Texte pseudonymisé

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

A r r ê t c i v i l

Audience publique du mercredi, cinq mai deux mille quatre.

Numéro 28222 du rôle.

Composition :

Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre ;
Edmée CONZEMIUS, premier conseiller ;
Camille HOFFMANN, conseiller ;
Jeanne GUILLAUME, avocat général ;
Patrick KELLER, greffier.

E N T R E :

PERSONNE1.), maçon, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 05 mai 2003,

comparant par Maître João Nuno PEREIRA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1) le syndicat de la copropriété de la résidence de la RUE1.), sise à L-ADRESSE2.), représenté par son syndic actuellement en fonctions,

intimé aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

2) la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE3.), représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

intimée aux fins du prédit exploit ENGEL,

comparant par Maître Paul TRIERWEILER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

L A C O U R D ' A P P E L :

En date du 2 août 1995, la bourgmestre de la Ville d'LIEU1.) a accordé à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) l'autorisation de construire un immeuble résidentiel à 23 appartements aux abords de la RUE1.) à LIEU1.), suivant les indications des plans annexés à l'autorisation et les conditions y contenues.

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) sont propriétaires d'une maison unifamiliale sise au numéro ADRESSE1.) de ladite RUE1.) et située vis-à-vis de l'immeuble résidentiel prémentionné.

PERSONNE1.) s'était plaint de ce qu'étant donné l'étroitesse de la RUE1.), l'emplacement projeté de l'accès du garage commun de l'immeuble résidentiel concerné lui enlèverait la possibilité de stationner son véhicule devant sa maison ;

que le projet contreviendrait à l'article 2/5 du règlement général sur les bâtisses de la Ville d'LIEU1.), ci-après désigné par R.B., lequel limite le nombre des niveaux de construction *à « trois étages droits habitables »;*

que le projet contreviendrait à l'article 2/3 R.B. en ce qu'il ne respecterait pas la bande d'implantation de seize mètres de profondeur y prévue;

qu'il ne respecterait pas davantage les marges de reculement prescrites à l'article 2/4 R.B.;

qu'il ne serait pas en conformité avec l'article 2/6 R.B. concernant la hauteur des constructions;

que le projet prévoirait la construction d'un garage de plus de 20 véhicules et constituerait ainsi un établissement dangereux, insalubre ou incommode de troisième classe, interdit comme tel dans la zone de construction A en vertu de l'article 2/2 R. B. ;

que l'accès au garage qui servirait également d'accès au parking public serait de nature à augmenter considérablement la circulation, routière dans la RUE1.), l'emplacement en retrait de la résidence nécessitant des manœuvres d'entrée et de sortie du garage ne répondant pas aux impératifs de sécurité de la circulation publique, notamment au regard de la présence des enfants mineurs du demandeur ;

qu'enfin la bourgmestre aurait enfreint l'article 12/7 R.B. concernant l'aspect des constructions alors qu'un immeuble résidentiel comme celui autorisé détruirait l'harmonie de la RUE1.) ayant comporté uniquement jusque là des maisons unifamiliales ;

Statuant sur la demande en annulation de l'autorisation de construire, la Cour administrative, réformant le jugement rendu le 9 décembre 1997 par le tribunal administratif, a, par arrêt du 7 janvier 1999, fait droit à la demande en constatant que les fenêtres mansardées sont contraires à l'article 2/5 du règlement des bâtisses qui dispose que « aucune superstructure ne peut dépasser l'angle de 60° partant de l'alignement de la façade à hauteur de la corniche principale ».

Par exploit d'huissier de justice du 7 juin 1999, PERSONNE1.) a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence de la RUE1.) et la s. à r. l. SOCIETE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour entendre condamner les parties assignées à effectuer les travaux nécessaires pour rendre l'immeuble conforme avec l'article 2/5 du règlement des bâtisses de la Ville d'LIEU1.) ainsi qu'avec l'autorisation n° NUMERO2.) délivrée en date du 30 août 1996 par le ministre de l'environnement, sous peine d'une astreinte de 20.000.- francs par jour de retard et pour entendre condamner les parties assignées solidairement, sinon in solidum, à payer au demandeur 7.500.000.- francs à titre de dommages et intérêts avec les intérêts légaux du 12 septembre 1996, jour du dépôt de la requête en annulation devant le Conseil d'Etat, sinon à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

PERSONNE1.) avait demandé en outre la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir. Il avait réclamé enfin une indemnité de procédure de 35.000.- francs.

