

No. Rôle: 164093
Réf. no. 205/2015
du 30 avril 2015

Audience publique extraordinaire des référés du jeudi, 30 avril 2015, tenue par Nous Elisabeth CAPESIUS, Vice-Présidente au tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, assistée du greffier assumé Loïc PAVANT.

DANS LA CAUSE

E N T R E

A.), demeurant à L-(...), (...),

élisant domicile en l'étude de Maître Eyal GRUMBERG, avocat, demeurant à Luxembourg,

partie demanderesse comparant par Maître Pauline WALTER, avocat, en remplacement de Maître Eyal GRUMBERG, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

E T

1. la VILLE DE LIEU.1.), établie à l'Hôtel de Ville de LIEU.1.), à L-(...), (...), représentée par son collège des bourgmestres et échevins en fonction,
2. la société anonyme SOC.1.) SA, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son organe d'administration actuellement en fonctions,
3. la société anonyme SOC.2.) SA, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son organe d'administration actuellement en fonctions,
4. la société anonyme SOC.3.) SA, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (...), représentée par son organe d'administration actuellement en fonctions,

partie défenderesse sub 1) comparant par Maître Céline TRITSCHLER, avocat, en remplacement de Maître Christian POINT, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

parties défenderesses sub 2), sub 3) et sub 4) comparant par Maître Valy SCHMARTZ, avocat, en remplacement de Maître Victor ELVINGER , avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

F A I T S :

A l'appel de la cause à l'audience publique ordinaire des référés du 22 décembre 2014, Maître Pauline WALTER donna lecture de l'assignation ci-avant transcrite et exposa ses moyens.

Maître Céline TRITSCHLER et Maître Valy SCHMARTZ répliquèrent.

Le juge des référés prit l'affaire en délibéré et prononça la rupture du délibéré. L'affaire fut refixée à l'audience du lundi matin, 26 janvier 2015 lors de laquelle l'affaire fut refixée au 26 mars 2015.

A cette audience, le mandataires des parties furent entendues en leurs explications.

Le juge des référés prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique extraordinaire des référés de ce jour l'

O R D O N N A N C E

qui suit:

Par exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 27 août 2014, **A.)** a fait donner assignation à 1) la VILLE DE **LIEU.1.)**, 2) la société anonyme **SOC.1.)** S.A., 3) la société anonyme **SOC.2.)** S.A. et 4) la société anonyme **SOC.3.)** S.A. à comparaître devant le président du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour :

- la partie assignée sub 1) s'entendre condamner à effectuer les réparations du raccordement des réseaux d'évacuation de la maison sis **ADR.1.)** à **LIEU.1.)** aux réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales et usées, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 euros par jour à titre de pénalités d'inexécution de l'ordonnance à intervenir,
- les parties assignées sub 2), 3) et 4), en leur qualité de fournisseur et gestionnaire du réseau d'électricité de la Ville de **LIEU.1.)**, s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à lui fournir l'électricité au tarif en vigueur, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 euros par jour à titre de pénalités d'inexécution de l'ordonnance à intervenir,
- les parties assignées sub 3) et 4), en leur qualité de fournisseur et gestionnaire du réseau de gaz de la Ville de **LIEU.1.)**, s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout, à lui fournir le gaz au tarif en vigueur, sous peine d'une astreinte non comminatoire de 500 euros par jour à titre de pénalités d'inexécution de l'ordonnance à intervenir.

La partie demanderesse agit principalement sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} (et non l'alinéa 2 tel qu'erronément indiqué dans l'exploit introductif d'instance) du nouveau code de procédure civile et subsidiairement sur base de l'article 932 du même code.

Il y a d'emblée lieu de relever que la situation factuelle dans le présent litige est loin d'être claire.

Quant aux faits

Les faits tels qu'ils résultent de l'exploit introductif d'instance ainsi que des pièces et notes échangées entre parties peuvent se résumer comme suit :

A.) est propriétaire d'une maison unifamiliale avec jardin sise à **LIEU.1.)**, **ADR.1.)**. Une autorisation de bâtir lui a été délivrée en date du 19 juin 1998 autorisant la transformation de la maison en question.

A.) se voit adresser par le bourgmestre de la **VILLE DE LIEU.1.)** en date du 5 novembre 1999 une sommation l'invitant à arrêter tous travaux de construction à l'immeuble alors qu'il se serait avéré que les travaux de construction ne respectaient pas en tous points l'autorisation de bâtir lui accordée en date du 19 juin 1998.

Dans la nuit du 31 décembre 1999 au 1^{er} décembre 2000, le mur de soutènement à l'arrière du terrain de **A.)** s'effondre et entraîne un glissement du terrain respectivement le glissement du terrain à l'arrière de la propriété de **A.)** entraîne avec lui le mur de soutènement sur la chaussée appartenant à l'Etat, bloquant le passage des usagers de la route et rompant le lien entre les canalisations de sa maison avec les réseaux d'eaux pluviales et usées de la Ville de **LIEU.1.)**.

Il est un fait que les causes du sinistre et des responsabilités afférentes ne sont à l'heure actuelle toujours pas établies.

Des mesures urgentes devant être prises pour parer aux conséquences de cet éboulement, l'Etat du Grand-duché de Luxembourg, la Ville de **LIEU.1.)** et **A.)**, par convention du 3 janvier 2000, chargent le bureau de géotechnique Lehmann de Trèves, le bureau d'études Schroeder et Associés et l'entreprise CDC d'examiner les mesures nécessaires à prendre pour supprimer le péril pour les usagers de l'espace public apparu suite au glissement de terrain sis, **ADR.1.)** à **LIEU.1.)** en date du 31.12.1999. Il est stipulé dans ladite convention tripartite que la mission d'expertise est faite sous toutes réserves de responsabilité, que la détermination des causes du sinistre et des responsabilités afférentes fera l'objet d'une deuxième mission d'expertise et que les parties se réservent le droit de contester les conclusions de l'expert. Il est finalement convenu entre parties que la Ville de **LIEU.1.)** fera l'avance des frais d'expertise, du coût des mesures préventives et de tous frais généralement quelconques et ceci pour compte de qui il appartiendra.

Au vu d'un rapport du 3 janvier 2000 établi par le service de la police des bâtisses faisant ressortir qu'une sommation du 5 novembre 1999 adressée à **A.)** n'avait pas été respectée et au vu de l'éboulement du 31 décembre 1999 qui a eu pour effet de ne plus garantir la stabilité de la construction et la sécurité des passants. le bourgmestre de la Ville de **LIEU.1.)** prend en date du 4 janvier 2000 un arrêté portant fermeture du chantier de **A.)**.

Ledit arrêté précise que l'interdiction de construire ne porte pas sur les travaux à entreprendre afin de garantir la sécurité et la stabilité de la construction et de ses alentours dans l'intérêt des passants.

Par courrier du 23 août 2000, le bourgmestre de la Ville de **LIEU.1.)** informe **A.)** du non-respect de l'autorisation de bâtir alors que la construction réalisée dépasse tant en largeur qu'en profondeur et probablement également en hauteur, les prévisions des plans autorisés.

Le même courrier invite **A.)** à procéder à la démolition de la partie de la construction dépassant la profondeur de 13 mètres ainsi que de toute partie de la construction érigée sur la zone verte.

Concernant les autres violations de l'autorisation de bâtir (augmentation de la largeur et de la hauteur de l'immeuble par rapport au projet initial), le bourgmestre de la Ville de **LIEU.1.)** demande dans le prèdit courrier à **A.)** de lui soumettre un nouveau dossier en vue de la délivrance éventuelle d'une nouvelle autorisation de bâtir.

A.) ne donne pas suite à ce courrier.

Par courriers recommandés des 16 février et 15 novembre 2001, le bourgmestre de la Ville de **LIEU.1.)** invite à nouveau **A.)** à procéder à la régularisation de la situation.

A.) ne donne aucune suite à ces courriers.

Par courrier recommandé du 18 novembre 2004, le bourgmestre de la Ville de **LIEU.1.)** demande à **A.)** de prendre position dans un délai de 6 mois.

Par exploit du 17 novembre 2004, la **VILLE DE LIEU.1.)** assigne **A.)** et l'Etat du Grand-Duché devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant en matière civile aux fins d'obtenir remboursement des sommes qu'elle a déboursées en vue de redresser les suites du glissement de terrain consécutif à l'écroulement du mur de soutènement. Elle est déboutée de sa demande par jugement du 21 avril 2010.

La **VILLE DE LIEU.1.)** relève appel de ce jugement et l'instance est actuellement toujours pendante.

Une réouverture partielle du chantier est ordonnée en date du 19 novembre 2004 pour permettre à **A.)** de procéder à la régularisation de la situation.

A.) ne réagit pas.

