

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2022TALCH01 / 00056

Audience publique du mardi premier mars deux mille vingt-deux.

Numéro TAL-2021-02555 du rôle

Composition :

MAGISTRAT1.), premier vice-président,
MAGISTRAT2.), premier juge,
MAGISTRAT3.), juge délégué,
GREFFIER1.), greffier.

E n t r e

la SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.) de Luxembourg du DATE1.),

comparaissant par la société anonyme SOCIETE2.), établie à ADRESSE2.), inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître AVOCAT1.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

l'ETABLISSEMENT1.), établie à ADRESSE3.), représentée par son collègue des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître AVOCAT2.), avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Par exploit d'huissier de justice suppléant HUISSIER DE JUSTICE1.) de Luxembourg du DATE1.), la SOCIETE1.) (ci-après « la société SOCIETE1.) ») a fait comparaître l'ETABLISSEMENT1.) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour la voir condamner au paiement de

- la somme de 49.766,40 euros à titre de réparation du préjudice matériel subi au titre de non restitution des frais d'enregistrement, sinon, à titre subsidiaire, au paiement de dommages et intérêts pour perte de chance de se voir restituer des frais d'enregistrement, à évaluer souverainement par le tribunal, ces montants à majorer chaque fois des intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,
- la somme de 39.639,51 euros à titre de réparation du préjudice matériel subi au titre des frais et honoraires d'avocat,
- la somme de 1.489,74 euros, à titre de réparation du préjudice matériel subi au titre des frais de publication,
- la somme de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure.

La société SOCIETE1.) sollicite encore la majoration du taux d'intérêt légal de 3 points à l'expiration du 3^{ème} mois qui suit la signification du présent jugement, à voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire et à voir condamner l'ETABLISSEMENT1.) aux frais et dépens de l'instance.

En date du 8 février 2022 l'instruction a été clôturée.

Vu la loi du 17 décembre 2021 portant modification de la loi modifiée du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 8 février 2022 de la composition du tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 8 février 2022 par le président du siège.

Faits et rétroactes

Depuis le DATE2.), la société SOCIETE1.) est propriétaire d'un terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO3.), section C de ADRESSE4.) dans la commune de ADRESSE5.).

La société SOCIETE1.) avait l'intention de réaliser, après morcellement dudit terrain, 4 maisons unifamiliales en bande, avec des raccords individuels sur le chemin repris. Dans cette optique, elle s'est vue accorder en date du DATE3.) par le Ministre du Développement durable et des Infrastructures une autorisation d'alignement de principe.

Par courrier du DATE4.), la société SOCIETE1.) a introduit, par l'intermédiaire de son mandataire, une demande auprès de l'ETABLISSEMENT1.) en vue de l'adoption d'un projet de plan d'aménagement particulier intitulé « ADRESSE6.) » à ADRESSE4.) (ci-après « le PAP »).

Suite à l'entrée en vigueur de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », la société SOCIETE1.) a estimé qu'en application de cette nouvelle loi, la parcelle concernée était viabilisée et partant pas à considérer comme une zone soumise à l'élaboration d'un PAP. Elle a par conséquent déposé en date du DATE5.) auprès de la commune de ADRESSE5.) quatre dossiers de demandes d'autorisation de bâtir accompagnées des demandes de morcellement correspondantes.

Par courrier du DATE6.), les autorisations de bâtir ont été refusées par le bourgmestre de la commune de ADRESSE5.) au motif que le terrain n'était pas entièrement viabilisé et qu'une procédure de PAP était nécessaire.

Le DATE7.), la société SOCIETE1.) a introduit un recours en annulation devant le tribunal administratif contre la décision de refus d'octroi des autorisations de bâtir et contre la décision implicite de refus d'octroi des autorisations de morcellement.

Par jugement rendu le DATE8.) (n°40027 du rôle), le tribunal administratif a annulé les décisions du bourgmestre portant refus des quatre autorisations de morcellement et des quatre autorisations de construire, considérant que le bourgmestre n'était pas fondé à subordonner la délivrance des autorisations de construire à l'élaboration d'un PAP.

Par arrêt du DATE9.), la cour administrative (n°4527C du rôle) a confirmé le jugement rendu par le tribunal administratif.

En date du DATE10.), la société SOCIETE1.) a obtenu les autorisations de bâtir pour les 4 maisons unifamiliales en bande.

Soutenant que l'ETABLISSEMENT1.) lui aurait causé un préjudice en raison d'une mauvaise application des dispositions légales, la société SOCIETE1.) agit en réparation du préjudice qu'elle estime avoir subi de ce fait.

Appréciation

A titre principal, la partie demanderesse fonde son action 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 de l'Etat et les autres personnes morales de droit public aux termes desquelles ces derniers répondent chacun dans le cadre de leurs 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 la chose jugée.

Tout comme en rapport avec les articles 1382 et 1383, sur lesquelles elle se base également, la société SOCIETE1.) ne peut, sur base de cet article 1^{er} alinéa 1^{er} de la loi de 1988, prétendre à la réparation qu'à la triple condition qu'un manquement de la part de l'ETABLISSEMENT1.) soit donné, qu'elle ait subi un préjudice et que ce dommage soit en relation causale avec la faute constatée (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 20 novembre 2013, n°138.115 du rôle, confirmé par la Cour d'appel, 28 avril 2016, n°40832 du rôle).

