

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2023TALCH01 / 00299

Audience publique du mardi onze juillet deux mille vingt-trois.

Numéro TAL-2021-05516 du rôle

Composition :

Malou THEIS, premier vice-président,
Séverine LETTNER, premier juge,
Elodie DA COSTA, juge délégué,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

la société civile immobilière SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son administrateur 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 Christine KOVELTER de Luxembourg du 3 juin 2021,

comparaissant par la société à responsabilité limitée NCS AVOCATS SARL (anc. CONDROTTE AVOCATS SARL), établie et ayant son siège social à L-2430 Luxembourg, 16, rue Michel Rodange, inscrite à la liste V au barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 225706, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Aline CONDROTTE, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

L'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG, représenté par son Ministre d'Etat actuellement en fonctions, établi à L-1341 Luxembourg, 2, place de Clairefontaine,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par Maître Patrick KINSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Par exploit d'huissier de justice du 3 juin 2021, la société civile immobilière SOCIETE1.) SCI a fait donner assignation à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (ci-après l'ETAT) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir constater que l'ETAT a engagé sa responsabilité délictuelle et l'entendre condamner au paiement de la somme de 691.300 euros à titre d'indemnisation du préjudice financier subi, subsidiairement à voir ordonner une expertise judiciaire afin de voir déterminer le préjudice subi.

Elle demande encore la condamnation de l'Etat au paiement du montant de 5.000 euros à titre d'indemnisation du préjudice moral subi, la somme de 30.000 euros à titre d'indemnisation des frais d'avocat exposés et la somme de 5.000 euros à titre d'indemnité de procédure et conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience publique du 6 juin 2023, l'instruction a été clôturée et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Nassim SENOUCI, avocat, en remplacement de Maître Aline CONDROTTE, avocat constitué, a conclu pour la société civile immobilière SOCIETE1.).

Maître Julien KINSCH, avocat, en remplacement de Maître Patrick KINSCH, avocat constitué, a conclu pour l'ETAT.

Faits constants en cause

Les faits constants en cause résultent notamment de l'arrêt de la Cour administrative du DATE1.) inscrite sous le numéro NUMERO2.) du rôle :

La SCI SOCIETE1.) est propriétaire de l'immeuble situé au numéro ADRESSE2.).

Lors de sa séance du DATE2.), la commission des ALIAS1.) se prononça en faveur de l'inscription à l'inventaire supplémentaire des ALIAS1.) de la maison de la SCI SOCIETE1.).

Par courrier recommandé du DATE3.), le ministre de ALIAS2.) informa la SCI SOCIETE1.) de son intention d'inscrire la maison à l'inventaire supplémentaire des ALIAS1.) conformément à l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et ALIAS1.).

Par le biais de ce même courrier, la SCI SOCIETE1.) fut invitée à faire connaître au ministre dans un délai de trois mois ses observations éventuelles par rapport à l'inscription envisagée.

Par courrier recommandé du DATE4.), la SCI SOCIETE1.) informa le ministre qu'elle s'opposait à une inscription de son immeuble à l'inventaire supplémentaire.

Dans sa séance du DATE5.), la commission des ALIAS1.) se prononça, dans le cadre de la demande de protection introduite par Madame PERSONNE1.) le DATE6.) concernant la maison mitoyenne, lui appartenant, sise au numéroNUMERO3.) rue de ALIAS3.), en faveur de l'inscription à l'inventaire supplémentaire des ALIAS1.) de ladite maison, ainsi que des maisons sises aux numérosNUMERO4.) et ADRESSE2.) « avec lesquelles elle forme un ensemble ».

Par arrêté ministériel du DATE7.), la maison sise au numéro ADRESSE2.) fut inscrite à l'inventaire supplémentaire des ALIAS1.), avec la motivation suivante :

« Art. 2.- L'intérêt historique, architectural et esthétique est motivé comme suit : La maison unifamiliale sise ADRESSE2.) fait partie d'un ensemble de 3 maisons mitoyennes (BYT)érigées simultanément autour de 1932.

Elle se situe dans le quartier de ALIAS3.), où travaillaient, il y a seulement quelques décennies, un grand nombre d'artisans (SOZ). Les parcelles ont été occupées et morcelées au fur et à mesure des besoins. Les traces de cette occupation successive des parcelles sont toujours visibles, sous forme de nombreuses annexes ou murs de séparation en moellons (ENT).

