

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH11/00107 (Xle chambre)

Audience publique extraordinaire du mardi, quinze juillet deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-03271 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier assumé.

ENTRE

PERSONNE1.), médecin vétérinaire, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 8 avril 2022 et aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier Georges WEBER de Diekirch du 8 avril 2022,

partie défenderesse sur reconvention,

comparant par la société à responsabilité limitée C.A.S., établie et ayant son siège social à L-2339 Luxembourg, 1a, rue Christophe Plantin, inscrite sur la liste V du Barreau de Luxembourg, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B231602, représentée aux fins des présentes par Maître Emmanuelle PRISER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. la SOCIETE1.), anciennement SOCIETE2.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit REYTER,

ayant initialement comparu par Maître Dominique BORNERT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant actuellement par Maître Anne-Laure JABIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

2. la SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit REYTER,

comparant par la société anonyme ELVINGER DESSOY MARX, établie et ayant son siège social à L-1461 Luxembourg, 31, rue d'Eich, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B251584, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Stéphanie ELVINGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

3. la SOCIETE4.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO3.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit WEBER,

partie demanderesse par reconvention,

comparant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

4. la SOCIETE5.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE5.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le

numéro NUMERO4.), représentée par son ou ses gérant(s) actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prêt exploit WEBER,

comparant par Maître Pol URBANY, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 13 décembre 2024.

Vu les conclusions de Maître Emmanuelle PRISER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Anne-Laure JABIN, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Stéphanie ELVINGER, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Gérard TURPEL, avocat constitué.

Vu les conclusions de Maître Pol URBANY, avocat constitué.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 7 mars 2025.

PROCÉDURE

Par acte d'huissier du 8 avril 2022, PERSONNE1.) a régulièrement fait donner assignation à la SOCIETE2.), désormais la SOCIETE1.) (désignée ci-après « SOCIETE1.) »), à la SOCIETE3.) (désigné ci-après « SOCIETE3.) »), à la SOCIETE4.) (désignée ci-après « SOCIETE4.) ») et à la SOCIETE5.) (désignée ci-après « SOCIETE5.) ») (désignées ci-après ensembles les « parties assignées ») à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour voir :

- constater que SOCIETE1.), SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.) ont chacune, sinon à tout le moins certaines d'entre elles, manqué à leurs obligations professionnelles et engagé leur responsabilité contractuelle à l'égard de la demanderesse,

- déclarer SOCIETE1.) et/ou SOCIETE3.) et/ou SOCIETE4.) et/ou SOCIETE5.) responsables *in solidum* des préjudices subis en conséquence de leurs fautes par la demanderesse,
- subsidiairement, fixer les parts contributives de chacun des parties assignées dans la réalisation des dommages subis par la demanderesse,
- à titre plus subsidiaire, dire que SOCIETE1.) et/ou SOCIETE3.) et/ou SOCIETE4.) et/ou SOCIETE5.) a/ont engagé leur responsabilité respective à l'égard de la demanderesse sur une base délictuelle et les condamner *in solidum*, sinon chacune ou certaines d'entre elles, pour leur part contributive respective, à réparer les dommages subis par la demanderesse,
- partant, condamner les parties assignées, *in solidum*, sinon chacune pour sa part, à indemniser la demanderesse de l'entière des dommages subis, qui sont la conséquence directe de leurs fautes, évalués provisoirement, sous toutes réserves et notamment sous réserve d'augmentation en cours d'instance, comme suit :
 - o au titre de moins-value de l'immeuble suite à l'impossibilité de réaliser le projet immobilier tel que prévu conformément à l'autorisation de bâtir du 17 août 2015 no NUMERO5.) : 1.338.133,90 euros, sous réserve de réévaluation à une date proche du jour du jugement à intervenir,
 - subsidiairement, nommer un nouvel expert judiciaire avec la mission de chiffrer la moins-value de l'immeuble concerné suite à l'impossibilité de réaliser le projet immobilier tel que prévu conformément à l'autorisation de bâtir du 17 août 2015 no NUMERO5.),
 - o au titre du préjudice de jouissance : 500.000 euros,
 - o au titre du préjudice esthétique : 50.000 euros,
 - o au titre des frais de démolition/remise en état du terrain sur le volume secondaire : 25.000 euros,

- o au titre des frais engagés par la demanderesse pour la construction, en pure perte, du volume secondaire : 205.521,98 euros,
- o au titre du préjudice moral subi par la demanderesse : 200.000 euros,
- o au titre du remboursement des frais d'avocat : 100.000 euros,
- o au titre du remboursement des frais liés à l'expertise : 20.654,95 euros,

avec les intérêts au taux légal majoré de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois suivant la signification du jugement à intervenir.

PERSONNE1.) sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros et la condamnation des parties assignées aux frais et dépens de l'instance, y compris ceux relatifs à la procédure de référé expertise.

PRÉTENTIONS ET MOYENS DES PARTIES

À l'appui de sa demande, **PERSONNE1.)** fait exposer qu'elle est propriétaire d'une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sises à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la Commune de Luxembourg, section ALIAS1.), sous le numéro NUMERO6.), lieu-dit « ALIAS2.) », place (occupée) bâtiment à habitation, d'une contenance de 27 ares 40 centiares, qui est sa résidence principale. Ce terrain est classé en zone rurale, régie par l'article G.2 de la partie écrite du plan d'aménagement général de la Ville de Luxembourg, ainsi qu'en « zone verte » au sens de l'article 5 de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Elle aurait souhaité transformer et rénover ladite maison d'habitation et aurait dans ce cadre conclu avec SOCIETE1.) un contrat d'architecte en date du 23 avril 2014. Elle précise que les travaux envisagés portaient sur un volume principal situé à l'est et un volume secondaire, joints par un bâtiment intermédiaire pour former un tout.

Sur base de plans dressés par SOCIETE1.) en date du 24 janvier 2014, cette dernière aurait introduit le 10 juin 2014 une demande d'autorisation auprès du

Ministère de l'environnement, qui aurait donné lieu à une autorisation en date du 3 décembre 2014, à certaines conditions, notamment sous la condition expresse de rénovation « *sans démolition des murs extérieurs existants* ».

SOCIETE1.) aurait également introduit une demande d'autorisation auprès du Bourgmestre de la Ville de Luxembourg, qui aurait donné suite à une autorisation no NUMERO5.) en date du 17 août 2015, dont l'autorisation du Ministre de l'environnement du 3 décembre 2014 ferait partie intégrante.

Le 5 décembre 2014, elle aurait accepté l'offre de mission de la société SOCIETE6.) pour les honoraires d'ingénieurs, sur base d'une demande de SOCIETE1.). Cette mission aurait été ensuite reprise par SOCIETE3.).

Par contrat du 17 novembre 2015, elle aurait confié la réalisation des travaux de gros-œuvre à SOCIETE4.).

Par contrat du 9 février 2016, les travaux de toiture et structure bois auraient été confiés à SOCIETE5.).

PERSONNE1.) précise que ces deux derniers contrats auraient été rédigés par SOCIETE1.), sur base des soumissions revues par cette dernière.

Les travaux de rénovation et de transformation auraient débuté au mois de janvier 2016.

Elle indique que tous les intervenants auraient été informés des conditions applicables au chantier et particulièrement de l'interdiction de démolition (totale) des murs extérieurs existants.

Au courant du mois de mars 2016, elle aurait toutefois eu la surprise d'apprendre que les murs du volume secondaire se seraient effondrés, respectivement auraient été démolis.

Le 4 mai 2016, SOCIETE1.) aurait soumis au Ministère du Développement durable et des Infrastructures une demande de régularisation de la demande d'autorisation en précisant qu'il se serait avéré « *qu'il fallait pour stabiliser l'ensemble des constructions existantes de l'extension renforcer les murs extérieurs par des portiques métalliques* », mais qu'il aurait dû être constaté « *que la qualité des maçonneries conservées était bien moins bonne qu'estimée et que la stabilité des murs extérieurs existants peu profondément*

fondés était critique et présentait une situation d'instabilité importante » et que dans « la semaine du 21 mars 2016, lors de la mise en œuvre des parois isolées extérieures à ossature bois, formant l'enveloppe du bâtiment, vu l'effondrement partiel des murs existants de l'extension et l'instabilité générale nous avons été obligé de les abattre et de les évacuer pour rendre le chantier accessible et sécurisé » (extraits de la demande de SOCIETE1.) adressée le 4 mai 2016 au Ministère du Développement durable et des Infrastructures ; pièce no 8 de Maître PRISER).

Par arrêté ministériel du 9 mai 2016, la fermeture immédiate du chantier aurait été ordonnée. Le 11 mai 2016, le Ministre aurait refusé la régularisation sollicitée.

PERSONNE1.) indique qu'elle aurait déposé un recours en réformation, sinon en annulation de ces deux décisions.

Par jugement du 6 novembre 2017, le Tribunal administratif l'aurait déboutée de sa demande. Cette décision aurait été confirmée par la Cour administrative selon un arrêt du 26 avril 2018.

PERSONNE1.) fait ainsi valoir que non seulement elle n'aurait plus aucune possibilité de poursuivre le projet immobilier envisagé, mais qu'elle ne pourrait en outre plus habiter que dans le volume principal, ce qui représenterait une perte d'environ la moitié de la surface initialement habitable.

Par ordonnance du juge des référés du 10 juillet 2019, confirmé par un arrêt du 12 février 2020, l'expert Sébastien KREUSCH aurait été chargé de la mission suivante :

«

- 1. dresser un constat contradictoire de l'état de la partie de la maison d'habitation de Madame PERSONNE1.) sise à L-ADRESSE1.) inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section ALIAS1.), sous le numéro NUMERO6.), lieu dit « ALIAS2.) » qui a fait l'objet de la fermeture définitive de chantier (volume secondaire de passage entre ce volume et le volume principal) ;*
- 2. vérifier la conformité des travaux effectués par les parties assignées au principal et en intervention par rapport aux règles de l'art, particulièrement en ce qui concerne la surveillance des travaux ;*

3. *se prononcer sur les causes et origines exactes de l'effondrement ou de la démolition des murs extérieurs ;*
4. *chiffrer la moins-value de l'immeuble concerné suite à l'impossibilité de réaliser le projet immobilier tel que prévu conformément à l'autorisation de bâtir du 17 août 2015 no NUMERO5.) ; »*

L'expert judiciaire KREUSCH aurait déposé son rapport en date du 16 octobre 2021.

Sur base dudit rapport, PERSONNE1.) fait valoir :

- que SOCIETE1.), alors qu'elle aurait pertinemment su que la démolition des murs extérieurs existants aurait été interdite, aurait toutefois demandé aux entreprises intervenant sur le chantier de les démolir conformément à des plans différents de ceux qui avaient été acceptés dans le cadre de l'autorisation de bâtir,
- que les parties assignées se seraient réunies à l'initiative de SOCIETE1.) le 18 février 2016 et que lors de cette réunion, elles auraient évoqué la mise en œuvre de la démolition des murs extérieurs existants le 21 mars 2016,
- que les modalités pratiques de cette démolition n'auraient pas de cohérence technique par rapport à l'ordonnancement logique du chantier : au lieu de démolir simplement les murs, les parties assignées se seraient infligées de créer des socles en béton pour maintenir les étançons, le temps de mettre la structure bois, pour, finalement, démolir les murs, par l'intérieur, une fois la structure bois mise en œuvre,
- qu'elle, PERSONNE1.), n'aurait pas été informée ni de l'existence de plans prévoyant la démolition des murs extérieurs existants, ni de la réunion du 18 février 2016, ni de la démolition volontaire des murs litigieux.

En droit, PERSONNE1.) renvoie principalement aux dispositions des articles 1142 et suivants du Code civil, alors qu'il ne saurait être question d'une réception des travaux. Au cas où une réception serait retenue, la responsabilité des constructeurs serait engagée sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil.

En substance, PERSONNE1.) fait valoir que contrairement aux plans soumis à la demande d'autorisation, les plans annexés aux appels d'offres lancés par SOCIETE1.) auraient prévu la démolition de tous les murs périphériques existants du volume secondaire. Elle-même n'aurait jamais disposé des annexes aux contrats conclus avec les différentes entreprises assignées, et notamment les plans « AO » (appel d'offre). Elle n'aurait ainsi jamais été informée de la réalité des intentions de SOCIETE1.).

SOCIETE1.) ne lui aurait communiqué que sa version « officielle », telle qu'elle résulte du courrier adressé le 4 mai 2016 au Ministre du Développement durable et des Infrastructures.

Or, il serait apparu qu'en réalité, SOCIETE1.) aurait préparé les appels d'offres et les contrats à conclure avec le bureau d'études techniques et les entreprises chargées du gros-œuvre et de la construction métallique, d'une part et de la toiture et structure bois, d'autre part, sur la base de plans qui non seulement n'auraient pas correspondu à ceux autorisés, mais qui en outre auraient comporté une violation flagrante de l'autorisation de bâtir.

PERSONNE1.) fait valoir que SOCIETE1.) et les autres parties assignées se seraient mises d'accord pour effectuer la démolition interdite des murs existants extérieurs, en dehors des réunions de chantier habituelles et à son insu. Les parties assignées auraient souhaité dissimuler le fait que les murs extérieurs allaient être abattus.

Ni SOCIETE3.), ni SOCIETE4.), ni SOCIETE5.) expliqueraient pourquoi, s'il était toujours prévu de démolir les murs litigieux, il avait été décidé de les maintenir et de les étançonner pour ensuite les détruire au cours de la semaine du 21 au 25 mars 2016 seulement.

PERSONNE1.) fait valoir à l'égard de SOCIETE1.), en tant qu'architecte, que celle-ci aurait été tenue de concevoir un ouvrage conforme aux autorisations, de répondre des vices de construction se rattachant à la conception et à la préparation intellectuelle de l'ouvrage, et qu'elle aurait en outre été chargée de la direction et de la surveillance des travaux. Elle serait en outre tenue d'une obligation générale de conseil et de renseignement à l'égard du maître de l'ouvrage.

Elle reproche à SOCIETE1.) d'avoir, à son insu, modifié les plans et que ces nouveaux plans, annexés aux appels d'offre, auraient prévu la démolition

(totale) des murs extérieurs existants, en violation de l'autorisation de bâtir accordée. Ainsi, SOCIETE1.) aurait sciemment conçu un ouvrage qu'elle savait non conforme aux autorisations obtenues et elle aurait caché ce fait au maître d'ouvrage.

SOCIETE1.) aurait par ailleurs manqué à son obligation d'information, alors qu'elle aurait dû l'informer de la destruction des murs et des conséquences possibles d'une telle opération illégale et des risques encourus de ce fait, et ce dès l'élaboration des plans « AO », sinon à tout le moins au moment de la réunion du 18 février 2016.

Les fautes de SOCIETE1.) seraient d'une gravité telle qu'elles devraient être qualifiées de fautes dolosives.

À l'égard d'SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.), même à supposer qu'elles n'auraient pas été informées, au moment de la conclusion des contrats respectifs, du fait que les murs extérieurs existants ne devaient pas être démolis, elles auraient toutefois participé à une réunion avec SOCIETE1.) le 18 février 2016 afin de convenir des modalités de démolition des murs extérieurs existants du volume secondaire.

Cette démolition devait intervenir le 21 mars 2016, dans des conditions techniques douteuses, alors que selon l'expert judiciaire KREUSCH, l'ordonnancement technique des travaux ne serait pas cohérent, sauf à considérer que la démolition des murs ne devait pas être vue depuis l'extérieur du chantier.

En tant que professionnels de la construction, cette incohérence aurait dû être relevée par chacune de ces parties et provoquer une demande d'explications de la part de SOCIETE1.) et un refus de participer aux travaux interdits.

PERSONNE1.) conclut que les parties assignées auraient toutes commises des fautes, sinon des négligences graves qui engageraient leur responsabilité.

Il serait indifférent que l'expert judiciaire KREUSCH n'ait pas été en mesure de déterminer qui, de SOCIETE4.) ou SOCIETE5.), avait effectivement procédé à la démolition des murs litigieuse.

Dans la mesure où chaque partie assignée aurait, par ses actions ou négligences fautives, contribué, de manière indivisible, à la réalisation des

dommages subis, elles devraient être tenues *in solidum* à réparation. Subsidiairement, il y aurait lieu de fixer les parts contributives de chaque partie défenderesse dans la réalisation du dommage.