Par courrier du 13 mai 2005, la Ville de **LIEU.1.)**, recette communale, informe **A.)** que la fourniture du courant électrique/la fourniture de gaz sera suspendu demain, en raison des règlements communaux du 10 juillet 1970 et du 20 mars 1967. Elle ajoute : « Notre sommation recommandée du 23 février 2005 étant restée sans suites, le raccordement au réseau électrique/gaz ne pourra se faire qu'après paiement intégral de vos arriérés ».

Par arrêté du 21 juillet 2005, le bourgmestre de la Ville de **LIEU.1.)** procède à la fermeture du chantier au motif que **A.)** n'aurait réservé aucune suite à la sommation du 18 novembre 2004 l'invitant à effectuer les travaux dans l'intérêt de la mise en conformité de son immeuble à la fermeture avec effet immédiat du chantier « dans l'attente du résultat de l'action en justice que la Ville fera entamer de suite », « considérant qu'il est en effet à craindre que Monsieur **A.)** continuera à réaliser des travaux supplémentaires qui ne feront qu'aggraver la situation existante ; qu'ainsi le service de la police des bâtisses aurait constaté dernièrement la création d'un accès provisoire carrossable vers le garage ».

Par le même arrêté, article 3, le bourgmestre charge Monsieur l'ingénieur-directeur des services industriels – électricité – de faire couper le courant électrique et de faire enlever le compteur

provisoire actuellement installé, ceci en application de l'article 17 du règlement concernant la fourniture du courant électrique.

Il est constant en cause que tant le premier arrêté de fermeture de chantier du 4 janvier 2000 que celui du 21 juillet 2000 n'ont pas été attaqués par A.).

Des mises en demeure adressées par la VILLE DE LIEU.1.) à A.) en date des 29 juin 2010 (un dernier délai de 2 mois est accordé à A.) pour soumettre des plans indiquant la situation réalisée et autorisée et illustrant ainsi les parties à démolir après délivrance d'une autorisation de bâtir afférente, de même qu'une réouverture partielle du chantier) et 7 avril 2011 (dernier délai d'un mois est accordé à A.) pour effectuer les travaux nécessaires au respect de l'autorisation de bâtir à défaut de quoi elle agira contre lui) sont restées infructueuses.

Par exploit d'huissier du 12 décembre 2011, la Ville de LIEU.1.) fait donner citation directe à A.) à comparaître devant le tribunal de police de et à Luxembourg pour le voir condamner au pénal du chef d'infractions à la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes sinon à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et au règlement sur les bâtisses de la Ville de LIEU.1.) et elle demande, à titre de réparation civile, la condamnation de A.) à procéder à la suppression des travaux exécutés en violation ou sans autorisation de bâtir ainsi qu'au rétablissement des lieux en leur état primitif. Elle requiert la condamnation de A.) à procéder, dans le respect des dispositions réglementaires du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses, aux travaux de remise en état sous peine d'astreinte et elle demande en outre au tribunal de constater que la construction est endommagée et que la fissure affectant la construction est susceptible d'en compromettre la solidité et que cette situation constitue un danger pour la sécurité du voisinage et du public et de condamner A.) à procéder aux travaux de remise en état, sinon de démolition, sous peine d'astreinte. A titre subsidiaire, la Ville de LIEU.1.) demande la nomination d'un expert chargé de déterminer la solidité de l'ouvrage et demande en tout état de cause à voir autoriser le bourgmestre à prendre toutes les mesures appropriées pour parer au danger aux frais de A.).

Par un jugement du 21 octobre 2013, le juge de police déclare l'action publique engagée par la VILLE DE LIEU.1.) prescrite et déclare la citation directe irrecevable.

Dans un courrier du 13 mars 2012 adressé à A.), le bourgmestre de la Ville de LIEU.1.) ne conteste pas que les raccords au réseau de la canalisation publique n'ont effectivement pas été réalisés jusqu'à la limite exacte de la propriété de A.): « *S'il a effectivement pu être remarqué que les raccords précités* » (conduites d'eaux pluviales, conduites d'eaux usées, conduite d'eau potable, conduite de gaz) « *n'ont pas été réalisés jusqu'à la limite exacte de votre propriété, pour des raisons qui ne sauraient être retracées aujourd'hui, il convient néanmoins d'insister sur le fait qu'une évacuation des eaux en bonne et due forme ne saurait se faire sans que vous ne chargiez une entreprise agréée pour entreprendre les travaux de raccord de la maison en chantier, respectivement de la gouttière jusqu'aux réseaux, sinon à la limite de propriété. Or, il a dû être constaté lors de la visite des lieux du 18 janvier 2012 que la gouttière de l'immeuble en chantier depuis plus de 10 ans n'est raccordée nulle part et qu'elle déverse les eaux pluviales de la toiture derrière le mur haut appartenant à la propriété de A.).* »

Le bourgmestre rappelle à A.) l'article 36 du règlement sur les bâtisses aux termes duquel tout terrain sur lequel se trouvent des constructions doit être raccordé au réseau public d'égouts existants.

Le bourgmestre poursuit : « Pour avancer dans ce dossier, le service de la canalisation a sommairement évalué les travaux restants à réaliser jusqu'à la limite de propriété par une société à mandater par la Ville à quelque 2000 euros. Il est cependant très probable que si vous chargiez vous-même une entreprise de ces travaux, ceci sous la supervision de la Ville, celle-ci pourrait exécuter lesdits travaux en même temps que ceux que vous devez effectuer pour satisfaire à votre obligation de raccordement, ce qui est susceptible de réduire les coûts. Elle ajoute que l'exécution de pareils travaux ne porte pas préjudice quant à l'obligation de mise en conformité avec l'autorisation de bâtir du 19 juin 1998 ».

Le bourgmestre informe A.) qu'il lui incombe également de raccorder le drainage du mur au réseau pour eaux pluviales afin de remplir son obligation de raccordement. Elle demande à A.) de contacter le service de la canalisation afin de définir les modalités exactes des travaux à réaliser.

Le bourgmestre poursuit : « Comme l'autorisation de raccordement vous avez été délivrée en date du 14 mai 1999, il se pose maintenant la question pourquoi vous n'avez pas jugé utile de réaliser les travaux requis. Si vous vous étiez conformé à votre obligation de raccordement, il aurait en effet pu être constaté beaucoup plus tôt que la société CDC n'avait pas réalisé les travaux jusqu'à la limite exacte de votre propriété. ».

Le bourgmestre rappelle que pour le seul raccordement aux réseaux de la canalisation, la Ville a d'ores et déjà avancé la somme de 42.655 euros.

« Or à ce jour, la Ville n'a pu ni récupérer les frais ayant résulté de l'éboulement qui a eu lieu durant la nuit de la Sainte Sylvestre 1999, ni ceux liés à la stabilisation de votre chantier, alors que le Tribunal civil a estimé dans son jugement n°95.10 du 21 avril 2010 que le bureau d'études Schroeder et Associés aurait dépassé ses compétences en concluant dans son rapport que « les causes de l'incident du 31 décembre 1999 sont à rechercher dans les travaux exécutés par A.) » et a dès lors écarté toutes les bases légales permettant le recouvrement de la somme de 541.465,97€, y non compris les intérêts légaux, qui a finalement été avancé par les habitants de la Ville. (...) ».

Le bourgmestre ajoute que « la Ville reste d'avis qu'il est inéquitable que les contribuables de la Ville se voient obligés de payer vos taxes. Et si l'administration se propose de faire exécuter les travaux précités jusqu'à la limite de propriété ceci devra se faire à vos frais et sur base d'une avance d'au moins 2000 euros à payer par vos soins, sans préjudice d'un décompte à établir en fin de travaux. En effet, il ne saurait être question que les contribuables de la Ville doivent encore une fois avancer 2.000 EUR pour des travaux, qui ne seront finalement utiles que si vous exécutez les travaux requis en application de votre obligation de raccordement. Ceci étant dit et indépendamment de l'exhortation qui précède, il appartient maintenant aux juridictions pénales de se prononcer au sujet de cet immeuble en chantier depuis plus de 10 ans et dont une régularisation n'est pas possible en application de la réglementation actuellement en vigueur ».

Il est constant en cause que lors des travaux de réfection du mur et des réseaux, la VILLE DE LIEU.1.) n'a pas ramené les réseaux au niveau de l'habitation de A.).

Il résulte encore des développements qui précèdent que A.), bien qu'il fut muni d'une autorisation de raccordement depuis le 14 mai 1999, n'a pas fait procéder au raccordement de

son immeuble au réseau public d'évacuation d'eaux pluviales et usées tel que prescrit par l'article 36 du règlement sur les bâtisses aux termes duquel tout terrain sur lequel se trouvent des constructions doit être raccordé au réseau public d'égouts existants et qui impose une obligation à charge du propriétaire.

Moyens et prétentions de A.)

A.) reproche aux parties défenderesses de lui refuser le raccordement de sa maison au réseau public d'assainissement ainsi qu'aux réseaux de distribution d'eau, d'électricité et de gaz.