A l'appui de ces demandes PERSONNE1.) avait exposé que nonobstant l'arrêt du 7 janvier 1999 de la Cour administrative, la résidence n'avait pas été mise en conformité avec la disposition de l'article 2/5 du règlement des bâtisses ;

qu'en outre, l'autorisation n°NUMERO2.) délivrée en date du 30 août 1996 par le Ministre de l'Environnement à SOCIETE1.) s. à r. l. a été accordée pour la construction d'un parking souterrain dans la résidence devant comprendre seulement 14 emplacements et non pas 26 comme c'est le cas en l'espèce ;
qu'il subit un préjudice du fait de la violation des dispositions légales et réglementaires, et plus particulièrement :

« que l'édification de la résidence a incontestablement aggravé la situation de voisin direct du requérant tant au niveau de sa sécurité et celle de sa famille qu'au niveau de leur qualité de vie et de leur tranquillité,
que le non-respect de l'angle de la superstructure le prive de toute luminosité,
que la RUE1.) étant très étroite, le volume occupé par la résidence supprime toute perspective et offre une vision suffocante pour le requérant,
que par ailleurs, la résidence ne s'intègre nullement dans le paysage urbain de la RUE1.); son volume est manifestement disproportionné par rapport aux immeubles voisins et est sans harmonie aucune,
que tous ces éléments sont de nature à dévaloriser le quartier et diminuent considérablement la valeur vénale de la maison unifamiliale du requérant,
que par le non-respect des emplacements souterrains autorisés, la circulation s'est considérablement intensifiée depuis la construction de la résidence; les stationnements sur le terrain avant la construction étaient de loin inférieurs aux 26 emplacements que comprend le sous-sol de l'immeuble et aux emplacements se situant dans la cour derrière la résidence ».

PERSONNE1.) offre de prouver par voie d'aveu, de témoins ou de visite sur les lieux que «l'intégralité des gênes invoquées par le requérant diminuent considérablement sa qualité de vie ainsi que la valeur vénale de son immeuble. L'édification de la résidence a incontestablement aggravé la situation de voisin direct du requérant tant au niveau de sa sécurité et celle de sa famille qu'au niveau de leur qualité de vie et de leur tranquillité. Le non-respect de l'angle de la superstructure le prive de toute luminosité. La RUE1.) étant très étroite, le volume occupé par la résidence supprime toute perspective et offre une vision suffocante pour le requérant. Par ailleurs, la résidence ne s'intègre nullement dans le paysage de la RUE1.); son volume est manifestement disproportionné par rapport aux immeubles voisins et est sans harmonie. Tous ces éléments sont de nature à dévaloriser le quartier et diminuent considérablement la valeur vénale de la maison unifamiliale du requérant. »

Il offre encore de prouver que « comme le soleil se lève derrière la résidence litigieuse construite en face de la maison du requérant, sa maison n'est pas ensoleillée du lever du soleil jusqu'à 13-14 heures de l'après-midi, comme c'était le cas avant la construction de la résidence, mais uniquement à partir de midi et ce pendant une durée d'une à deux heures. Comme la résidence se trouve en face de la maison du requérant, ce dernier voit bel et bien à partir de son domicile toute la résidence sans devoir descendre dans la rue et se tordre le cou».

PERSONNE1.) invoque à l'appui de ses demandes principalement l'article 544 du code civil et subsidiairement les articles 1382 et 1383 du même code.

Statuant sur ces demandes, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, par jugement du 24 février 2003, déclaré les offres de preuve irrecevables et les demandes non fondées, à l'exception de celle relative aux emplacements de stationnement souterrains dans la mesure où le demandeur réclame une réparation en nature sur base des articles 1382 et 1383 du code civil du préjudice allégué. Quant à ce point, le tribunal a ordonné la réouverture des

débats pour permettre aux parties d'examiner la demande de remise en état par la s. à r. l. SOCIETE1.) en sa qualité de constructeur.