PERSONNE1.) conclut que les parties assignées seraient tenues de réparer l'entière des dommages subis par elle, lesquels seraient la conséquence directe des fautes à retenir.

Elle conteste toutefois l'évaluation de son préjudice faite par l'expert judiciaire KREUSCH et indique faire valoir d'autres postes de préjudices, non inclus dans la mission dudit expert.

Selon les calculs de l'expert judiciaire KREUSCH, la moins-value résultant de l'amputation du volume secondaire serait évaluée à 318.262,33 euros à la date du sinistre en 2016, réparti comme suit :

- composante terrain : 145.333,33 euros,
- composante construction : 172.928,99 euros.

Elle rappelle qu'elle aurait perdu environ la moitié de la surface de sa maison et que celle-ci ne pourrait raisonnablement être estimée à 318.262,33 euros.

La méthode « sol et construction » utilisée par l'expert judiciaire KREUSCH ne serait pas adaptée pour chiffrer la moins-value de l'immeuble.

PERSONNE1.) indique avoir dès lors confié la mission de chiffrer la moins-value à l'expert immobilier assermenté Patrick ZECHES. Selon le rapport d'expertise de ce dernier, la méthode à privilégier serait celle de la valeur locative, selon laquelle le dommage serait évalué, au 13 juillet 2020, à la somme de 1.338.133,90 euros, à réévaluer à une date proche du jugement à intervenir.

Le montant retenu par l'expert ZECHES serait d'ailleurs cohérent avec les évaluations faites par les agences immobilières SOCIETE7.) et SOCIETE8.).

Même à admettre qu'il fallait retenir la méthode utilisée par l'expert judiciaire KREUSCH, les montants servant de base à son évaluation seraient contestés.

Elle sollicite le montant fixé forfaitairement par l'expert judiciaire KREUSCH à hauteur de 25.000 euros au titre de frais de démolition de la partie construite du volume secondaire et pour la remise en état du terrain.

Concernant le remboursement des frais engagés pour la construction du volume secondaire, elle évalue son préjudice à la somme de 205.521,98 euros et s'écarte ainsi du montant retenu par l'expert judiciaire KREUSCH de 143.285,68 euros.

PERSONNE1.) fait encore état des préjudices suivants :

- un préjudice de jouissance évalué à 500.000 euros,
- un préjudice esthétique évalué à 50.000 euros,
- un préjudice moral évalué à 200.000 euros.

Elle sollicite le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés évalués à 100.000 euros et le remboursement des frais liés à l'expertise, soit un montant total de 20.654,95 euros.

Elle sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros et la condamnation des parties assignées aux frais et dépens, y compris ceux relatifs à la procédure de référé-expertise.

SOCIETE1.) conteste la version des faits telle que présentée par PERSONNE1.). Cette dernière aurait eu une parfaite connaissance du projet, des plans et des développements et évolutions des travaux sur le chantier.

Elle fait valoir que la mission d'architecte dont elle a été chargée aurait été une mission de base ne comprenant pas de « prestations particulières », telles que le « suivi journalier du chantier » ou la « conduite et surveillance des travaux sur place ».

Elle indique que le volume secondaire litigieux aurait posé des difficultés techniques aigues en raison de la fragilité des murs périphériques. Ainsi, au cours de l'avancement des études statiques, il serait apparu que les murs en cause auraient risqué d'être impropres à garantir la stabilité des nouveaux ouvrages (dalle et toiture) et la pérennité du projet de rénovation. Il aurait alors été décidé de mettre en place une structure métallique indépendante susceptible de prendre les charges des nouveaux ouvrages et de la nouvelle peau en ossature bois dans le but de soulager ces murs. Les murs existants

auraient été stabilisés et maintenus en place par des étançonnements pendant toutes les phases de terrassement et le montage de la structure métallique.

SOCIETE1.) conteste qu'il ait eu intention délibérée de démolir les murs périphériques extérieurs.

Elle confirme que l'autorisation du Ministre de l'environnement du 3 décembre 2014 précise que « *la construction sera rénovée sans démolition des murs extérieurs* ».

Quant à l'autorisation accordée par le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg le 17 août 2015, celle-ci aurait été sujette à discussions pendant trois années, alors que toute autorisation de construire en zone verte ne serait accordée que très laborieusement et restrictivement. Ainsi, les études statiques n'auraient été entreprises et approfondies que sur le tard, une fois le projet enfin autorisé.

SOCIETE1.) indique que récemment, l'intransigeance du Ministre de l'Environnement en matière de construction ou rénovation en zone verte aurait été ébréché par le Tribunal administratif, en particulier dans un jugement rendu le 10 janvier 2022, no 44875 du rôle, en se référant au principe constitutionnel de proportionnalité. La Cour administrative aurait confirmé cet important jugement par un arrêt numéro 47027C.

Elle conclut que la réaction défavorable du Ministère de l'Environnement, refusant une régularisation de la situation suite au sinistre, serait critiquable au regard de cette jurisprudence. Elle précise que dans le sillage de cette nouvelle jurisprudence, elle aurait proposé gracieusement à PERSONNE1.) son assistance pour s'efforcer de trouver une solution avec le Ministère de l'Environnement, proposition qui aurait été déclinée par la partie demanderesse.

Elle maintient qu'au cours du développement des études statiques, il serait apparu qu'il fallait, pour stabiliser l'ensemble de la construction existante, renforcer les murs extérieurs par des portiques métalliques. Conformément à l'autorisation de bâtir, le projet aurait prévu dès le départ la démolition partielle de certaines parties.

Le cahier des charges d'SOCIETE3.) aurait englobé tous les scénarios possibles, de sorte à pouvoir exiger ensuite de l'entreprise, en cas d'activation de ces postes, toutes les prestations nécessaires des entreprises. Cette

situation particulière expliquerait la présence de postes pouvant être perçus *a priori* comme étant contradictoires dans le dossier de soumission.

Les plans « AO », à lire en lien avec le cahier des charges, n'établiraient donc pas la volonté *ab initio* de démolir les murs périphériques. L'intention aurait au contraire bien été de les conserver, de sorte que des étançonnements auraient été posés pour les stabiliser.

Ce serait à tort qu'il serait prétendu que les murs périphériques auraient été volontairement démolis, alors que la démolition complète des murs périphériques à l'origine du sinistre n'aurait pas été faite par SOCIETE4.), dont le cahier des charges incluait le coût des travaux de démolition, mais par SOCIETE5.), qui n'aurait toutefois pas été investie de travaux de démolition des murs extérieurs et qui n'aurait pas été censée y procéder.

SOCIETE1.) maintient qu'il n'y aurait eu au départ aucune volonté de détruire les murs litigieux. Une structure métallique aurait dû être mise en place afin de reprendre les charges des nouveaux ouvrages et la nouvelle peau en ossature bois, dans le but de soulager les murs. Les murs existants auraient dû y être maintenus le temps de réaliser un nouveau radier de fondation.

Au fil du chantier, il se serait avéré que les murs périphériques existants se seraient trouvés en très mauvais état.

Confronté à ces difficultés, il y aurait eu focalisation sur les aspects techniques et la volonté de réaliser des travaux pérennes dans les règles de l'art. Mais le scénario d'une démolition complète des murs périphériques extérieurs n'aurait été nullement déterminé irrévocablement et à l'avance.

Lors de la pose de la peau en ossature bois, la semaine du 21 au 25 mars 2016, une partie importante des murs restants aurait cédé. Dans l'urgence et pour des raisons de sécurité, le restant des murs aurait été abattu par SOCIETE5.), seule sur le chantier, hors la présence et sans instruction de SOCIETE1.).

SOCIETE1.) confirme avoir procédé à une demande de régularisation auprès du Ministre du Développement durable et des Infrastructures, mais indique qu'ayant été absent du chantier le jour de l'effondrement des murs, elle se serait basée sur le narratif présenté à l'époque des faits par SOCIETE4.) et SOCIETE5.).

Par renvoi à l'arrêt de la Cour administrative du 26 avril 2018 rendue dans l'affaire de PERSONNE1.), SOCIETE1.) indique que l'évènement crucial ne serait pas tant que certains murs périphériques n'auraient plus été existants, mais que tous les murs périphériques se seraient retrouvés mis à terre, alors qu'il aurait fallu en référer au préalable aux autorités.

SOCIETE1.) fait ensuite valoir que PERSONNE1.) aurait été informée durant tout le déroulement du chantier et l'exécution des travaux en toute transparence.

Ainsi, elle se serait vu communiquer les plans « AO » avant les appels d'offres, soit par courriel du 16 novembre 2015. Pour autant que de besoin, SOCIETE1.) formule dans ce cadre une offre de preuve informatique pour confirmer la communication des plans « AO » à PERSONNE1.).

Cette dernière aurait également reçu communication de tous les rapports de réunion de chantier, qu'elle aurait d'ailleurs versés dans le cadre de la procédure en référé-expertise.

PERSONNE1.) aurait donc bien eu connaissance des procès-verbaux de chantier faisant état de la démolition des murs extérieurs par l'intérieur. L'option activable d'une démolition des murs périphériques en raison de leur mauvais état aurait été considérée dès le départ dans le marché, et ce en toute transparence à l'égard du maître de l'ouvrage.

D'ailleurs, par courriel du 9 novembre 2015, PERSONNE1.) aurait confirmé l'acceptation de l'offre de SOCIETE4.) et aurait répondu au courriel d'SOCIETE3.) du 4 novembre 2015 selon lequel *« le prix pour la démolition de la maison en partie arrière a été baissé de 5.775 € pour arriver à un montant de 18.875 € ce que nous jugeons une bonne réduction de leur part »*.

Le fait que les plans « AO » ne font pas référence aux plans d'autorisation ne signifierait pas que l'objectif aurait été de contourner les prescriptions de l'autorisation de bâtir. Les plans « AO » auraient été une base pour obtenir les offres des entreprises englobant toutes les hypothèses.

Quant au rapport de l'expert judiciaire KREUSCH, SOCIETE1.) fait valoir, en substance, que ce serait à tort qu'il aurait retenu une démolition volontaire des murs périphériques existants du volume secondaire et qu'il ne s'agirait pas d'un effondrement accidentel. Elle maintient qu'il n'y aurait pas eu d'intention *ab initio*

de démolir les murs périphériques litigieux, ce qui expliquerait d'ailleurs la pose d'étais pour les maintenir. L'objectif de la création de socles en béton aurait été de maintenir si possible les murs périphériques litigieux.

SOCIETE1.) estime avoir défendu en toute bonne foi les intérêts du maître d'ouvrage et il n'y aurait eu aucune intention ou volonté délibérée de contourner les autorisations de construire.

Elle indique que le rapport d'expertise judiciaire ne pourrait faire foi que des constatations personnelles de l'expert. Or, l'expert judiciaire KREUSCH n'aurait pas assisté au chantier et ne pourrait reconstituer rétroactivement la réalité au travers des seuls documents lui soumis. L'expert judiciaire KREUSCH aurait fait une appréciation erronée des événements causals du sinistre.

SOCIETE1.) conteste toute responsabilité au titre de sa direction de chantier, en lien causal avec le dommage, en contestant avoir intentionnellement œuvré à une exécution non conforme aux autorisations. Elle maintient que la démolition des murs périphériques n'est pas de son fait.

Elle conteste également tout lien causal direct entre la faute reprochée et le préjudice invoqué. En tout état de cause, le préjudice ne pourrait être réparé que selon le principe de la perte d'une chance, eu égard aux aléas rencontrés pour le volume secondaire du fait de la présence de murs périphériques sans fondation solide et la réalisation des travaux en zone verte.

L'article 8 du contrat d'architecte contiendrait en outre une clause limitative de responsabilité qui renvoie aux limites des plafonds de garantie fixés dans son contrat d'assurance, soit un montant de 1.000.000 euros. Il ne s'agirait pas d'une clause exorbitante ou inusuelle et elle serait parfaitement valable. Si une condamnation était prononcée à son égard, SOCIETE1.) estime qu'elle ne saurait excéder le montant de 1.000.000 euros conformément aux stipulations contractuelles au vœux de l'article 1134 du Code civil.

SOCIETE1.) précise que le présent litige s'inscrirait dans le cadre du régime de responsabilité contractuelle de droit commun, dans lequel des clauses limitatives de responsabilités seraient valables, conformément à la liberté contractuelle.

Elle conclut au caractère incertain du préjudice invoqué par PERSONNE1.). La réponse de l'Administration de la nature et des forêts (désignée ci-après

l'« ANF ») versée par la partie demanderesse ne serait, en substance, pas pertinente. Une modification récente de la loi du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles, dans le sillage des nouvelles jurisprudences des juridictions administratives, viserait justement à permettre que les constructions détruites par cas fortuit puissent être reconstruites à l'identique sans limite temporaire. Or, on ignorerait comment PERSONNE1.) aurait présenté sa demande à l'ANF et si elle n'a pas éventuellement fait état, comme dans le cadre de la présente instance, d'une destruction préméditée et volontaire de tous les murs périphériques litigieux, ce qui expliquerait la réponse défavorable à sa demande.

SOCIETE1.) estime qu'il y aurait lieu de tenir compte de la nouvelle jurisprudence en la matière.

SOCIETE1.) demande à voir enjoindre à PERSONNE1.) à verser aux débats le dossier afférent à la demande de régularisation introduite auprès de l'ANF. Cette demande de production forcée de pièces serait pertinente, afin de déterminer si PERSONNE1.) a pris toutes les mesures utiles en vue d'obtenir une régularisation de la situation et l'autorisation de reconstruire le volume d'habitation détruit.

D'ailleurs, l'autorité compétente serait le Ministre ayant dans ses attributions l'environnement, tel que cela avait été fait en 2016 lors de l'accord de l'autorisation initiale.

SOCIETE1.) maintient qu'elle est disposée, sans reconnaissance préjudiciable aucune, à assister gracieusement le maître d'ouvrage dans les démarches en vue d'une régularisation.

Quant aux préjudices invoqués par PERSONNE1.), SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice quant à l'évaluation faite par l'expert judiciaire KREUSCH concernant la moins-value de l'immeuble, tout en estimant l'approche et le raisonnement suivi par l'expert comme étant cohérents. Les critiques de PERSONNE1.) et les rapports d'expertises unilatéraux de complaisance seraient à écarter.

Il n'y aurait pas lieu de procéder à une réévaluation du dommage au jour du dépôt du rapport d'expertise, telle que sollicitée par PERSONNE1.). Tout au plus y aurait-il lieu à une adaptation à l'indice du coût de la vie. En tout état de

cause, PERSONNE1.) ne saurait prétendre à la fois à une réévaluation du dommage et à des intérêts compensatoires.

Elle s'oppose à la nomination d'un nouvel expert judiciaire ayant pour mission de chiffrer la moins-value, comme sollicitée subsidiairement par la partie demanderesse.

SOCIETE1.) conteste la demande de PERSONNE1.) relative à une perte de jouissance, le montant réclamé de 500.000 euros serait d'ailleurs totalement exagéré et ainsi contesté.

Le préjudice esthétique réclamé ne serait justifié ni en son principe, ni en son *quantum*.

SOCIETE1.) conteste pour être surfait le montant de 25.000 euros retenu par l'expert judiciaire KREUSCH à titre de frais liés à la démolition du volume secondaire et l'aménagement de la pelouse.

Elle se rapporte à prudence quant au montant de 143.285,68 euros retenu par l'expert judiciaire KREUSCH au titre des frais engagés par PERSONNE1.) pour la réalisation du volume secondaire, tout en contestant le montant réclamé de 205.521,98 euros dans le cadre de la présente procédure.

Quant au préjudice moral, celui-ci est contesté par SOCIETE1.) tant en son principe qu'en son *quantum*.

SOCIETE1.) s'oppose enfin à la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat, à celle en remboursement des frais d'expertise et à celle en allocation d'une indemnité de procédure.

SOCIETE3.) soulève *in limine litis* l'exception du libellé obscur en raison de l'absence de motivation sur l'obligation solidaire des parties assignées. Renvoyant à un jugement du Tribunal du 9 mai 2018, no 157/2018, l'exploit introductif d'instance serait à déclarer nul.

Elle conteste ensuite la présentation des faits telle qu'exposée par PERSONNE1.).

En sa qualité d'ingénieur-conseil, elle ne serait intervenue qu'au stade de l'appel d'offres pour préparer le dossier de soumission sur base des plans

« AO » établis par SOCIETE1.). Elle ne serait pas intervenue dans le cadre de l'obtention des autorisations, dont elle n'aurait d'ailleurs pas reçu communication.