Ce faisant, elles ne lui permettraient pas de jouir pleinement de sa propriété et lui causeraient un préjudice inacceptable.

A.) soutient que son immeuble était raccordé aux réseaux mais que suite à l'éboulement, le raccordement aurait été détruit. La VILLE DE LIEU.1.) aurait procédé à la réfection du mur et de ses réseaux mais se serait abstenue de ramener les réseaux au niveau de son habitation. La VILLE DE LIEU.1.) aurait également supprimé les raccordements eau-gaz-électricité à la limite de sa propriété tels qu'ils existaient jusqu'en 1999.

En raison de ces actions, sa maison se serait gravement détériorée en particulier du fait de l'absence de chauffage. Pour établir les dommages affectant sa maison, A.) verse un rapport d'expertise unilatérale dressé par l'expert Gilles KINTZELE en date du 21 mai 2014.

A.) est d'avis que depuis le jugement du Tribunal de police du 21 octobre 2013, la VILLE DE LIEU.1.) ne serait plus autorisée à attaquer sa construction ni à se prévaloir d'un quelconque non-respect de l'autorisation de bâtir si tant est qu'elle ne soit pas conforme à l'autorisation de bâtir délivrée le 19 juin 1998, ce qu'il conteste formellement.

L'arrêté de fermeture de chantier pris par le bourgmestre de la Ville de LIEU.1.) en date du 21 juillet 2005 n'aurait partant plus aucun effet et les parties défenderesses ne pourraient dès lors s'en emparer pour

- refuser d'exécuter les travaux de réparation de raccordement des canalisations de sa maison aux réseaux publics d'eau pluviales et usées, et
- pour refuser le rétablissement des raccordements et fourniture en gaz, électricité et en eau.

Quant à la compétence du juge saisi

La VILLE DE LIEU.1.) soulève in limine litis l'incompétence ratione materiae du juge des référés pour ordonner les mesures sollicitées par A.).

A cet égard, elle fait valoir que l'objet de la demande de A.) consisterait à voir ordonner deux mesures de raccordement refusées par décision administrative en se basant sur la théorie de la voie de fait et de l'urgence. Or, le juge administratif serait seul compétent pour statuer sur la légalité de cette décision.

Ainsi, par courrier du 10 juillet 2014, elle aurait notifié à **A.)** deux décisions administratives distinctes, à savoir :

- d'une part, sa décision de refus d'accorder le raccordement au réseau de distribution d'eau potable et les motifs s'y rapportant, c'est-à-dire la non-conformité de l'immeuble avec l'autorisation de bâtir (« Une fois ces travaux exécutés et la régularité de la construction avec l'autorisation de bâtir délivrée en date du 19 juin 1998 démontrée, votre mandant pourra formuler une demande de raccordement au réseau d'eau potable. En effet, conformément au règlement communal sur la distribution d'eau du 28 juin 2010, toute demande en raccordement doit être accompagnée d'une autorisation de bâtir, de sorte que seuls les bâtiments dûment autorisés peuvent être raccordés au réseau d'eau potable »). Le juge administratif serait seul compétent pour statuer sur la légalité de cette décision.
- d'autre part, sa décision de refus de procéder aux travaux de raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales et usées et les motifs s'y rapportant, accompagnée d'une sommation d'entreprendre les démarches à charge du requérant et préalables auxdits travaux. Cette décision devrait s'analyser en une décision de refus faisant grief, dont la légalité relèverait de la seule compétence des juridictions administratives, et en une mise en demeure.

Il est de principe que le pouvoir judiciaire n'empiète pas sur l'attribution de la juridiction administrative en connaissant en référé de la cessation d'une voie de fait prétendument commise. En effet, il ne peut y avoir en référé autorité de chose jugée par rapport au fond, alors que la mesure ordonnée par le juge des référés ne l'est qu'à titre purement conservatoire, laissant intactes les questions de fond.

Il s'ensuit que le juge des référés près le tribunal d'arrondissement est compétent pour connaître de la demande de **A.)** à l'égard de la **VILLE DE DE LIEU.1.)**.

Quant à la recevabilité des demandes

1. L'action dirigée contre LA VILLE DE LIEU.1.)

Il y a dès l'ingrès lieu de relever que si dans la motivation de l'exploit introductif d'instance du 27 août 2014, **A.)** demande à voir enjoindre les parties assignées sub 1) à sub 4), chacune pour ce qui la concerne,

- à procéder au raccordement des réseaux d'évacuation de la maison sise **ADR.1.)** à **LIEU.1.)** aux réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales et usées,
- à accorder la fourniture d'eau potable,
- à accorder la fourniture d'électricité et de gaz,

il ne demande plus, aux termes de son dispositif, qu'à voir condamner la **VILLE DE LIEU.1.)** à effectuer les réparations du raccordement des réseaux de sa maison sise **ADR.1.)** à **LIEU.1.)** aux réseaux publics d'évacuation d'eaux pluviales et usées, à voir condamner les parties assignées sub 2), 3) et 4), en leur qualité de fournisseur et gestionnaire du réseau d'électricité de la Ville de **LIEU.1.)**, à lui fournir l'électricité au tarif en vigueur, et les parties assignées sub 3) et 4), en leur qualité de fournisseur et gestionnaire du réseau de gaz de la Ville de **LIEU.1.)**, à lui fournir le gaz au tarif en vigueur.

Aux termes de ses dernières conclusions, **A.)** conclut également à voir la **VILLE DE LIEU.1.)** condamnée à raccorder sa maison au réseau de distribution d'eau potable de sorte qu'il y aurait lieu de rectifier l'erreur matérielle qui s'est glissée dans le dispositif de son assignation.

La VILLE DE LIEU.1.) ne s'est pas opposée à cette rectification.

Quant à la demande de A.) tendant à voir raccorder sa maison aux réseaux publics d'évacuation des eaux pluviales et usées et au réseau d'eau potable

Contrairement à l'opinion défendue par la VILLE DE LIEU.1.), le tribunal estime qu'une abstention d'agir peut, tout autant qu'une action positive, porter atteinte à un droit indiscutable d'autrui et par voie de conséquence être constitutive d'une voie de fait.

Quant à la demande de A.) tendant à voir raccorder sa maison au réseau public d'évacuation des eaux pluviales

- sur base de l'article 933 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile

A.) agit en ordre principal sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile qui dispose que « le président, ou le juge qui le remplace, peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ».

Au titre de ce référé, le juge des référés intervient soit à titre préventif, pour maintenir une situation acquise et éviter la réalisation d'un dommage imminent, soit, après réalisation d'un trouble, pour y mettre fin.

A l'appui de sa demande, A.) fait valoir que suite à l'effondrement du mur de soutènement à l'arrière de son terrain dans la nuit du 31 décembre 1999 au 1^{er} janvier 2000, le raccordement entre les canalisations de sa maison et les réseaux d'eaux pluviales et usées de la VILLE DE LIEU.1.) s'est rompu et que la VILLE DE LIEU.1.) s'est engagée, sans reconnaissance quant aux responsabilités, à prendre en charge, à titre provisoire, tous les travaux de remise en état nécessaires, dans l'attente de voir établir les responsabilités sur base d'une expertise contradictoire à réaliser par le bureau d'expertise Schroeder et Associés. Il soutient qu'après les visites des lieux par les experts, la VILLE DE LIEU.1.) aurait fait réédifier le mur de soutènement et procédé aux réparations du réseau des canalisations de la ville, mais qu'elle se serait volontairement abstenue de remettre en pristin état le raccordement préalablement existant entre les canalisations de sa maison et le réseau de la ville.

Le demandeur fait valoir qu'à la suite des événements de la St Sylvestre 1999, la VILLE DE LIEU.1.) se serait engagée suivant convention tripartite du 3 janvier 2000 à prendre en charge tous les travaux de remise en état et consistant dans la réparation du réseau de la ville impacté par l'éboulement ; elle se serait cependant abstenue de remettre en son pristin état le raccordement préalablement existant entre les canalisations de sa maison et le réseau de la ville.

Le demandeur précise qu'avant l'éboulement du 31 décembre 1999, sa maison était dûment raccordée au réseau d'eaux pluviales et usées. Ceci est contesté par la VILLE DE LIEU.1.) et est contredit par les pièces du demandeur et notamment par un courrier de son mandataire du 20 janvier 2012 adressé au mandataire de la VILLE DE LIEU.1.) dans lequel celui-ci déclare « En effet, les raccords étant trop vétustes et abîmés pour que Monsieur A.) ait pu les utiliser (...) ».

Il fait valoir que la VILLE DE LIEU.1.) se serait aux termes de la tripartite du 3 janvier 2000 formellement engagée à faire les travaux nécessaires suite à l'éboulement. Or en ne ramenant pas les réseaux publics au niveau de son habitation et ne procédant pas aux réparations nécessaires, elle lui causerait un tort évident alors qu'il ne serait pas en mesure de faire effectuer toutes les réparations en cause alors qu'une partie des travaux aurait lieu sur le domaine public et qu'il ne pourrait pas par lui-même effectuer les branchements.