I) Quant à la faute

i. Moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait exposer que l'annulation de la décision de refus d'autorisation de bâtir du DATE6.) suivant jugement rendu par le tribunal administratif en date du DATE8.) (n°40057 du rôle) et confirmé par arrêt de la cour administrative en date du DATE9.) (n°42527C), constitue l'ETABLISSEMENT1.) en faute conformément à la théorie de l'unité des notions de faute et d'illégalité.

L'ETABLISSEMENT1.) ne prend pas autrement position sauf à préciser que le principe de l'unité de l'illégalité et de la faute est consacré en droit luxembourgeois, de sorte qu'elle concentre sa défense sur les problématiques de la causalité et du dommage.

ii. Appréciation

La partie demanderesse estime que le fonctionnement défectueux résulte de l'annulation de la décision de refus d'autorisation de bâtir prise par

l'ETABLISSEMENT1.), se prévalant ainsi de la théorie de l'unité des notions d'illégalité et de faute.

En ce qui concerne la responsabilité de l'administration du fait de ses décisions individuelles, annulées ou réformées par la suite, il ressort des documents parlementaires relatifs à la loi du 1^{er} septembre 1988, qu'en adoptant cette nouvelle loi, le législateur luxembourgeois a entendu consacrer la théorie de l'unité des notions d'illégalité et de faute (Tribunal d'arrondissement, 27 juin 2012, n°160/2012, rôle n°125.254) – théorie qui, depuis un revirement de jurisprudence opéré par la Cour d'appel dans un arrêt du 13 décembre 1983 (rôle n°6539), est fortement ancrée dans la jurisprudence luxembourgeoise.

En vertu du principe de l'unité des notions d'illégalité et de faute consacré par la jurisprudence luxembourgeoise, un acte administratif annulé par les juridictions administratives constitue un acte illicite, même s'il est imputable à une simple erreur d'interprétation ou d'appréciation, et constitue une faute engageant la responsabilité de l'auteur de l'acte (G. RAVARANI, la responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, 2014, n°199, p. 219).

La jurisprudence administrative française qui est à l'origine de l'identification des notions d'illégalité de l'acte administratif et de la faute commise par l'administration, telle qu'elle a été reprise par la jurisprudence luxembourgeoise et qui est limitée aux hypothèses de l'illégalité de l'acte administratif, repose sur l'idée que la commission d'une illégalité est toujours une faute, quelle que soit cette illégalité et qu'il s'agisse d'illégalité externe (incompétence, vices de procédure, vices de forme) ou d'illégalité interne (violation directe de la loi, erreur de droit, erreur de qualification juridique des faits ou erreurs de fait) (R. Chapus, Droit administratif général, T.I., 15^{ème} édition Montchrestien, n°1454).

Ainsi, un acte annulé ou réformé par les tribunaux de l'ordre administratif constitue nécessairement une faute engageant la responsabilité de l'autorité administrative, auteur de l'acte. L'acte illicite, même s'il est imputable à une simple erreur d'interprétation ou d'appréciation, revêt donc un caractère fautif et engage la responsabilité des personnes morales de droit public, une fois établie la relation entre l'acte fautif et le préjudice subi (Cour d'appel, 12 décembre 1983, Lux 19 décembre 1984, Pas. 26, p. 285).

Peu importe la gravité ou la nature de la faute commise par les services de l'Etat et des collectivités publiques, dès que l'acte litigieux encourt l'annulation, l'illégalité dudit acte est constatée. Le tribunal estime qu'il n'y a pas lieu de se départager de cette jurisprudence dominante faisant application de la théorie de l'unité de faute et d'illégalité, d'autant plus qu'elle vient d'être confirmée par un

arrêt récent de la cour de cassation luxembourgeoise rendu en date du 29 octobre 2020 (arrêt n°136/2020).

Il y a lieu de rappeler que la compétence des juridictions administratives reste cantonnée à la vérification de la légalité des actes administratifs, tandis que celle des juridictions judiciaires reste limitée à la vérification de la responsabilité des autorités administratives. Pour ce faire, les juridictions judiciaires s'appuient en ce qui concerne un des éléments constitutifs de la responsabilité, à savoir la faute, sur ce qui a été jugé avec autorité par les juridictions administratives. Le juge judiciaire ne peut partant pas s'en délier.

Force est de constater que par jugement du DATE8.) (n°40057 du rôle), le tribunal administratif a annulé le refus du bourgmestre de la commune de ADRESSE5.) du DATE6.) d'autoriser le morcellement sollicité sur une parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section C de ADRESSE4.), au lieu-dit « ADRESSE6.) » sous le numéro NUMERO3.), et d'accorder les autorisations pour la construction de quatre maisons unifamiliales en bande sur ce même fonds. Décision qui a été confirmée par un arrêt de la cour administrative du DATE9.) (n°42527 C du rôle).

Il en suit que la faute est établie dans le chef de l'ETABLISSEMENT1.).

