Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2026TALCH10/00051

Audience publique du vendredi, dix-sept avril deux mille vingt-six

Numéros TAL-2023-02442 et TAL-2023-07108 du rôle

Composition :
Livia HOFFMANN, Vice-présidente,
Catherine TISSIER, premier juge,
Claudia SCHETTGEN, juge,
Elma KONICANIN, greffier.

I. TAL-2023-02442

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le n°NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie demanderesse aux termes de l'exploit d'assignation de l'huissier de justice Martine LISE, demeurant à Luxembourg, en date du 17 mars 2023,

comparaissant par **Maître Alain RUKAVINA**, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.), représentée par son collège des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions, établi à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISE,

comparaissant par **la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour**, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au RCSL sous le numéro B265322, inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Albert RODESCH**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

II. TAL-2023-07108

1. **PERSONNE1.)**, ingénieur en état civil, et

2. **PERSONNE2.)**, employée privée, demeurant ensemble à L-ADRESSE3.):

parties demanderesses aux termes de l'exploit d'assignation de l'huissier de justice Martine LISE, demeurant à Luxembourg, en date du 17 mars 2023,

comparaissant tous deux par Maître Ferdinand BURG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1**. l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE6.)**, représentée par son collège des Bourgmestre et Echevins actuellement en fonctions, établi à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISE,

comparaissant par **la société à responsabilité limitée RODESCH Avocats à la Cour**, établie et ayant son siège social à L-1470 Luxembourg, 7-11, route d'Esch, représentée par ses gérants actuellement en fonctions, inscrite au RCSL sous le numéro B265322, inscrite au Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par **Maître Albert RODESCH**, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

2. **la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l**., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés sous le n°NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

partie défenderesse aux fins du prédit exploit LISE,

comparaissant par **Maître Alain RUKAVINA**, Avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

---

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 11 février 2026.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du même jour de l'audience des plaidoiries fixée au 13 mars 2026.

Maître Ferdinand BURG a demandé à être entendu oralement en ses plaidoiries.

Entendus PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Ferdinand BURG, avocat constitué.

Entendue la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l par l'organe de Maître Claire PFEIFFENSCHNEIDER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Alain RUKAVINA, avocat constitué.

Entendue l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE6.) par l'organe de Maître Stéphane SUNNEN, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat constitué.

À l'audience publique du 13 mars 2026, il a été procédé conformément à l'article 227 du Nouveau Code de procédure civile et l'affaire a été prise en délibéré à cette date.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 13 mars 2026.

Par exploit d'huissier du 17 mars 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) (ci-après : la société SOCIETE1.)) a donné assignation à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE6.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

L'affaire a été inscrite au rôle de la 10e chambre sous le numéro TAL-2023-02442 et a été soumise à la mise en état ordinaire.

Par exploit d'huissier du 17 mars 2023, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : « les parties SOCIETE2.) ») ont donné assignation à la société SOCIETE1.) et à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE5.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile.

Cette affaire a été inscrite au rôle de la 10e chambre sous le numéro TAL-2023-07108 et a été soumise à la mise en état ordinaire.

Par ordonnance du juge de la mise en état du 13 février 2024, les deux rôles ont été joints.

En vertu de l'article 194, alinéa 3, du Nouveau Code de procédure civile, applicable aux affaires introduites à partir du 15 juillet 2021, les parties notifieront, avant la clôture de l'instruction, des conclusions de synthèse qui doivent reprendre toutes les prétentions et moyens présentés dans leurs conclusions antérieures, y compris l'assignation. À défaut, les parties sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Aux termes de ses dernières conclusions de synthèse, **la société SOCIETE1.)** sollicite :

- principalement, à voir condamner l'SOCIETE3.) à lui payer des dommages et intérêts pour le préjudice matériel subi à hauteur de 595.013,27 euros,
- subsidiairement, à voir nommer un expert judiciaire avec la mission de procéder à l'évaluation immobilière des lots suivants de l'immeuble situé à L-ADRESSE4.) :
    - lots 003, 004 et 019 (appartements)
    - lot 006 (emplacement intérieur)
    - lots 008, 009 et 014 (emplacements extérieurs)

  en vue de déterminer leur valeur vénale, en tenant compte des caractéristiques intrinsèques du bien, de son environnement, de son état, ainsi que des conditions du marché immobilier local à la date de l'expertise,
- à voir condamner l'SOCIETE3.) à lui payer des dommages et intérêts pour le préjudice moral subi à hauteur de 10.000 euros,
- à voir condamner l'SOCIETE3.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- à voir condamner l'SOCIETE3.) aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) fait exposer qu'elle était propriétaire d'un ancien corps de ferme sis à L-ADRESSE5.), dont deux granges. Elle aurait eu pour projet de démolir partiellement les deux granges en vue d'y construire une maison plurifamiliale. Au courant de l'année 2019, elle aurait déposé les demandes d'autorisations nécessaires en vue de procéder à la démolition partielle et au réaménagement des deux anciennes granges en vue d'y construire une maison plurifamiliale.