Cette abstention constituerait partant une violation par la VILLE DE LIEU.1.) de ses obligations aux termes de la susdite convention et partant un trouble manifestement illicite.

La VILLE DE LIEU.1.) ne conteste pas que les raccordements d'eau et de gaz ne sont plus effectifs depuis l'incident, les canalisations ayant été endommagées respectivement retirées pour les besoins des travaux de réfection suite au glissement de terrain et de nouvelles canalisations ayant été mises en place.

Elle ne conteste pas non plus que les nouveaux tuyaux de canalisation n'ont pas été tirés jusqu'à la limite exacte de la propriété de A.) et que partant des travaux supplémentaires pour relier ces tuyaux à ceux se situant sur la propriété de A.) s'avèrent nécessaires.

La VILLE DE LIEU.1.) fait valoir que la partie demanderesse ne saurait asseoir sa demande sur la convention tripartite adoptée par les parties en date du 3 janvier 2000 au motif que celle-ci ne prévoit pas que les raccordements aux réseaux de canalisation d'eau potable et d'eaux usées seraient à prendre en charge par la VILLE. Elle conteste partant toute obligation contractuelle à sa charge et a fortiori toute violation d'une telle obligation contractuelle.

Pour s'opposer à la demande, la VILLE DE LIEU.1.) fait ensuite valoir que son attitude consistant dans la non-réalisation des travaux de raccordement serait purement passive et ne saurait dès lors constituer une voie de fait alors que cette notion impliquerait la commission d'actes matériels concrets et positifs.

Elle soutient ensuite qu'il y a contestation sérieuse sur l'existence même d'une voie de fait au regard de la réglementation en vigueur relative au raccordement au réseau des eaux pluviales.

La VILLE DE LIEU.1.) conteste finalement tout dommage irréremédiable et imminent dans le chef du demandeur.

Quant à la base subsidiaire invoquée par le demandeur, la VILLE DE LIEU.1.) conclut à l'irrecevabilité de la demande au vu de l'existence de contestations sérieuses et de l'absence d'urgence.

Elle rappelle que dans son jugement du 21 octobre 2013 le juge de police a arrêté la date d'achèvement des travaux au mois de décembre 1999 et a retenu que l'immeuble était habitable à cette date, de sorte qu'il n'y aurait à l'heure actuelle aucune urgence à procéder aux raccordements litigieux en vue de préserver le délabrement des parquets, chambranles et autres éléments en bois de la construction et de retenir que l'absence de raccordement immédiat compromettrait de manière irréversible l'état de la construction, sans laisser le soin aux juges du fond compétents de toiser la question de l'exécution des travaux de raccordement et de leur prise en charge.

Il résulte des pièces versées en cause que suite à l'éboulement fin 1999, **A.**), la **VILLE DE LIEU.1.)** et l'Etat du Grand-Duché ont en date du 3 janvier 2000 conclu une convention aux termes de laquelle les parties ont convenu

- de charger le bureau de géotechnique Lehmann de Trèves, le bureau d'études Schroeder et Associés et l'entreprise CDC d'examiner les mesures nécessaires à prendre pour supprimer le péril pour les usagers de l'espace public apparu suite au glissement de terrain sis, **ADR.1.)** à **LIEU.1.)** en date du 31.12.1999
- la présente mission d'expertise est faite sous toutes réserves de responsabilité
- la détermination des causes du sinistre et des responsabilités afférentes fera l'objet d'une deuxième mission d'expertise
- les parties se réservent le droit de contester les conclusions de l'expert
- la Ville de **LIEU.1.)** fera l'avance des frais d'expertise, du coût des mesures préventives et de tous frais généralement quelconques et ceci pour compte de qui il appartiendra.

Il convient de rappeler qu'il est admis que le juge des référés peut appliquer un contrat dont les termes sont clairs et qui ne nécessite aucune interprétation ; il ne saurait interpréter une convention dont les clauses sont contestées entre les parties, sous peine de porter préjudice au fond.

Si le juge des référés peut se baser sur un contrat clair et précis pour ordonner la mesure sollicitée par une partie à ce contrat, ses pouvoirs cessent toutefois lorsqu'il s'agit d'interpréter les obligations contractuelles assumées de part et d'autre ou par l'une des parties, d'apprécier si elles furent exécutées ou non et surtout lorsqu'il y a lieu de se prononcer sur les conséquences d'une éventuelle inexécution. Seul le juge du fond a le pouvoir de se prononcer à ce sujet.

En l'espèce, il n'apparaît pas avec une évidence qui s'imposerait au juge des référés que la **VILLE DE LIEU.1.)** s'est engagée aux termes de la convention tripartite du 3 janvier 2000 à effectuer et à faire l'avance du coût des travaux de raccordement de la maison de **A.)** de sorte que le juge des référés devrait, pour déterminer l'étendue des engagements de la **VILLE DE LIEU.1.)** au titre de ladite convention, et pour apprécier en l'occurrence si les travaux sollicités par le demandeur font partie des « mesures nécessaires à prendre pour supprimer le péril pour les usagers de l'espace public apparu suite au glissement de terrain sis, **ADR.1.)** à **LIEU.1.)** en date du 31.12.1999 », procéder à l'interprétation des termes de ladite convention. Ce faisant, il outrepasserait ses pouvoirs.

La **VILLE DE LIEU.1.)** soutient ensuite que la non-réalisation des travaux de raccordement constituerait dans son chef un comportement purement passif qui ne pourrait être qualifié de voie de fait permettant au juge des référés d'intervenir puisque cette dernière présupposerait un comportement actif.

La jurisprudence considère généralement qu'il ne saurait y avoir commission d'une voie de fait en cas d'une attitude purement passive, fut-elle fautive, gardée face à une situation donnée ou en présence de prétentions d'ordre juridique, même fondées, élevées par autrui.

Il convient de se départir de cette conception. En effet, aucun élément rédactionnel de l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile ne permet de tirer la conclusion que le juge des référés ne pourrait agir qu'en vue de faire cesser une action positive, à l'exclusion d'une simple abstention.

La doctrine française est d'ailleurs en ce sens : « Le trouble consiste dans un acte ou une abstention s'inscrivant en la méconnaissance de l'ordre juridique établi, qu'il faut faire cesser puisqu'il est inadmissible pour constituer une illicéité manifeste (JCL proc. civ., fasc. 471, n° 62).

La VILLE DE LIEU.1.) conteste ensuite tout caractère manifestement illicite de son refus de raccordement dans la mesure où elle ne demanderait que le respect de la réglementation en vigueur.

Elle fait plaider que le raccordement au réseau d'évacuation des eaux pluviales et usées serait en principe possible, mais que les frais encourus à ce titre devraient être pris en charge par le propriétaire des installations à raccorder conformément au règlement communal sur les égouts publics adopté par délibération du conseil communal du 22 mai 1978 qui prévoit en son article 2 que : « toutes les propriétés bâties donnant sur des rues qui sont ou seront pourvues d'égouts publics devront être raccordées à ces canalisations dans toutes leurs parties d'après les dispositions qui suivent », en son article 18 que « le service de la canalisation effectue la pose de la conduite de raccordement, entre la conduite du réseau des égouts publics et le regard de révision se trouvant sur la propriété à raccorder. Cette pose se fait aux frais du propriétaire intéressé qui doit faire procéder également aux travaux de terrassement nécessaire » et en son article 20 : « Après la pose de la conduite de raccordement, entre la conduite du réseau des égouts publics et le regard de révision, les installations se trouvant sur le terrain raccordé sont effectués par les soins et aux frais du propriétaire intéressé suivant les indications de l'autorisation de raccordement (...). Le propriétaire ne peut charger de ces travaux que des entrepreneurs agréés ».

Ainsi conformément au règlement communal sur les égouts publics adopté par délibération du conseil communal du 22 mai 1978, elle ne saurait procéder aux travaux de raccordement sollicités sans l'accomplissement préalable par le demandeur des mesures telles que prévues aux 18 et 20 du prédit règlement, à savoir qu'il :

- appartiendrait au demandeur de charger une entreprise agréée en vue de planifier et d'exécuter les travaux de raccordement qui devront se dérouler sur sa propriété,
- appartiendrait encore au demandeur, concernant la partie des travaux se trouvant en dehors de sa propriété, de se mettre en relation avec le service de la canalisation de la Ville afin de coordonner la mise en place des travaux,
- appartiendrait finalement au demandeur de prendre à sa charge tous les frais en relation avec l'intégralité de ces travaux.