Au fond, SOCIETE3.) estime qu'en présence d'une relation contractuelle, la demande de PERSONNE1.) sur base de la responsabilité délictuelle serait d'emblée à rejeter eu égard au principe de non-cumul des régimes de responsabilité délictuelle et contractuelle.

Quant à la demande de PERSONNE1.) formulée sur base des articles 1142 et suivants du Code civil, SOCIETE3.) conteste toute responsabilité en ce qui concerne la disparition des murs du volume secondaire. Le rapport d'expertise de l'expert judiciaire KREUSCH aurait d'ailleurs retenu qu'aucune faute d'exécution n'a été constatée. Elle conteste en outre la prétendue « collusion » entre les parties assignées.

Elle précise que d'un point de vue purement statique, le maintien ou non des murs extérieurs du volume secondaire serait sans aucune importance, alors que ces murs auraient en tout état de cause été impropres à reprendre les charges des ouvrages envisagés. Il aurait en tout état de cause fallu prévoir une structure métallique reprenant les charges des nouveaux ouvrages. Le seul élément nécessaire pour garantir la stabilité des ouvrages envisagés aurait été la structure métallique et non pas les murs existants.

L'expert judiciaire KREUSCH aurait retenu qu'il ne serait pas établi qu'elle ait disposé de l'information selon laquelle les murs périphériques existants auraient dû être maintenus. SOCIETE3.) conteste partant l'affirmation de PERSONNE1.) selon laquelle les parties assignées auraient souhaité dissimuler le fait que les murs extérieurs allaient être abattus. Elle conteste dans ce cadre avoir violé une quelconque obligation d'information et de conseil pour ne pas avoir remis en cause les modalités d'exécution du chantier prescrites par le maître d'ouvrage et SOCIETE1.).

La thèse d'une « collusion » entre parties assignées serait contrecarrée par les propres pièces versées en cours d'expertise judiciaire par PERSONNE1.), dont l'intégralité des procès-verbaux de chantier. En outre, celle-ci aurait reçu communication de tous les plans.

SOCIETE3.) indique encore qu'elle n'aurait pas été présente sur les lieux au moment du sinistre.

Elle donne à considérer que la seule partie qui aurait profité d'une démolition « cachée » des murs, serait PERSONNE1.) elle-même.

La demande de PERSONNE1.) sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil serait à rejeter, alors qu'elle n'indiquerait pas sur quel vice de construction devrait en l'espèce porter la discussion.

Quant au dommage, SOCIETE3.) conteste les montants réclamés par PERSONNE1.) tant leur principe qu'en leur *quantum*.

Concernant plus précisément la moins-value, SOCIETE3.) fait valoir que le rapport de l'expert ZECHES versé par PERSONNE1.) serait unilatéral et de pure complaisance. Il n'y aurait pas lieu de s'écarter des conclusions de l'expert judiciaire KREUSCH. Ce dernier aurait correctement évalué et de façon sérieuse la moins-value de l'immeuble suite à l'impossibilité de réaliser le projet immobilier.

Les évaluations des agences immobilières SOCIETE7.) et SOCIETE8.) seraient des évaluations de complaisance et ne reposeraient sur aucun élément sérieux d'évaluation permettant de vérifier les valeurs retenues. L'expert judiciaire KREUSCH aurait non seulement expliqué le choix de la méthode employée dite « sol et construction », mais également répondu en détail aux critiques de PERSONNE1.).

À titre subsidiaire, SOCIETE3.) fait valoir que les valeurs retenues par l'expert ZECHES seraient totalement irréalistes et inexistantes sur l'intégralité du marché luxembourgeois.

SOCIETE3.) s'oppose à la nomination d'un nouvel expert judiciaire telle que proposée par PERSONNE1.) pour chiffrer cette moins-value.

Quant au prétendu préjudice de jouissance, il est également contesté en son principe et son *quantum* par SOCIETE3.). PERSONNE1.) ne détaillerait pas le trouble exact qu'elle prétend avoir subi. Ainsi, le principe même de l'existence d'un trouble de jouissance serait contesté. En outre, le montant réclamé serait surfait et ne reposerait sur aucune justification sérieuse.

Quant au prétendu préjudice esthétique, SOCIETE3.) y oppose qu'il n'y aurait pas d'atteinte à l'intégrité d'une personne physique, de sorte qu'il n'y aurait pas

lieu d'indemniser un quelconque préjudice esthétique. À titre subsidiaire, SOCIETE3.) conteste que la bâche bleue doive nécessairement rester en place jusqu'à l'issue du présent litige. Elle fait encore valoir qu'en ayant attendu plusieurs années après la survenance du sinistre avant d'introduire une action devant le juge des référés, puis encore plus de six mois avant d'introduire l'action au fond après réception du rapport d'expertise, PERSONNE1.) aurait aggravé elle-même son prétendu préjudice par son propre comportement. Le montant réclamé serait en outre surfait.

SOCIETE3.) déclare se rapporter à prudence de justice en ce qui concerne le montant de 25.000 euros retenu par l'expert judiciaire KREUSCH au titre de la démolition de la partie construite du volume secondaire et de la remise en état du terrain.

Elle conteste toutefois à nouveau formellement tant en principe qu'en *quantum* le montant de 205.521,98 euros réclamé par PERSONNE1.) au titre du remboursement des frais engagés pour la construction du volume secondaire. Elle se rapporte à prudence de justice quant au montant retenu par l'expert judiciaire KREUSCH de 143.285,68 euros.

Elle conteste enfin le préjudice moral réclamé tant en son principe qu'en son *quantum*.

Elle s'oppose à la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés et en remboursement des frais liés à l'expertise.

SOCIETE3.) fait valoir ensuite que la demande en réparation formulée par PERSONNE1.) devrait être rejetée entièrement en raison d'une violation flagrante de celle-ci à son obligation de minimiser son préjudice. En effet, le préjudice invoqué consisterait dans la perte du volume secondaire. Or, l'impossibilité à reconstruire le volume secondaire serait exclusivement causée par le refus du Ministère de l'Environnement à autoriser la continuation des travaux suite à la disparition d'une partie des murs.

Toutefois, suite à une série d'arrêts rendus par la Cour administrative et ayant critiqué l'application trop stricte par le Ministre de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (violation du principe à valeur constitutionnelle de l'État de droit et du principe de proportionnalité), le Ministère de l'environnement aurait annoncé, par un communiqué de presse du 20 septembre 2022, que les propriétaires de

maisons d'habitation légalement existantes en zone verte pourraient réintroduire une demande d'autorisation, indépendamment de la date de refus.

Au vu du revirement fondamental de l'attitude du Ministère de l'Environnement, PERSONNE1.) aurait été dans l'obligation de réintroduire une nouvelle demande d'autorisation tendant à se voir autoriser la rénovation du volume secondaire, qui aurait de réelles chances d'aboutir. Suite à la présentation par le Ministre de l'Environnement le 19 décembre 2022 du projet de loi modifiant la loi modifiée du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles, il ne resterait plus aucun doute qu'une nouvelle demande d'autorisation de la part de PERSONNE1.) serait accueillie favorablement.

PERSONNE1.) ne pourrait valablement retarder l'introduction d'une nouvelle demande d'autorisation sans violer son obligation de minimiser son préjudice.

Les démarches finalement entreprises par PERSONNE1.) auraient été faites sans la moindre conviction. En outre, la demande aurait dû être adressée directement au Ministre de l'Environnement et non pas à l'ANF. SOCIETE3.) se rallie dans ce cadre à la demande de SOCIETE1.) en production forcée de pièces en ce qui concerne la demande soumise par PERSONNE1.) à l'ANF.

SOCIETE3.) conclut que le comportement de PERSONNE1.) violerait l'obligation de la victime de minimiser son préjudice et que toute demande en indemnisation devrait dès lors être déclarée non fondée.

Dans le cadre du dispositif de ses conclusions de synthèse du 21 décembre 2023, SOCIETE3.) demande à voir condamner SOCIETE1.) à la tenir quitte et indemne de toute condamnation éventuelle, de quelque nature que ce soit, pouvant intervenir à son égard en rapport avec la présente affaire.

Elle sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500 euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître ELVINGER, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE4.) soulève d'emblée l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) pour défaut d'intérêt légitime à agir, alors que les dommages allégués seraient le fruit de ses propres agissements fautifs et illicites.

Tout en contestant la version des faits telle que présentée par PERSONNE1.), SOCIETE4.) confirme avoir été chargée des travaux de gros-œuvre de rénovation de la maison de PERSONNE1.) selon un contrat d'entreprise signé le 17 novembre 2015.

Contrairement à ce qu'allègue toutefois PERSONNE1.), SOCIETE4.) indique ne pas avoir eu connaissance de l'interdiction de démolition des murs extérieurs existants. Ni cette information, ni l'autorisation de bâtir ne lui auraient été transmises.

Contrairement à ce que ferait plaider PERSONNE1.) et SOCIETE1.), la vérité serait que la démolition de l'intégralité des murs périphériques existants du volume secondaire aurait été prévue et demandée, et ce, *ab initio*.

Ceci résulterait des plans d'exécution soumis ensemble avec le bordereau et des photos, ainsi que des rapports de chantier.

Le bordereau de soumission n'aurait d'ailleurs pas prévu de travaux destinés à conserver les murs périphériques litigieux.

Citant extensivement le rapport de l'expert judiciaire KREUSCH, SOCIETE4.) fait valoir que PERSONNE1.) ne pourrait prétendre que l'intention initiale aurait été de maintenir les murs périphériques. PERSONNE1.) ferait preuve d'une mauvaise foi patente en affirmant ne pas avoir été informée ni de l'existence de plans prévoyant la démolition des murs extérieurs existants, ni de la démolition volontaire des murs litigieux.

Après avoir obtenu les autorisations nécessaires, PERSONNE1.) aurait fait établir d'autres plans prévoyant la démolition desdits murs qui seraient ainsi contraires aux autorisations, et ce à l'insu de SOCIETE4.).

Dans la mesure où la fermeture du chantier serait due au fait que PERSONNE1.) a, en connaissance de cause, fait réaliser des travaux qui étaient en contradiction avec les autorisations, sa demande en indemnisation serait manifestement sans intérêt légitime.

En application de l'adage « *nemo auditur propriam suam turpitudinem allegans* », il y aurait lieu de déclarer la demande formulée par PERSONNE1.) irrecevable, sinon non fondée.

Quant au fond et quant à la responsabilité contractuelle, SOCIETE4.) fait valoir que dans la mesure où les travaux auraient été réceptionnés, ce ne seraient pas les articles 1142 et suivants du Code civil qui s'appliqueraient, mais les articles 1792 et 2270 du même code. Tous les travaux réalisés jusqu'au jour de la fermeture du chantier intervenue le 9 mai 2016 auraient été réceptionnés au mois de janvier 2018.

En outre, la facture no L15046-2016/091 du 14 juillet 2016 relative aux travaux réalisés au niveau du volume secondaire aurait été intégralement payée par PERSONNE1.). Celle-ci aurait également procédé à la libération de la garantie.

PERSONNE1.) aurait donc réceptionné sans réserve les travaux réalisés au niveau du volume secondaire, et ce avec les prétendues non-conformités, qu'elle aurait acceptées.

SOCIETE4.) conclut que sa responsabilité ne pourrait ainsi plus être engagée sur base des articles 1792 et 2270 du Code civil et que la demande de PERSONNE1.) serait à déclarer irrecevable, sinon non fondée.

Elle fait ensuite valoir que le prétendu dommage ne trouverait pas sa source dans l'inexécution d'une obligation à sa charge.

Elle rappelle que les documents lui transmis lors de la signature du contrat d'entreprise auraient expressément prévu la démolition des murs extérieurs litigieux du volume secondaire et qu'elle n'aurait disposé ni de l'autorisation de bâtir, ni des plans y annexés.

Le contrat conclu avec PERSONNE1.) aurait prévu une démolition des murs périphériques existants en deux phases. La première aurait consisté à démolir partiellement les murs en question afin qu'une structure métallique, respectivement des portiques métalliques puissent être mis en place. Une fois que la structure en bois aurait été mise en place par SOCIETE5.), il aurait été prévu que SOCIETE4.) procède à la démolition de l'intégralité des murs restants par l'intérieur.

Ce serait dans le cadre de l'intervention d'SOCIETE5.) que ses ouvriers auraient démolé les murs périphériques. Ceci serait confirmé non seulement par SOCIETE1.) mais également par le rapport de chantier no 10 du 23 mars 2016 et corroboré par les conclusions de l'expert judiciaire KREUSCH, qui aurait

retenu qu'elle, SOCIETE4.), aurait réalisé les travaux à sa charge conformément aux règles de l'art et aux stipulations contractuelles.

PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve d'une inexécution contractuelle de SOCIETE4.).

Même à supposer que la démolition des murs périphériques n'aurait pas été contractuellement prévue, il n'en demeurerait pas moins que ç'aurait été SOCIETE5.) qui aurait procédé auxdits travaux.

SOCIETE5.) aurait accepté le rapport de chantier no 10 du 23 mars 2016 et elle aurait d'ailleurs été la seule entreprise sur le chantier le 22 mars 2016, date à laquelle les murs ont été démolis.

Les photographies versées par SOCIETE5.) ne seraient ni pertinentes, ni concluantes.

SOCIETE4.) se rapporte encore à une attestation testimoniale du chef de chantier pour établir que ses ouvriers n'auraient pas été sur le chantier entre le 17 et le 24 mars 2016.

Dans la mesure où PERSONNE1.) ne rapporterait pas la preuve qu'elle, SOCIETE4.), aurait procédé, et ce de manière fautive, à la démolition des murs litigieux, sa demande serait à déclarer non fondée.

Quant à une obligation d'information et de conseil, SOCIETE4.) estime qu'il ne lui appartiendrait pas de remettre en question le « *modus operandi* », pas plus que le phasage retenu par l'architecte. Il serait courant qu'un maître de l'ouvrage demande à ce que son chantier ne soit pas visible pour les passants.

PERSONNE1.) ne saurait lui reprocher de ne pas l'avoir informée du fait que son propre architecte aurait eu l'intention de dissimuler la destruction des murs litigieux et d'avoir participé à des travaux « interdits ». SOCIETE4.) rappelle qu'elle n'aurait pas eu connaissance de l'interdiction de démolition des murs extérieurs existants. Dans la mesure où PERSONNE1.) aurait délibérément omis de fournir cette information, elle ne saurait désormais lui reprocher d'avoir accepté de réaliser des travaux contraires aux autorisations.

Par communication des rapports de chantier, PERSONNE1.) aurait d'ailleurs été parfaitement informée du fait que SOCIETE1.) avait prévu de faire démolir

les murs périphériques existants, par l'intérieur, le 21 mars 2016 et elle ne s'y serait jamais opposée.

SOCIETE4.) conclut qu'elle n'aurait commis aucun manquement à son obligation d'information et de conseil.

Quant à la demande en réparation sur base de la responsabilité délictuelle, SOCIETE4.) fait plaider qu'en présence d'un contrat d'entreprise, cette demande serait à déclarer irrecevable. À titre subsidiaire, SOCIETE4.) estime que les conditions de la responsabilité délictuelle ne seraient pas remplies en l'espèce.

SOCIETE4.) conteste les préjudices allégués par PERSONNE1.) et les montants réclamés tant en leur principe qu'en leur *quantum*.

Les dommages invoqués ne seraient ni licites, ni certains, ni prévisibles.

Concernant la licéité, SOCIETE4.) fait plaider que dans la mesure où PERSONNE1.) aurait eu parfaitement connaissance de la situation illégitime dans laquelle elle s'est trouvée, en faisant réaliser des travaux en infraction avec les autorisations, son préjudice ne serait pas licite et sa demande serait à déclarer irrecevable.

Concernant la certitude, SOCIETE4.) soutient qu'il ne serait nullement avéré que PERSONNE1.) n'aurait plus aucune possibilité de poursuivre le projet immobilier envisagé. Elle renvoie au communiqué de presse du 20 septembre 2022 mentionné par SOCIETE3.) et aux arrêts rendus par la Cour d'administrative reprochant au Ministère d'avoir appliqué la loi du 18 juillet 2018 relative à la protection de la nature et des ressources naturelles de manière trop restrictive et notamment en violation de la Constitution et des Droits de l'Homme, ainsi qu'au projet de loi modifiant ladite loi du 18 juillet 2018. Ce projet, visant notamment à modifier la loi afin de l'adapter aux récentes jurisprudences administratives en la matière, aurait été définitivement adopté le 23 août 2023. La nouvelle loi serait entrée en vigueur le 12 septembre 2023.