La maison est identique à celle située au numéroNUMERO3.), le mur mitoyen constitue un axe de symétrie. Seules les lucarnes en toiture ne sont pas présentes au numéro NUMERO5.) (AUT).

La typologie de la maison principale et sa façade classique sont des éléments typiques de son époque de construction (CHA). L'aspect modeste de l'extérieur de cette maison mitoyenne est typique pour l'architecture domestique du début du XXème siècle,

A l'intérieur, l'immeuble présente toutes les subdivisions et finitions, qui, comparées à la maison voisine (N°NUMERO3.), sont cependant de moindre envergure (AUT).

La maison, faisant partie de cet ensemble, est un des rares témoins restants de l'occupation progressive des intérieurs d'îlots (SEL). Il s'agit d'un élément authentique et caractéristique de son époque de construction. En plus, elle est un témoin du développement urbanistique, social et démographique, de la ville et notamment du ALIAS3.). En effet elle remplit les critères d'authenticité, de rareté, d'histoire sociale, de type de bâti, d'évolution du bâti et elle est caractéristique pour sa période de construction. Ainsi, la maison présente au point de vue historique, architectural et esthétique un intérêt public à être protégée. »

Ledit arrêté ministériel du DATE7.) fut notifié à la SCI SOCIETE1.) par le biais d'un courrier recommandé du même jour.

Par requête déposée au greffe du tribunal administratif en date du DATE8.), la SCI SOCIETE1.) fit introduire un recours tendant à l'annulation de l'arrêté ministériel du DATE7.), précité.

Par jugement du DATE9.), le tribunal déclara ce recours en annulation recevable et fondé pour annuler l'arrêté ministériel de classement du DATE7.), rejeta la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par la demanderesse, de même que sa demande en obtention de l'effet suspensif du recours pendant le délai et l'instance d'appel et en condamnant l'ETAT aux frais.

Par requête d'appel déposée au greffe de la Cour administrative le DATE1.), l'ETAT a fait entreprendre le jugement précité du DATE9.) dont il sollicite la réformation, sinon l'annulation en vue de voir déclarer en substance non fondé le recours initial de la SCI SOCIETE1.).

Suivant arrêt du DATE10.), la Cour administrative confirma le jugement dont appel, en retenant notamment qu'il résulte des pièces du dossier que l'immeuble litigieux figure déjà sur le plan ALIAS4.) de 1901 et qu'à partir des données cadastrales recherchées, sa construction peut être remontée à 1880, de sorte que le caractère architectural et historique mis en exergue dans l'arrêté ministériel de classement, partant d'une construction autour de 1932, n'ont pas été vérifiées par l'autorité compétente.

La Cour administrative a relevé que ce qui faisait notamment défaut dans le dossier étaient les éléments vraiment caractéristiques d'ordre architectural et esthétique justifiant l'inscription audit inventaire supplémentaire pour l'immeuble litigieux, « témoin ordinaire et moyen de son époque ».

La Cour administrative a encore retenu que précisément la particularité de ces caractéristiques architecturales et esthétiques n'a point été vérifiée par l'autorité compétente dans le chef de la maison litigieuse, de sorte qu'il y a eu dépassement de sa marge d'appréciation par l'autorité ministérielle compétente.

Moyens et prétentions des parties

A l'appui de sa demande la SCI SOCIETE1.) fait valoir que la Commission des sites et ALIAS1.) l'aurait informée, suivant avis du DATE2.), qu'elle envisageait d'inscrire l'immeuble situé à ADRESSE2.), appartenant à la SCI SOCIETE1.) à l'inventaire supplémentaire des ALIAS1.), ce à quoi le SCI SOCIETE1.) se serait opposée, étant donné qu'elle avait projeté de démolir la maison en vue de la construction d'un projet immobilier sur le terrain, destiné à la location.

Malgré ses contestations réitérées, le Ministère de ALIAS2.) lui aurait notifié le DATE7.) un arrêté ministériel, portant inscription de l'immeuble de la SCI SOCIETE1.) à l'inventaire supplémentaire des ALIAS1.).

