de la faute ou du dysfonctionnement des services communaux.

Les magistrats de première instance ont, par un examen détaillé des pièces du dossier, auquel la Cour se rapporte, constaté (i) que le bourgmestre de la SOCIETE1.) a accordé en date du 6 avril 2016 l'autorisation (réf. n°NUMERO4.) aux PERSONNE1.) pour la construction d'une maison bi-familiale sur la parcelle sise à L-ADRESSE4.), inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO1.), section C de ADRESSE3.) et (ii) que le 20 mai 2016, PERSONNE1.) ont soumis des plans rectifiés comportant les coins des murs arrière du niveau -1 de la construction autorisée, à la SOCIETE1.).

Il résulte encore des pièces soumises que le 20 mai 2016, le « responsable de la SOCIETE1.) » a procédé à la « vérification de l'implantation de l'immeuble » à construire et à l'état des lieux des infrastructures du domaine public.

En date du 3 juin 2016, le bourgmestre a arrêté que le chantier des PERSONNE1.) « *est fermé avec effet immédiat* ». Les considérants de l'arrêté de fermeture indiquent ce qui suit :

« considérant que lors d'une visite du chantier le service technique de la commune a dû constater que les travaux ne sont pas exécutés en conformité aux plans autorisés, considérant que le maître d'ouvrage a notamment procédé à une extension de la partie arrière du sous-sol non indiquée sur les plans de construction autorisés, considérant qu'il y a urgence, pour éviter que les travaux sur les constructions non autorisées ne soient poursuivis (...) ».

Ledit arrêt de fermeture du chantier a été levé en date du 9 novembre 2017, à la suite de la notification de l'arrêt de la Cour administrative du 17 octobre 2017 déclarant le recours en annulation de l'autorisation de bâtir introduit par les voisins des PERSONNE1.) irrecevable. A cette décision de levée de l'arrêté de fermeture est joint le plan rectifié du sous-sol qui a été avalisé par le bourgmestre en date du 30 octobre 2017.

Tout d'abord, s'agissant de l'argument de la SOCIETE1.) consistant à dire que l'arrêté de fermeture querellé aurait été parfaitement justifié, étant donné que PERSONNE1.) n'auraient pas respecté l'autorisation de construire du 6 avril 2016, il y a lieu de relever que l'autorisation de construire a été prise sur base de plans avalisés par le bourgmestre après vérification par les services communaux. Comme il s'est avéré lors des travaux que les plans étaient incomplets ou erronés, PERSONNE1.) ont accompli les diligences nécessaires et ont déposé des plans rectifiés dans les meilleurs délais, en ce sens que le service technique a procédé à l'implantation de l'immeuble le 20 mai 2016.

Compte tenu de ces éléments et à défaut d'explications en quoi PERSONNE1.) auraient « *procédé à une extension de la partie arrière du sous-sol non indiquée sur les plans de construction autorisés* », la SOCIETE1.) ne saurait argumenter que le comportement fautif des PERSONNE1.) serait à l'origine de l'arrêt de chantier ordonné.

La SOCIETE1.) ne saurait pas davantage faire valoir que le bourgmestre disposerait généralement d'un délai de 90 jours pour délivrer une autorisation de construire modificatrice, alors qu'en l'espèce aucune telle autorisation n'a été délivrée aux PERSONNE1.), seul le plan rectificatif du niveau -1 de la construction a été avisé par le bourgmestre au moment de la levée de l'arrêté de fermeture. Il s'y ajoute que les travaux de construction étaient en cours et que la SOCIETE1.) reste en défaut d'expliquer et de justifier quelles vérifications portant sur la « *conformité avec la réglementation urbanistique communale* » auraient dû être effectuées par ses services avant la validation des plans modifiés par le bourgmestre. Elle reste, de même, en défaut d'expliquer les raisons pour lesquelles ces vérifications n'auraient pas pu se faire dès le 20 mai 2016. L'argumentaire développé par la SOCIETE1.) dans ce contexte est dès lors également à rejeter.

Enfin, c'est par une motivation correcte que la Cour fait sienne, que le tribunal a retenu que la SOCIETE1.) ne saurait justifier la levée tardive de l'arrêt de chantier par le fait qu'elle aurait été tenue d'attendre l'issue du recours en annulation dirigé contre l'autorisation de bâtir. En effet, ainsi que le tribunal l'a justement considéré, ce recours visant l'annulation de l'autorisation de construire est indépendant de l'arrêté de fermeture du chantier, alors qu'il porte sur un acte administratif distinct. L'argument de la SOCIETE1.) ne saurait partant valoir.