Selon la VILLE DE LIEU.1.), il appartiendrait dès lors à A.) de financer au préalable lesdits travaux de raccordement avant de demander la condamnation de la VILLE de procéder aux travaux de raccordement. Elle aurait d'ailleurs sommé A.) par un courrier du 13 mars 2012 et du 14 juillet 2014 de se conformer à son obligation de raccordement. En l'absence d'initiative en ce sens de la part du demandeur, sa décision de refus de procéder aux travaux de raccordement serait parfaitement justifiée et ne saurait constituer un trouble manifestement illicite.

Le demandeur reproche à la VILLE DE LIEU.1.), en privant sa maison de tous les réseaux de base dont devrait disposer une maison, de s'engager dans une forme de justice personnelle.

Il fait valoir que par son refus de ramener le réseau public au niveau de son habitation, la VILLE DE LIEU.1.) le mettrait dans l'impossibilité de satisfaire à son obligation de raccordement

alors que d'une part une partie des réparations en cause a lieu sur le domaine public et que d'autre part, il ne pourrait pas par lui-même effectuer les branchements.

Il y a lieu de rappeler que l'action fondée sur l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile peut également tendre, quel que soit le droit auquel il est porté atteinte, à s'opposer à un procédé auquel une partie aurait recours pour régler le différend, obtenir le bénéfice de ce droit ou éviter d'assumer une obligation. Peu importe dans ce cas, que l'auteur du trouble ait ou non raison sur le fond du droit. L'illicéité tient en ce qu'il s'est fait justice à lui-même et a recouru à une voie de fait pour clore le différend qui l'oppose à la partie adverse, ce qui consacre l'existence d'un trouble manifestement illicite.

Autrement dit, peu importe que le droit en cause soit incertain, dès lors que le juge relève que le procédé auquel a recouru le défendeur, le comportement de ce dernier est insupportable et constitue une voie de fait.

La VILLE DE LIEU.1.) fait plaider qu'il appartient à A.) de financer au préalable lesdits travaux de raccordement avant de demander la condamnation de la VILLE de procéder aux travaux de raccordement.

Aux termes de l'article 36 du règlement sur les bâtisses « Tout terrain sur lequel se trouvent des constructions doit être raccordé au réseau public d'égouts existants. La même disposition est applicable aux terrains non bâtis situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération, sur lesquels se forment des eaux stagnantes ou des bourbiers (...) ».

Il se dégage partant dudit article que toute construction doit être raccordée au réseau public d'égout existant. Ledit article constitue une mesure d'assainissement qui impose une obligation à charge du propriétaire.

Or la VILLE DE LIEU.1.) ne saurait d'une part opposer au demandeur son obligation de raccordement et d'autre part le mettre dans l'impossibilité de la satisfaire en subordonnant la pose des canalisations du réseau public d'évacuation des eaux pluviales et usées jusqu'à la limite de sa propriété et l'exécution des travaux de raccordement de sa maison au prédit réseau à des démarches préalables à effectuer par ce dernier et consistant d'une part à charger une entreprise agréée pour entreprendre les travaux de raccord de la maison en chantier, respectivement de la gouttière jusqu'aux réseaux, sinon à la limite de propriété, d'autre part à raccorder le drainage du mur au réseau pour eaux pluviales et finalement à payer une avance d'au moins 2.000 euros auxquels elle évalue les travaux restant à réaliser jusqu'à la limite de propriété par une société à mandater par la VILLE, au motif qu'« il ne saurait être question que les contribuables de la Ville doivent encore avancer 2000 EUR pour des travaux qui ne seront finalement utiles que si vous exécutez les travaux requis en application de votre obligation de raccordement.

Ce faisant, et indépendamment du point de savoir qui du demandeur ou de la VILLE DE LIEU.1.) a raison ou tort sur le fond, il est manifeste que la VILLE DE LIEU.1.) entend se faire justice à soi-même.

Pour s'en persuader, il suffit de renvoyer au courrier que la VILLE DE LIEU.1.) a adressé à A.) en date du 13 mars 2012 qui démontre que le comportement de la VILLE se situe dans le contexte de l'après jugement du 21 avril 2010 qui l'a déboutée de sa demande tendant à se voir

rembourser les sommes qu'elle a déboursées en vu de redresser les suites du glissement du terrain consécutif à l'écroulement du mur de soutènement.

Ainsi, le bourgmestre de la Ville de LIEU.1.) écrit à A.) en date du 13 mars 2012: « *S'il a effectivement pu être remarqué que les raccords précités* » (conduites d'eaux pluviales, conduites d'eaux usées, conduite d'eau potable, conduite de gaz) « *n'ont pas été réalisés jusqu'à la limite exacte de votre propriété, pour des raisons qui ne sauraient être retracées aujourd'hui (...)* ».

« *Pour avancer dans ce dossier, le service de la canalisation a sommairement évalué les travaux restants à réaliser jusqu'à la limite de propriété par une société à mandater par la Ville à quelque 2000 euros. Il est cependant très probable que si vous chargiez vous-même une entreprise de ces travaux, ceci sous la supervision de la Ville, celle-ci pourrait exécuter lesdits travaux en même temps que ceux que vous devez effectuer pour satisfaire à votre obligation de raccordement, ce qui est susceptible de réduire les coûts.(...)*

« *Or à ce jour, la Ville n'a pu ni récupérer les frais ayant résulté de l'éboulement qui a eu lieu durant la nuit de la Sainte Sylvestre 1999, ni ceux liés à la stabilisation de votre chantier, alors que le Tribunal civil a estimé dans son jugement n°95.10 du 21 avril 2010 que le bureau d'études Schroeder et Associés aurait dépassé ses compétences en concluant dans son rapport que « les causes de l'incident du 31 décembre 1999 sont à rechercher dans les travaux exécutés par A.) » et a dès lors écarté toutes les bases légales permettant le recouvrement de la somme de 541.465,97€, y non compris les intérêts légaux, qui a finalement été avancé par les habitants de la Ville. (...)* ».

« *La Ville reste d'avis qu'il est inéquitable que les contribuables de la Ville se voient obligés de payer vos taxes. Et si l'administration se propose de faire exécuter les travaux précités jusqu'à la limite de propriété ceci devra se faire à vos frais et sur base d'une avance d'au moins 2000 euros à payer par vos soins, sans préjudice d'un décompte à établir en fin de travaux. En effet, il ne saurait être question que les contribuables de la Ville doivent encore une fois avancer 2.000 EUR pour des travaux qui ne seront finalement utiles que si vous exécutez les travaux requis en application de votre obligation de raccordement. Ceci étant dit et indépendamment de l'exhortation qui précède, il appartient maintenant aux juridictions pénales de se prononcer au sujet de cet immeuble en chantier depuis plus de 10 ans et dont une régularisation n'est pas possible en application de la réglementation actuellement en vigueur* ».

L'existence d'une voie de fait dans le chef de la VILLE DE LIEU.1.) est par conséquent établi.

Pour qu'on se trouve en présence de faits manifestement illicites justifiant l'intervention du juge des référés sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, il faut non seulement l'existence d'actes manifestement illicites, mais encore que ceux-ci causent, ou causeront incessamment à celui qui agit en justice un préjudice à ses biens, à ses droits ou prétentions certains et évidents.

Le trouble manifestement illicite constitutif de la voie de fait déjà réalisée comporte tant l'acte perturbateur imputable au défendeur que le dommage réalisé subi par le demandeur.

Dans la mesure où la situation conflictuelle existe depuis une quinzaine d'années et compte tenu de l'inaction de A.) durant toutes ses années pour faire valoir judiciairement ses droits, il ne saurait être retenu dans le cadre du présent référé sauvegarde que le refus de la VILLE DE LIEU.1.) de procéder au raccordement sollicité est de nature à lui causer dans l'immédiat un préjudice qu'il importe de faire cesser ou de prévenir d'urgence.

A.) est partant à débouter de sa demande pour autant qu'elle est basée sur l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

- sur base de l'article 932 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile

A.) base sa demande à titre subsidiaire sur les dispositions de l'article 932, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 932, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, « dans le cas d'urgence, le président du tribunal d'arrondissement, ou le juge qui le remplace, peut ordonner en référé toute les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ».

A l'appui de sa demande, A.) fait valoir qu'il y aurait urgence à procéder aux raccordements en raison des dommages actuellement subis par sa maison et ceux qui risquent manifestement de se produire prochainement faute d'un raccordement effectif.

Le référé urgence présuppose la réunion de deux conditions, l'une relative à l'urgence, l'autre relative à l'absence de contestation sérieuse.

En ce qui concerne la condition d'urgence, celle-ci est donnée « toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire et ne préjugeant en rien le fond, met en péril les intérêts d'une partie ».

L'intervention du juge des référés ne saurait se justifier que lorsqu'il y a urgence, c'est-à-dire quand le moindre retard peut causer un préjudice irréparable.

La notion d'urgence implique que l'absence de solution apportée à la situation contentieuse engendre une atteinte intolérable aux droits ou intérêts du demandeur ou consacre une situation sur laquelle il ne serait pas possible de revenir dans le cadre d'une instance au fond.