II) Quant au préjudice

La société SOCIETE1.) demande l'indemnisation de son préjudice subi en relation causale avec le refus de l'ETABLISSEMENT1.) de faire droit à ses demandes d'autorisations de bâtir du DATE5.). Le montant réclamé se compose des frais d'enregistrement qu'elle n'a pas pu se faire restituer (49.766,40 euros), des frais de publicité (1.489,74 euros) et des frais et honoraires d'avocat dépensés (43.149,51 euros selon les dernières conclusions).

Tout préjudice causé par un fonctionnement défectueux des services de l'Etat, dont la responsabilité est engagée sur base de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988, est à indemniser. Il incombe cependant toujours, dans la logique de la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques, à la personne qui prétend avoir subi un préjudice suite à la faute commise par les services de l'Etat et des collectivités publiques, d'en rapporter la preuve ainsi que le lien de causalité entre le préjudice et la faute établie.

a. Quant à la demande en indemnisation du préjudice subi en rapport avec la non restitution des frais d'enregistrement

i. *Moyens et prétentions des parties*

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) indique que le contrat d'achat initial de l'immeuble du DATE2.) comprenait une clause de revente qui aurait dû lui permettre, selon les dispositions de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantie en raison des vices de construction, de récupérer une partie des frais d'enregistrement en cas de revente du bien immobilier dans un certain délai. Plus précisément, elle estime qu'elle aurait pu récupérer, sur base des dispositions légales, 4,8% des frais d'enregistrement en cas de revente de l'immeuble dans un délai de 2 à 4 ans de la première vente, soit dans le cas d'espèce avant le DATE11.) (ci-après « la date butoir »).

A cet effet, la partie demanderesse fait valoir avoir signé en date du DATE12.) un compromis de vente portant sur l'immeuble susmentionné et qui contiendrait comme seule condition suspensive l'obtention des autorisations de bâtir pour 4 maisons unifamiliales en bande, sans contenir une quelconque obligation de construction, de destruction respectivement d'aménagement des terrains par ses soins. En cas de réalisation de la condition suspensive, il aurait été prévu de signer l'acte notarié dans les quatre semaines qui suivent, ce qui aurait dû lui permettre de respecter le délai imparti pour enregistrer la vente et partant d'obtenir le remboursement des frais d'enregistrement. La partie demanderesse fait encore valoir l'absence d'obligations légales en termes d'aménagement d'un terrain avant sa revente afin de pouvoir bénéficier du remboursement des droits d'enregistrement.

La société SOCIETE1.) estime que les retards de l'ETABLISSEMENT1.) dans la mise en place des dispositions de la nouvelle loi « OMNIBUS », et par conséquent son refus de faire droit aux demandes d'autorisations de construire, auraient eu pour conséquence que le compromis de vente serait devenu nul et non avenue et aucun acte de vente n'aurait pu être enregistré avant la date butoir. Elle reproche encore à l'ETABLISSEMENT1.) de ne pas avoir retiré son refus du DATE6.) alors qu'elle aurait été mise au courant du compromis de vente en date du DATE13.). Quant au moyen de la partie défenderesse qu'elle aurait dû attendre l'issue du litige pendant devant les juridictions administratives avant la conclusion du compromis de vente, elle invoque les contraintes de temps qu'elle aurait eues pour procéder à la vente du bien immobilier, ainsi que les années de négociations qui auraient eu lieu entre les parties depuis DATE14.).

En ce qui concerne l'autorisation de bâtir obtenue en date du DATE15.) pour la construction d'une maison unifamiliale sur le terrain litigieux, la société SOCIETE1.) fait valoir que cette demande aurait été faite dans un seul souci financier afin d'avoir au moins une autorisation de construire sur ledit terrain. Or,

faute de rentabilité du projet par rapport au projet initial, aucun acquéreur n'aurait pu être trouvé avant la date butoir, de sorte qu'elle n'aurait pas non plus pu récupérer les frais d'enregistrement par ce biais.

La société SOCIETE1.) demande partant à *titre principal* la condamnation de l'ETABLISSEMENT1.) au paiement du montant de 49.766,40 euros, montant qui correspondrait à 4,8% des frais d'enregistrement payés sur la somme de 1.036.800 euros. A cet effet, elle fait encore valoir la constitution d'office du préjudice par le seul écoulement du délai de revente légalement prévu.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) estime que dans la mesure où le refus d'obtenir les autorisations de construire aurait fortement diminué ses chances de pouvoir respecter le délai imparti pour la restitution des frais d'enregistrement, elle aurait droit, selon la jurisprudence, à des dommages et intérêts pour perte de chance, montant qui serait à évaluer souverainement par le tribunal.

L'ETABLISSEMENT1.) conteste tant le principe que le quantum du dommage dont fait état la partie demanderesse. Elle estime que la société SOCIETE1.) resterait en défaut d'établir la réalité du préjudice subi alors qu'elle ne produirait pas, à l'appui de sa demande, la décision de refus de l'administration de l'enregistrement quant au remboursement des frais d'enregistrement

En outre, elle conteste tout lien de causalité directe entre les décisions des juridictions administratives d'annuler la décision du bourgmestre du DATE6.) et le préjudice dont fait état la société SOCIETE1.). Elle fait valoir, qu'il ne serait tout d'abord pas démontré que la partie demanderesse aurait, en cas d'obtention des autorisations de construire suite à sa demande du DATE5.), réussi à *détruire, construire, aménager et vendre les biens immobiliers* dans le délai de plus ou moins 18 mois qui lui restait pour une revente avant le DATE11.).