Suivant autorisation de construire du 26 juin 2019, l'SOCIETE3.) aurait autorisé les travaux de démolition partielle et de réaménagement des deux anciennes granges en maison plurifamiliale à 6 unités d'habitation. La grande grange devait être réaménagée en 5 unités d'habitation et la petite grange en garages, local à poubelles et local de

chaufferie avec une unité d'habitation au premier étage. La petite grange devait être démolie partiellement tout en gardant le gabarit existant. Par « démolition partielle », il faudrait entendre qu'elle aurait eu le droit d'enlever la toiture, le pignon sous la toiture et la partie du mur latéral de la grange qui était en tôle. Le gabarit de la grande grange devait également être maintenu.

Les parties SOCIETE2.) auraient déposé un recours en annulation contre la première autorisation de construire en date du 24 septembre 2019. N'ayant pas obtenu le sursis à exécution, les travaux de réaménagement et de construction auraient débuté le 15 décembre 2019.

En date du 31 janvier 2020, sur base d'une « *réclamation d'un voisin* », l'SOCIETE3.) aurait ordonné la fermeture totale du chantier au motif qu'il aurait été procédé à la démolition d'une partie du mur latéral gauche sans autorisation. Suivant la première autorisation de construire, ce mur devait cependant être partiellement démoli afin d'y prévoir la porte d'accès au local poubelles. La partie supérieure de ce mur était composée en tôle et devait être reconstruite en dur. Cette partie en tôle n'aurait été posée sur aucune fondation, de sorte qu'il aurait été impossible de ne démolir ce mur que partiellement et encore moins d'y appuyer le poids d'un deuxième étage. Ce mur aurait donc été démoli, afin d'y construire un nouveau, tout en respectant les limites du gabarit existant. Le chantier et les travaux auraient été arrêtés pendant 6 mois.

L'SOCIETE3.) aurait alors délivré une nouvelle autorisation de construire en date du 19 août 2020, annulant et remplaçant la première autorisation de construire. Cette deuxième autorisation ne concernerait que la grande grange. Par ordonnance du même jour, l'SOCIETE3.) aurait accordé la reprise du chantier pour les travaux touchant la grande grange, mais aurait maintenu l'arrêt complet des travaux concernant la petite grange. Elle aurait alors scindé le projet en deux, en mettant la démolition et le réaménagement de la petite grange en suspens durant plus d'une année. Un recours en annulation contre cette deuxième autorisation de construire aurait été introduite par les parties SOCIETE2.) en date du 20 novembre 2020, sans qu'un sursis à exécution n'ait été obtenu.

L'ensemble du projet (grande et petite grange) aurait finalement fait l'objet d'une nouvelle autorisation de construire en date du 22 juillet 2021 (troisième autorisation), donnant autorisation à procéder au réaménagement des deux anciennes granges en vue d'y abriter 6 unités d'habitation. Par ordonnance du même jour, la Commune aurait ordonné la levée totale de la fermeture du chantier et aurait donné l'autorisation de continuer les travaux au niveau de la petite grange.

Par recours en annulation du 11 octobre 2021, les parties SOCIETE2.) auraient sollicité l'annulation de cette troisième autorisation de construire.

Dans la mesure où les parties SOCIETE2.) n'auraient pas obtenu le sursis à exécution, les travaux auraient continué au niveau des deux granges.

Par jugement du 8 septembre 2022, le tribunal administratif aurait fait droit à la demande des parties SOCIETE2.) et aurait procédé à l'annulation de la troisième autorisation de construire au motif que celle-ci ne respecterait pas les dispositions du projet de PAG. Selon le Tribunal, au vu de l'interdépendance entre les deux immeubles, ceux-ci ne sauraient être considérés comme immeubles indépendants. Dans la mesure où le nouveau projet du PAG limite le nombre d'unités d'habitation à 5 par maison plurifamiliale, le projet en question ne serait pas conforme aux dispositions réglementaires, alors qu'il comporterait 6 unités d'habitation. Ce jugement serait coulé en force de chose jugée, de sorte que le projet immobilier ne se trouverait donc couvert par aucune autorisation de construire valable.

La société SOCIETE1.) fait préciser qu'en sa qualité de promoteur immobilier, elle aurait vendu au courant des années 2019 et 2020 les six unités d'habitation du projet en état futur d'achèvement. Une vente aurait été annulée, de sorte qu'elle resterait actuellement propriétaire de la 6e unité située dans la petite grange.

La société SOCIETE1.) entend engager la responsabilité de l'SOCIETE3.) principalement sur base de l'article 1 alinéa 1er de la loi de 1988.