En vertu de l'obligation de minimiser son dommage, PERSONNE1.) aurait l'obligation d'introduire une nouvelle demande pour se voir autoriser à reconstruire le volume secondaire.

Dans ce cadre, le courriel de l'ANF ne serait pas pertinent, à défaut notamment

pour PERSONNE1.) d'avoir versé aux débats les documents soumis. SOCIETE4.) se rallie à la demande de SOCIETE1.) tendant à voir enjoindre à PERSONNE1.) de verser aux débats le dossier afférent à la prétendue demande de régularisation.

En tout état de cause, ce simple courriel ne saurait être qualifié de décision de refus à proprement parler. L'autorité compétente serait le Ministre ayant dans ses attributions l'environnement, le climat et le développement durable.

Concernant la prévisibilité des préjudices, SOCIETE4.) fait valoir que le prétendu dommage de PERSONNE1.) n'aurait pas été prévisible pour elle, SOCIETE4.), alors qu'elle aurait ignoré que les travaux commandés ne seraient pas conformes à l'autorisation.

Elle fait encore valoir que PERSONNE1.) resterait en défaut de rapporter la preuve d'une inexécution contractuelle lui imputable qui serait la cause adéquate et décisive du prétendu préjudice.

SOCIETE4.) conteste les montants réclamés par PERSONNE1.).

Concernant la moins-value, SOCIETE4.) conteste le rapport ZECHES versé par PERSONNE1.), qui ne lui serait pas opposable, alors qu'il s'agirait d'un rapport unilatéral de complaisance. N'étant d'aucune manière intervenue à l'expertise ZECHES, le fait par PERSONNE1.) de le verser dans le cadre de la présente procédure, nuirait gravement à ses droits de la défense (de SOCIETE4.)).

Même à admettre qu'il lui soit opposable, le rapport ZECHES ne serait ni pertinent, ni concluant. Tant l'expert judiciaire KREUSCH que l'expert FISCH, conseil technique de SOCIETE4.), auraient retenu que l'évaluation faite par l'expert ZECHES serait erronée.

Il résulterait du rapport de l'expert FISCH que l'expert ZECHES n'aurait pas correctement instruit les pièces pertinentes du dossier. La moins-value « terrain bâti » retenue par l'expert ZECHES serait largement surfaite. L'évaluation faite par l'expert ZECHES serait non seulement hypothétique, mais également inexacte. Tant l'expert FISCH que l'expert judiciaire KREUSCH auraient retenu que la méthode appliquée par l'expert ZECHES (méthode de la perte locative) ne serait pas adaptée pour les biens occupés par le propriétaire. L'expert FISCH se serait en fin de compte formellement distancié du rapport ZECHES.

SOCIETE4.) conclut que la demande de PERSONNE1.) tendant à se voir allouer le montant de 1.338.133,90 euros à titre de moins-value ne serait pas fondée.

Elle conteste toutefois également le montant retenu par l'expert judiciaire KREUSCH pour être largement surfait. Les surfaces retenues par l'expert judiciaire KREUSCH seraient erronées. Contrairement à ce que retiendrait l'expert judiciaire KREUSCH, le terrain de PERSONNE1.) ne disposerait pas de « part » constructible. Il découlerait du PAG de la Ville de Luxembourg que toute parcelle en zone agricole devrait rester libre de toute construction lorsque les immeubles existants seraient détruits.

SOCIETE4.), sur base du rapport de l'expert FISCH, conteste la méthode d'évaluation du terrain retenue par l'expert judiciaire KREUSCH, alors qu'elle ne prendrait en compte ni la situation spécifique du terrain (parcelle agricole), ni les exigences particulières qui en découlent, ni le risque permanent de ne plus pouvoir reconstruire l'immeuble en cas de démolition (explosion, feu, ...).

Au vu des contraintes dont serait grevée la parcelle de PERSONNE1.), il aurait appartenu à l'expert judiciaire KREUSCH d'appliquer une décote sur la valeur du terrain, dont le prix ne saurait dépasser 3,50 €/m².

SOCIETE4.) conteste également l'évaluation de la construction à neuf réalisée par l'expert judiciaire KREUSCH, alors qu'il n'aurait pris en compte ni la piètre qualité de la construction au moment de sa construction par rapport au niveau de qualité de l'époque, ni le degré de vétusté très avancé.

Une dépréciation d'au moins 80%, telle que retenue par l'expert ZECHES, serait à retenir.

Elle indique que d'après l'expert FISCH, il n'y aurait pas lieu d'appliquer une quelconque moins-value à l'immeuble litigieux. Il aurait retenu que la démolition de l'intégralité des murs périphériques existants de la partie arrière de la maison aurait été prévue dès l'ingrès.

L'expert judiciaire KREUSCH aurait outrepassé sa mission en prenant en compte, dans le chiffrage de la moins-value, les frais que PERSONNE1.) aurait déboursée jusqu'à la survenance du sinistre et les frais qu'elle serait

éventuellement amenée à déboursier pour la démolition du volume secondaire. Ces frais ne seraient partant pas à prendre en considération par le Tribunal.

SOCIETE4.) fait ensuite valoir que PERSONNE1.) ne pourrait se faire indemniser que pour la perte de l'existant ou pour ne pas avoir pu réaliser la construction projetée, mais pas les deux.

Quant à la perte de jouissance et quant au préjudice esthétique, ceux-ci sont contestés par SOCIETE4.) à défaut de toute preuve rapportée en ce sens.

Elle conteste encore les montants réclamés par PERSONNE1.) au titre des frais déboursés jusqu'à la survenance du sinistre et des frais qu'elle serait éventuellement amenée à déboursier pour la démolition du volume secondaire.

Quant au préjudice moral, SOCIETE4.) conteste les allégations de PERSONNE1.) selon lesquelles elle aurait été trompée, alors qu'elle aurait demandé à son architecte d'établir d'autres plans, non conformes à l'autorisation de bâtir. Au plus tard le 25 février 2016 (date d'un courriel de SOCIETE1.), elle aurait été au courant du « *modus operandi* » de son architecte. Sa demande en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral serait partant à rejeter.

SOCIETE4.) s'oppose encore à la demande de PERSONNE1.) en remboursement tant des frais d'avocat que des frais d'expertise.

Elle conclut enfin que si sa responsabilité contractuelle était engagée, elle devrait en être déchargée partiellement alors que PERSONNE1.) aurait manifestement contribué à la réalisation du préjudice.

Dans ce même cas, SOCIETE4.) fait valoir que, dans la mesure où l'expert judiciaire KREUSCH aurait conclu à une erreur de conception imputable à SOCIETE1.), cette dernière devrait être condamnée à la tenir quitte et indemne de toute condamnation.

À titre reconventionnel, SOCIETE4.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 50.000 euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code.

Elle sollicite à son tour le remboursement des frais et honoraires d'avocat évalués à 50.000 euros sur base de l'article 1382, sinon de l'article 1383 du Code civil.

SOCIETE4.) sollicite enfin l'allocation d'une indemnité de procédure de 20.000 euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens tant de l'instance au fond que de l'instance en référé-expertise avec distraction au profit de Maître Gérard TURPEL, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

SOCIETE5.) soulève la nullité de l'assignation en justice tiré de l'exception du libellé obscur en renvoyant à l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile et à un jugement du Tribunal d'arrondissement du 9 mai 2018, au motif que l'assignation resterait muette sur les raisons et fondements juridiques qui seraient de nature à induire une solidarité entre les assignés.

Elle indique que PERSONNE1.) ne l'aurait même pas assignée en référé-expertise, mais qu'elle aurait été mise en intervention par SOCIETE4.). PERSONNE1.) aurait pertinemment su qu'SOCIETE5.) ne serait aucunement responsable de la démolition des murs. Malgré cela, elle solliciterait dorénavant sa condamnation solidaire avec les autres corps de métier, sans autre explication.

SOCIETE5.) conclut qu'elle ne serait ainsi pas en mesure d'organiser sa défense en connaissance de cause.

PERSONNE1.) n'indiquerait également aucun vice et aucune non-conformité de ce qu'SOCIETE5.) aurait érigé. Cette dernière serait ainsi mise dans l'impossibilité de se défendre utilement.

L'assignation serait partant à déclarer irrecevable, sinon nul.

Quant aux faits, SOCIETE5.) indique que la maison de PERSONNE1.) étant située dans une zone verte, seules les constructions ayant une finalité prévue à l'article 5 de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles seraient autorisables. Les constructions n'ayant pas une telle finalité, mais légalement existantes en zone verte pourraient être rénovées dans le respect de certains critères et conditions.

SOCIETE5.) confirme avoir signé le 9 février 2016 directement avec PERSONNE1.) un contrat pour les travaux de construction bois, couverture de

toiture et menuiseries extérieures, travaux à réaliser à partir du 21 mars 2016 en commençant par le montage de l'ossature en bois.

Le 21 ou 22 mars 2016, SOCIETE4.) aurait procédé à la démolition des murs préexistants du volume secondaire.

SOCIETE5.) conteste avoir été impliquée d'une façon ou d'une autre dans la démolition des murs ou encore avoir provoqué accidentellement l'effondrement de ces murs.

Elle indique que dans le dossier de soumission de SOCIETE1.) se serait trouvé notamment le plan « NUMERO7.) », mais non pas le plan « NUMERO8.) » annexé aux demandes d'autorisation de construire et ministérielle. Ceci se serait révélé durant les opérations d'expertise et aurait été un fait inconnu jusque-là.

Dans la mesure où la signature du contrat serait passée par l'entremise de SOCIETE1.), il aurait été facile pour cette dernière de lui dissimuler que PERSONNE1.) ne voulût pas démolir les murs extérieurs du volume secondaire, à supposer que celle-ci n'ait pas été au courant que les murs allaient être détruits.

SOCIETE5.) estime qu'elle pouvait se fier à l'architecte et qu'elle n'aurait ainsi pas dû se livrer à des investigations à ce sujet.

Le dossier aurait été agencé par SOCIETE1.), de concert ou non avec PERSONNE1.), de façon à induire en erreur les corps de métier ou du moins de façon à leur cacher que les murs auraient dû rester en place pour que la construction soit conforme à l'autorisation.

Citant le rapport d'expertise de l'expert judiciaire KREUSCH, SOCIETE5.) conclut qu'il n'y aurait eu aucune faute dans son chef dans l'exécution du travail, sur base des informations à sa disposition. Sa responsabilité ne pourrait partant être retenue.

La faute résiderait dans le chef de celui qui a établi et distribué des plans non conformes à l'autorisation et qui a gardé en cachette les plans autorisés, à savoir l'architecte SOCIETE1.). La seule question qui se poserait encore, serait de savoir si PERSONNE1.) avait été au courant ou non. Or, SOCIETE5.) estime être étrangère à ce volet du dossier.

PERSONNE1.) serait toutefois malvenue de contester ne pas avoir été au courant de la destruction projetée des murs extérieurs alors qu'elle résulterait des procès-verbaux de chantier.

Elle précise que tant SOCIETE1.) que PERSONNE1.), lorsqu'elles venaient sur le chantier, n'auraient cessé d'insister que les clôtures autour du chantier soient constamment fermées. PERSONNE1.), de mèche avec SOCIETE1.), auraient voulu éviter que le garde-forestier n'ait une vue sur le chantier. Une protection supplémentaire aurait même été mise en place entre le volume principal et le volume secondaire lorsqu'il s'agissait de démolir le pignon litigieux.

SOCIETE5.) maintient que ni avant la conclusion du contrat, ni pendant l'exécution du contrat elle n'aurait été informée que les murs extérieurs du volume secondaire auraient dû être préservés. Lors des réunions et de l'établissement des plannings, de même que dans les procès-verbaux de chantier, il aurait toujours été clair aux yeux de tout le monde que les murs devaient être démolis, comme prévu sur le plan « NUMERO7.) » et que SOCIETE4.) était en charge de ces travaux.

SOCIETE5.) conteste avoir réalisé de quelconques travaux de démolition des murs. Elle n'aurait eu aucun intérêt à réaliser ces travaux. Contrairement à ce que ferait valoir SOCIETE4.), les ouvriers de cette dernière auraient bien été présents sur le chantier lors de la démolition des murs litigieux. L'attestation testimoniale de PERSONNE2.) serait contredite par le rapport de chantier du 30 mars 2016 et serait à apprécier avec la plus grande circonspection.

Le fait que le procès-verbal de chantier du 31 mai 2016 mentionne qu'elle aurait démoli les murs serait une simple erreur matérielle.

Le jour où ses ouvriers seraient venus sur le chantier pour poser les éléments en bois, SOCIETE4.) aurait œuvré sur le chantier. Sur une photo prise le 22 mars 2016, l'on pourrait voir la camionnette de SOCIETE4.).

Elle indique encore que SOCIETE4.) aurait procédé à des travaux d'excavation à côté des murs, sans avoir procédé à une reprise en sous-œuvre. Il ne faudrait pas s'étonner qu'en procédant ainsi, les murs allaient s'effondrer, à supposer qu'ils n'aient pas été démolis délibérément par SOCIETE4.).

SOCIETE5.) fait encore valoir qu'intervenant en dernier sur le chantier, ce n'aurait pas été à elle d'organiser ou de modifier l'ordonnancement préconisé par l'architecte et le maître d'ouvrage. L'ordonnancement technique pourrait éventuellement ne pas avoir été « cohérent », tel que retenu par l'expert judiciaire KREUSCH, mais il n'aurait pas été contraire aux règles de l'art non plus.

N'ayant commis aucune faute contractuelle, SOCIETE5.) estime qu'elle ne pourrait engager sa responsabilité contractuelle.

D'ailleurs, eu égard à la demande de PERSONNE1.) sur base de l'article 1142 du Code civil, celle-ci ne préciserait pas en quoi SOCIETE5.) aurait violé son contrat ou aurait contribué à son dommage, alors que PERSONNE1.) saurait pertinemment bien qu'elle ne serait d'aucune façon intervenue dans la destruction des murs.

L'argumentation de PERSONNE1.) selon laquelle les corps de métier auraient été de mèche et auraient voulu la tromper ne serait pas crédible et ne saurait être suivie.

SOCIETE5.) maintient que PERSONNE1.) aurait été au courant du « *modus operandi* » qui aurait été celui de faire détruire les murs par SOCIETE4.) une fois l'ossature en bois installée.

Au final, ce ne serait pas la destruction des murs, prévue dès le départ, qui causerait tracas à PERSONNE1.), mais le fait que le garde-forestier s'en serait rendu compte et aurait dénoncé les faits.

PERSONNE1.) devrait s'en prendre à soi-même, sinon à SOCIETE1.), qui seule aurait été au courant de l'interdiction de détruire les murs et qui aurait trompé les autres corps de métier.

La partie demanderesse serait partant à débouter de sa demande.

Quant à une prétendue responsabilité pour vice de construction, SOCIETE5.) fait valoir que PERSONNE1.) ne serait pas à même d'identifier le moindre vice ou une malfaçon, dont le travail accompli par SOCIETE5.) serait affecté.

L'action sur base d'un vice de construction serait ainsi non fondée.

Quant au dommage, SOCIETE5.) conteste tous les montants réclamés par PERSONNE1.) et se rallie aux développements d'SOCIETE3.) sur ce point.

SOCIETE5.) sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros et la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Pol URBANY.

PERSONNE1.) précise que si la démolition totale des murs extérieurs existant était interdite, il aurait été en revanche prévu et autorisé qu'une des parties des murs extérieurs de la maison soient détruits, notamment afin de réaliser de nouvelles ouvertures en façade.

Elle s'oppose à la nullité de l'assignation tirée de l'exception du libellé obscur soulevée par SOCIETE3.) et SOCIETE5.).

Elle aurait pris soin d'expliquer dans son assignation comment chaque partie défenderesse, par ses actions ou négligences fautives, aurait contribué de manière indivisible à la réalisation des dommages subis. SOCIETE5.) et SOCIETE3.) n'auraient pu se méprendre quant aux motifs justifiant la demande en condamnation *in solidum* demandée à titre principal. En outre, elles ne démontreraient aucun grief dans leur chef.