De même, la société SOCIETE1.) serait responsable de son propre préjudice dans la mesure où elle se serait lancée dans une opération de vente de son terrain tout en sachant que les conditions suspensives figurant dans le compromis de vente ne pourraient être levées alors que la procédure administrative contentieuse de première instance était toujours pendante.

L'ETABLISSEMENT1.) donne encore à considérer que la société SOCIETE1.) ne saurait invoquer une perte de chance de se voir rembourser les frais d'enregistrement alors qu'elle aurait, elle-même, renoncé à un projet de construction d'une maison unifamiliale sur le terrain litigieux pour lequel elle aurait reçu une autorisation de bâtir en date du DATE15.), ce qui lui aurait permis de procéder à la vente dès ce jour de l'immeuble et partant de se faire restituer en cas de vente dans les délais les frais d'enregistrement.

Elle demande par conséquent à voir débouter la société SOCIETE1.) de sa demande en paiement du montant de 49.766,40 euros.

ii. *Appréciation*

- Quant à la demande principale

Aux termes de l'article XII de la loi du 28 décembre 1976 relative aux ventes d'immeubles à construire et à l'obligation de garantir en raison des vices :

« Lorsque l'acheteur déclarera dans l'acte de vente qu'il achète l'immeuble en vue de le revendre, le droit d'enregistrement sera porté de cinq à six pour cent, mais dans ce cas il sera restitué à l'acheteur cinq pour cent si l'acte de revente est enregistré dans un délai de deux ans et quatre pour cent s'il est enregistré dans un délai supérieur à deux ans mais inférieur à quatre ans de la première vente.

Toute majoration des droits d'enregistrement prévue à l'alinéa qui précède entraînera une majoration proportionnelle des taux prévus pour la restitution ».

Il ressort des dispositions susmentionnées, que l'acheteur sera forcé à demander la restitution des droits d'enregistrement par le seul écoulement du délai fixé.

Il convient de noter encore que les taux d'enregistrement ont fait l'objet d'une majoration de deux dixième, de sorte que les taux prévus pour la restitution des droits d'enregistrement ont également bénéficié d'une majoration dans les mêmes proportions. Il en résulte qu'en cas de revente enregistrée dans un délai supérieur à deux ans mais inférieur à 4 ans, le remboursement des droits d'enregistrements payés s'élèvera à 4,8% du prix de vente initial. Les dispositions légales susmentionnées ne soumettent la restitution des droits d'enregistrement à aucune autre condition.

Il résulte de l'acte d'adjudication immobilière du DATE2.) que la société SOCIETE1.) a effectivement déclaré acquérir l'immeuble litigieux en vue de sa revente, de sorte qu'elle disposait d'un délai jusqu'au DATE11.) pour enregistrer l'acte de revente afin de pouvoir bénéficier des dispositions susmentionnées.

Il se dégage des explications fournies par les parties en cause, ensemble les pièces afférentes, qu'un compromis de vente a été conclu le DATE12.) sous la condition suspensive d'obtention, avant le DATE16.), des autorisations de bâtir pour quatre maisons unifamiliales en bande *telles que le Vendeur les a introduites en date du DATE17.)* ainsi que sous la condition suspensive de l'obtention d'un accord bancaire.

Il résulte encore des éléments du dossier qu'à la date du compromis de vente, l'ETABLISSEMENT1.) avait déjà refusé les autorisations de bâtir sur base d'une décision du DATE6.). De même, il est constant en cause que le compromis de vente a été signé pendant une période où le litige relatif aux dites autorisations de construire était toujours en phase d'instruction devant les juridictions administratives, de sorte que la partie demanderesse ne pouvait raisonnablement s'attendre à ce que l'ETABLISSEMENT1.) revienne sur sa décision avant le délai fixé du DATE16.). La partie demanderesse s'est donc sciemment engagée dans un compromis de vente alors qu'elle savait que les autorisations de bâtir avaient déjà été refusées et n'allaient probablement pas être retirées par l'ETABLISSEMENT1.) avant l'écoulement du délai fixé au compromis de vente.

Le tribunal tient encore à relever que même à supposer que la décision de refus d'accorder des autorisations de construire ait été retirée par l'ETABLISSEMENT1.) et les autorisations de bâtir partant accordées avant le DATE16.), il n'est pas établi en cause que la deuxième condition suspensive, à savoir l'obtention de l'accord bancaire, aurait été réalisée. Or, il est constant en cause que la vente aurait seulement pu se faire en cas de réalisation des deux conditions suspensives. Faute d'apporter des éléments de preuve à cet égard, la société SOCIETE1.) ne saurait rendre l'ETABLISSEMENT1.) exclusivement responsable de la non-restitution des frais d'enregistrement suite à l'annulation du compromis de vente du DATE12.).

Il y a partant lieu de débouter la société SOCIETE1.) de sa demande de condamner l'ETABLISSEMENT1.) au paiement du montant de 49.766,40 euros à titre de réparation du préjudice matériel subi du fait de la non-restitution des frais d'enregistrement dans le cadre du compromis de vente conclu.