PERSONNE1.) a relevé appel de ce jugement par exploit d'huissier de justice du 5 mai 2003 pour entendre, par réformation du jugement entrepris, faire droit à ses demandes.

Il réclame une indemnité de procédure de 667,63 € pour la première instance et de 1.500 € pour l'instance d'appel.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence de la RUE1.) et la s. à r. l. SOCIETE1.) concluent à la confirmation du jugement entrepris. En ordre subsidiaire, au cas où une condamnation serait prononcée à son encontre, le syndicat des copropriétaires de la résidence de la RUE1.) demande à être tenu quitte et indemne par la s. à r. l. SOCIETE1.).

Le syndicat des copropriétaires de la résidence de la RUE1.) demande une indemnité de procédure de 1.000 €.

La s. à r. l. SOCIETE1.) conclut à la condamnation de l'appelant à lui payer une indemnité de procédure de 1.500 €.

A l'audience de la mise en état du mercredi 31 mars 2004, les parties intimées ont demandé le rejet de la procédure des dernières conclusions de l'appelant. Elles font valoir que ces conclusions leur furent notifiées par télécopie le 29 mars 2004 à 22 :30 heures, de sorte qu'il leur était impossible de répliquer et que leurs droits de défense s'en trouvent lésés.

L'appelant tente de justifier la notification tardive des conclusions par le fait que la s. à r. l. SOCIETE1.) lui avait encore communiqué des pièces le 24 mars 2004.

Il faut cependant constater que les pièces en question sont des photographies des lieux et que les conclusions litigieuses ne se rapportent pas aux susdites photographies, mais exclusivement aux conclusions notifiées les 26 novembre 2003 et 25 février 2004 des parties intimées. En notifiant ses conclusions le 24 mars 2004 vers 22 :30 heures, l'appelant a mis les intimées dans l'impossibilité de répliquer, violant ainsi le principe du contradictoire.

Il y a donc lieu de faire droit à la demande tendant au rejet du débat desdites conclusions.

PERSONNE1.) invoque à l'appui de ses demandes principalement l'article 544 du code civil et subsidiairement, dans la mesure où l'immeuble voisin a été érigé en violation de l'autorisation de construire, les articles 1382 et 1383 du même code.

<u>Quant aux troubles de voisinages allégués</u>

Il est de principe que l'existence d'une autorisation administrative ne porte pas atteinte au droit de recours de la victime d'un trouble de voisinage, les autorisations et permis étant toujours accordés sous réserve des droits des tiers. L'autorisation n'a aucun effet justificatif et n'exclut pas les demandes de ceux qui pourraient s'estimer lésés.

Les juges de première instance ont retenu à juste titre que PERSONNE1.) ne peut se prévaloir d'aucun droit acquis au maintien de sa situation et qu'il doit tolérer la construction d'un immeuble sur le terrain à bâtir sis en face de son immeuble.

En effet, en l'absence de convention ou de réglementation particulière, les propriétaires d'immeubles déjà construits n'ont aucun droit au maintien de l'environnement existant et ne sauraient s'opposer à la construction d'autres immeubles dans le voisinage ou réclamer une indemnisation en faisant état que ces immeubles nouveaux les priveraient de certains agréments dont ils avaient pu bénéficier jusqu'alors. Chaque propriétaire de terrain à bâtir a le droit d'user de sa propriété et notamment d'y ériger des constructions conformément aux règles d'urbanisme et ce droit ne peut être réduit par la préoccupation du site par un autre propriétaire.

Cependant même si la construction est conforme au règlement des bâtisses et à l'autorisation de construire, le propriétaire peut voir engager sa responsabilité lorsqu'il cause un trouble anormal à son voisinage.

Le tribunal doit encore être approuvé pour avoir retenu que les inconvénients entraînés inéluctablement par la construction de la résidence, à savoir la diminution de l'ensoleillement de l'immeuble de l'appelant et l'augmentation du trafic automobile ne peuvent être qualifiés de troubles anormaux et excessifs justifiant une indemnisation.