C'est encore à juste titre que le tribunal a relevé qu'aucun élément nouveau n'est venu s'ajouter au dossier des PERSONNE1.) après le dépôt des plans rectifiés en date du 20 mai 2016, c'est-à-dire avant la décision de fermeture : la situation est restée inchangée entre le moment où la SOCIETE1.) a pris l'arrêté critiqué et le moment où elle a levé la fermeture du chantier.

La Cour approuve partant le tribunal en ce qu'il a conclu que le fait pour la SOCIETE1.) d'ordonner, le 3 juin 2016, la fermeture du chantier des PERSONNE1.) pour non-conformité à l'autorisation de bâtir, alors qu'elle était en possession des plans rectifiés depuis le 20 mai 2016 et qu'elle avait procédé à l'implantation de la construction sur base de ces plans, ainsi que de lever l'arrêt de chantier seulement en date du 9 novembre 2017, en considération de ces mêmes plans et en l'absence d'un quelconque élément nouveau survenu après la fermeture du chantier, constitue un fonctionnement défectueux des services dans le chef de la SOCIETE1.), au sens de l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi de 1988.

L'appel de la SOCIETE1.) n'est en conséquence pas fondé quant à ce point et le jugement est à confirmer.

Le fonctionnement défectueux des services communaux retenu est de nature à engager la responsabilité de la SOCIETE1.) envers PERSONNE1.), à condition que le dommage invoqué par ces derniers et la relation de cause à effet entre le dommage et le dysfonctionnement soient établis.

2. Le lien causal

Concernant le lien de causalité, il convient de rappeler que l'appréciation de la causalité entre un événement et un dommage qui s'est produit s'analyse en droit

luxembourgeois suivant la théorie de la causalité adéquate. Selon cette théorie, il ne faut rattacher le dommage qu'à celui des antécédents qui normalement est de nature à le produire, à l'exclusion d'autres antécédents qui ne sont de nature à le produire que dans des circonstances exceptionnelles (cf. G. Ravarani : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e éd. n°999 et suiv.).

Ainsi, pour se voir indemniser sur la base de l'article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi de 1988, il incombe aux PERSONNE1.) d'établir que c'est le fonctionnement défectueux ci-avant défini qui est à l'origine du dommage dont ils demandent réparation, ce qui, par application de la théorie de la causalité adéquate, présuppose la preuve d'un lien de causalité direct entre ledit fonctionnement défectueux et les différents volets du préjudice invoqué, respectivement les pertes alléguées.

A cet égard, ainsi que le fait plaider la SOCIETE1.), les décisions rendues par les juridictions administratives sur le recours dirigé par les voisins des PERSONNE1.) contre l'autorisation de construire du 6 avril 2016, en particulier l'ordonnance du 28 juin 2016, par laquelle le président du tribunal administratif a ordonné « *qu'il sera sursis à l'exécution de l'autorisation de construire délivrée le 6 avril 2016 par le bourgmestre ... [aux PERSONNE1.)] ... en attendant la solution du litige au fond* », ont eu un impact sur la poursuite des travaux de construction faisant l'objet de ladite autorisation.

En effet, par ladite ordonnance du 28 juin 2016, l'autorisation de construire délivrée aux PERSONNE1.) a été suspendue en attendant l'issue du recours en annulation dirigée contre ladite autorisation. Dès lors, en exécution de cette décision judiciaire, les travaux de construction visés par l'autorisation de construire critiquée ont dû être arrêtés, en attendant la décision définitive des juridictions administratives sur la validité de cette autorisation qui était entreprise, en l'occurrence jusqu'à l'arrêt de la Cour administrative du 17 octobre 2017.

Il en découle que les effets de l'arrêté querellé ordonnant la fermeture du chantier des PERSONNE1.) sont limités à la période allant du 3 au 28 juin 2016, date du prononcé de la suspension de l'autorisation de construire, ainsi qu'à celle allant du 17 octobre 2017, date de l'arrêt de la Cour administrative, au 9 novembre 2017, date de la levée de l'arrêté de fermeture du 3 juin 2016, c'est-à-dire au total à une période de près de deux mois.

La Cour considère dès lors que seuls les chefs de dommages relatifs à ces périodes d'arrêt des travaux sont en lien causal direct avec le fonctionnement défectueux des services communaux retenu en rapport avec l'arrêté de fermeture du 3 juin 2016.

L'appel de la SOCIETE1.) est partant fondé sur ce point.

La Cour analysera les différents volets de la demande indemnitaire présentée par PERSONNE1.) sous cet aspect.

3. L'indemnisation

La Cour constate d'emblée que le jugement n'est pas entrepris en ce qu'il a rejeté la demande des PERSONNE1.) relative aux frais d'architecte et d'expert à hauteur des montants de 1.141,60 euros et de 2.896,73 euros.