- Quant à la demande subsidiaire

La perte d'une chance peut se définir comme « la disparition de la probabilité d'un évènement favorable » et « constitue un dommage en elle-même » (G. RAVARANI, précité, p. 1088 et 1089, n°1112).

Une condamnation pour la perte d'une chance requiert, d'une part, que le juge ne puisse laisser subsister aucun doute sur le lien de causalité entre la faute et le dommage - la perte d'une chance - et, d'autre part, que la perte d'une chance soit la perte certaine d'un avantage probable. Il doit mesurer l'importance de cette chance et évaluer l'étendue du dommage.

Pour être obtenue, l'indemnisation de la perte d'une chance suppose établi que la chance perdue ait été suffisamment sérieuse et qu'elle fut effectivement anéantie par l'évènement dommageable (Cour d'appel, 6 juillet 2016, n°38194 du rôle). A

cet égard, il convient de relever que l'indemnisation de la perte d'une chance présuppose l'existence d'une chance réelle et sérieuse et qu'il appartient à la victime de soumettre les éléments de nature à faire conclure à l'une telle existence (Cour d'appel, 17 décembre 1997, n°19349 du rôle), les chances purement hypothétiques de voir réaliser un événement futur favorable n'étant pas indemnisées.

Comme le principe de la réparation intégrale oblige à tenir compte de tous les éléments du dommage, il y a lieu de prendre en considération également l'aléa qui affecte la réalisation de la chance perdue (G. RAVARANI, précité, p. 1090, n° 1112).

La perte d'une chance implique toujours l'existence d'un aléa, c'est ce qui la distingue du strict gain manqué, dont l'obtention aurait été certaine, si le fait dommageable n'était pas survenu (Cour d'appel, 10 juillet 2013 et 6 juillet 2016, n°38194 du rôle).

En l'espèce, en cas d'enregistrement d'une revente dans un délai supérieur à 2 ans et inférieur à 4 ans (soit avant le DATE11.)), la société SOCIETE1.) aurait eu droit à la restitution de 4,8% des frais d'enregistrement déboursés. La société SOCIETE1.) prétend à cet effet à un montant de 49.766,40 euros (4,8% de 1.036.800 euros).

Il appartient à la société SOCIETE1.) de prouver qu'elle avait des chances réelles et sérieuses, et non seulement éventuelles, d'enregistrer une vente avant le DATE11.) -et partant de bénéficier d'une restitution partielle des droits d'enregistrement dépensés- en cas d'obtention des autorisations de bâtir litigieuses.

En ce qui concerne le degré de probabilité de la réalisation de la vente du terrain litigieux avant la date butoir, le tribunal considère que cette probabilité dépendait principalement de l'attractivité du projet à réaliser sur le terrain, et partant des chances de voir enregistrer une vente avant le DATE11.).

En date du DATE5.), la société SOCIETE1.) a introduit auprès de l'ETABLISSEMENT1.) quatre dossiers de demandes d'autorisation de bâtir accompagnées des demandes de morcellement correspondantes. Il résulte des éléments en cause que ces demandes ont été illégalement refusées le DATE6.) par le bourgmestre de la commune de ADRESSE5.), de sorte que la société SOCIETE1.) s'est retrouvée avec un terrain de 34 ares sans autorisation de construire, alors qu'elle y aurait eu légalement droit.

Le refus illégal d'accorder les autorisations de construire souhaitées, accompagnées des demandes de morcellement correspondantes, a nécessairement causé un préjudice à la société SOCIETE1.) dans la mesure où ledit refus a diminué les chances de la société SOCIETE1.) de vendre le terrain litigieux. Plus particulièrement, le tribunal estime qu'un terrain qui dispose des nécessaires autorisations de construire éveille un nombre plus important d'acquéreurs potentiels qu'un terrain non constructible. De même, on peut encore considérer que l'attractivité d'un terrain augmente avec le nombre d'unités pouvant être construites dessus.

Si l'ETABLISSEMENT1.) n'avait pas refusé les autorisations de construire et les demandes de morcellement correspondantes, la société SOCIETE1.) aurait, dès le DATE6.), pu mettre en vente le terrain litigieux avec les autorisations d'y construire quatre maisons unifamiliales en bande, tel que le prévoyait le projet initial. Une telle vente aurait nécessairement trouvé plus d'acheteurs intéressés que la mise en vente d'un terrain d'une superficie de 34 ares avec l'autorisation d'y construire une seule maison unifamiliale, tel que le prévoyait le projet alternatif, suite à l'absence d'obtention des autorisations de construire initialement souhaitées.

Le tribunal admet que, compte tenu de la situation du marché immobilier, la société SOCIETE1.) aurait, en cas d'octroi des quatre autorisations de construire souhaitées, eu de forte chance de procéder à la vente du terrain litigieux endéans le délai d'un an et demi qui lui restait pour enregistrer la vente (du DATE6.) au DATE11.)), lui permettant par conséquent de se voir restituer une partie des frais d'enregistrement dépensés. Or, faute d'avoir obtenu, alors qu'elle y avait droit, les autorisations de construire souhaitées, la société ORGANISATION1.) n'a pas su trouver d'acquéreur pour un projet, qui, en l'absence des autorisations de bâtir souhaitées, n'était désormais plus rentable.