En effet, il est normal que dans un environnement urbain des constructions existantes soient privées partiellement de vue et d'ensoleillement par des bâtisses nouvelles au fur et à mesure du développement de l'habitat et que l'apparition de nouveaux résidents accroisse la circulation automobile avec tous les inconvénients que cela comporte nécessairement. Quant à l'anormalité des troubles allégués, elle ne doit pas être appréciée par rapport à la situation antérieure à la construction de la nouvelle résidence en face de l'immeuble de l'appelant, mais par rapport à celle que les autres habitants du quartier en cause ou de quartiers semblables à celui habité par l'appelant à LIEU1.) doivent d'une façon générale supporter. Or il n'est pas prouvé ni offert en preuve que les inconvénients que l'appelant doit endurer excèderaient la mesure des désagréments de voisinage que les autres habitants doivent également supporter.

Quant aux infractions à la réglementation sur l'urbanisme

L'appelant demande encore réparation du préjudice sur le fondement des articles 1382 et 1383 du code civil qui lui aurait été causé par les infractions commises à l'encontre du règlement sur les bâtisses (article 2/5) et de

l'autorisation n° NUMERO2.) délivrée en date du 30 août 1996 par le ministre de l'environnement.

Il est constant en cause que toutes les prescriptions du règlement sur les bâtisses ont été observées, sauf pour ce qui est de l'angle de 60° partant de l'alignement de la façade à hauteur de la corniche principale qui est dépassé de 11,5° par les superstructures (mansardes).

C'est à tort que le jugement entrepris a déclaré que le syndicat de la copropriété de la résidence de la RUE1.) ne peut se voir reprocher aucune faute sur le fondement des articles 1382 et 1383 du code civil au motif que le syndicat n'était pas le bâtisseur de l'immeuble et qu'il n'avait non plus les pouvoirs de maître de l'ouvrage lors de la construction. En effet, s'il est vrai que le syndicat des copropriétaires n'est pas à l'origine de la construction illégale, sa responsabilité est néanmoins susceptible d'être engagée en application des susdits articles au motif qu'il a laissé perdurer une situation dont il connaissait ou devait connaître l'illégalité.

C'est encore à tort que le tribunal a absous la s. à r. l. SOCIETE1.) de toute faute pouvant engager sa responsabilité au motif qu'elle avait obtenu l'autorisation de construire des autorités communales. Or la circonstance que la commune d'LIEU1.) avait accordé une autorisation de construire en violation du règlement sur les bâtisses n'a pas comme effet de dégager la s. à r. l. SOCIETE1.) de sa propre responsabilité envers les tiers, le maître de l'ouvrage devant se conformer en tout état de cause et d'office à la réglementation en vigueur indépendamment des autorisations administratives obtenues.

Pour prospérer dans sa demande dirigée contre la s. à r. l. SOCIETE1.), la partie appelante doit non seulement prouver l'irrégularité de l'acte ou l'illicéité du comportement du maître de l'ouvrage ou du syndicat des copropriétaires, mais encore un préjudice personnel et une relation causale directe entre la faute et le préjudice allégué.

Ainsi le défaut d'autorisation valable n'est en lui-même pas constitutif d'un préjudice personnel dont le tiers pourrait se prévaloir, étant donné que l'inconvénient que la construction illicite peut lui causer, existe de la même façon que la construction de l'immeuble soit ou non dûment autorisée.

Par conséquent lorsque des constructions sont édifiées en violation du règlement sur les bâtisses, le tiers n'obtient réparation du préjudice résultant de la construction illicite que s'il existe une relation directe avec l'infraction elle-même, et non avec la seule construction. Ce lien direct sera nécessairement apprécié en fonction de la finalité de la règle qui a été transgressée. La faute ne peut être causale que si la prescription méconnue tendait à éviter le préjudice subi, non lorsqu'il avait pour unique but la protection d'un intérêt général. Cela revient à dire que la victime ne peut se prévaloir de la prescription violée que si elle est protectrice des intérêts dont elle invoque la lésion (cf. la jurisprudence commentée dans la RTDCiv. 1992, 569 par P. Jourdain et la RTDCiv. 1975, 110 par G. Durry; Cass. civ. 7 juin