Sur recours en annulation déposé le DATE8.) par la SCI SOCIETE1.), le tribunal administratif a annulé l'arrêté ministériel et sur appel de l'ETAT, la Cour administrative a confirmé le jugement du tribunal administratif, de sorte qu'il serait désormais acquis en cause que l'arrêté ministériel du DATE7.) portant inscription de l'immeuble de la SCI SOCIETE1.) à l'inventaire supplémentaire des ALIAS1.) est annulé.

La SCI SOCIETE1.) fait valoir que son projet immobilier aurait existé depuis DATE11.) en ce qu'elle aurait prévu d'ériger sur le terrain un immeuble avec trois appartements à louer et qu'elle avait en outre prévu d'acquérir l'immeuble voisin. Elle précise que du fait de la procédure de classement lancée de manière téméraire et hasardeuse, sans visite des lieux, alors qu'une analyse sommaire du dossier aurait permis d'exclure toute possibilité de classement, son projet immobilier n'aurait pas pu se concrétiser

Elle précise que le projet immobilier qu'elle avait envisagé n'a pas pu aboutir comme suite de la procédure administrative, la ALIAS5.) n'ayant pas pu valider le projet en l'état. Elle conteste cependant formellement que cela vaudrait preuve que son projet aurait été inexistant mais fait valoir que le non-aboutissement de son projet immobilier serait exclusivement imputable à la faute de l'ETAT.

Dans la mesure où la Cour administrative aurait retenu qu'il n'y avait aucune chance que le classement de l'immeuble aboutisse, les agissements de l'ETAT témoigneraient d'un dysfonctionnement de ses services, de sorte que l'ETAT engagerait sa responsabilité, principalement sur le fondement de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des collectivités publiques, subsidiairement sur le fondement des articles 1382 et 1383 du code civil.

Elle invoque un préjudice financier relatif à la perte de revenus locatifs des trois appartements qu'elle avait projeté de donner en location, évalués à 2.000 euros par mois et par appartement, pendant une période de 86 mois, soit la somme de 516.000 euros.

A cela s'ajouterait la perte liée à l'accroissement des prix de l'immobilier au Luxembourg, évaluée à 300.000 euros.

Elle offre à titre subsidiaire de rapporter la preuve de son préjudice financier par expertise judiciaire, conformément à la mission d'expertise plus amplement libellée au dispositif de son assignation.

La SCI SOCIETE1.) précise qu'afin d'accélérer la procédure actuellement pendante entre parties, elle aurait eu recours aux services d'un expert assermenté qui aurait évalué le manque à gagner et la perte de chance à 755.951 euros et demande dès lors la condamnation de l'ETAT au paiement dudit montant.

Outre le préjudice financier, la SCI SOCIETE1.) invoque un préjudice moral évalué à 5.000 euros, consistant dans l'incertitude de pouvoir réaliser son projet immobilier pendant la durée de la procédure administrative.

Elle réclame également à l'ETAT l'indemnisation des frais et honoraires d'avocat exposés pour la défense de ses intérêts, alors que la faute de l'ETAT dans l'inscription de l'immeuble de la partie demanderesse sur l'inventaire supplémentaire des ALIAS1.) serait établie.

L'ETAT ne conteste pas le fait générateur de sa responsabilité, à savoir le principe de l'unicité des notions d'illégalité et de faute, mais conteste le préjudice prétendument subi par la SCI SOCIETE1.), à savoir l'existence du préjudice financier invoqué, qui s'identifierait à la perte du bénéfice que la SCI SOCIETE1.) aurait pu retirer de la location d'appartements nouvellement construits sur son terrain pendant la période tendant à l'inscription de l'immeuble litigieux à l'inventaire supplémentaire des ALIAS1.) de même que de l'accroissement de la valeur des appartements à construire.

Il fait valoir qu'il ne résulterait d'aucun élément du dossier qu'un projet de construction tel que celui invoqué par la SCI SOCIETE1.) aurait existé, la SCI SOCIETE1.) ayant même reconnu devant les juridictions administratives qu'un tel projet n'existait pas en réalité.