Elle a dès lors subi une perte de chance de pouvoir procéder à une vente du terrain litigieux, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) de voir condamner l'ETABLISSEMENT1.) à des dommages et intérêts pour perte de chance.

Compte tenu du fait que l'indemnité pour perte d'une chance ne peut être qu'une fraction de la somme totale que la partie espérait gagner et compte tenu des aléas, sommes toutes assez limités, entourant le marché immobilier au Luxembourg, le tribunal fixe à 90% la chance qu'aurait eu la société SOCIETE1.) de vendre le terrain dans le délai.

Dans le cas d'espèce, la société SOCIETE1.) n'a pas obtenu le remboursement des frais d'enregistrement en l'absence d'enregistrement d'une vente avant la date butoir. Son préjudice correspond par conséquent à 90% du montant des droits

d'enregistrement qu'elle n'a pas pu se faire restituer faute de respecter la date butoir.

Le prix de vente de l'immeuble constitue la base de calcul des droits d'enregistrement. Il ressort des pièces versées, que le prix de vente de l'immeuble était de 900.000 euros, de sorte qu'il convient de calculer les droits d'enregistrement à rembourser sur ce montant.

Conformément aux dispositions légales, lorsque l'acte de revente est enregistré dans un délai supérieur à deux ans et inférieur à quatre ans de la première vente, l'acquéreur a droit lors de la revente dans les délais à la restitution de 4,8% des frais d'enregistrement, soit dans le cas d'espèce, à un montant de 43.200 euros.

Il s'ensuit que le dommage réparable de la société SOCIETE1.) s'élève à (90% de 43.200) 38.880 euros de sorte qu'il y a lieu de condamner l'ETABLISSEMENT1.) au montant de 38.880 euros avec les intérêts légaux, à partir de la présente demande en justice, chaque fois jusqu'à solde.

En application de l'article 15 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et intérêts de retard, la société SOCIETE1.) a droit à la majoration du taux de l'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement.

b. Quant à la demande en indemnisation du préjudice relatif aux frais de publication du PAP dans les journaux nationaux

i. *Moyens et prétentions des parties*

La société SOCIETE1.) fait valoir que dans la mesure où les juridictions administratives ont décidé, contrairement à ce qui a été décidé par l'ETABLISSEMENT1.), que le terrain litigieux ne se trouvait pas dans une zone soumise à l'élaboration d'un PAP, il n'aurait pas été nécessaire de procéder aux publications du PAP dans les journaux officiels tel que c'est requis par l'article 12 alinéa 2 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. A l'argument de la partie adverse selon lequel elle aurait acquiescé à l'établissement d'un PAP, la société SOCIETE1.) rétorque que le fait d'avoir acquiescé ou non à cette démarche serait sans importance dans la mesure où les juridictions administratives auraient retenu qu'il n'était pas nécessaire de passer par la procédure d'établissement d'un PAP.

Elle demande par conséquent de voir condamner l'ETABLISSEMENT1.) au remboursement des frais de publication exposés par la société SOCIETE1.) dans le cadre de la publication du PAP dans les journaux nationaux.

L'ETABLISSEMENT1.) conteste le préjudice allégué par la partie demanderesse ainsi que tout lien de causalité entre les décisions d'annulation prononcées par les juridictions administratives et le préjudice allégué. Elle fait valoir que la partie demanderesse aurait, dans un premier temps, acquiescé à l'idée de passer par l'élaboration d'un PAP afin de réaliser son projet, de sorte qu'elle ne saurait aujourd'hui réclamer le remboursement des frais en relation avec la publication du PAP.

Elle demande partant à voir débouter la partie demanderesse de sa demande en indemnisation du préjudice relatif aux frais de publication du PAP dans les journaux nationaux.

ii. Appréciation du tribunal

Par arrêt du DATE9.) (rôle n°42527C), la Cour administrative a décidé que : *« C'est en effet pour de justes motifs, de manière détaillée et pertinente, que les premiers juges ont pu conclure, en l'état, au caractère suffisamment viabilisé du terrain litigieux et à la non-nécessité corollaire d'un passage via un PAP eu égard plus précisément encore à la loi dite « Omnibus » du DATE18.), compte tenu pour le surplus de ce que le terrain en question ne se trouvait pas à la date pertinente du DATE19.) dans une zone où pareil PAP aurait été nécessaire »* (p. 10 de l'arrêt de la Cour administrative citée).

Il résulte de ce qui précède que l'élaboration d'un PAP n'était pas requise dans la zone où se trouvait le terrain litigieux. Or, il découle des éléments du dossier qu'un PAP a été élaboré par la société SOCIETE1.) suite au courrier l'ETABLISSEMENT1.) du DATE20.) selon lequel *« d'Erschleissen vum terrain kann nëmmen iwwert e PAP geschéien, e Morcellement as hei net méiglech »* (p. 3 du jugement du tribunal administratif rendu en date du DATE8.), n°40057 du rôle).

Aux termes de l'article 12 alinéa 2 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le dépôt du PAP nécessite sa publication dans au moins quatre quotidiens publiés et imprimés au Grand-Duché de Luxembourg.