Au fond, elle conteste avoir eu connaissance des plans « AO » tel qu'allégué par SOCIETE1.). Elle conteste dans ce cadre avoir reçu le courriel de SOCIETE1.) du 16 novembre 2015, auquel auraient été annexés les plans « AO ».

Elle indique que si, dans les comptes-rendus de chantier, la démolition des murs extérieurs par l'intérieur serait mentionnée, il se serait agi pour elle des démolitions partielles autorisées, afin de créer de nouvelles ouvertures (fenêtres, baies vitrées) et elle n'y aurait pas prêté d'attention particulière.

Les plans « AO » auraient été élaborés par SOCIETE1.) sans les soumettre à l'acceptation et à la signature du maître d'ouvrage, avant de les présenter aux différentes entreprises comme étant des plans conformes. Il y aurait faute de SOCIETE1.) dans la conception du projet et/ou dans la direction des travaux.

Quant à ses préjudices et en réplique à l'argument de SOCIETE4.), selon lequel les préjudices ne seraient pas licites et donc la demande irrecevable, sinon les préjudices non réparables, car le fruit d'agissements fautifs du maître

d'ouvrage, PERSONNE1.) fait valoir qu'il serait infondé en l'absence de preuve qu'elle ait eu connaissance de la situation illégitime, dans laquelle elle se serait trouvée bien malgré elle par la faute des parties assignées.

Quant au moyen soulevé par les parties assignées selon lequel il lui appartiendrait, suite à un changement de politique en la matière, d'introduire une nouvelle demande d'autorisation, PERSONNE1.) indique avoir effectué une telle démarche. Toutefois, le 7 avril 2023, l'ANF aurait rejeté sa demande.

PERSONNE1.) estime partant que ses préjudices seraient dès lors bien certains.

Elle fait valoir que le rapport de l'expert FISCH versé par SOCIETE4.) serait purement unilatéral et serait insuffisant pour apporter une contestation fondée et pertinente.

À titre subsidiaire, elle demande à voir nommer un nouvel expert judiciaire avec la mission de « *chiffrer la moins-value de l'immeuble concerné suite à l'impossibilité de réaliser le projet immobilier tel que prévu conformément à l'autorisation de bâtir du 17 août 2015 no NUMERO5.)* », afin de pallier la carence ou l'insuffisance du rapport d'expertise KREUSCH sur ce point.

Quant à la limitation de responsabilité alléguée par SOCIETE1.), PERSONNE1.) estime que celle-ci ne lui serait pas opposable.

Elle s'oppose finalement aux demandes reconventionnelles de SOCIETE4.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en remboursement des frais et honoraires d'avocat.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant aux faits constants

Il est constant en cause que PERSONNE1.) est propriétaire depuis 2008 d'une parcelle numéro NUMERO6.) située sur le terrain de la commune de Luxembourg. Cette parcelle est située en zone verte, réservée, en vertu de l'article 5 de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (désignée ci-après la « Loi du 19 janvier 2004 »), aux seules « *constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité*

publique », et en zone agricole au sens de la partie écrite du PAG d'époque de la Ville de Luxembourg, qui indique que « *les zones désignées comme AGR (zone agricole) ou FOR (zone forestière) sont destinées à rester libres, sauf immeubles existants lesquels peuvent être exploités pendant leur étant* ».

Sur cette parcelle se situait en 2015 une maison d'habitation constituée d'un volume principal et d'un volume secondaire reliés entre eux par un passage intermédiaire.

PERSONNE1.) a chargé l'architecte SOCIETE1.) de réaliser des plans en vue d'une demande en autorisation de travaux de rénovation et de transformation (contrat d'architecte du 23 avril 2014 ; pièce no 1 de Maître PRISER).

Selon autorisation du Ministère du Développement durable et des Infrastructures du 3 décembre 2014, ces travaux de rénovation et de transformation ont été autorisés aux conditions, notamment, que la « *construction sera rénovée sans démolition des murs extérieurs existants* » et qu'« *en aucun cas la surface construite brute projetée ne pourra dépasser la surface construite existante* » (pièce no 2 de Maître PRISER).

Par autorisation de bâtir numéro NUMERO5.) du 17 août 2015, le Bourgmestre de la Ville de Luxembourg a accordé l'autorisation pour la rénovation et la transformation de la maison de PERSONNE1.) sous la condition, notamment, de « *considérer l'autorisation du Ministère du Développement durable et des Infrastructures – Département de l'environnement du 03 décembre 2014 comme faisant partie intégrante de la présente* » (pièce no 3 de Maître PRISER).

PERSONNE1.) a ensuite chargé :

- SOCIETE3.) des travaux d'ingénierie,
- SOCIETE4.) des travaux de gros-œuvre,
- SOCIETE5.) des travaux de toiture et de construction en bois.

Les travaux ont commencé à la fin du mois de novembre 2015.

Suite à l'effondrement, accidentel ou volontaire, des murs extérieurs existants du volume secondaire au courant du mois de mars 2016, et en réponse à une demande de régularisation de l'autorisation de rénover du 4 mai 2016 (courrier de SOCIETE1.) au Ministère du Développement durable et des Infrastructures ;

pièce no 8 de Maître PRISER) une décision ministérielle de fermeture de chantier avec effet immédiat a été prononcée le 9 mai 2016 (pièce no 9 de Maître PRISER) et une décision de refus de l'autorisation de régularisation a été rendue le 11 mai 2016 (pièce no 10 de Maître PRISER).

Ces deux décisions ont retenu que dans la mesure où il y a eu démolition, il ne s'agirait plus de travaux de rénovation. La décision de refus du 11 mai 2016 retient expressément que les travaux entamés « *constituent une mise en œuvre d'une nouvelle construction* ».

Saisi d'un recours en réformation, sinon en annulation formulée par PERSONNE1.) le 6 juillet 2016, le Tribunal administratif a, par jugement du 6 novembre 2017, débouté celle-ci (pièce no 12 de Maître PRISER ; pièce no 20 de Maître TURPEL). Ce jugement a été confirmé selon un arrêt de la Cour administrative du 26 avril 2018 (pièce no 13 de Maître PRISER ; pièce no 21 de Maître TURPEL).

Il y a lieu de relever que dans le cadre de son recours, PERSONNE1.) s'est prévalu de la mauvaise qualité des murs existants du volume secondaire pour expliquer leur effondrement. Elle a fait plaider qu'il ne s'agirait pas d'une construction nouvelle, mais de la transformation d'une construction existante pour laquelle elle pourrait se prévaloir d'un droit acquis quant à l'implantation (page 6 du jugement). Elle a également indiqué qu'il aurait été dans son intention de conserver le maximum d'éléments de la construction (page 8 du jugement).

Pour être complet, le Tribunal estime utile de reprendre les passages pertinents du jugement du 6 novembre 2017 et de l'arrêt du 26 avril 2018.

Ainsi, le Tribunal administratif a retenu que l'article 5 de la Loi du 19 janvier 2004 consacre le principe de non-constructibilité d'une zone verte et que ce principe appellerait comme corollaire une interprétation stricte des exceptions légalement prévues (page 10 du jugement).

Partant de ce principe, le Tribunal administratif a ensuite retenu ce qui suit :

« Force est dès lors de retenir et contrairement à ce qui est soutenu par la demanderesse, que la combinaison des dispositions des articles 5, alinéa 2, et 10, alinéa 3 de la loi du 19 janvier 2004 impose qu'également en matière de modifications extérieures, d'agrandissements ou de reconstructions de

constructions existantes suivant l'article 10, alinéa 3, précité, l'affectation de l'immeuble concerné doit être conforme à l'article 5, alinéa 2, précité.

Il s'ensuit que quelle que soit la nature de la construction actuellement litigieuse, c'est-à-dire qu'il s'agisse d'une construction nouvelle au sens de l'article 5, alinéa 2, de la loi du 19 janvier 2004 ou d'une reconstruction d'une construction existante au sens de l'article 10, alinéa 3, de la même loi, même restant dans le même gabarit que l'ancienne construction, tel que cela est le cas en l'espèce d'après les déclarations de la demanderesse, ladite construction ne peut être autorisée que sous condition que les travaux soient compatibles avec les objectifs de la législation en matière de protection de la nature et plus particulièrement que l'usage pour lequel est destinée la construction est conforme à ceux énumérés à l'article 5, alinéa 2, de la loi du 19 janvier 2004.

[...] le tribunal est amené à retenir qu'en l'espèce, les travaux soumis à nouvelle autorisation, - contrairement aux travaux résultant des plans approuvés par autorisation du 3 décembre 2014 -, dépassent le stade de simple rénovation, mais sont à qualifier de travaux de transformation par reconstruction majeure, dans la mesure où, s'agissant du second volume et du volume intermédiaire, l'ensemble de la construction existante a, de manière non contestée, été détruite et est prévu d'être reconstruite.

[...] si, comme en l'espèce, l'ensemble de la construction a été détruite, y compris les murs extérieurs, que ce soit par cas fortuit ou volontairement, le propriétaire de l'immeuble n'est plus fondé à se prévaloir d'un droit acquis, et il ne saurait obtenir une autorisation de construire sur le fondement de la loi du 19 janvier 2004 que sous condition que les travaux soient compatibles avec les objectifs de la législation en matière de protection de la nature et plus particulièrement que l'usage pour lequel est destinée la construction est conforme à ceux énumérés à l'article 5, alinéa 2, de la loi du 19 janvier 2004. Cette conclusion s'impose au regard du principe de non-constructibilité en zone verte et de l'interprétation restrictive des exceptions légalement prévues tels que rappelés ci-avant.

[...] du moment où, tel que cela est le cas en l'espèce, l'ensemble de la construction antérieure a été détruite, que ce soit à l'initiative du maître de l'ouvrage, par cas fortuit ou encore par un tiers, - dans cette dernière hypothèse se posant le cas échéant un problème de responsabilité civile du tiers -, le propriétaire d'une construction ne peut plus se prévaloir des droits acquis [...] » (pages 11 et 12 du jugement) [le Tribunal souligne].

Devant la Cour administrative, PERSONNE1.) a fait valoir que « le refus du ministre relèverait d'un formalisme stérile et serait disproportionné par rapport au but poursuivi consistant à protéger la nature et les ressources naturelles. » (page 7 de l'arrêt) et que « les décisions ministérielles iraient bien au-delà de ce qui est nécessaire pour préserver l'équilibre entre l'intérêt des particuliers à la libre disposition de leur propriété et l'intérêt de préservation de l'environnement. Ainsi, le droit de propriété, de même que le droit à la vie privée et familiale, seraient protégés par la Constitution et la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH) et les travaux actuellement nécessaires à l'occupation de l'habitation devraient être autorisés sous peine de violer ses droits acquis à jouir utilement et paisiblement de sa propriété » (page 8 dudit arrêt).

Le délégué de l'État a fait valoir qu'« [...] en cas de destruction de la construction il y aurait perte du droit acquis, ce d'autant plus que dans le cas d'espèce la destruction ne serait pas accidentelle mais le résultat de faits illégaux commis par l'appelante ou ses mandataires. » (page 9 de l'arrêt).

La Cour administrative a notamment retenu ce qui suit :

« [...] il convient de rappeler qu'un projet de transformation par reconstruction majeure dépasse le cadre spécifique d'une rénovation, consistant à remettre à neuf un immeuble vétuste, de sorte que l'hypothèse d'une simple rénovation est à écarter, et ce même si la nouvelle construction respecte le gabarit de la bâtisse existante (cf. Cour adm. 5 avril 2011, n° 27623C du rôle, Pas. adm. 2017, V° Environnement, n° 71). - Dès lors qu'une construction existante a été entièrement démontée avant la demande d'une nouvelle construction, il n'y a pas de construction existante au sens de l'article 10 de la loi du 19 janvier 2004 et ce indépendamment du fait que la nouvelle construction respecte prétendument le gabarit de la bâtisse existante. - Si la construction existante se trouve dans un mauvais état, son état de délabrement n'étant toutefois pas tel qu'elle doive être considérée comme étant en ruine, les travaux visant sa simple restauration ne peuvent pas être regardés comme des travaux de construction, respectivement de reconstruction, mais comme des travaux de remise en état d'une construction existante, lesquels ne tombent pas sous l'interdiction de construction – (cf. Cour adm. 13 octobre 2016, n° 37761C du rôle, Pas. adm. 2017, V° Environnement, n° 81). (page 10 de l'arrêt).

[...] il s'est avéré par la suite, en cours d'exécution des travaux, que la structure du volume principal situé à l'Est et du volume secondaire se sont totalement effondrées, notamment à la suite de l'enlèvement des dalles et à la pose d'une structure métallique, de sorte qu'au moment de l'introduction de la demande de régularisation en date du 4 mai 2016, plus rien ne subsistait des deux volumes actuellement litigieux.

Il s'ensuit que c'est à juste titre que le ministre, au moment de la prise de sa décision du 11 mai 2016, a constaté que les travaux à réaliser ne peuvent plus être considérés comme de simples travaux de rénovation ou de remise en état, mais comme des travaux de reconstruction, étant rappelé que dès qu'une construction existante a été entièrement démontée, que ce soit accidentellement ou non, avant la demande d'une nouvelle construction, il n'y a pas de construction existante au sens de l'article 10 de la loi du 19 janvier 2004 et ce indépendamment du fait que la nouvelle construction respecte apparemment le gabarit de la bâtisse existante » (page 11).

[...] les premiers juges les ayant qualifiés à juste titre de travaux de reconstruction majeure d'une construction ayant existé auparavant et non pas comme simple travaux de rénovation ou de remise en état. (page 11)

[...] il aurait appartenu à l'appelante, respectivement à ses mandataires techniques, d'arrêter le chantier et d'en informer l'autorité ministérielle en vue de trouver une solution technique aux problèmes rencontrés, au lieu de respectivement démolir et/ou de laisser s'effondrer les bâtiments en question en vue de leur reconstruction complète » (pages 12 et 13). [le Tribunal souligne]

PERSONNE1.) estime être désormais dans l'impossibilité de réaliser le projet de rénovation tel qu'envisagé en ce qui concerne le volume secondaire et sollicite réparation.

Sur assignation en référé-expertise lancée par PERSONNE1.), le juge des référés a rendu le 10 juillet 2019 une ordonnance numéro 2019TALREFO/00318, confirmée par un arrêt de la Cour d'appel numéro 28/20 du 12 février 2020, nommant expert Sébastien KREUSCH (pièces nos 14 et 15 de Maître PRISER).

Quant aux textes légaux pertinents

Le Tribunal estime utile de reprendre les textes légaux pertinents en l'espèce.

Il s'agit d'abord de la Loi du 19 janvier 2004, applicable lors des demandes d'autorisation du présent cas, dont l'article 5, alinéa 3, dispose que dans les parties dénommées « zone verte » *« seules peuvent être érigées des constructions servant à l'exploitation agricole, jardinière, maraîchère, sylvicole, viticole, piscicole, apicole ou cynégétique ou à un but d'utilité publique »*.

L'article 10 de la même loi dispose que :

« Lorsqu'une construction existante située dans la zone verte compromet le caractère d'un site, le Ministre peut ordonner que son aspect extérieur soit modifié de façon qu'il s'harmonise avec le milieu environnant.

Le Ministre peut aussi, si l'utilisation de la construction constitue un danger pour la conservation du sol, du sous-sol, des eaux, de l'atmosphère ou du milieu naturel en général, prescrire les mesures appropriées pour y remédier.

Les constructions existantes dans la zone verte ne peuvent être modifiées extérieurement, agrandies ou reconstruites qu'avec l'autorisation du Ministre. »

L'article 56 dispose quant à lui que :

« Les autorisations requises en vertu de la présente loi sont refusées lorsque les projets du requérant sont de nature à porter préjudice à la beauté et au caractère du paysage ou s'ils constituent un danger pour la conservation du sol, du sous-sol, des eaux, de l'atmosphère, de la flore, de la faune ou du milieu naturel en général ou lorsqu'ils sont contraires à l'objectif général de la présente loi tel qu'il est défini à l'article 1^{er}. »

La Loi du 19 janvier 2004 a été abrogée par la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, entrée en vigueur le 9 septembre 2018 (désignée ci-après la « Loi du 18 juillet 2018 »).