Il résulterait ainsi des pièces versées en cause par la SCI SOCIETE1.) que le prétendu projet immobilier aurait été réalisé par Madame PERSONNE1.), propriétaire de l'immeuble voisin du numéroNUMERO3.) rue de ALIAS3.), qui a également fait l'objet d'une inscription à l'inventaire supplémentaire par arrêté ministériel du DATE7.), suite à une réunion qui a eu lieu entre les voisins et les représentants du ministère de ALIAS2.) le DATE12.) qui avait pour but de trouver une solution et de proposer des possibilités futures de la construction des terrains en question.

En sa qualité d'architecte et de voisine, Madame PERSONNE1.) aurait préparé une première ébauche d'un projet qui permettait la sauvegarde de la façade de la maison litigieuse et d'englober le terrain adjacent, situé au numéroNUMERO6.) rue de ALIAS3.), qui appartient également à la SCI SOCIETE1.).

Ledit projet n'aurait pas prévu la destruction complète de l'immeuble et la construction d'un immeuble résidentiel à trois appartements, mais la construction de trois maisons unifamiliales, de sorte que la partie demanderesse resterait en défaut de rapporter la preuve qu'elle aurait continué l'élaboration de « son » projet depuis DATE11.) pendant tout la procédure administrative.

L'ETAT conteste dès lors formellement la réalité du projet immobilier invoqué, et le préjudice financier invoqué, résultant de la non réalisation dudit projet.

Concernant le préjudice financier relatif à la perte de revenus locatifs, l'ETAT conteste, à supposer que le projet immobilier aurait pu être réalisé, que les appartements auraient pu être loués pour un loyer mensuel de 2.000 euros.

Concernant la période d'indemnisation revendiquée par la SCI SOCIETE1.), l'ETAT conteste que le projet aurait été arrêté pendant six ans, étant donné que l'immeuble n'aurait bénéficié d'aucune protection pendant la phase de proposition d'inscription de l'immeuble à l'inventaire, soit pendant la période de DATE13.), de sorte que la SCI SOCIETE1.) aurait pu introduire son projet de construction auprès de la ALIAS5.), ce qu'elle n'aurait cependant pas fait. Egalement, il n'y aurait pas lieu de prendre en considération la période postérieure à l'arrêt de la Cour administrative, étant donné qu'à partir de ce moment, la SCI SOCIETE1.) aurait pu réaliser son projet immobilier. Or, l'immeuble serait toujours existant et il ne résulterait d'aucune pièce versée en

cause que depuis le DATE10.), date de l'arrêt de la Cour administrative, la partie demanderesse aurait avancé dans l'élaboration du projet immobilier invoqué.

Concernant la perte de loyers invoqués, l'ETAT fait valoir qu'il n'y aurait pas lieu d'inclure la durée de la construction dans la période d'évaluation de 86 mois invoquée, étant donné que les appartements n'auraient pas pu faire l'objet d'une location pendant leur construction.

L'ETAT conteste également que le projet immobilier, à supposer qu'il ait pu se concrétiser, ait connu un accroissement de valeur de 300.000 euros.

Il demande à voir rejeter la demande subsidiaire en institution d'une expertise, à défaut de preuve de l'existence d'un projet immobilier concret sur lequel l'expert judiciaire pourrait se fonder.

Il conteste formellement la caractère contradictoire et l'opposabilité du rapport d'expertise dont se prévaut la SCI SOCIETE1.), ainsi que la pertinence des conclusions de l'expert.

Il conteste le préjudice moral invoqué par la SCI SOCIETE1.) ainsi que le lien causal entre les préjudices invoqués et l'inscription de l'immeuble litigieux à l'inventaire supplémentaire des ALIAS1.), précisant que le fait qu'aucune construction n'aurait été réalisée à ce jour trouverait sa cause exclusive dans l'absence de volonté ou le manque de diligence de la SCI SOCIETE1.).

L'ETAT conteste finalement la demande en condamnation au paiement des frais et honoraires invoqués par la SCI SOCIETE1.) et demande en conséquence à voir débouter la SCI SOCIETE1.) de toutes ses demandes et sollicite la condamnation de la partie demanderesse à lui payer une indemnité de procédure de 2.500 euros.

Appréciation

La demande de la SCI SOCIETE1.) tend à l'indemnisation des préjudices (financier et moral) subis en relation avec la décision de la commission des ALIAS1.) de faire inscrire à l'inventaire supplémentaire des ALIAS1.) la maison de la SCI SOCIETE1.) située au numéro ADRESSE2.), suite à l'annulation de ladite décision ministérielle par le tribunal administratif suivant jugement du DATE9.) et l'arrêt confirmatif de la Cour administrative du DATE1.).