Au regard d'une situation conflictuelle qui existe depuis une quinzaine d'années, la preuve d'un préjudice irréparable n'est pas rapportée en l'espèce, de sorte il y a lieu de retenir que la condition d'urgence n'est pas remplie.

La demande est dès lors irrecevable sur la base subsidiaire.

Quant à la demande de A.) tendant à voir raccorder sa maison au réseau d'eau potable

- sur base de l'article 933 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile

A.) fait exposer que sa maison, qui était raccordée au réseau d'eau potable, ne serait plus fournie en eau potable depuis l'année 2001. Il explique qu'à la suite d'une fuite sur le réseau d'eau potable, des travaux ont dû être effectués sur la conduite, ce qui a eu pour conséquence que sa maison a été coupée du réseau sans plus d'explication de la part de l'administration communale. Il manquerait désormais une partie de la conduite entre sa maison et la conduite desservie en eau.

Bien que la situation factuelle soit en l'espèce loin d'être claire, le juge retient pour constant que A.) était raccordé au réseau de fourniture d'eau potable et que pour des raisons qui n'ont pas fait l'objet de plus amples développements de part et d'autre, la maison de A.) a été coupée à un certain moment du réseau.

La VILLE DE LIEU.1.) conteste toute voie de fait dans son chef et fait valoir qu'elle est en droit de refuser de raccorder la construction du demandeur au réseau d'eau potable tant que ce dernier ne se sera pas conformé à l'autorisation de bâtir. Une mise en conformité de la part de A.) de sa construction serait en effet un préalable à la délivrance d'une autorisation de raccordement en application du règlement communal sur la distribution d'eau du 28 juin 2010 qui en son article 5 prévoit que la demande de raccordement doit être accompagnée d'une copie de l'autorisation de bâtir. Par conséquent, seule une construction conforme à l'autorisation de bâtir pourrait se voir raccorder au réseau d'eau potable. Or au regard des arrêtés de chantier qui n'ont pas été attaqués par A.), il serait établi de manière manifeste que la construction du demandeur est illicite.

Elle aurait d'ailleurs par un courrier du 10 juillet 2014 notifié à A.) sa décision de refus de lui voir accorder un raccordement au réseau d'eau potable au motif que sa construction devant faire l'objet du raccordement sollicité serait illicite pour ne pas avoir été érigée conformément à l'autorisation de bâtir, et elle l'aurait informé qu'une fois qu'il aurait exécuté les travaux et qu'une fois la régularité de la construction avec l'autorisation de bâtir délivrée en date du 19 juin 1998 démontrée, il pourrait formuler une demande de raccordement au réseau d'eau potable.

La VILLE DE LIEU.1.) conteste finalement tout dommage irréparable et imminent dans le chef du demandeur.

En l'occurrence, il ne relève certainement pas des pouvoirs du juge des référés d'apprécier si la construction de A.) est conforme ou non à l'autorisation de bâtir lui délivrée en date du 19 juin 1998 tout comme il ne relève pas des pouvoirs du juge des référés d'apprécier la légalité de l'arrêté de fermeture de chantier pris par le bourgmestre en date du 21 juillet 2005.

Force est de constater que l'arrêté de fermeture de chantier du 21 juillet 2005 n'a jamais été attaqué par le demandeur et celui-ci ne saurait, sous le couvert des dispositions de l'article 933 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, faire constater par le juge des référés l'illégalité de l'arrêté de fermeture de chantier.

Il appartient uniquement au juge des référés saisi sur base de l'article 933 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile de vérifier si les conditions d'une voie de fait sont remplies.

La VILLE DE LIEU.1.), qui conteste avoir commis un acte manifestement illicite, justifie son refus de procéder au raccordement de la maison du demandeur au réseau de distribution d'eau potable en invoquant d'une part l'arrêté de fermeture de chantier - qui établirait de manière manifeste que la construction du demandeur est illicite - et d'autre part l'article 5 du règlement sur la distribution d'eau tel qu'adopté par le conseil communal du 28 juin 2010.

Il est constant en cause que la citation directe la VILLE DE LIEU.1.) a lancée à l'encontre de A.) en date du 12 décembre 2011 aux fins de le voir condamner à procéder à la suppression des travaux exécutés en violation ou sans autorisation de bâtir ainsi qu'au rétablissement des lieux

en leur état primitif a été déclarée irrecevable après que le juge de police ait retenue que l'action publique était prescrite.

Force est dès lors de retenir qu'à l'heure actuelle aucun juge du fond ne s'est prononcé sur la conformité à l'autorisation de bâtir des travaux exécutés par le demandeur à l'autorisation de bâtir ni sur la légalité de l'arrêté de fermeture de chantier du 21 juillet 2005.

Un arrêté de fermeture de chantier a en principe pour but d'éviter que des constructions réalisées illégalement puissent être poursuivies jusqu'à terme, et notamment compte tenu des difficultés éventuelles d'obtenir la condamnation ultérieure à la remise en pristin état.

Il a été jugé qu'une mesure de fermeture de chantier découlant de la constatation par l'autorité communale compétente de la réalisation de travaux non couverts par une autorisation de construire, respectivement non autorisés par l'autorisation de bâtir délivrée, (...), n'a pas pour objet de révoquer - dans le sens d'une annulation ou modification d'une décision administrative avec effet pour l'avenir seulement - ou de modifier un permis de construire antérieurement délivré, étant par ailleurs précisé que le retrait d'une autorisation de bâtir ne se conçoit qu'en conformité avec les exigences de l'article 8 du règlement grand-ducal du 8 juin 1979 relatif à la procédure à suivre par les administrations relevant de l'Etat et des communes (...) (Trib. adm., 29 avril 1998, n° 10296, Pas. Adm. 2012, V° Procédure non contentieuse, n° 15 ; Trib. adm. 18 novembre 2013, n° 31435).

Au vu des développements qui précèdent, un arrêté de fermeture de chantier ne modifie ni ne révoque d'office un permis de construire antérieurement accordé.

Il n'est pas contesté que **A.)** était raccordé au réseau d'eau potable et que sa maison a été coupée du réseau en 2001.

La **VILLE DE LIEU.1.)** ne saurait dès lors, pour justifier son refus de procéder au raccordement de la construction de **A.)** au réseau de distribution d'eau, invoquer l'article 5 du règlement sur la distribution d'eau tel qu'adopté par le conseil communal du 28 juin 2010 aux termes duquel « 1. Le propriétaire, pour obtenir le raccordement, adresse une demande écrite au Service sur un formulaire prévu à cet effet. (...) 2. La demande de raccordement doit être accompagnée d'une copie de l'autorisation de bâtir, d'une copie du plan d'implantation, d'une vue en plan de différents niveaux indiquant l'emplacement proposé pour le raccordement » pour exiger que **A.)** fasse une nouvelle demande de raccordement et encore moins que celui-ci démontre la régularité de la construction avec l'autorisation de bâtir délivrée en date du 19 juin 1998 pour se voir raccorder au réseau de fourniture d'eau potable.

Si le juge des référés ne peut préjuger le fond, il peut fonder sa décision sur une situation de fait ou de droit qui n'est pas ou ne peut pas être sérieusement contestée.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que la **VILLE DE LIEU.1.)** a commis un acte manifestement illicite en coupant et en refusant de procéder au raccordement de la maison du demandeur au réseau de distribution d'eau potable, préjudiciant un droit certain et évident dans le chef de **A.)**.

Pour qu'on se trouve en présence de faits manifestement illicites justifiant l'intervention du juge des référés sur base de l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, il faut non seulement l'existence d'actes manifestement illicites, mais encore que ceux-ci causent, ou

causeront incessamment à celui qui agit en justice un préjudice à ses biens, à ses droits ou prétentions certains et évidents.

Le trouble manifestement illicite constitutif de la voie de fait déjà réalisée comporte tant l'acte perturbateur imputable au défendeur que le dommage réalisé subi par le demandeur.

La VILLE DE LIEU.1.) conteste tout dommage irrémédiable et imminent dans le chef du demandeur.

Le demandeur fait valoir que sa maison se serait gravement détériorée, en particulier du fait de l'absence de chauffage. Pour établir les dommages affectant sa maison, A.) verse un rapport d'expertise unilatérale dressé par l'expert Gilles KINTZELE en date du 21 mai 2014 qui avait pour mission de se prononcer sur le caractère d'urgence pour procéder à des travaux d'entretien et d'achèvement divers.

L'expert relève dans son rapport avoir constaté que la maison n'était fournie ni en eau ni en électricité et que notamment suite à l'absence de chauffage la maison et ses finitions intérieures souffrent et se détériorent. Il conclut : « (...) afin d'éviter des détériorations encore plus importantes que celles constatées, il est impératif de faire fonctionner le chauffage de la maison. Pour se faire, il faudrait pouvoir disposer d'eau et d'électricité ».