Selon les renseignements fournis, le dépôt du PAP a été publié le DATE21.) dans les quatre journaux « Wort », « Tageblatt », « Journal » et « Zeitung ». Les frais de publication, qui s'élevaient à 1.489,74 euros, ont été refacturés en date du DATE22.) par l'ETABLISSEMENT1.) à la société ORGANISATION2.). Il

résulte des pièces du dossier que cette facture a été prise en charge par la société SOCIETE1.), selon avis de débit du DATE23.).

La réalité du préjudice est dès lors établie pour le montant de 1.489,74 euros.

Il convient de noter qu'il est sans importance que la société SOCIETE1.) aurait « acquiescé » ou non à l'établissement et à la publication d'un PAP, dans la mesure où les juridictions administratives ont retenu que l'élaboration d'un PAP n'était pas requise. Il est encore constant en cause que la société SOCIETE1.) n'a pas procédé à l'élaboration du PAP de sa propre initiative, mais dans la suite du courrier susmentionné de l'ETABLISSEMENT1.). On ne saurait dès lors reprocher à la société SOCIETE1.) d'avoir suivi les instructions de l'ETABLISSEMENT1.) afin d'optimiser ses chances d'obtenir les autorisations de bâtir souhaitées.

Au vu de l'ensemble des éléments qui précèdent, il y a lieu de faire droit à la demande de la société SOCIETE1.) et de condamner l'ETABLISSEMENT1.) au remboursement des frais exposés à titre de publicité du PAP dans les journaux officiels, soit au montant de 1.489,74 euros.

c. Quant à la demande en paiement des dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat

i. *Moyens et prétentions des parties*

La société SOCIETE1.) estime que le recours à une procédure administrative et judiciaire, et par conséquent à un avocat, n'aurait pas été nécessaire si l'ETABLISSEMENT1.) aurait appliqué correctement sa réglementation urbanistique communale. Elle estime dès lors que les frais et honoraires qu'elle aurait dû engager formeraient une partie de son préjudice et devraient être pris en compte afin de garantir la réparation intégrale de son préjudice. Elle fait encore valoir avoir poursuivi son action en justice devant les juridictions administratives, malgré l'octroi en date du DATE15.) d'une autorisation de bâtir pour une maison unifamiliale sur le terrain litigieux, par l'absence de rentabilité de ce deuxième projet. Par conclusions du DATE24.), la société SOCIETE1.) a augmenté sa demande en paiement des dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat au montant de 43.149,51 euros.

L'ETABLISSEMENT1.) conteste tant le principe que le quantum du dommage. Elle reproche à la partie demanderesse d'avoir continué son action en justice alors que litige aurait pu s'achever suite à l'obtention pour le terrain litigieux d'une autorisation de construire le DATE15.) par le bourgmestre. Par conséquent, au-delà du DATE25.) (dépôt de l'autorisation de construire), voire du DATE15.)

(date d'obtention de l'autorisation de construire pour une maison unifamiliale sur le terrain litigieux), tout lien causal entre le préjudice allégué et le comportement de la commune ferait défaut. La partie défenderesse estime finalement ne pas être en mesure d'apprécier la réalité des prestations facturées par le mandataire de la société SOCIETE1.) en l'absence de communication du détail des prestations.

L'ETABLISSEMENT1.) demande partant à voir débouter la partie demanderesse de sa demande en paiement des dommages et intérêts au titre des frais et honoraires d'avocat.

ii. Appréciation

Le principe suivant lequel les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable sur base de l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi de 1988, n'est qu'une application de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

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. Ainsi, la partie demanderesse doit établir les conditions légales d'une demande en justice basée sur la réparation du préjudice subi du fait des frais et honoraires d'avocat, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

S'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (JCL Resp. civ. Fasc. 160, n° 36 et s., Cass. Belge 2 septembre 2004, RGAR 2005, 13946 rejetant le pourvoi contre la Cour d'appel de Liège du 2 novembre 2000, RGAR 2003, 13753 ; Civ. Bruxelles 25 février 2005, J.T. 2005, p.381).

Néanmoins, les prétentions indemnitaires relatives aux honoraires d'avocat qui sont formulées dans le cadre d'une instance donnée doivent obligatoirement se cantonner aux honoraires exposés pour cette même instance.

La circonstance que l'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge, sur le fondement de l'équité, d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice.

La faute de l'ETABLISSEMENT1.) est acquise en l'espèce.

A titre de preuve des frais et honoraires payés, la société SOCIETE1.) verse une facture établie le DATE26.) par le cabinet d'avocats SOCIETE2.) dans le cadre du recours devant les juridictions administratives et une demande de provision établie en date du DATE27.) par la société SOCIETE2.) dans le cadre de la présente instance judiciaire.

La facture numéro NUMERO4.) relative aux instances administratives facture des honoraires d'avocat au montant de 30.968,74 euros HTVA, des frais de bureau au montant de 2.434 euros HTVA, et des frais d'huissier de justice avancés par l'étude, au montant de 558,30 euros, et la facture d'acompte numéro NUMERO5.) relative à la présente instance en justice facture le montant de 3.510 euros TTC.

Suivant pièces versées en cause, lesdites factures ont été payées par la société SOCIETE1.).