La Cour n'est partant pas saisie de ces demandes.

3.1. La perte du taux de TVA super réduit

PERSONNE1.) concluent, par réformation, à voir faire droit à leur demande pour le montant de 77.273,80 euros + PM « *sous réserve de toute augmentation ... pour le cas où l'SOCIETE5.) venait clôturer les dossiers d'agrément tel que décrit par l'expertise et exigerait le cas échéant à leur encontre le remboursement de 22.726,18 € respectivement 32.195,42 €* », ainsi qu'à leur demande en paiement des frais d'expertise SOCIETE4.) à concurrence de la somme de 2.403,22 euros.

Précisant que la présentation des décisions de l'administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA serait de nature à induire en erreur, les appelants exposent que le montant maximal éligible pour le taux super-réduit se serait chiffré au moment donné à 416.666,67 euros et qu'en considération du devis du fournisseur dépassant ce montant maximal, deux décisions accordant l'application du taux de TVA super réduit sur les deux logements, à concurrence du montant de 50.000.- euros chacune, auraient été rendues. Selon eux, lorsqu'il est énoncé, comme en l'espèce, que le « *solde du montant-limite de 50.000,- € de la faveur fiscale de la T.V.A. est de 0.- €* », il faudrait comprendre que l'administration partirait de l'idée que la totalité de la faveur accordée sera consommée par cette construction et qu'il n'y aura plus lieu d'introduire dans le futur une nouvelle demande pour des travaux sur ce même logement. Toutefois, il aurait été impératif de consommer le montant accordé et d'achever la construction avant le 31 décembre 2016. PERSONNE1.) auraient ainsi perdu une fois pour toutes l'avantage fiscal de 100.000.- euros, les logements pouvant être construits seulement postérieurement au 31 décembre 2016 en raison de la faute commise par la SOCIETE1.).

La SOCIETE1.) conclut à la confirmation du jugement déféré en ce qu'il a rejeté la demande des PERSONNE1.) relative à l'avantage fiscal.

Ainsi qu'il a été retenu ci-dessus, il appartient aux PERSONNE1.) de prouver que le préjudice pour lequel ils demandent réparation se trouve en relation causale avec le dysfonctionnement retenu à charge de la SOCIETE1.), partant avec la fermeture du chantier découlant de l'arrêté du 3 juin 2016.

A cet égard, la Cour relève que les éléments du dossier ne permettent pas de dégager que les travaux de construction n'ont pas pu se terminer avant la fin de la période transitoire prévue par les dispositions réglementaires en matière de TVA, c'est-à-dire avant le 31 décembre 2016, en raison de la fermeture ordonnée par l'arrêté communal du 3 juin 2016 dont les effets sont limités à la période allant du 3 au 28 juin 2016, respectivement du 17 octobre au 9 novembre 2017.

En l'occurrence, les appelants affirment dans leurs conclusions que « la fabrication de l'ossature en bois » aurait été prévue pour la semaine du 6 juin 2016 et qu'après « montage sur place », les travaux auraient été finalisés avant la prise de l'arrêté de fermeture en date du 3 juin 2016. Ils restent cependant en défaut d'étayer leurs affirmations et de fournir des précisions quant à l'envergure et la durée des travaux qui auraient dû être exécutés durant la période de fermeture découlant de l'arrêté du 3 juin 2016, respectivement quant aux modalités de facturation prévues en rapport avec ces travaux.

PERSONNE1.) versent à l'appui de leur demande un avis du cabinet d'expertise comptable SOCIETE4.) venant à la conclusion que la perte de l'avantage fiscal lié à l'application du taux super réduit se chiffrerait à 77.273,82 euros. A cet avis est annexé « un tableau des travaux facturés à 3% par SOCIETE6.) GmbH » suivant lequel, le constructeur a émis entre le 28 avril et le 6 juin 2016 plusieurs factures pour la somme totale de 116.398,20 euros TTC, le montant de la TVA étant 3.390,24 euros, au titre des travaux de terrassement et de construction entamés ; ces factures ont été acquittées par les appelants.

Si au vu de ce relevé, le taux super réduit a été appliqué aux factures émises au fur et à mesure par le constructeur, il ne permet cependant pas de conclure que cet avantage fiscal aurait été « perdu » par la suite.

Ledit tableau renseigne encore deux factures émises le 15 août 2016 pour la somme de 76.376,86 euros, relatives à des « travaux en usine », lesquelles sont « contestées non réglées ». PERSONNE1.) ne fournissent aucune explication à ce sujet, ils ne précisent pas si les factures en question concernent la période retenue par la Cour ni si elles ont entretemps été réglées ni si le taux super réduit appliqué a été « perdu ».