L'article 7 de la Loi du 18 juillet 2018, dans sa version initiale, disposait que :

« (1) Lorsqu'une construction existante située dans la zone verte compromet le caractère d'un site, le ministre peut ordonner que son aspect extérieur soit modifié de façon qu'elle s'harmonise avec le milieu environnant.

(2) Les constructions légalement existantes situées dans la zone verte ne peuvent être rénovées ou transformées matériellement qu'avec l'autorisation du ministre. La destination est soit maintenue soit compatible avec l'affectation prévue à l'article 6.

Pour les constructions servant à l'habitation, aucune augmentation du nombre d'unités d'habitation n'est autorisée, sauf le cas du logement intégré pour les constructions servant à l'habitation au sens de l'article 6, paragraphe 2.

Les constructions agricoles couvertes par l'autorisation prévue à l'article 6, paragraphe 1^{er}, à condition qu'elles ne changent pas de destination et ne changent pas leur aspect extérieur, ne nécessitent pas d'autorisation pour les rénovations à l'intérieur de ces constructions.

(3) Les constructions légalement existantes dans la zone verte ne peuvent être agrandies qu'avec l'autorisation du ministre et à condition que leur destination soit compatible avec l'affectation prévue à l'article 6. Aucune augmentation du nombre d'unités d'habitation n'est autorisée, sauf le cas de logement intégré pour les constructions servant à l'habitation au sens de l'article 6, paragraphe 2. Le ministre peut prescrire, en cas de demande d'augmentation de l'emprise au sol ou de la surface construite brute de la construction existante, une emprise au sol maximale ou une surface construite brute maximale du projet de construction à autoriser.

(4) Pour les constructions situées dans la zone verte aucun changement de destination ne sera autorisé s'il n'est pas compatible avec les affectations prévues par l'article 6.

(5) Par constructions légalement existantes dans la zone verte, on entend les constructions qui ont été autorisées par le ministre et qui ont fait l'objet d'exécution conforme à toutes les autorisations délivrées par le ministre, ou qui ont été légalement érigées avant toute exigence d'autorisation du ministre, et dont tous travaux postérieurs à la première érection ont été dûment autorisés et légalement effectués.

Par destination d'une construction, on entend l'emploi déterminé de la construction dans son ensemble.

Une transformation matérielle comprend l'ensemble des travaux portant sur la distribution des locaux d'une construction, sans incidence sur l'aspect extérieur des volumes bâtis.

Une rénovation comprend les travaux consistant à remettre dans un bon état un volume bâti existant fonctionnel et peut comprendre un changement d'équipements vétustes ainsi que la modification des murs intérieurs non porteurs et de la distribution des locaux tout en maintenant l'ensemble des dalles, des murs extérieurs et de la toiture dans leurs dimensions actuelles.

Un agrandissement est une augmentation de l'emprise au sol, du volume bâti ou de la surface construite brute.

(6) Les constructions en zone verte qui ont été démolies ou démontées ne peuvent être reconstruites qu'en vertu des dispositions de la présente loi.

(7) Lorsqu'une construction existante dans la zone verte fait l'objet d'un classement ou est inscrite à l'inventaire supplémentaire par application de la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments, le ministre peut déroger au présent article en vue de la sauvegarde et du maintien dans le patrimoine d'une telle construction classée. » [le Tribunal souligne]

La loi du 23 août 2023 portant modification de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (désignée ci-après la « Loi du 23 août 2023 ») a modifié l'article 7 de la prédite loi de la manière suivante :

« (1) Par constructions légalement existantes dans la zone verte, on entend les constructions érigées dans la zone verte qui ont été autorisées par le ministre et qui ont fait l'objet d'une exécution conforme à toutes les autorisations délivrées par le ministre, ou qui ont été légalement érigées avant toute exigence d'autorisation du ministre, et dont tous travaux postérieurs à la première érection ont été dûment autorisés et légalement effectués.

Sont assimilées aux constructions légalement existantes les constructions érigées dans la zone verte sans l'autorisation du ministre dont le rétablissement des lieux dans leur état antérieur ne peut plus être ordonné en application de l'article 77, paragraphe 6.

(2) Sont soumis à l'autorisation du ministre :

1° le changement d'affectation d'une construction existante en zone verte, dans les conditions du paragraphe 3 ;

2° les travaux et constructions de sécurisation d'une construction existante en zone verte, dans les conditions du paragraphe 4 ;

3° les travaux et constructions de sécurisation du terrain situé en zone verte entourant des constructions existantes en zone verte ou entourant des constructions situées à l'intérieur de la zone urbanisée, dans les conditions du paragraphe 4 ;

4° la modification de l'aspect extérieur des constructions existantes en zone verte, dans les conditions du paragraphe 5 ;

5° la modification des dimensions des constructions existantes en zone verte, dans les conditions du paragraphe 6 ;

6° la reconstruction de constructions existantes en zone verte, dans les conditions du paragraphe 7.

(3) Un changement d'affectation global ou partiel d'une construction existante visé au paragraphe 2, point 1°, est autorisé si la nouvelle affectation est conforme à une des affectations prévues à l'article 6.

Lorsqu'une construction existante dans la zone verte fait l'objet d'un classement comme patrimoine culturel national ou fait partie d'un secteur protégé d'intérêt national par application de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, il peut être dérogé à l'alinéa 1^{er}.

(4) Les travaux et constructions de sécurisation visés au paragraphe 2, points 2° et 3°, sont autorisés par le ministre si la construction située en zone verte y est légalement existante ou assimilée au sens du paragraphe 1^{er} et si la nécessité de tels travaux et constructions est établie par le propriétaire.

(5) Une modification de l'aspect extérieur visée au paragraphe 2, point 4°, est autorisée par le ministre si la construction est légalement existante en zone verte ou assimilée au sens du paragraphe 1^{er} et si la modification de l'aspect extérieur est compatible avec les objectifs de l'article 1^{er}.

(6) Une modification des dimensions visée au paragraphe 2, point 5°, est autorisée par le ministre si :

1° l'affectation des constructions ne servant pas de logement :

a) est compatible avec une des affectations prévues à l'article 6 ;
b) n'est pas compatible avec une des affectations prévues à l'article 6 mais les constructions sont légalement existantes ou assimilées au sens du paragraphe 1^{er} et que la modification des dimensions est nécessaire aux fins d'assainissement thermique des façades et du toit.

2° les constructions servant de logement sont légalement existantes ou assimilées au sens du paragraphe 1^{er} et pour

a) l'augmentation de la surface d'emprise au sol des constructions autorisées en vertu de l'article 6, paragraphe 2 ;
b) l'assainissement thermique des façades et du toit ;
c) la modification de la hauteur libre sous plafond des niveaux pleins dans la limite d'une hauteur maximale de 2,7 mètres ;

d) la modification de la hauteur libre sous plafond du niveau sous combles dans la limite d'une hauteur maximale de 2,2 mètres sur la moitié de la surface.

(7) Une reconstruction au sens du paragraphe 2, point 6°, est autorisée par le ministre si la construction est légalement existante ou assimilée au sens du paragraphe 1^{er} et les murs extérieurs subsistent jusqu'à la hauteur de la corniche sur la majorité des côtés de la construction.

Une autorisation portant dérogation à l'alinéa 1^{er} est accordée au propriétaire dans le cas où une construction légalement existante en zone verte ou assimilée au sens du paragraphe 1^{er} a été détruite par un cas fortuit. Le propriétaire de la construction détruite rapporte la preuve que la destruction est due à un cas fortuit.

La reconstruction est réalisée à l'identique, sans préjudice des paragraphes 5 et 6, et l'affectation de la construction est identique à la dernière affectation. » [le Tribunal souligne]

Quant à la nullité de l'assignation tirée de l'exception du libellé obscur

Tant SOCIETE3.) qu'SOCIETE5.) soulèvent la nullité de l'assignation pour libellé obscur alors qu'elle ne contiendrait aucune motivation sur l'obligation solidaire des parties assignées.

Le Tribunal relève qu'aux termes de l'article 154, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra « (...) l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens (...) », le tout à peine de nullité.

Il y a lieu de rappeler à cet égard que la finalité de l'article 154 précité est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet de la demande d'une manière expresse. L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

L'exception de libellé obscur est à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

Le libellé obscur s'apprécie uniquement sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée ni par des conclusions ultérieures, ni par les conclusions de l'adversaire dont l'étendue ne saurait démontrer si l'objet de la demande est formulé de façon suffisamment précise pour permettre une défense adéquate (cf. Cour d'appel, 15 juillet 2004, no 28.124 du rôle).

Le libellé obscur constitue une nullité de forme dont ne peut se prévaloir que le plaideur que la loi entend protéger, c'est à-dire celui auquel l'irrégularité de forme cause un grief (cf. SOLUS et PERROT, Droit judiciaire privé, tome 1, no 419)

Il y a lieu de rappeler qu'aux termes du dispositif de son assignation, PERSONNE1.) demande à voir déclarer SOCIETE1.) et/ou SOCIETE3.) et/ou SOCIETE4.) et/ou SOCIETE5.) responsables *in solidum* des préjudices subis en conséquence de leurs fautes.

Au corps de l'assignation, PERSONNE1.) indique ce qui suit :

« Chaque partie assignée, par ses actions ou négligences fautives ayant contribué, de manière indivisible, à la réalisation des dommages subis par la Demanderesse, qui seront détaillés ci-après, le dommage résultant de l'étroite implication des fautes des différentes parties assignées, elles doivent être tenue in solidum vis-à-vis de la Demanderesse » (page 13/23 de l'assignation).

Il faut retenir que la demande en condamnation *in solidum* formulée dans l'assignation, est motivée de manière suffisamment précise.

La question de savoir si les conditions d'une telle condamnation *in solidum* sont effectivement remplies en l'espèce relève du fond du litige.

Ce moyen n'est partant pas fondé.

SOCIETE5.) a également fait valoir que PERSONNE1.) n'indiquerait pas de vice ou non-conformité par rapport aux constructions érigées par elle.

Le Tribunal estime toutefois qu'SOCIETE5.) ne saurait ignorer ce qui lui est reproché, l'assignation étant suffisamment claire en ce qu'il en ressort que PERSONNE1.) reproche aux parties assignées, dont SOCIETE5.), d'avoir manqué à leurs obligations contractuelles dans le cadre du déroulement du

chantier ayant conduit à l'effondrement, respectivement la démolition des murs périphériques existants du volume secondaire.

Ce moyen n'est partant pas non plus fondé.

Eu égard à ce qui précède, le moyen de nullité de l'assignation tiré de l'exception du libellé obscur est à rejeter et la demande de PERSONNE1.) est à déclarer recevable sur ce point.

Quant à l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) pour défaut d'intérêt légitime à agir

SOCIETE4.) soulève l'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) au motif que, dans la mesure où la fermeture du chantier serait due au fait que PERSONNE1.) a, en connaissance de cause, fait réaliser des travaux qui étaient en contradiction avec les autorisations, sa demande en indemnisation serait manifestement sans intérêt légitime.

PERSONNE1.) n'a pas pris plus amplement position par rapport à ce point.

Le Tribunal relève que pour avoir le droit d'agir en justice, le demandeur doit justifier d'un intérêt légitime, né et actuel, direct et personnel au moment où il forme sa demande.

En termes généraux, on retient que l'intérêt à agir existe lorsque le résultat de la demande introduite est de nature à modifier ou à améliorer la condition juridique du demandeur, respectivement lorsque la demande est de nature à présenter pour lui une utilité ou un avantage. Il suffit que le demandeur prétende qu'il y a eu lésion d'un droit et que l'action intentée puisse y remédier. L'intérêt à agir existe dès lors indépendamment du résultat que procure effectivement l'action et n'est pas subordonné à la démonstration préalable du bien-fondé de l'action ou de l'existence réelle du droit invoqué ou de l'existence du préjudice invoqué. La vérification de l'existence réelle du droit ou de la lésion invoqués ne produit une incidence que sur le bien-fondé de la demande (Th. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé, édition 2012, no 896, page 462).

Le demandeur qui se prétend titulaire d'un droit lésé ou contesté a, d'une part, nécessairement un intérêt direct et personnel et, d'autre part, l'intérêt est né et actuel lorsque le préjudice s'est déjà réalisé ou dès que l'existence d'un

préjudice apparaît comme la conséquence inéluctable d'une situation déterminée.

Pour être légitime, l'intérêt du plaideur doit être avouable et mériter une protection juridique. L'avantage recherché par le demandeur ne doit pas être contraire à l'ordre public ou aux bonnes mœurs (*cf.* Tribunal Luxembourg, 12 juillet 1989, no 37.886 du rôle).

En l'espèce, SOCIETE4.) estime que PERSONNE1.) n'aurait pas d'intérêt légitime à agir, alors qu'elle aurait, en connaissance de cause, fait réaliser des travaux qui étaient en contradiction avec les autorisations. SOCIETE4.) ne fait pas état d'une violation d'une disposition d'ordre public ou d'une atteinte aux bonnes mœurs de la part de PERSONNE1.).

Toutefois, la question de savoir si PERSONNE1.) a agi en connaissance de cause, ce qu'elle conteste, relève du fond du litige et n'est pas à examiner au stade de la recevabilité de sa demande.

Le moyen soulevé par SOCIETE4.) est partant à rejeter pour être non fondé.

Quant au fond

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) entend voir engager la responsabilité *in solidum* des parties assignées sur base des articles 1142 et suivants du Code civil, sinon sur base des articles 1792 et 2270 du même code. À titre subsidiaire, elle base sa demande sur la responsabilité délictuelle des parties assignées.

Le Tribunal relève d'emblée que dans la mesure où PERSONNE1.) a contracté directement avec chacune des parties assignées, sa demande subsidiaire sur base de la responsabilité délictuelle est à rejeter sur base du principe du non-cumul des actions de nature contractuelle et délictuelle.

Quant au régime juridique applicable, il y a lieu de relever que SOCIETE1.) a conclu à l'application du régime de responsabilité contractuelle de droit commun.

SOCIETE4.) fait toutefois valoir qu'il y ait eu réception des travaux sans réserve au mois de janvier 2018, de sorte que les articles 1792 et 2270 du Code civil seraient applicables. Elle se prévaut dans ce cadre d'un courriel adressé par SOCIETE3.) à PERSONNE1.) en date du 25 janvier 2018 et du fait que

PERSONNE1.) aurait par la suite procédé à la libération de la garantie relative à une facture concernant le volume secondaire.

PERSONNE1.) fait valoir qu'il ne saurait être question d'une réception concernant le volume secondaire, alors que les travaux n'auraient pas pu être menés à terme. Il n'y aurait eu réception que pour le volume principal (ouest). Il n'y aurait eu aucune acceptation de la destruction du volume secondaire (est).

Le Tribunal relève que la réception, qui peut être soit expresse, soit tacite, ne consiste pas seulement dans la livraison de l'ouvrage, mais dans l'approbation par le maître de l'ouvrage du travail exécuté (cf. Tribunal d'arrondissement, 1^{er} avril 2015, no 163446).

L'examen de cette volonté – qui peut se déduire de divers éléments – est de pur fait et dépend souverainement de l'appréciation du juge du fond (cf. Cour d'appel, 24 mars 2010, no 33536 ; Tribunal d'arrondissement, 9 juin 2015, nos 159122 et 160923) et il appartient à la partie qui invoque l'existence d'une réception de prouver ce fait (cf. Tribunal d'arrondissement, 14 octobre 2014, no 143177).

En l'espèce, le Tribunal retient qu'il ne saurait être question d'une réception des travaux relatifs au volume secondaire. Il y a en effet lieu de rappeler que suite à l'effondrement, respectivement la démolition des murs périphériques existants, SOCIETE1.) avait été chargée par PERSONNE1.) d'introduire une demande en régularisation et que suite au refus du Ministre compétent, PERSONNE1.) a introduit un recours en réformation, sinon en annulation contre ledit refus.

En outre, il y a lieu d'admettre que le procès-verbal de réception, qui n'est d'ailleurs pas versé aux débats, ne saurait porter que sur le volume principal, dont les travaux de rénovation ont effectivement pu être poursuivis par suite d'une levée partielle de la fermeture de chantier accordée le 7 juillet 2016 (pièce no 11 de Maître PRISER).

Le fait que sur proposition d'SOCIETE3.) sans autre précision, la retenue de garantie sur l'ensemble des factures émises par SOCIETE4.) ait été réglée par PERSONNE1.), ne permet également pas de retenir que cette dernière ait renoncé à engager la responsabilité de SOCIETE4.).