Dans la mesure où la situation conflictuelle existe depuis plus de treize ans et compte tenu de l'inaction de A.) durant toutes ses années pour faire valoir judiciairement ses droits, il ne saurait être retenu dans le cadre du présent référé sauvegarde que le refus de la VILLE DE LIEU.1.) de procéder au raccordement sollicité est de nature à lui causer dans l'immédiat un préjudice qu'il importe de faire cesser ou de prévenir d'urgence.

A.) est dès lors à débouter de sa demande pour autant qu'elle est basée sur l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

- sur base de l'article 932 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile

A.) base sa demande à titre subsidiaire sur les dispositions de l'article 932, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile.

Aux termes de l'article 932 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, le juge des référés peut ordonner, en cas d'urgence, toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Le référé urgence présuppose la réunion de deux conditions, l'une relative à l'urgence, l'autre relative à l'absence de contestation sérieuse.

En ce qui concerne la condition d'urgence, celle-ci est donnée « toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire et ne préjudgeant en rien le fond, met en péril les intérêts d'une partie ».

Le référé urgence présuppose la réunion de deux conditions, l'une relative à l'urgence, l'autre relative à l'absence de contestation sérieuse.

En ce qui concerne la condition d'urgence, celle-ci est donnée « toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire et ne préjugant en rien le fond, met en péril les intérêts d'une partie ».

L'intervention du juge des référés ne saurait se justifier que lorsqu'il y a urgence, c'est-à-dire quand le moindre retard peut causer un préjudice irréparable. L'urgence s'apprécie au regard de la possibilité d'obtenir satisfaction en temps voulu devant le juge du fond.

La notion d'urgence implique que l'absence de solution apportée à la situation contentieuse engendre une atteinte intolérable aux droits ou intérêts du demandeur ou consacre une situation sur laquelle il ne serait pas possible de revenir dans le cadre d'une instance au fond.

Le juge des référés doit s'assurer de l'existence d'un cas d'urgence au moment où il statue, et si le fait que l'état de chose allégué existe depuis plusieurs mois n'est pas exclusif de l'urgence dès lors qu'il résulte des circonstances qu'elle ne fait que s'accroître avec le temps (Cass, 2^{ème} civ., 29 octobre 1964, Bull. civ. 1964, II, n° 659), il convient de rappeler que l'actuelle situation conflictuelle existe depuis 2001, que le demandeur est resté inactif durant toutes ces années, de sorte que la preuve d'un préjudice irréparable si la mesure sollicitée n'était pas ordonnée laisse d'être établie.

Il y a lieu de retenir que la condition de l'urgence n'est pas remplie et de déclarer la demande irrecevable sur la base subsidiaire.

2. L'action dirigée contre les sociétés SOC.1.) S.A., SOC.2.) S.A. et SOC.3.) S.A.

A.) demande la condamnation des sociétés **SOC.1.) S.A., SOC.2.) S.A. et SOC.3.) S.A.**, en leur qualité de fournisseur et gestionnaire du réseau d'électricité de la Ville de **LIEU.1.)**, à lui fournir l'électricité au tarif en vigueur et les sociétés **SOC.2.) S.A. et SOC.3.) S.A.**, en leur qualité de fournisseur et gestionnaire du réseau de gaz de la Ville de **LIEU.1.)**, à lui fournir le gaz au tarif en vigueur.

Concernant sa demande à se voir fournir en électricité, il est constant en cause que le demandeur s'est vu couper le courant électrique au courant du mois de mai 2005 et qu'il s'est vu enlever le compteur électrique provisoire en date du 2 août 2005 à la suite de l'arrêté de fermeture de chantier du 21 juillet 2005.

Concernant sa demande à se voir fournir en gaz, le demandeur expose que sa maison était reliée au réseau et que la fourniture du gaz avait été coupée à sa demande avant le commencement des travaux de transformation de sa maison pour des raisons de sécurité.

La société **SOC.2.)** s'oppose à la demande au motif que ni les conditions d'exercice du référé sauvegarde ni celles du référé urgence seraient réunies en l'espèce.

Elle expose qu'elle a été informée par la **VILLE DE LIEU.1.)** du caractère illégal de la construction du demandeur et de la fermeture du chantier prononcée par arrêté du 21 juillet 2005.

Elle précise que pendant la phase chantier, la construction du demandeur était alimentée par un raccordement provisoire de chantier. Le chantier ayant été fermé, tout raccordement provisoire

a été enlevé suite à l'arrêté de fermeture de chantier du bourgmestre de la Ville de **LIEU.1.)** du 21 juillet 2005.

Elle ajoute qu'elle n'a pas qualité pour apprécier ou contrôler si une construction dont le raccordement est demandé a été régulièrement autorisée, mais que dès qu'elle est informée du caractère illégal d'une construction, il lui est interdit de la raccorder.

Elle fait valoir que dans son assignation, le demandeur vise le raccordement définitif aux réseaux de gaz et d'électricité. C'est donc en réalité une attitude négative, à savoir l'abstention de raccordement définitif que le demandeur lui reproche. Il ne saurait dès lors y avoir voie de fait.

Ce moyen est écarté dans la mesure où, tel qu'il a été précisé ci-dessus, une abstention d'agir peut, tout autant qu'une action positive, porter atteinte à un droit indiscutable d'autrui et par voie de conséquence être constitutive d'une voie de fait.

La société **SOC.2.)** fait en outre valoir qu'avant l'assignation du 27 août 2014, aucune demande pour un raccordement définitif en électricité ou en gaz ne lui serait parvenue. On ne saurait dès lors lui reprocher un refus de raccorder.

Elle soutient en outre que si le défaut de raccordement devait être qualifié d'acte matériel, il ne saurait constituer ni un trouble illicite dans la mesure où le refus de raccordement serait justifié par le caractère illégal de la construction ni un trouble manifestement illicite dans la mesure où l'absence de recours en annulation contre l'arrêté de fermeture de chantier du 21 juillet 2005 équivaldrait à une reconnaissance par le demandeur du caractère illégal de la construction.

La société **SOC.2.)** fait ensuite valoir que le trouble manifestement illicite doit être le fait direct du défendeur ; or, en l'espèce, le trouble allégué serait la conséquence de la construction illégale relevant de la seule responsabilité du demandeur.

La société **SOC.2.)** conteste finalement tout préjudice dans le chef du demandeur qui ne saurait raisonnablement invoquer un prétendu préjudice presque 10 ans après l'arrêté de fermeture de chantier.

Par rapport à la base subsidiaire de l'article 932, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure, la société **SOC.2.)** conteste que les conditions requises, à savoir l'urgence et l'absence de contestations sérieuses, soient remplies en l'espèce.

Les sociétés **SOC.1.)** S.A et **SOC.3.)** S.A. concluent à leur mise hors cause au motif que le demandeur sollicite un raccordement alors qu'elles ne sont que fournisseurs d'énergie.

Quant à la demande en fourniture d'électricité

Aux termes de son assignation, **A.)** fait valoir que les fournisseurs d'énergie ne peuvent refuser les raccordements et la fourniture d'énergies alors que sa maison est pourvue de tous les dispositifs pour les recevoir et il demande à voir condamner les sociétés **SOC.1.)** S.A., **SOC.2.)** S.A. et **SOC.3.)** S.A. en leur qualité de fournisseur et de gestionnaire à lui fournir l'électricité au tarif en vigueur

- sur base de l'article 933 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile

Le demandeur fait valoir qu'à la date de l'arrêté de fermeture de chantier du 21 juillet 2005 subsistait seulement le raccordement au réseau électrique qui a été supprimé en application dudit arrêté.

Il fait valoir, attestation testimoniale à l'appui, qu'une demande, qui serait restée lettre morte, tendant au raccordement de sa maison au réseau d'électricité avait déjà été introduite au courant de l'année 2011, et il verse également parmi ses pièces une demande de fourniture en électricité et en gaz qu'il a introduite auprès de la société **SOC.3.)** S.A. en date du 3 septembre 2014 et à laquelle la société **SOC.3.)** S.A. n'aurait pas réagi.

Il est constant en cause que par arrêté du 21 juillet 2005, le bourgmestre de la Ville de **LIEU.1.)** a fermé le chantier du demandeur avec effet immédiat et a chargé Monsieur l'ingénieur-directeur des services industriels – électricité – de faire couper le courant électrique et de faire enlever le compteur provisoire actuellement installé, ceci en application de l'article 17 du règlement concernant la fourniture du courant électrique.

Aux termes du prédit article, « le service électrique aura encore le droit de suspendre la fourniture du courant sans mise en demeure, si le courant est utilisé pour l'exécution de travaux de construction contraires aux dispositions du règlement sur les bâtisses et non couverts par une autorisation de bâtir ».

Il est constant en cause que le compteur électrique provisoire a été enlevé par les services de la Ville en date du 2 août 2005 et que la coupure d'électricité est devenue effective depuis cette date.