Les appelants ne versent pas au débat le contrat conclu avec le constructeur de l'époque, la société SOCIETE6.) GmbH ni les factures émises lors de la poursuite des travaux après la levée de l'arrêt de chantier, permettant de démontrer qu'en dépit des deux décisions de l'administration de l'enregistrement, des domaines et de la TVA leur accordant la faveur fiscale demandée à concurrence de 50.000.- euros chacune, la TVA au taux normal a finalement été appliquée et réglée par eux. Contrairement au soutènement des appelants, il n'est donc pas établi que « l'avantage fiscal de 100.000.- euros a été perdu une fois pour toutes ».

Au vu de ces considérations, la Cour est amenée à retenir que PERSONNE1.) restent en défaut de prouver tant la perte définitive de l'avantage fiscal qu'ils affirment avoir subie que le lien direct de cause à effet entre la perte alléguée et la fermeture de leur chantier découlant de l'arrêté communal du 3 juin 2016.

Il en découle que le jugement déféré est à confirmer en ce qu'il a rejeté ce volet de leur demande indemnitaire, quoique pour d'autres motifs.

PERSONNE1.) n'ayant pas établi ce volet du dommage qu'ils affirment avoir subi en raison du dysfonctionnement des services communaux, ils ne sauraient pas prétendre au paiement des frais mis en compte par le cabinet SOCIETE4.).

L'appel des PERSONNE1.) n'est en conséquence pas fondé sur ce point.

3.2. Les frais et honoraires d'avocat pour les instances administratives

PERSONNE1.) font valoir que le tribunal aurait considéré à juste titre qu'il serait incontestable qu'ils ont dû exposer des frais et honoraires d'avocat dans le cadre de la procédure en annulation dirigée contre l'arrêté de fermeture du 3 juin 2016, même s'il a estimé qu'ils n'apporteraient pas de précision suffisante pour distinguer la procédure en annulation de l'arrêté de fermeture du chantier de la procédure administrative introduite par les propriétaires voisins en présence de la SOCIETE1.). Compte tenu des pièces produites en appel, ils concluent à voir dire leur demande à ce titre fondée pour le montant de 17.770,33 euros « pour la première instance » et de leur allouer le montant supplémentaire de 12.770,33 euros (17.770,33 – 5.000), le forfait de 5.000.- euros retenu en première instance étant insuffisant pour couvrir les frais et honoraires d'avocat exposés dans la procédure les opposant à la SOCIETE1.). Ces frais supportés « dans le cadre de la procédure administrative relative à la fermeture de chantier » seraient en lien direct avec la fermeture de chantier arrêtée fautivement par la SOCIETE1.). Le droit à la réparation totale du préjudice subi inclurait les frais de représentation, la réalité des prestations étant rapportée à suffisance de droit par les pièces versées en cause. Le jugement devrait donc être réformé sur ce point.

La SOCIETE1.) reproche au tribunal de l'avoir condamnée au paiement d'un montant forfaitaire de 5.000 euros, en soutenant que le recours en annulation contre l'arrêté de fermeture de chantier du 3 juin 2016 serait indépendant de la présente procédure et ne se serait pas soldé par une annulation de cet arrêté qui devrait donc être considéré comme légal. Aucune faute reconnue comme telle par les juridictions administratives ne pourrait être retenue à sa charge et il appartiendrait dès lors aux PERSONNE1.) de supporter seuls les frais des procédures judiciaires qu'ils ont décidé de mener et non à la SOCIETE1.) qui ne saurait être tenue responsable de ces dernières. En outre, la note d'honoraires générale versée en cause ne permettrait pas de prouver avec suffisamment de précision que la somme de 5.000.- euros a effectivement été déboursée par PERSONNE1.) dans le cadre dudit recours. Par réformation du jugement entrepris, il y aurait lieu de les débouter de ce chef de la demande et non pas de statuer par voie de quantification forfaitaire du dommage subi.

Concernant la demande en attribution du montant de 17.770,33 euros au titre des honoraires d'avocat, présentée en appel, la SOCIETE1.) conclut à la dire non fondée, les conditions de l'article 1382 du Code civil ne seraient pas réunies. PERSONNE1.) resteraient en défaut de produire le détail aux notes d'honoraires et la Cour ne pourrait statuer par voie de quantification forfaitaire du dommage subi, alors qu'il appartiendrait aux appelants de prouver leur dommage. D'ailleurs, ils auraient initialement réclamé le montant de 68.445,41 euros, ce qui établirait que les montants sollicités seraient dénués de tout fondement sérieux. A titre subsidiaire, il y aurait lieu de procéder à la taxation des honoraires dont le remboursement est demandé.