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu d'analyser la demande de PERSONNE1.) sur base de la responsabilité contractuelle de droit commun.

Quant à la responsabilité des parties assignées

PERSONNE1.) fait valoir que chacune des parties assignées aurait été informée de l'interdiction de démolir les murs extérieurs existants du volume secondaire. Elle conteste avoir consciemment avoir voulu réaliser une construction en violation de l'autorisation de bâtir et conteste même avoir eu connaissance des plans « AO » réalisés par SOCIETE1.), qui auraient prévu la destruction complète des murs litigieux.

SOCIETE1.) conteste avoir eu l'intention délibérée de démolir dès le départ lesdits murs. Il ne se serait agi que d'une option activable en raison de la piètre qualité des murs érigés à l'époque de la construction du volume secondaire. Une démolition partielle aurait toutefois été autorisée pour permettre l'installation des portiques métalliques, afin de reprendre les charges des nouveaux ouvrages et la nouvelle peau en ossature bois. Des étançons auraient été placés pour maintenir les murs extérieurs. En fin de compte, l'effondrement serait dû à la mauvaise qualité des murs.

SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.) font chacune valoir ne pas avoir été informée de l'interdiction de démolition des murs extérieurs existants, interdiction prévue aux autorisations qui ne leur auraient pas été transmises. PERSONNE1.) aurait toutefois été informée de la démolition prévue des murs périphériques.

Le Tribunal rappelle que par une ordonnance du juge des référés numéro 2019TALREFO/00318 du 10 juillet 2019, confirmée par un arrêt de la Cour d'appel numéro 28/20 du 12 février 2020, Sébastien KREUSCH a été nommé expert « avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, motivé et détaillé :

- 1. dresser un constat contradictoire de l'état de la partie de la maison d'habitation de Madame PERSONNE1.) sise à L-ADRESSE1.) inscrite au cadastre de la commune de Luxembourg, section ALIAS1.), sous le numéro NUMERO6.), lieu dit « ALIAS2.) » qui a fait l'objet de la fermeture définitive de chantier (volume secondaire de passage entre ce volume et le volume principal) ;*

2. *vérifier la conformité des travaux effectués par les parties assignées au principal et en intervention par rapport aux règles de l'art, particulièrement en ce qui concerne la surveillance des travaux ;*
3. *se prononcer sur les causes et origines exactes de l'effondrement ou de la démolition des murs extérieurs ;*
4. *chiffrer la moins-value de l'immeuble concerné suite à l'impossibilité de réaliser le projet immobilier tel que prévu conformément à l'autorisation de bâtir du 17 août 2015 n°NUMERO5.) ; »*

Le Tribunal relève que le volume démolé avait été libellé comme « volume principal » tant en instance référé que devant les juridictions administratives, seul le volume de passage ayant été qualifié de « volume secondaire ». Dans le cadre de la présente instance, les parties ont toutefois habituellement qualifié la partie arrière de la maison de « volume secondaire » par rapport à la partie avant de maison, dont les travaux de rénovation ont pu être mené à terme.

Le Tribunal continuera par la suite d'employer les termes « volume secondaire » pour désigner la partie arrière de la maison en cause, tel que l'a fait l'expert judiciaire KREUSCH dans son rapport du 16 octobre 2021.

Audit rapport, l'expert judiciaire KREUSCH retient en fin de compte ce qui suit :

« [...] les travaux réalisés, au niveau du volume secondaire, ne sont pas conformes au plan NUMERO8.) du 23 avril 2015 lequel mentionnait le maintien des murs périphériques existants du volume secondaire, conformément à l'autorisation de bâtir de la Ville de LUXEMBOURG et l'autorisation du Ministère du Développement durable.

L'Expert considère que les travaux réalisés sont conformes au plan NUMERO7.) de juillet 2015, et à l'appel d'offres en découlant, lesquels mentionnaient la démolition des murs périphériques existants du volume secondaire.

L'Expert est également en mesure de préciser que le plan NUMERO7.) de juillet 2015 et les documents de l'appel d'offres sont cohérents entre eux de par les indications y mentionnées en termes de démolition des murs périphériques existants du volume secondaire.

De plus, les évènements de chantier, dont la chronologie a été reprise ci-avant, corroborent les éléments contenus dans le plan NUMERO7.) de juillet 2015 et les documents de l'appel d'offres y relatif.

L'Expert considère que le plan NUMERO7.) de juillet 2015 et les documents de l'appel d'offres y relatifs auraient dû prévoir le maintien des murs existants pour répondre à l'autorisation de bâtir de la Ville de LUXEMBOURG et l'autorisation du Ministère du Développement durable. En l'espèce, ces documents, tels qu'établis, sont réalisés de manière à ce que les exigences desdites autorisations ne soient pas rencontrées.

Eu égard à ces éléments, l'Expert est en mesure de préciser que les murs ont été démolis volontairement et qu'il ne s'agit donc pas d'un effondrement accidentel.

Ces murs ont été constatés démolis, sans qu'il y ait une faute d'exécution à proprement parler, en date du 22 mars 2016, sur base des instructions données, d'une part, par les documents de soumission et, d'autre part, par la Direction de chantier au travers des procès-verbaux de chantier et courriels.

L'Expert n'est pas en mesure de préciser avec certitude quelle entreprise a procédé à cette démolition étant donné qu'il est prévu, dans les procès-verbaux de chantier, avant ladite démolition, que ce soit l'Entreprise de gros-œuvre (GO) SOCIETE4.) qui procède à ce travail, en date du 21 mars 2016, tandis que, après démolition, il est mentionné que c'est l'Entreprise construction bois (CB) SOCIETE5.) qui y a procédé.

L'Expert tient à mentionner qu'il n'est pas en mesure de préciser quelles Parties étaient effectivement présentes sur les lieux lorsque les murs ont été constatés « par terre », en date du 22 mars 2016.

D'une part, aucun élément technique du dossier ne permet de conclure que la Partie SOCIETE4.) aurait quitté le chantier avant le 21 mars 2016 ou qu'elle ait quitté le chantier plus tôt sans avoir accompli le travail de démolition lui étant confié ou encore que les travaux de démolition auraient été confiés à la Partie SOCIETE5.).

D'autre part, l'Expert peut affirmer que la Partie SOCIETE5.) était présente sur les lieux au motif que Monsieur PERSONNE3.) (Partie SOCIETE5.) a montré, lors de la première réunion d'expertise, des photographies prises par la Partie

SOCIETE5.) sur les lieux à la date du 22 mars 2016, mais l'Expert ne peut, eu égard aux éléments dont il dispose, en préciser davantage.

L'Expert est, par contre, en mesure de préciser qu'il n'est pas établi, sur base des informations dont il dispose, que les Entreprises et le Bureau d'études en stabilité disposaient de l'information selon laquelle les murs périphériques existants devaient être maintenus.

En effet, l'Expert ne dispose pas d'éléments attestant que cette information a été transmise à ces intervenants.

L'Expert précise, à ce titre, que seuls les plans d'appel d'offres AO du 29 juillet 2015 annexés au dossier de soumission ont été communiqués aux Entreprises.

L'Expert précise également que, à la date du 18 février 2016, les Entreprises et Bureau d'études ont été informés du fait que « la démolition des murs périphériques existants par l'intérieur est prévue le 21 mars 2016 » tandis que cet ordonnancement des travaux n'est, d'un point de vue technique, pas cohérent, sauf à considérer que la démolition des murs périphériques existants ne devait pas être vue depuis l'extérieur du chantier.

L'Expert est également en mesure de préciser, sur base des informations dont il dispose, que le Bureau d'architecture SOCIETE1.) et le Maître de l'ouvrage disposaient de l'information selon laquelle les murs périphériques existants devaient être maintenus.

L'Expert est également en mesure de préciser, sur base des informations dont il dispose, que le Maître de l'ouvrage peut ne pas avoir compris que, finalement, il était prévu que les murs périphériques existants ne soient pas maintenus.

En effet, l'Expert ne dispose d'aucune information mentionnant que le Maître de l'ouvrage était conscient que les murs périphériques existants allaient être démolis.

L'Expert relève également que la Partie SOCIETE1.) ne soutient pas explicitement que le Maître de l'ouvrage ait été averti de ce fait.

L'Expert précise, à ce titre, que le Maître de l'ouvrage aurait pu se rendre compte de cette information, pour autant qu'il parcoure et analyse,

systématiquement, et scrupuleusement, les procès-verbaux émis suite aux réunions de chantier auxquelles il ne participait pas.

L'Expert attire l'attention sur le fait que les procès-verbaux au travers desquels cette information figurait sont au nombre de 2 (24 février 2016 et 9 mars 2016), dans deux paragraphes établis sur 10 pages, 1 mois maximum avant l'acte de démolition.

L'Expert se questionne sur le fait qu'un Maître de l'ouvrage doive relever ce genre de détails, techniques qui plus est, alors qu'il est dans l'idée que les murs doivent être conservés et qu'il est conseillé par des professionnels.

L'Expert relève, par ailleurs, que le courriel clé, du 19 février 2016, au travers duquel il est explicitement précisé que la démolition des murs périphériques existants, par l'intérieur, est prévue le 21 mars 2016, n'est pas transmis au Maître de l'ouvrage. » (pages 86 à 89 du rapport d'expertise KREUSCH : pièce no 16 de Maître PRISER ; pièce no 27 de Maître TURPEL).

Le Tribunal relève que les conclusions de l'expert judiciaire n'ont qu'une valeur consultative et que les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose. Toutefois, les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (cf. Cour d'appel, 18 décembre 1962, Pas.19, p.17).

Ainsi, le Tribunal ne suivra pas l'avis des experts judiciaires s'il résulte d'éléments de preuve objectifs produits par les parties que les experts n'ont pas rempli leur mission avec diligence, impartialité et dans le respect du principe du contradictoire, respectivement que leurs conclusions sont erronées.

En l'espèce, pour arriver à la conclusion d'une démolition volontaire des murs litigieux, l'expert judiciaire KREUSCH a retenu :

- que le plan NUMERO8.) du 23 avril 2015, annexé à l'autorisation de bâtir du 17 août 2015, sous le numéro NUMERO5.) délivrée par la Ville de Luxembourg, ne prévoit pas la démolition de tous les murs périphériques existants du volume secondaire (page 73/114 du rapport),
- que sur le plan « NUMERO7.) » de juillet 2015 (pièce no 2 de Maître TURPEL), les murs périphériques existants du volume secondaire

étaient hachurés en jaune, correspondant aux parties qui devaient être démolies (page 74/114 du rapport),

- que le reportage photographique annexé au dossier de soumission mentionne également la démolition en phases du bâtiment arrière, y compris la toiture,
- qu'il n'y a pas d'option mentionnée dans le bordereau et les autres documents de soumission relativement à la conservation des murs périphériques existants (page 41/114 du rapport),
- qu'en égard aux éléments dont l'expert judiciaire a disposé, un effondrement accidentel ne ressort pas de la correspondance échangée entre les parties, ni dans les différents procès-verbaux de chantier (page 43/114 du rapport),
- « *que cette démolition des murs est prévue un mois avant d'être effectivement réalisée, de sorte qu'il ne s'agit pas, au sens de l'Expert, d'un élément non planifié et imprévu et donc accidentel* » (page 43/114 du rapport).

Le Tribunal constate :

- que selon un courriel adressé le 19 février 2016 par SOCIETE1.) aux autres intervenants, à savoir SOCIETE3.), SOCIETE5.) et SOCIETE4.), la « *démolition des murs périphériques existants par l'intérieur* » est prévue après la pose des portiques métalliques dans les maçonneries périphériques existantes et le montage des parois bois et toiture. Une variante est même prévue au cas où « *les murs existants sortent de la structure métallique* », auquel cas est prévue une « *démolition des murs périphériques existants et montage des parois bois le même jour* » (pièce no 11 de Maître TURPEL),
- que sur les photographies annexées au bordereau de soumission (pièce no 3 de Maître TURPEL), concernant le volume principal (partie avant de la maison), il est indiqué « *Maison avant à conserver et à transformer* », tandis que sur le volume secondaire, il y est indiqué « *Maison arrière à démolir par phase. Pos. 1.2.50* »,
- que le Tribunal estime parlant ce contraste entre les deux volumes, pourtant soumis aux mêmes conditions prévues par l'autorisation ministérielle.

Force est de retenir que les contestations de SOCIETE1.) ne permettent pas de remettre en cause le rapport de l'expert judiciaire KREUSCH.

Le moyen de défense selon lequel le cahier des charges aurait englobé tous les scénarios possibles, ce qui expliquerait la présence de postes pouvant être perçus *a priori* comme étant contradictoires, n'est pas plausible eu égard aux constatations reprises ci-dessus.

SOCIETE1.), en tant qu'architecte, ne saurait en outre faire valoir n'avoir été chargée que d'une « mission de base », alors qu'il ne saurait être contesté qu'elle était le principal interlocuteur des sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE5.), en ce qu'elle avait préparé les contrats et les plans « AO » et rédigé les rapports de chantier. SOCIETE1.) ne saurait dans ce cadre valablement contester avoir exercé la surveillance des travaux.

Eu égard à tout ce qui précède, il y a lieu de retenir que SOCIETE1.), en préparant des plans « AO » et un bordereau de soumission contraires aux autorisations, a intentionnellement œuvré en vue d'une démolition des murs périphériques existants du volume secondaire.

Quant à une connaissance de PERSONNE1.) de la démolition prévue des murs litigieux, il y a lieu de rappeler que l'expert judiciaire KREUSCH a retenu qu'il ne disposait pas de la preuve « *que la partie PERSONNE1.) aurait disposé des plans « AO », comme, par exemple, par l'envoi d'un courriel* » (page 32/114 du rapport).

SOCIETE1.) verse toutefois en cours de la présente instance un courriel duquel il résulterait que PERSONNE1.) aurait reçu communication des plans « AO » au format électronique.

PERSONNE1.) conteste avoir reçu ledit courriel.

Le Tribunal constate que par courriel du 13 novembre 2015, PERSONNE1.) a demandé à SOCIETE1.) s'il « *serait possible d'avoir une copie des plans ADRESSE1.) en forme électronique* ».

Le 16 novembre 2015, SOCIETE1.) répond de la manière suivante :

« *Oui bien entendu. Vous trouverez les plans sous format pdf en annexe. Souhaitez-vous également une copie papier (que je vous transmettrai lors de la réunion de demain) ?* » (pièce no 4 de Maître BORNERT).

Audit courriel est annexé un fichier « zip » intitulé « 151111_AO CB.zip ». Selon une capture d'écran de SOCIETE1.), ce fichier comprendrait les plans « AO 001 » à « AO 010 »).

SOCIETE1.) formule dans ce cadre une offre de preuve informatique pour confirmer la communication des plans « AO » à PERSONNE1.).

Le Tribunal retient qu'eu égard à ce qui précède, le constat de l'expert judiciaire KREUSCH est à relativiser dans la mesure où il faut admettre que PERSONNE1.), malgré ses contestations, a ainsi bien reçu communication desdits plans. L'offre de preuve formulée par SOCIETE1.) n'est partant pas pertinente.

Toutefois, le Tribunal rejoint les conclusions de l'expert judiciaire KREUSCH en ce que l'envoi de plans en format électronique ne saurait suffire, à défaut d'indication plus précise de l'architecte, pour retenir que le maître d'ouvrage, profane en la matière, ait pu se rendre compte de la démolition envisagée.

L'expert judiciaire KREUSCH a en outre confirmé que les plans « AO » ont été annexés au bordereau de soumission, sans toutefois pouvoir constater de signature de la part de PERSONNE1.) (page 77/114 du rapport). En l'absence de signature, le Tribunal estime que dans les circonstances de l'espèce, il ne peut retenir que PERSONNE1.) ait eu, en tant que profane en la matière, valablement connaissance du contenu des plans « AO » et essentiellement de la démolition totale prévue du volume secondaire.

Force est de retenir qu'il n'est pas établi que les plans « AO » aient été approuvés par PERSONNE1.) moyennant signature de sa part et qu'elle ait eu valablement connaissance de la démolition envisagée.

Le fait que PERSONNE1.) ait reçu communication de deux procès-verbaux de chantier, mentionnant expressément la démolition envisagée, ne saurait combler ce constat.