Il s'ensuit que le demandeur s'est vu supprimer le raccordement *provisoire* de chantier à la suite de l'arrêté de fermeture de chantier du 21 juillet 2005.

Le demandeur qui aux termes de son assignation sollicite la fourniture d'électricité demande en fait le raccordement définitif de sa maison au réseau d'électricité.

Il convient de préciser que la société **SOC.2.)** est gestionnaire de réseau tant d'électricité que de gaz tandis que les sociétés **SOC.1.)** S.A. et **SOC.3.)** S.A. sont fournisseurs de gaz et d'électricité.

La société **SOC.2.)** en tant que gestionnaire de réseau procède dès lors elle seule aux raccordements.

Les sociétés **SOC.1.)** et **SOC.3.)** S.A. en tant que fournisseurs d'électricité sont partant à mettre hors cause.

La société **SOC.2.)** fait valoir que l'arrêté de fermeture de chantier du 21 juillet 2005 n'ayant pas été attaqué par le demandeur, cet acte administratif établirait dès lors le caractère illégal de la construction. Or en application de l'article 2, paragraphe 3 de la loi modifiée du 1er août 2007 relative à l'organisation du marché de l'électricité qui exige que le client résidentiel désirant être raccordé doit disposer de tous les permis et autorisations requis en la matière, un gestionnaire de réseau ne saurait raccorder une construction illégale.

La constatation d'un trouble manifestement illicite suppose en tout état de cause l'existence d'une acte ou d'une abstention qui ne s'inscrit, à l'évidence, pas dans le cadre des droits légitimes de son auteur. L'existence d'un trouble manifestement illicite implique que le comportement du défendeur est contraire à la morale, à la loi, au règlement, à la convention. Si tel n'est pas le cas, le trouble sera peut-être illicite, mais il ne le sera pas manifestement et il ne suffira dès lors pas à justifier le prononcé d'une mesure de remise en état.

Ainsi, le juge des référés n'est pas compétent s'il existe une contestation sérieuse au fond. Les troubles doivent être manifestement illicites, ce qui présume que leur caractère illicite doit précisément ne pas être l'objet de contestations sérieuses. Il a ainsi été décidé que la demande est irrecevable lorsque la contestation porte soit sur l'existence même du trouble allégué, soit sur le caractère manifestement illicite de ce trouble (Cour, 26 janvier 1993, n° 14772 du rôle).

En l'occurrence, il n'est pas établi au stade actuel du litige en référé que l'abstention de la société **SOC.2.)** constitue un acte manifestement illicite qui préjudicierait à un droit dont le demandeur serait titulaire alors qu'à l'heure actuelle, face aux contestations de la société **SOC.2.)** qui ne sont manifestement pas vaines, ce droit dont son examen échappe aux pouvoirs du juge des référés laisse d'être établi.

Il s'ensuit que la demande en tant qu'elle est basée sur l'article 933, alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile est à déclarer irrecevable.

- sur base de l'article 932 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile

Le demandeur fait valoir à titre subsidiaire qu'il y aurait urgence à voir raccorder sa maison au réseau d'électricité en raison des dommages actuellement subis et ceux qui risquent manifestement de se produire prochainement, fût d'un raccordement effectif.

Le demandeur fait valoir que sa maison se serait gravement détériorée en particulier du fait de l'absence de chauffage. Pour établir les dommages affectant sa maison, il verse un rapport d'expertise unilatérale dressé par l'expert Gilles KINTZELE en date du 21 mai 2014 qui avait pour mission de se prononcer sur le caractère d'urgence pour procéder à des travaux d'entretien et d'achèvement divers.

L'expert relève dans son rapport avoir constaté que la maison n'était fournie ni en eau ni en électricité et que notamment suite à l'absence de chauffage la maison et ses finitions intérieures souffrent et se détériorent. Il conclut : « (...) afin d'éviter des détériorations encore plus importantes que celles constatées, il est impératif de faire fonctionner le chauffage de la maison. Pour se faire, il faudrait pouvoir disposer d'eau et d'électricité ».

La société **SOC.2.)** fait valoir que le rapport d'expertise KINTZELE ne lui serait pas opposable pour ne pas être contradictoire.

Aux termes de l'article 932 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, le juge des référés peut ordonner, en cas d'urgence, toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Le référé urgence présuppose la réunion de deux conditions, l'une relative à l'urgence, l'autre relative à l'absence de contestation sérieuse.

En ce qui concerne la condition d'urgence, celle-ci est donnée « toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire et ne préjugant en rien le fond, met en péril les intérêts d'une partie ».

L'intervention du juge des référés ne saurait se justifier que lorsqu'il y a urgence, c'est-à-dire quand le moindre retard peut causer un préjudice irréparable.

L'urgence s'apprécie au regard de la possibilité d'obtenir satisfaction en temps voulu devant le juge du fond.

La notion d'urgence implique que l'absence de solution apportée à la situation contentieuse engendre une atteinte intolérable aux droits ou intérêts du demandeur ou consacre une situation sur laquelle il ne serait pas possible de revenir dans le cadre d'une instance au fond.

Le juge des référés doit s'assurer de l'existence d'un cas d'urgence au moment où il statue, et si le fait que l'état de chose allégué existe depuis plusieurs mois n'est pas exclusif de l'urgence dès lors qu'il résulte des circonstances qu'elle ne fait que s'accroître avec le temps (Cass, 2^{ème} civ., 29 octobre 1964, Bull. civ. 1964, II, n° 659), il convient de constater que le demandeur dont la construction est privée d'électricité depuis 2005 n'a introduit sa demande en raccordement qu'en 2011 respectivement 2014, de sorte que la condition de l'urgence laisse à l'heure actuelle d'être établie.

Il y a dès lors lieu de déclarer la demande irrecevable sur la base subsidiaire.

Quant à la demande en fourniture de gaz

Aux termes de son assignation, **A.)** fait valoir que les fournisseurs d'énergie ne peuvent refuser les raccordements et la fourniture d'énergies alors que sa maison est pourvue de tous les dispositifs pour les recevoir et il demande à voir condamner les sociétés **SOC.2.)** S.A. et **SOC.3.)** S.A. en leur qualité de fournisseur et de gestionnaire à lui fournir le gaz au tarif en vigueur. Il fait encore valoir que la **VILLE DE LIEU.1.)** a supprimé les raccordements eau-gaz-électricité à la limite de sa propriété tels qu'ils existaient jusqu'en 1999, le privant ainsi injustement d'eau, gaz et électricité.

Dans la même assignation, **A.)** fait valoir que suite aux événements de la St Sylvestre 1999, la ville de **LIEU.1.)**, par ses services de raccordements, a fait procéder au retrait de tous les raccordements de sa maison en eau froid/chaude, gaz et électricité.

Dans une note de plaidoiries versée à l'audience, le demandeur expose que sa maison était reliée au réseau de gaz et que la fourniture du gaz avait été coupée à sa demande avant le commencement des travaux de transformation de sa maison pour des raisons de sécurité, mais qu'une fois la maison achevée au mois de décembre 1999, l'approvisionnement en gaz n'a pas été rétabli.

Il résulte encore d'un courrier que le bourgmestre de la Ville de **LIEU.1.)** a adressé en date du 13 mars 2012 à **A.)** que « *S'il a effectivement pu être remarqué que les raccords précités* », à savoir conduites d'eaux pluviales, conduites d'eaux usées, conduite d'eau potable, conduite de gaz, « *n'ont pas été réalisées jusqu'à la limite exacte de votre propriété pour des raisons qui ne sauraient être retracées aujourd'hui, (...)* ».

Il résulte finalement des éléments du dossier que le demandeur s'est adressé en date du 3 septembre 2014 à **SOC.3.)** pour voir conclure un contrat de fourniture de gaz.

Il suit des développements qui précèdent que les faits tels qu'exposés par le demandeur et ce malgré rupture du délibéré du 21 janvier 2015 restent incohérents et mettent le juge saisi dans l'impossibilité de connaître l'objet exact de sa demande et partant de statuer en connaissance de cause.

Il s'ensuit que le demandeur est à débouter de sa demande sur les deux bases invoquées.

A défaut d'établir l'iniquité requise en la matière, la **VILLE DE LIEU.1.)** et les sociétés **SOC.2.) S.A.**, **SOC.1.) S.A.** et **SOC.3.) S.A.** sont à débouter de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS

Nous Elisabeth CAPESIUS, Vice-Présidente au Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président du Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant contradictoirement ;

recevons les demandes en la forme ;

Nous déclarons compétent pour en connaître ;

les déclarons irrecevables ;

déboutons la **VILLE DE LIEU.1.)**, la société **SOC.2.) S.A.**, la société **SOC.1.) S.A.** et la société **SOC.3.) S.A.** de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure ;

laissons les frais et dépens à charge de **A.)**.