Elle agit principalement sur base de l'article 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988 relative à la responsabilité de l'Etat et des collectivités, subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du code civil.

1. Quant à l'existence d'une faute dans le chef de l'ETAT

Le Tribunal tient à relever d'emblée en ce qui concerne les bases légales invoquées que l'article 1^{er}, alinéa 1^{er}, de la loi du 1er septembre 1988 ne constitue que l'équivalent, au niveau de la responsabilité civile de l'ETAT, de l'article 1382 du code civil.

Ainsi, l'article 1382 du code civil dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

L'article 1^{er} de la loi du 1^{er} septembre 1988 dispose que l'État 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 la chose jugée.

Suivant arrêt de la Cour de cassation du 24 avril 2003, il a été retenu que ladite disposition, sans instaurer un régime spécifique, ne fait qu'appliquer aux personnes morales de droit public dans une terminologie adaptée à celles-ci, le principe de la responsabilité civile délictuelle de droit commun qui se fonde sur le concept de la faute.

En matière de responsabilité de la puissance publique, la loi du 1^{er} septembre 1988 n'a pas institué un régime général de responsabilité dérogatoire aux règles de droit commun de responsabilité civile, de sorte qu'il ne saurait dès lors y avoir de subsidiarité entre les bases légales invoquées par la SCI SOCIETE1.).

L'alinéa 1^{er} précité, 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, doit prouver l'existence d'une faute dans le chef du pouvoir public concerné et constituée par un fonctionnement non conforme aux normes d'action générale qui devraient être celles d'un service public, un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage allégués.

La question posée dans le cas d'espèce est celle de savoir si et dans quelle mesure l'annulation d'une décision administrative par les juridictions administratives imprime à celle-ci le caractère d'une faute susceptible d'engager la responsabilité civile de son auteur.

Le principe de l'unité des notions de faute et d'illégalité, invoquée par la demanderesse pour prospérer dans ses demandes, retient qu'un acte administratif annulé par les juridictions administratives est 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.

Ce principe fut réaffirmé dans un arrêt rendu par la Cour de cassation luxembourgeoise en date du 29 octobre 2020 (arrêt numéro 136/2020) et n'est pas contesté par l'ETAT.

Dans l'appréciation des éléments constitutifs du droit à réparation du dommage, qui sont la faute, le dommage et le lien causal entre les deux, le juge judiciaire est, concernant la question de l'existence d'une faute, lié par la décision du juge administratif.

Ainsi, loin d'être dépourvue d'assise légale, l'unicité des notions d'illégalité et de faute n'est que l'application par le juge judiciaire de la notion de faute objective. En appliquant le principe de l'unité de l'acte illégal et de la faute civile, le juge judiciaire ne se dépouille partant pas de ses compétences lui réservées par l'article 84 de la Constitution aux termes duquel les contestations qui ont pour objet des droits civils sont exclusivement du ressort des tribunaux, mais retient précisément un comportement objectivement fautif servant d'assise à une responsabilité civile éventuelle.

Il est acquis en cause que par jugement du jugement du DATE9.), le tribunal administratif a annulé l'arrêté ministériel du DATE7.) portant inscription de l'immeuble de la SCI SOCIETE1.) sur l'inventaire supplémentaire des ALIAS1.), et que la Cour administrative a confirmé ce jugement suivant arrêt du DATE1.).

Au vu de ces considérations, il faut retenir qu'en l'espèce, la faute de l'ETAT est constituée par l'illégalité de la décision administrative qu'elle a prise.

Le fonctionnement défectueux du service public qui vient d'être constaté est susceptible d'engager la responsabilité de l'ETAT, à condition que la SCI SOCIETE1.) établisse qu'elle a subi un préjudice en relation causale avec cette faute.

En effet, si l'illégalité implique la faute, elle n'engendre pas nécessairement la responsabilité. En effet, « il ne faut pas perdre de vue que l'administration peut encore s'en sortir par deux voies : l'erreur invincible ou toute autre cause de justification, d'une part ; le lien causal entre la faute et le dommage, de l'autre » (conclusions du Ministère public dans l'affaire de cassation Numéro CAS-2019-00133 du registre du 29.10.2020 et références y citées).