1979, JCP 1980, II, 19415 et note J. Ghestin; Cass. civ. 2 juillet 1974, D. 1975, 61 et note Ernest Frank; Cass. civ. 17 novembre 1971, D. 1972, 180; Cass. civ. 10 décembre 1969, D. 1970, 323; " Le droit de tiers au respect, par les constructeurs, des règles d'urbanisme " par J. Morand, JCP 1974, I, 2661 ; Jurisclasseur, responsabilité civile, articles 1382 à 1386, fasc. 160, n° 45).

Il faut donc que l'appelant, qui se prétend victime de la violation du règlement sur les bâtisses, prouve un préjudice personnel qui ne se confond pas avec le préjudice social causé par l'infraction au règlement et démontre que cette prescription n'a pas seulement été édictée dans un but d'intérêt général, mais qu'elle avait encore pour but d'éviter le préjudice personnel dont il fait état.

En l'espèce, l'article 2/5 du règlement des bâtisses qui dispose que « aucune superstructure ne peut dépasser l'angle de 60° partant de l'alignement de la façade à hauteur de la corniche principale », à trait à l'intégration harmonieuse des bâtisses dans l'environnement architectural de la ville d'LIEU1.), et tend en outre à éviter un écran à la lumière dans la voie publique (cf. Cour administrative, arrêt 10504C du 7 janvier 1999). La disposition en cause est par conséquent également protectrice des fonds voisins qui risquent d'être privés de lumière du fait de superstructures trop élevées.

Cependant étant donné que ce ne sont pas les lucarnes qui sont contraires au règlement des bâtisses en tant que telles, mais uniquement en ce que leur angle par rapport à l'alignement de la façade à hauteur de la corniche principale dépasse l'angle permis de 60°, il y a lieu de vérifier l'incidence de cette irrégularité sur l'ensoleillement du fonds de l'appelant.

Il ressort du plan de situation (coupe verticale de l'immeuble) figurant dans le rapport d'expertise Chrisnach, page 19, déposé le 6 octobre 1998 au greffe de la Cour Administrative que les lucarnes de mansarde devraient être en recul d'environ 70 cm pour être entièrement à l'intérieur de l'espace compris dans l'angle de 60°. Il appert cependant du plan en question que les lucarnes existantes ne jettent pas une ombre perceptiblement plus importante sur le fonds de l'appelant que ne le feraient des lucarnes réduites à une mesure conforme au règlement des bâtisses. Il s'ensuit qu'en l'absence de préjudice, la demande en réparation n'est pas fondée.

Quant au nombre des emplacements dans le parking souterrain, c'est à bon escient que le tribunal a, avant tout autre progrès en cause, ordonné la réouverture des débats pour permettre aux parties d'examiner la demande tendant à la condamnation de la s. à r. l. SOCIETE1.) de procéder aux travaux de mise en conformité.

Les offres de preuve libellées par l'appelant sont à déclarer irrecevables. En effet, les faits offerts en preuve sont soit d'ores et déjà contredits par les éléments acquis en cause, soit non pertinents.

Comme la partie appelante succombe en instance d'appel et devra supporter l'intégralité des dépens, elle ne peut prétendre à l'allocation d'une indemnité de procédure.

La demande en paiement d'une indemnité formée par les parties intimées en application de l'article 240 du NCPC est à rejeter au motif qu'elles n'ont pas établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à leur charge.

P A R C E S M O T I F S :

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état, le représentant du Ministère Public entendu,

déclare l'appel recevable ;

écarte de la procédure les conclusions notifiées le 29 mars 2004 par l'appelant ;

déclare irrecevables les offres de preuve libellées par l'appelant ;

dit l'appel non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

condamne l'appelant aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maîtres Jean-Paul NOESEN et Paul TRIERWEILER, avocats, qui la demandent, affirmant en avoir fait l'avance.

La lecture du présent arrêt a été faite en la prédite audience publique par Marie-Paule ENGEL, présidente de chambre, en présence de Patrick KELLER, greffier.