Le Tribunal rejoint sur ce point la réflexion de l'expert judiciaire KREUSCH qui a retenu ce qui suit :

« L'Expert attire l'attention sur le fait que les procès-verbaux au travers desquels cette information figurait sont au nombre de 2 (24 février 2016 et 9

mars 2016), dans deux paragraphes établis sur 10 pages, 1 mois maximum avant l'acte de démolition.

L'Expert se questionne sur le fait qu'un Maître de l'ouvrage doive relever ce genre de détails, techniques qui plus est, alors qu'il est dans l'idée que les murs doivent être conservés et qu'il est conseillé par des professionnels. »

L'acceptation de l'offre de SOCIETE4.) et la réponse au courriel d'SOCIETE3.) du 4 novembre 2015 selon lequel « *le prix pour la démolition de la maison en partie arrière a été baissé de 5.775 € pour arriver à un montant de 18.875 € ce que nous jugeons une bonne réduction de leur part* » (pièce no 2 de Maître BORNERT) ne sont également pas suffisantes pour retenir que PERSONNE1.) ait été informée d'une démolition totale du volume secondaire, dès lors qu'une partie devait être démolie en vue de l'installation des portiques métalliques.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de retenir qu'il n'est pas établi que PERSONNE1.) ait été informée de l'intention de démolir les murs litigieux et encore moins qu'elle aurait été à l'initiative d'une telle démarche.

Aucun reproche ne saurait lui être fait dans ce cadre.

Eu égard à ce qui précède, il y a d'ores et déjà lieu de déclarer fondée en principe la demande de PERSONNE1.) pour autant que dirigée à l'encontre de SOCIETE1.).

Quant au bureau d'ingénierie SOCIETE3.), il y a lieu de rappeler que l'expert judiciaire KREUSCH a retenu que le dossier de soumission a été élaboré par SOCIETE3.) en date du 20 juillet 2015, sur base des plans « AO » établis par SOCIETE1.).

L'expert judiciaire KREUSCH n'a pas pu retenir que les autres intervenants auraient disposé de l'information selon laquelle les murs périphériques existants devaient être maintenus (page 87/114 du rapport).

À défaut d'établir qu'SOCIETE3.) ait été informée de cette condition prévue à l'autorisation ministérielle, une faute dans son chef laisse d'être établie.

La demande de PERSONNE1.) dirigée à l'encontre d'SOCIETE3.) est partant à rejeter pour être non fondée.

Quant aux sociétés SOCIETE4.) et SOCIETE5.), il y a lieu de retenir que dans la mesure où il n'est pas établi qu'elles aient eu connaissance de l'interdiction de démolir les murs périphériques existants, elles n'ont que fait se conformer aux plans et aux instructions de SOCIETE1.).

Il ne saurait en outre leur être reproché de ne pas avoir remis en cause les instructions de l'architecte, en charge de la surveillance des travaux. Le Tribunal estime en effet que l'incohérence des travaux constatée par l'expert judiciaire KREUSCH n'est pas telle qu'il aurait appartenu aux sociétés sur chantier d'interrompre tout travail et d'exiger des explications de SOCIETE1.).

Il est partant oiseux de se prononcer qui d'entre elles a en fin de compte procédé à la démolition des murs restants.

La demande de PERSONNE1.) dirigée à l'encontre de SOCIETE4.) et SOCIETE5.) est partant à rejeter pour être non fondée.

Dans la mesure où PERSONNE1.) n'établit pas en quoi SOCIETE4.) et SOCIETE5.) engageraient leur responsabilité, leur demande respective en garantie dirigée à l'encontre de SOCIETE1.) est devenue sans objet.

Il y a en outre lieu de mettre hors de cause les sociétés SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.).

Quant aux préjudices

Il y a lieu de rappeler que PERSONNE1.) sollicite l'allocation de dommages et intérêts pour ses préjudices subis, à savoir :

- un montant de 1.338.133,90 euros au titre de la moins-value de l'immeuble suite à l'impossibilité de réaliser le projet immobilier tel que prévu conformément à l'autorisation de bâtir du 17 août 2015 no NUMERO5.),
- un montant de 25.000 euros au titre de frais de démolition de la partie construite du volume secondaire et pour la remise en état du terrain,
- un montant de 205.521,98 euros au titre du remboursement des frais engagés pour la construction du volume secondaire,
- un montant de 500.000 euros au titre d'un préjudice de jouissance,
- un montant de 50.000 euros au titre d'un préjudice esthétique,
- un montant de 200.000 euros au titre d'un préjudice moral.

Le Tribunal constate que SOCIETE1.), tout en se rapportant à prudence de justice quant à l'évaluation faite par l'expert judiciaire KREUSCH concernant la moins-value de l'immeuble, fait valoir qu'eu égard à la nouvelle jurisprudence administrative en la matière et la modification subséquente de la Loi du 18 juillet 2018, il ne serait pas démontré que PERSONNE1.) ait tout mis en œuvre pour obtenir, en s'adressant à l'autorité ministérielle compétente, une régularisation de la situation en vue de pouvoir reconstruire le volume d'habitation détruit.

Le Tribunal relève qu'il est de principe que la responsabilité civile, destinée à réparer le préjudice né de l'exécution défectueuse d'une obligation, exige l'existence d'un préjudice. Pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas non plus qu'il apparaisse comme probable ou possible (cf. G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3^{ème} édition, no 1109).

Pour établir la certitude de son préjudice, PERSONNE1.) se prévaut d'un courriel de l'ANF du 7 avril 2023 libellé dans les termes suivants :

« Notre service accuse bonne réception de vos documents soumis concernant la reconstruction d'une maison d'habitation.

Suivant l'arrêt de la Cour administrative du 26 avril 2018 inscrit au rôle sous le numéro 40491C, le refus ministériel concernant la reconstruction de la maison a été confirmé.

En conséquence, nos services ont déjà statué sur votre demande et la décision ministérielle a été confirmée par la Cour administrative.

L'article 7, paragraphe 6 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles prévoit la possibilité de reconstruction de bâtiments, mais uniquement pour les constructions détruites par cas de force majeure, donc un incendie ou une inondation par exemple.

Cette récente ouverture fournie par la loi susmentionnée n'est donc pas applicable à votre situation.

En conséquence, et en l'absence de dispositions légales permettant de faire droit à votre demande, aucune décision contraire à l'arrêt précité de la Cour administrative ne pourra être prise. » (pièce no 44 de Maître PRISER).

SOCIETE1.) demande à voir enjoindre à PERSONNE1.) de verser aux débats le dossier afférent à la demande de régularisation introduite auprès de l'ANF.

Toutefois, dans la mesure où SOCIETE1.) fait elle-même valoir que l'ANF ne serait pas compétente, mais seul le Ministre, la demande en production forcée de pièces est à rejeter pour être non pertinente.

Le Tribunal relève en outre que la réponse de l'ANF porte davantage sur la décision de refus ministérielle, mais ne constitue pas une réponse à une demande d'autorisation en bonne et due forme. Cette réponse est en outre antérieure à l'adoption de la Loi du 23 août 2023.

Il y a encore lieu de relever que suite à divers arrêts de la Cour administrative au courant des années 2020 à 2022, le Ministère de l'Environnement, du Climat et du Développement durable avait publié un communiqué de presse rédigé dans les termes suivants :

« Arrêt relatif à la loi concernant la protection de la nature: dans quel cas de figure peut-on réintroduire une nouvelle demande d'autorisation?

Communiqué 20.09.2022

Hier, plusieurs communications ont énoncé que les refus concernant des modifications aux bâtiments légalement existants en zone verte pourraient être réévalués. Au vu des arrêts mentionnés dans la communication du 19 septembre 2022, il est précisé que seulement les décisions de refus relatives à des demandes d'autorisation dont l'objet de demande est comparable aux demandes d'autorisation dont question dans ces arrêts sont susceptibles d'être revues à la lumière de ces arrêts (e.a. rénovation énergétique du toit, MEDIA1.)).

Les propriétaires de maisons d'habitation légalement existantes en zone verte concernés sont invités à

- soit introduire un recours gracieux si leur décision de refus date d'il y a moins de 3 mois,*

- *soit réintroduire la demande d'autorisation (indépendamment de la date du refus).*

L'Administration de la nature et des forêts, service autorisations, saura fournir les renseignements utiles en cas de doute si un projet précis rentre dans ce cas de figure. » (pièce no 30 de Maître TURPEL).

Le Tribunal constate que ce communiqué de presse, publié avant l'entrée en vigueur de la loi du 23 août 2023, ne précise pas si sont exclus les propriétaires dont le refus a d'ores et déjà fait l'objet d'un recours devant les juridictions administratives.

En tout état de cause, il y a lieu de rappeler qu'un changement législatif est intervenu suite à l'adoption de la Loi du 23 août 2023.

Avant de se prononcer quant au caractère certain du préjudice de PERSONNE1.) et dans la mesure où SOCIETE1.) propose encore en cours d'instance à assister gracieusement le maître d'ouvrage dans les démarches en vue d'une régularisation, le Tribunal estime utile, avant tout autre progrès quant aux préjudices de PERSONNE1.), d'ordonner une visite des lieux. Celle-ci permettra de constater l'état actuel des lieux et d'apprécier les éléments matériels dans leur contexte.

Dans la mesure où les sociétés SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.) sont à mettre hors de cause, il y a lieu de toiser les demandes en remboursement des frais et honoraires d'avocat et les demandes accessoires dirigées à leur encontre, ainsi que les demandes reconventionnelles de SOCIETE4.).

Quant à la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés

PERSONNE1.) sollicite le remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés et évalués à 100.000 euros.

Le Tribunal relève qu'il est admis en jurisprudence de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés sur base de l'article 1382 du Code civil qui 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.

La Cour de Cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9 février 2012, no 5/12, JTL 2012, page 54 cité in G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, Pasicrisie 2014, 3^{ème} édition, page 1127).

En l'espèce, eu égard à l'issue réservée à la demande dirigée à l'encontre des sociétés SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.), la demande de PERSONNE1.) à ce titre est d'emblée à rejeter pour autant que dirigée à l'encontre desdites parties assignées.

Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat pour autant que dirigée à l'encontre de SOCIETE1.), celle-ci est à réserver.

Quant aux demandes reconventionnelles de SOCIETE4.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés et en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire

SOCIETE4.) sollicite l'allocation d'une indemnité de 50.000 euros pour procédure abusive et vexatoire sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon sur base des articles 1382 et 1383 du même code, ainsi que le remboursement des frais et honoraires d'avocat évalués à 50.000 euros sur base de l'article 1382, sinon de l'article 1383 du Code civil.

S'agissant de sa demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, il faut rappeler qu'en matière d'abus des droits processuels, la jurisprudence admet qu'un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires : d'une part, la liberté de recourir à la justice ; de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute (il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit). D'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure (la justice est un service public - gratuit en principe - et dont il ne faut pas abuser).

S'agissant des abus en matière d'action de justice, il est de règle que le demandeur qui échoue dans son action et le défendeur qui est condamné ne

sont pas considérés *ipso facto* comme ayant commis un abus (Civ. 1^{ère}, 18 mai 1949, Bull.Civ, I, no 175 ; Soc. 7 janvier 1955, Gaz.Pal. 1955.1.182; Civ. 2^e, 19 avril 1958, Bull. Civ. II, no 260 ; Civ. 1^{ère}, 8 novembre 1976, JCP 1976.IV.395; Civ. 2^e, 24 juin 1987, Bull.Civ. II, no 137).

Après avoir exigé une attitude malicieuse, sinon une erreur grossière équipollente au dol, la jurisprudence en est arrivée à ne plus exiger qu'une simple faute, souvent désignée de légèreté blâmable.

A ainsi été retenue en tant que légèreté le fait pour un demandeur, face à plusieurs adversaires possibles, d'avoir attiré à l'instance certains défendeurs dont la responsabilité personnelle n'était pas engagée (Com. 30 octobre 1968, JCP 1969.11.15964, note R.Prieur).

Il ne suffit pas que la demande soit téméraire, mais il faut un comportement procédural excédant l'exercice légitime du droit d'ester en justice.

En l'espèce, il ne résulte pas des éléments du dossier que PERSONNE1.) ait commis une faute en introduisant la demande dont le Tribunal est actuellement saisi. L'intention de nuire avec laquelle elle aurait prétendument agi reste en défaut d'être établie.

Il s'ensuit que la demande en allocation des dommages et intérêts formulée par SOCIETE4.) pour procédure abusive n'est pas fondée.

Quant à la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés, le Tribunal considère que le fait pour PERSONNE1.) d'avoir exercé son droit d'agir en justice et d'avoir assigné SOCIETE4.) en responsabilité, quand bien même elle n'ait pas réussi à établir le bien-fondé de sa demande en réparation, ne saurait être constitutif d'une faute délictuelle de nature à engager sa responsabilité à ce titre.

Le Tribunal relève en outre qu'il ne dispose de la part de SOCIETE4.) ni de mémoires d'honoraires contenant le détail des prestations effectuées par son mandataire, ni preuve de paiement.

Eu égard à ce qui précède, il y a lieu de rejeter tant la demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire que celle en remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Quant aux demandes accessoires

Indemnité de procédure

Eu égard à l'issue réservée à la demande dirigée à l'encontre des sociétés SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.), la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est d'emblée à rejeter pour autant que dirigée à l'encontre desdites sociétés.

Quant aux demandes respectives des sociétés SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.) en allocation d'une indemnité de procédure, elles n'établissent pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'entièreté des frais non compris dans les dépens, de sorte que leurs demandes sont à rejeter.

La demande de PERSONNE1.) dirigée à l'encontre de SOCIETE1.) est, quant à elle, à réserver.

Frais et dépens

Eu égard à l'issue réservée à la demande dirigée à l'encontre des sociétés SOCIETE3.), SOCIETE4.) et SOCIETE5.), il y a d'ores et déjà lieu de condamner PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance pour autant que dirigée à l'encontre desdites parties assignées et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Stéphanie ELVINGER, Maître Gérard TURPEL et Maître Pol URBANY, pour la partie qui les concerne, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

Il y a lieu d'y inclure les frais de l'instance en référé-expertise pour autant que dirigée à l'encontre d'SOCIETE3.) et SOCIETE4.).

La demande de PERSONNE1.) à l'encontre de SOCIETE1.) relative aux frais et dépens est à réserver.

Il échet de sursoir à statuer pour le surplus, en attendant l'issue de la descente sur les lieux.

PAR CES MOTIFS

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

dit non fondé le moyen de nullité de l'assignation tiré de l'exception de libellé obscur,

dit non fondé le moyen d'irrecevabilité de la demande de PERSONNE1.) tiré du défaut d'intérêt légitime à agir,

partant, déclare recevable la demande de PERSONNE1.),

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) pour autant que dirigée à l'encontre de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), de la SOCIETE4.) et de la SOCIETE5.),

partant, les mets hors de cause,

dit fondée en principe la demande de PERSONNE1.) pour autant que dirigée à l'encontre de la SOCIETE1.), anciennement SOCIETE2.),

dit non fondée la demande de la SOCIETE1.), anciennement SOCIETE2.), en production forcée de pièces,

partant, en déboute,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une visite des lieux en la présence personnelle des parties le lundi 13 octobre 2025 à 10.00 heures à L-ADRESSE1.),

réserve la demande de PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts dirigée à l'encontre de la SOCIETE1.), anciennement SOCIETE2.),

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour autant que dirigée à l'encontre de la SOCIETE3.), de la SOCIETE4.) et de la SOCIETE5.),

réserve la demande de PERSONNE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés pour autant que dirigée à l'encontre de la SOCIETE1.), anciennement SOCIETE2.),

dit non fondée la demande reconventionnelle de la SOCIETE4.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

partant, en déboute,

dit non fondée la demande reconventionnelle de la SOCIETE4.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

partant, en déboute,

dit non fondées les demandes respectives de la SOCIETE3.), de la SOCIETE4.) et de la SOCIETE5.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, en déboute,

réserve la demande de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour autant que dirigée à l'encontre de la SOCIETE1.), anciennement SOCIETE2.),

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance pour autant que dirigée à l'encontre de la SOCIETE3.), de la SOCIETE4.) et de la SOCIETE5.) et en ordonne la distraction au profit de Maître Stéphanie ELVINGER, Maître Gérard TURPEL et Maître Pol URBANY, pour la partie qui les concerne, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance,

réserve la demande en condamnation aux frais et dépens pour autant que dirigée à l'encontre de la SOCIETE1.), anciennement SOCIETE2.),

tient l'affaire en suspens.