2. Quant à l'existence d'un préjudice en lien causal avec la faute de l'ETAT

La SCI SOCIETE1.) doit rapporter la preuve qu'il existe entre la violation des normes légales et le préjudice invoqué une relation causale directe, ce qui implique entre autres la preuve de l'existence d'un préjudice certain. Ce préjudice doit présenter un degré de certitude suffisant pour que tout aléa quant à son existence ou à sa réalisation se trouve exclu. Pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel (CA, 7 janvier 2009, n° 31494 du rôle).

2.1. quant au préjudice financier allégué

La SCI SOCIETE1.) estime avoir subi un manque à gagner, respectivement une perte de bénéfice qu'elle aurait pu tirer de la location de trois appartements construits sur son terrain, ainsi que de l'accroissement de la valeur des appartements compte tenu de l'évolution de l'état du marché immobilier au Luxembourg.

A titre de preuve du projet immobilier invoqué, la SCI SOCIETE1.) verse deux variantes de plans et des photos les immeubles situés aux numéros NUMERO5.), NUMERO6.) et NUMERO7.) rue de ALIAS3.)¹, et un courriel du DATE14.) de l'architecte PERSONNE1.) à la SOCIETE2.) en vue d'une réunion avec la ALIAS5.)².

Il résulte des photos versées en cause que les immeubles situés aux numéros NUMERO3.) et NUMERO5.) sont mitoyens, que la maison située au numéro NUMERO6.) est séparée par un espace permettant à deux voitures de s'y garer et que les immeubles situés aux numéros NUMERO6.) et NUMERO7.) sont également mitoyens.

Il résulte des deux plans et des explications de l'architecte PERSONNE1.) dans son courriel du DATE14.) que les plans portent sur la construction de trois maisons d'habitation unifamiliales aux numéros NUMERO3.), NUMERO5.) et NUMERO6.). La variante 01 envisage une surélévation de la toiture de l'immeuble numéro NUMERO5.) par rapport à celle du numéro NUMERO3.), afin d'aligner le niveau de toiture de l'immeuble numéro NUMERO5.) avec la nouvelle construction envisagée au numéro NUMERO6.), tandis que la variante 02 envisage une intégration « optimale et harmonieuse » des toitures nouvelles (immeubles numéros NUMERO5.) et NUMERO6.)) par rapport à la toiture de l'immeuble existant (numéros NUMERO3.)).

¹ Pièce n° 2 de la farde de pièces n° II de Maître Condrotte

² Pièce n° 3 de la farde de pièces n° II de Maître Condrotte

Il n'est pas contesté que ces plans ont été réalisés par la propriétaire de l'immeuble situé au numéro NUMERO3.) rue de ALIAS3.), mitoyen à celui de la SCI SOCIETE1.).

S'il y a lieu d'admettre que ces plans témoignent d'une certaine intention des propriétaires PERSONNE1.) et SOCIETE1.) de transformer en 2017 leurs immeubles respectifs, il ne résulte d'aucun élément probant du dossier que le projet immobilier envisagé (i) ait existé dès 2011 et qu'il ait continué à être élaboré depuis cette, (ii) qu'il ait dépassé le stade de cette ébauche de plans, (iii) que la destruction de l'immeuble du numéro NUMERO5.) ait été envisagée avec la construction d'un nouvel immeuble résidentiel à trois appartements, le courriel de l'architecte renseignant précisément que les plans concernent trois maisons d'habitation unifamiliales.

La SCI SOCIETE1.) reste dès lors en défaut de rapporter la preuve (i) de l'existence d'un projet de construction d'un immeuble à trois appartements à louer sur la parcelle numéro NUMERO5.) et (ii) de la faisabilité d'un tel projet à l'endroit litigieux, de sorte qu'elle se prévaut d'un préjudice purement hypothétique.