La Cour constate que les parties font un amalgame entre (i) le chef de la demande des PERSONNE1.) correspondant aux honoraires d'avocat exposés dans le cadre des procédures devant les juridictions administratives à hauteur de 68.465.- euros, déclarée justifiée par le tribunal à concurrence du montant forfaitaire de 5.000.- euros et (ii) la demande en indemnisation des frais d'avocat déboursés dans le cadre de la procédure devant le tribunal d'arrondissement à hauteur du montant de 5.000.- euros, déclarée également fondée pour le montant réclamé.

En effet, la somme de 17.770,33 euros désormais réclamée par PERSONNE1.) concerne, au regard des pièces produites en cause (pièce 5 de Maître KRONSHAGEN) qui font référence à l'« assignation dommages intérêts », le litige actuellement soumis à la Cour.

Ce volet sera analysé plus loin, ensemble avec la demande relative aux frais d'avocat exposés dans le cadre de la procédure d'appel.

Concernant des frais et honoraires d'avocat en lien avec les procédures introduites devant les juridictions administratives, la Cour relève que PERSONNE1.) ne versent aucune pièce en rapport avec les frais de représentation engagés dans le cadre desdites procédures, en particulier celle dirigée contre l'arrêt de fermeture querellé, telles des notes d'honoraires détaillées et les preuves de paiement afférentes.

Dans ces conditions, s'agissant d'un dommage matériel devant s'établir par pièces, la Cour retient que PERSONNE1.) restent en défaut d'établir le préjudice pour lequel ils demandent réparation. Ce volet de leur demande indemnitaire doit dès lors être rejeté.

L'appel de la SOCIETE1.) est partant fondé quant à ce point.

Le jugement entrepris est en conséquence à réformer en ce sens et la SOCIETE1.) est à décharger de la condamnation prononcée à son égard, à hauteur de 5.000.- euros.

3.3. Les frais de sécurisation du chantier

La SOCIETE1.) conclut à la réformation du jugement a quo en ce qu'il l'a condamnée au paiement du montant de 5.234,62 euros au titre de frais de sécurisation du chantier, ces frais découlant, selon elle, du seul comportement fautif des PERSONNE1.). De plus, comme il n'a pas été annulé par les juridictions administratives, l'arrêté de fermeture du chantier serait présumé légal, de sorte que les frais de sécurisation du chantier en conséquence de cet arrêté ne sauraient lui être imputés.

Ensuite, même à considérer qu'une faute puisse être retenue dans son chef, les frais de sécurisation et de nettoyage de l'ensemble du chantier ne seraient en lien causal avec cette faute que pour les périodes entre l'arrêté de fermeture et l'ordonnance du président du tribunal administratif, respectivement entre la notification de l'arrêt de la Cour administrative et la levée de l'arrêté.

PERSONNE1.) répliquent que le tribunal de première instance aurait à juste titre fait droit à leur demande en paiement des frais de sécurisation de chantier, ces frais, découlant du seul comportement fautif de la SOCIETE1.), étant établis par la facture de l'entreprise SOCIETE3.) qui aurait procédé à des travaux de nettoyage de remblai et de sécurisation du chantier pendant la période de fermeture. L'appel de la SOCIETE1.) ne serait donc pas fondé quant à ce point.

Ainsi que le tribunal de premier degré l'a noté à juste titre, il n'est pas contesté que PERSONNE1.) ont dû faire procéder à la sécurisation du chantier pendant la fermeture de celui-ci.

Conformément aux développements ci-avant, la période de fermeture découlant de l'arrêté de fermeture à raison duquel un fonctionnement défectueux des services de la SOCIETE1.) a été retenu, s'étale du 3 au 28 juin 2016 et du 17 octobre au 9 novembre 2017, c'est-à-dire sur une période totale de près de 2 mois, tandis que la période totale durant laquelle le chantier des PERSONNE1.) était fermé et sur laquelle portent les frais mis en compte, s'étale sur près de 17 mois.

Face aux contestations de la SOCIETE1.), PERSONNE1.) restent en défaut d'expliquer et d'établir quelles sont les prestations de sécurisation et de nettoyage du chantier qui visent les périodes de fermeture du chantier retenues ci-avant, respectivement quelles sont les prestations qui ont été exécutées dans la suite directe de l'arrêté de fermeture du 3 juin 2016. Ils ne produisent aucune pièce en rapport avec les prestations réalisées par l'entreprise SOCIETE3.) sur le chantier postérieurement au 3 juin 2016 et ne versent pas non plus la facture émise par l'entreprise SOCIETE3.) dans ce contexte.

Dans ces conditions et en l'absence d'autres éléments, la Cour retient qu'il n'est pas démontré que le préjudice réclamé par PERSONNE1.) au titre de frais de sécurisation et de nettoyage du chantier se trouve en relation causale directe avec la fermeture de leur chantier découlant de l'arrêté de fermeture critiqué.