Compte tenu du caractère confidentiel des relations entre l'avocat et son client, le relevé des prestations détaillées effectués par l'avocat n'a pas à être communiqué à un tiers, de sorte que la contestation de l'ETABLISSEMENT1.) tirée de l'absence de relevé détaillé des prestations facturées par le mandataire de la société SOCIETE1.) S.A. est à rejeter.

Il est constant en cause que la société SOCIETE1.) a dû faire appel à un avocat pour faire disparaître les conséquences dommageables des décisions de l'ETABLISSEMENT1.) en faisant constater la nullité des décisions prises par cette dernière.

Il est encore constant en cause que Maître AVOCAT1.) a assuré la défense des intérêts de la société SOCIETE1.) au cours de la procédure administrative ayant donné lieu au jugement du tribunal administratif du DATE8.), ainsi qu'au cours de l'instance d'appel ayant abouti à l'arrêt rendu par la cour administrative en date du DATE9.). Des mémoires ont dû être préparés et analysés et des échanges de correspondance entre le client et le mandataire ont dû être organisés.

Il est toutefois certain que le dommage de celui qui a eu recours à un avocat ne consiste pas nécessairement dans les honoraires convenus entre la victime et son avocat, respectivement facturés par ce dernier. Il faut en effet distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui doit être mue par le principe de la libre fixation des honoraires, et d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable qui ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage (Cour d'appel, 13 octobre 2005, n° 26892 du rôle ; Cour d'appel, 16 décembre 2020, n° 45010 et CAL-2019-00387 du rôle).

Il importe de relever qu'une relation causale ne peut être admise que dans la mesure où le montant des frais et honoraires mis en compte ne dépasse pas celui normalement demandé pour une affaire de même espèce, d'après les critères d'appréciation en usage et dans la limite des prestations effectivement fournies.

Le dommage afférent doit en conséquence être évalué sur base de critères d'appréciation objectifs, tels que définis à l'article 38 de la loi du 10 août 1991 sur la profession d'avocat, partant l'importance de l'affaire, le degré de difficulté, le résultat obtenu et la situation de fortune du client (G. RAVARANI, précité, p.1121 et suivants, n°1144 et suiv.).

Au regard de ces principes, et à défaut de pièces versées en cause documentant le travail réalisé par l'avocat dans le cadre des deux instances devant les juridictions administratives, le tribunal évalue le préjudice subi par la société SOCIETE1.) S.A. à la somme de 15.000 euros pour la défense de ses intérêts dans le cadre des deux instances administratives et de la présente instance judiciaire.

Il y a dès lors lieu de condamner l'ETABLISSEMENT1.) au paiement du montant de 15.000 euros au titre des frais et honoraires d'avocat exposés.

III) Les demandes accessoires

a. L'indemnité de procédure

Chacune des parties sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure à hauteur de 5.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine ».

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui

demande l'indemnité de procédure, la dépense des sommes irrécouvrables et l'iniquité (Tribunal d'arrondissement, 11 novembre 2021, n°TAL-2020-05100).

Il en résulte que l'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Pour le surplus, l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 2 juillet 2015, n°60/15, JTL 2015, n°42, p.166).

Eu à l'égard de l'issue du litige, la demande de l'ETABLISSEMENT1.) est à rejeter pour être non fondée.

Les demandes sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et en allocation de dommages et intérêts à titre de réparation du préjudice causé par les frais d'avocats exposés pour la défense de ses intérêts sont indépendantes, de sorte que la société SOCIETE1.) peut prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure, à condition de rapporter la preuve de l'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Tel est le cas en l'espèce, eu égard à l'attitude procédurale de l'ETABLISSEMENT1.), de sorte qu'il y a lieu d'allouer à la société SOCIETE1.) la somme de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure.

b. Frais et dépens

Chacune des parties a encore demandé de voir condamner l'autre partie aux frais et dépens de l'instance.

Aux termes des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Eu à l'égard de l'issue du litige, il y a lieu de condamner l'ETABLISSEMENT1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit du mandataire de la société SOCIETE1.).

c. Exécution provisoire

SOCIETE1.) demande à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Aux termes de l'article 244 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

L'exécution provisoire étant en l'espèce facultative, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure ainsi que des avantages ou inconvénients que peut entraîner une telle mesure pour l'une ou l'autre des parties (Cour d'appel, 8 octobre 1974, P. 23, p. 5, Cour d'appel, 7 juillet 1994, n° 16.604 et 16.540 du rôle).

Eu égard à l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement.

Par ces motifs

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit la demande en la forme,

la dit partiellement fondée,

condamne l'ETABLISSEMENT1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 38.800 euros au titre de perte de chance de se faire rembourser les droits d'enregistrement, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

dit que le taux de l'intérêt légal sera majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

condamne l'ETABLISSEMENT1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 1.489,74 euros, à titre de réparation du préjudice matériel subi au titre des frais de publication du plan d'aménagement particulier dans quatre journaux nationaux,

condamne l'ETABLISSEMENT1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 15.000 euros à titre de frais et honoraires d'avocat,

condamne l'ETABLISSEMENT1.) à payer à la SOCIETE1.) le montant de 1.500 euros à titre d'indemnité de procédure,

dit non fondée la demande de l'ETABLISSEMENT1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne l'ETABLISSEMENT1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître AVOCAT1.) qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.