A défaut de preuve qu'un projet de construction concret ait existé en DATE11.) tel qu'invoqué par la SCI SOCIETE1.), le rapport « d'évaluation immobilière » versé en cause, dressé par l'expert PERSONNE2.) en date du DATE15.) à la requête de la SCI SOCIETE1.), en ce qu'il tend à établir le montant du préjudice financier subi par la SCI SOCIETE1.) du fait de la non-réalisation d'un projet immobilier consistant dans la construction d'un immeuble à trois appartements, est à rejeter pour être non pertinent, sans qu'il y ait lieu de prendre autrement position quant à l'opposabilité dudit rapport à l'ETAT.

Il en est de même de la demande subsidiaire de la SCI SOCIETE1.) tendant à voir établir son préjudice financier par voie d'expertise judiciaire.

En effet, le point 1 de la mission d'expertise libellée par la SCI SOCIETE1.) tend à voir dresser par l'expert un état des lieux « afin de déterminer la possibilité d'entamer une construction sur le terrain une fois l'immeuble existant démoli », de sorte que la mesure d'instruction ne tend pas à établir le préjudice financier subi du fait de la non-réalisation d'un projet immobilier concret, mais sur base d'un projet immobilier éventuel.

Or il ne saurait être demandé à l'expert judiciaire de suppléer la carence de la partie demanderesse dans l'administration de la preuve concernant l'existence même du projet immobilier concret, l'expert pouvant uniquement être amené à se

prononcer sur le préjudice subi du fait de la non-réalisation d'un projet immobilier concret.

La mesure d'instruction sollicitée est dès lors inadmissible par application de l'article 351 du nouveau code de procédure civile.

Le préjudice financier invoqué laisse, au vu des développements qui précèdent, d'être établi.

La question du lien de causalité est dès lors devenue sans objet.

2.2. quant préjudice moral

La SCI SOCIETE1.) invoque un préjudice moral du fait qu'elle a été impliquée dans une procédure administrative qui n'avait pas lieu d'être et qui a vu son projet immobilier mis en suspens en attendant l'issue de la procédure administrative contentieuse. Elle évalue son préjudice afférent à la somme de 5.000 euros.

L'ETAT conteste le principe même du préjudice moral invoqué à défaut de preuve de l'existence d'un projet immobilier concret.

En l'occurrence, il est indéniable qu'indépendamment de l'existence d'un projet immobilier concret, la SCI SOCIETE1.) a subi des tracas et ennuis d'ordre moral du fait qu'elle a dû faire un recours devant les juridictions administratives pour voir mettre à néant l'arrêté ministériel qu'elle a considéré comme étant non-justifié.

Ce préjudice se trouve en relation causale avec la faute de l'ETAT, étant donné qu'à défaut de dépassement de sa marge d'appréciation par l'autorité ministérielle compétente, l'immeuble de la SCI SOCIETE1.) n'aurait pas été inscrit sur l'inventaire supplémentaire des ALIAS1.) et la SCI SOCIETE1.) n'aurait pas eu à se défendre dans le cadre des deux instances administratives.

La demande est dès lors fondée en principe.

Quant au quantum du préjudice moral subi, le tribunal évalue celui-ci *ex aequo et bono* à 5.000 euros, de sorte qu'il y a lieu de faire droit à la demande de la SCI SOCIETE1.) pour ce montant.

2.3. quant aux frais et honoraires d'avocat exposés

La SCI SOCIETE1.) invoque un préjudice financier résultant dans les frais d'avocat qu'elle a dû exposer pour la défense de ses intérêts dans le cadre du

recours contre l'arrêté ministériel devant les juridictions administratives et réclame à ce titre le montant de 30.000 euros, précisant qu'elle se serait accordée avec son avocat au paiement dudit montant et qu'elle se serait d'ores et déjà vu facturer la somme de 19.305 euros par son avocat à ce titre.

L'ETAT conteste la demande en son principe, à défaut de lien de causalité entre le fait générateur de responsabilité invoqué dans son chef et le prétendu préjudice. Il conteste également le quantum de la demande, à défaut de preuve du quantum des honoraires et de leur caractère nécessaire, ni de leur paiement.

La Cour de Cassation a admis le remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, trouvant son origine dans une responsabilité pour faute (Cour de Cassation, 9 février 2012, n° 5/12).

Il reste à voir si tous les honoraires mis en compte à la victime par son avocat doivent invariablement être pris en charge par l'adversaire qui perd son procès.