Ce volet de leur demande en indemnisation est dès lors à rejeter.

L'appel de la SOCIETE1.) est partant également fondé quant à ce point.

Le jugement entrepris est en conséquence à réformer en ce sens et la SOCIETE1.) est à décharger de la condamnation prononcée à son égard, à hauteur de 5.234,62 euros.

3.4. La perte de loyers

S'agissant de la condamnation au paiement de la somme de 74.800.- euros (17 mois x 2.200 x 2) au titre de la perte de loyers, la SOCIETE1.) réitère d'abord son argumentation suivant laquelle, à supposer qu'une quelconque responsabilité puisse être retenue à son égard, seules les pertes de loyer en relation avec la période entre l'arrêté de fermeture et l'ordonnance de suspension

de l'autorisation de construire, respectivement entre la notification de l'arrêt du 17 octobre 2017 et la levée de l'arrêté pourraient lui être imputées.

Elle soutient ensuite que le préjudice en cause serait constitué par la perte d'une chance dans le chef des PERSONNE1.) de pouvoir louer l'immeuble à réaliser une fois le chantier fini. Ce serait à tort que le tribunal a reconnu une perte de loyer pendant 17 mois pour un montant mensuel de 2.200.- euros par logement, alors que PERSONNE1.) n'aurait pas prouvé dans quelle mesure la . jouissance de tels loyers aurait été probable ni même que la chance aurait été certaine.

Le jugement déféré devrait donc être réformé.

PERSONNE1.) concluent à la confirmation du jugement entrepris en ce qu'il leur a alloué la somme de 74.800.- euros à titre de réparation du préjudice subi quant aux pertes de loyer de leur nouvelle construction à réaliser. La fermeture du chantier découlant d'un fonctionnement défectueux des services de la SOCIETE1.) aurait entraîné l'indisponibilité de l'immeuble à l'issue de la date prévue pour son achèvement. La période retenue à juste titre par le tribunal correspondrait au retardement causé directement par l'arrêté de fermeture du chantier. L'appel adverse ne serait donc pas fondé.

Ainsi que le fait plaider la SOCIETE1.), ce volet de la demande des PERSONNE1.) s'analyse en l'indemnisation de la perte de la chance de louer l'immeuble à construire à partir de la date d'achèvement initialement prévue, en raison de la fermeture du chantier découlant de l'arrêté de fermeture du 3 juin 2016.

La perte d'une chance se définit comme la disparition de la probabilité d'un événement favorable. La chance étant par nature aléatoire, la réparation de la perte d'une chance doit être mesurée à la chance perdue et ne peut être égale à l'avantage qu'elle aurait procuré, si elle s'était réalisée. L'indemnisation doit donc prendre en compte l'aléa, d'une manière plus ou moins importante selon les chances de succès qu'avait la victime. Cette appréciation relève du pouvoir souverain des juges du fond (cf. JurisClasseur Code civil, articles 1382 à 1386, fasc. 101, nos 46 et 41).

Celui qui prétend à l'indemnisation de la perte d'une chance doit établir la chance qu'un événement favorable se serait produit.

La Cour rappelle que l'arrêt des travaux de construction découlant de l'arrêté de fermeture du 3 juin 2016 porte sur une période totale de près de deux mois.

En l'occurrence, si PERSONNE1.) affirment que « *des contrats de location auraient été conclus dès l'achèvement des constructions, ce qui prouverait l'attractivité des biens soumis à location* », ils ne versent cependant aucune pièce à ce sujet. Les intimés ne documentent pas les démarches qu'ils ont entreprises en vue de mettre leur immeuble sur le marché locatif et ne renseignent pas la Cour sur le délai endéans lequel ils ont pu trouver un locataire. Ils ne versent pas

davantage les contrats de bail qu'ils affirment avoir conclus, permettant de dégager le montant du loyer perçu.

Dans les conditions données, compte tenu des aléas que comporte la mise en location d'un bien immeuble et en l'absence de tout autre élément, la Cour retient que PERSONNE1.) n'établissent pas en quoi ils auraient été privés de la chance de donner leur immeuble en location, en raison de l'arrêté de fermeture du 3 juin 2016, qui a, tel que retenu ci-dessus, entraîné un retard dans l'achèvement des travaux de près de deux mois.

PERSONNE1.) n'ayant pas établi la réalité du préjudice pour lequel ils demandent réparation, ce volet de leur demande en indemnisation est à rejeter.

L'appel de la SOCIETE1.) est dès lors également fondé quant à ce point.

Le jugement entrepris est en conséquence à réformer en ce sens et la SOCIETE1.) est à décharger de la condamnation prononcée à son égard, à hauteur de 74.800.- euros.