Il a été clairement retenu dans ce contexte qu'en ce qui concerne l'ampleur du dommage réparable au titre des honoraires d'avocat, il faut distinguer entre, d'une part, la relation contractuelle entre l'avocat et son client, qui est mue par le principe de la libre fixation des honoraires et, d'autre part, la question de la réparation du dommage par le responsable, lequel ne peut être pénalisé par un choix de la victime qui contribuerait à augmenter son dommage.

Concernant la question des honoraires qui peuvent être exigés du client en dehors de toute demande de remboursement à un tiers à titre de dommages et intérêts, celle-ci est régie, d'une manière générale, par deux principes essentiels : celui de la liberté contractuelle et celui du caractère déontologique de la rémunération de l'avocat (TAL 3 février 2021, numéros TAL-2018-08340 et TAL-2019-03392 du rôle).

Ainsi, l'ampleur du dommage réparable doit être évaluée en tenant compte de l'importance de l'affaire, de son degré de difficulté, du résultat obtenu et de la situation de fortune du client (CA, 17 février 2016, numéro NUMERO8.) du rôle).

En l'occurrence, il est indéniable qu'indépendamment de l'existence d'un projet immobilier concret, la SCI SOCIETE1.) a dû recourir aux soins d'un avocat pour voir mettre à néant par les juridictions compétentes, en l'occurrence les juridictions administratives, l'arrêté ministériel litigieux.

Ce préjudice se trouve en relation causale avec la faute de l'ETAT, étant donné qu'à défaut de dépassement de sa marge d'appréciation par l'autorité ministérielle compétente, l'immeuble de la SCI SOCIETE1.) n'aurait pas été inscrit sur

l'inventaire supplémentaire des ALIAS1.) et la SCI n'aurait pas eu à se défendre dans le cadre des deux instances administratives.

Il y a dès lors lieu de conclure que la demande en dédommagement du chef des frais d'avocat se trouve fondée par principe.

La SCI SOCIETE1.) verse en cause une facture établie le DATE16.) par Maître Aline CONDROTTE pour le montant total de 19.305 euros, relative aux « honoraires forfaitaires pour toutes prestations d'avocat » dans un dossier référencié « ALIAS6.) et ALIAS1.) ».

Cette facture d'honoraires est établie postérieurement à l'arrêt de la Cour administrative du DATE10.), de sorte qu'il y a lieu d'admettre que les honoraires facturés sont en relation avec le contentieux administratif relatif à l'arrêté ministériel entrepris par la SCI SOCIETE1.).

Dans la mesure où le paiement de cette facture est contesté par l'ETAT et à défaut de preuve du paiement, la demande de la SCI SOCIETE1.) ne saurait aboutir.

2.4. Quant aux demandes en paiement d'une indemnité de procédure

La SCI SOCIETE1.) et l'ETAT demandent chacun l'octroi d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, dont 5.000 euros sollicité par la SCI SOCIETE1.) et 2.500 euros par l'ETAT.

L'article 240 du nouveau code de procédure civile permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

Succombant à cette instance, l'ETAT ne peut prétendre à l'octroi d'une indemnité de procédure et il y a partant lieu de l'en débouter.

En revanche, eu égard à l'issue du litige, il serait inéquitable de laisser à l'unique charge de la SCI SOCIETE1.) l'entièreté des frais exposés pour la défense de ses intérêts ans la présente instance.

Quant au montant à allouer, le tribunal ne peut prendre en considération que les honoraires d'avocat pour évaluer l'indemnité à allouer, étant donné que la SCI SOCIETE1.) n'a ni allégué ni prouvé avoir eu à supporter d'autres frais que des honoraires d'avocat qui, eu égard au caractère confidentiel qui leur est attaché, n'ont pas à être documentés par des pièces justificatives.

Eu égard à l'import de l'affaire, des difficultés qu'elle comporte et aux soins requis, il y a lieu d'évaluer l'indemnité au montant de 3.000 euros.

2.5. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de l'instance sont à charge de l'ETAT.

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 déclare recevable,

la déclare partiellement fondée,

condamne l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.). la somme de 5.000 euros à titre d'indemnisation du préjudice moral subi, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

déboute pour le surplus,

condamne l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG à payer à la société civile immobilière SOCIETE1.). la somme de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure,

déboute l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure,

condamne l'ETAT DU GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG aux frais et dépens de l'instance.