3.5. Le dommage moral

La SOCIETE1.) conclut encore à la réformation du jugement déféré en ce qu'il a alloué le montant forfaitaire de 2.000.- euros aux PERSONNE1.) à titre d'indemnisation du dommage moral pour les tracas occasionnés. Elle fait valoir, outre l'absence de fonctionnement defectueux dans son chef, qu'il serait difficile de cerner les tracas visés par le tribunal dans sa condamnation. En effet, l'impossibilité temporaire de réaliser le projet immobilier ne serait pas due à l'arrêté de fermeture, qui devrait être considéré comme légal et résulterait d'une faute commise par PERSONNE1.). La SOCIETE1.) ne saurait dès lors être tenue d'indemniser un dommage qu'elle n'a pas causé.

PERSONNE1.) concluent à la confirmation du jugement entrepris sur ce point, en expliquant qu'en raison des agissements de la SOCIETE1.), ils auraient été mis dans une situation extrêmement précaire et que leur cadre de vie aurait été perturbé de façon inacceptable impliquant des conséquences jusqu'à ce jour.

La Cour rejoint le tribunal en ce qu'il a considéré que l'atteinte à la réputation, à la crédibilité et à l'honneur, ainsi que l'humiliation dont font état PERSONNE1.) ne sont corroborés par aucun élément du dossier.

C'est encore par une saine appréciation des circonstances de la cause que le tribunal a, compte tenu des tracas et énervement subis en rapport avec l'arrêté de fermeture litigieux découlant d'un fonctionnement defectueux des services de la SOCIETE1.), évalué *ex aequo et bono* le préjudice moral des PERSONNE1.) à la somme de (2 x1.000) de 2.000.- euros.

L'appel de la SOCIETE1.) n'est donc pas fondé quant à ce point et le jugement déféré est à confirmer.

3.6. Conclusion

Au de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu, par réformation, de dire la demande des PERSONNE1.) non fondée en ce qui concerne les frais d'avocat exposés dans le cadre des procédures administratives, les frais de sécurisation du chantier et les pertes de loyer et de décharger la SOCIETE1.) des condamnations prononcées à ce titre, à son encontre.

Le jugement déféré est à confirmer en ce qu'il rejeté la demande des PERSONNE1.) concernant la perte de l'avantage fiscal.

Il est encore à confirmer en ce qu'il a dit fondée leur demande en indemnisation du préjudice moral à concurrence de la somme de 2.000.- euros augmentée des intérêts légaux à partir du 15 mars 2019 jusqu'à solde.

4. Les demandes accessoires

4.1. Les honoraires d'avocat

En appel, PERSONNE1.) augmentent leur demande au titre des honoraires d'avocat déboursés pour la première instance à 17.770,33 euros et concluent, par réformation, à la condamnation de la SOCIETE1.) à leur payer le montant supplémentaire de (17.770,33 - 5.000) 12.770,33.-euros.

Au dernier état de leurs conclusions, ils sollicitent en outre l'attribution de la somme de 11.226,46 euros au titre des frais d'avocat déboursés pour l'instance d'appel.

La SOCIETE1.) critique les magistrats de premier degré en ce qu'ils l'ont condamnée au paiement d'une indemnité de 5.000.- euros pour les frais d'avocat et à une indemnité de procédure supplémentaire de 5.000.- euros. Selon elle, il ne serait pas établi par les pièces du dossier que PERSONNE1.) ont dépensé 10.000.- euros pour leur défense en justice dans le cadre de la présente affaire civile. Il s'y ajouterait que les conditions prévues par l'article 1382 du Code civil ne seraient pas remplies, outre l'absence de faute dans son chef, le dommage réel en lien direct avec la faute alléguée ne serait pas prouvé.

Le jugement appelé devrait partant être réformé à cet égard.

La demande en allocation du montant de 17.770,33 euros au titre des honoraires d'avocat ne serait pas davantage fondée, les conditions de l'article 1382 du Code civil ne seraient pas réunies. PERSONNE1.) resteraient en défaut de produire le détail aux notes d'honoraires et la Cour ne saurait statuer par voie de quantification forfaitaire du dommage. A titre subsidiaire, il y aurait lieu de procéder à la taxation des honoraires.

A l'instar du tribunal, la Cour rappelle qu'il est de principe aujourd'hui que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans une faute de la partie qui succombe. Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à

indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

Par arrêt du 9 février 2012 la Cour de cassation (n°5/12, n°2881 du registre) a condamné la solution de droit français suivant laquelle les frais et honoraires d'avocat ne constituent pas un préjudice réparable au titre de la responsabilité civile. La Cour a retenu que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il est, d'un autre côté, également de principe, que l'exercice d'une action en justice est libre de même que le fait de résister à une action. On ne peut « admettre que le seul fait d'engager un procès sans avoir la certitude absolue de réussir constitue une faute » (Mazeaud et Tunc, Traité de responsabilité civile, nos 591 et suiv.).

L'exercice d'une action en justice, de même que la résistance à une telle demande, n'est en principe pas fautif et ne dégénère en faute qu'en cas d'exercice abusif ou anormal de l'action en justice (cf. G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^e éd., p.1124 ; Cour d'appel 14 février 2024, n°CAL-2023-00109 du rôle).

Le caractère réparable du préjudice consistant dans les frais d'avocat exposés est reconnu en cas d'abus du droit d'agir en justice. Ainsi, si l'action en justice n'avait pas lieu d'être engagée, celui qui a dû se défendre a droit au remboursement des frais d'avocat inutilement engagés. Il en va de même dès lors qu'une partie résiste de manière injustifiée à une demande en paiement intentée à son encontre. Il s'agit, alors, d'une responsabilité pour faute (cf. Cour d'appel 6 janvier 2021, n°CAL-2019-01017 du rôle).

Le simple fait de succomber dans le cadre d'une procédure judiciaire ne saurait dès lors automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires d'avocat supportés, ce d'autant moins lorsque, comme en l'espèce, la responsabilité de la SOCIETE1.) en rapport avec l'arrêté de fermeture du chantier querellé et les revendications indemnitaires en découlant étaient source de discussions juridiques et ont dû être fixées par décision judiciaire.

En l'occurrence, si tel que les magistrats du premier degré l'ont relevé, la SOCIETE1.) a engagé sa responsabilité envers PERSONNE1.), en décrétant la fermeture du chantier alors que ces derniers avaient accompli toutes les diligences requises, en levant cet arrêté seulement après 17 mois et sans disposer d'éléments nouveaux par rapport à ceux dont elle disposait auparavant, il n'est toutefois pas établi au regard des éléments du dossier qu'elle ait résisté de façon injustifiée ou anormale aux revendications indemnitaires des PERSONNE1.).

Dès lors, dans les conditions factuelles de l'espèce, il n'est pas établi que la SOCIETE1.) a commis une faute civile devant engager sa responsabilité dans ce contexte.

Aucun comportement fautif dans le sens prédécrit n'étant établi dans le chef de la SOCIETE1.), l'appel de cette dernière est fondé quant à ce volet.

En revanche, l'appel des PERSONNE1.) est à dire non fondé sur ce point.

En conséquence, il y a, par réformation, lieu de déclarer la demande des PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocats pour la première instance non fondée et de décharger la SOCIETE1.) de la condamnation intervenue à son encontre, à raison de 5.000.- euros.

Cette solution vaut également pour les honoraires déboursés à la suite du jugement déféré par PERSONNE1.) à défaut de preuve d'une faute dans le chef de la SOCIETE1.) de nature à engager sa responsabilité civile.

La demande des PERSONNE1.) en répétition des frais et honoraires exposés en instance d'appel est dès lors à rejeter.

4.2. Les indemnités de procédure

Le jugement entrepris est à confirmer par adoption des motifs en ce qu'il a alloué aux PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 5.000.- euros et en ce qu'il a rejeté la demande à ce titre de la SOCIETE1.).

Aucune des parties n'ayant établi l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sont à rejeter.

Le jugement déféré est encore à confirmer, par adoption des motifs, en ce qu'il a mis les frais et dépens de cette instance à charge de la SOCIETE1.).

PERSONNE1.) n'obtenant pour l'essentiel pas gain de cause en appel, les frais et dépens de l'instance d'appel sont à mettre à leur charge.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les appels,

dit l'appel de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) non fondé,

dit l'appel de l'Administration communale de SOCIETE1.) partiellement fondé,

par **réformation**,

dit la demande en allocation de dommages et intérêts de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en ce qui concerne les frais et honoraires d'avocat relatifs aux procédures devant les juridictions administratives, les frais de sécurisation et de nettoyage du chantier et la perte des loyers, non fondée,

décharge l'Administration communale de SOCIETE1.) de la condamnation au paiement des montants de 5.000.- euros, de 5.234,62 euros et de 74.800.- euros augmentés des intérêts légaux à partir du 15 mars 2019 jusqu'à solde,

décharge l'Administration communale de SOCIETE1.) de la condamnation au paiement du montant de 5.000.- euros au titre des frais et honoraires d'avocat déboursés dans le cadre de la première instance,

confirme le jugement déféré pour le surplus,

déclare la demande PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) en remboursement des frais d'avocat exposés non fondée,

dit non fondées les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier assumé Linda CLESEN.