En ce qui concerne les fautes commises par l'SOCIETE3.), la société SOCIETE1.) reproche à cette dernière d'avoir accordé des autorisations de construire non conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. L'autorisation de construire du 22 juillet 2021 aurait été annulée par le tribunal administratif en date du 8 septembre 2022 pour être illégale. L'octroi de cette troisième autorisation de construire serait à qualifier de fonctionnement défectueux de l'SOCIETE3.).

En accordant une autorisation de construire qui fut finalement annulée, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) serait à l'origine d'une construction désormais illégale car non couverte par une autorisation de construire valable.

En outre, en annulant et en remplaçant les deux premières autorisations de construire, l'SOCIETE3.) aurait imposé dans le cadre de la troisième autorisation de construire, de manière totalement injustifiée, une réduction de la surface habitable de 10m^2 de la sixième unité de logement. Dans sa troisième autorisation de construire, l'SOCIETE3.)

aurait interdit la reconstruction du mur qui avait auparavant été démoli, au motif que cette démolition était illégale.

En ce qui concerne son dommage, la société SOCIETE1.) estime que l'annulation de l'autorisation de construire du 22 juillet 2021 lui aurait causé un préjudice matériel et moral. Elle se trouverait dans l'impossibilité de vendre la sixième unité d'habitation. Il y aurait eu une perte de la sixième unité d'habitation par rapport à son projet initial. Il s'agirait d'un appartement d'une valeur de 401.105 euros, d'un emplacement intérieur évalué à 25.000 euros et de trois emplacements extérieurs évalués à 37.500 euros, soit une perte totale de 463.605 euros, sinon tout autre montant à évaluer par un expert judiciaire. Cette perte devrait être supportée par l'SOCIETE3.).

La société SOCIETE1.) demande encore le dédommagement des frais résultant de la résiliation de l'acte de vente suite à la réduction de la 6e unité de logement pour un montant total de 33.245,29 euros qui se décompose comme suit :

- acte de résolution d'un commun accord : 17.492,75 euros,
- frais de notaire quant à la résolution de la vente : 10.940,00 euros,
- frais et honoraires de l'architecte : 1.571,58 euros et 435,00 euros,
- taxes communales : 1.875,00 euros,
- frais SOCIETE4.) : 930,96 euros.

La société SOCIETE1.) sollicite également le remboursement des frais et honoraires d'avocat d'un montant de 98.162,98 euros qu'elle aurait été obligée de supporter pour se défendre dans les instances judiciaires lancées par les parties SOCIETE2.).

Elle demande finalement dédommagement de son préjudice moral qu'elle évalue à un montant de 10.000 euros. Elle se trouverait actuellement exposée au risque d'une action judiciaire en responsabilité des propriétaires des 5 unités d'habitations. Elle encourrait encore le risque d'une condamnation dans le cadre de la présente procédure lancée par les parties SOCIETE2.) à son encontre. Elle se trouverait donc actuellement dans une situation d'incertitude et d'irrégularité lui causant un préjudice moral. Il s'y ajouterait encore les déboires et tracas subis depuis l'obtention de la première autorisation de construire en juin 2019.

Subsidiairement, la société SOCIETE1.) entend engager la responsabilité de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE5.) sur base de la responsabilité délictuelle de droit commun prévue par les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Aux termes de ses dernières conclusions de synthèses, **l'SOCIETE3.)** se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de la demande de la société SOCIETE1.) en la pure forme.

Elle se rapporte également à prudence de justice en ce qui concerne sa responsabilité du fait de l'annulation de son autorisation de construire par le tribunal administratif.

L'SOCIETE3.) conteste cependant avoir commis une faute en annulant et en remplaçant les deux premières autorisations de construire. La partie demanderesse resterait en défaut de prouver en quoi les deux premières autorisations de construire auraient été non conformes aux dispositions règlementaires en vigueur. La partie demanderesse resterait également en défaut de prouver que l'SOCIETE3.) aurait procédé à un « *revirement de position* » de nature à lui causer un préjudice. Il résulterait du dossier que la première autorisation de construire aurait dû être remplacée par une deuxième autorisation en raison du fait que la société SOCIETE1.) avait procédé à la démolition illégale d'un mur à conserver lors des travaux de démolition. D'après les dispositions règlementaires en vigueur à l'époque, la reconstruction des murs démolis n'aurait plus été possible. Aucun recours en annulation n'aurait d'ailleurs été introduit contre cette décision de l'SOCIETE3.). La société SOCIETE1.) serait partant forclose à attaquer cette décision et ne saurait donc se prévaloir d'une faute dans le chef de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE5.) à cet égard. De toute manière, le tribunal de céans serait incompétent pour toiser cette question de droit administratif.

Les autorisations nos 2 et 3 ne seraient pas intervenues afin de purger un quelconque vice de la première autorisation, mais afin de permettre à la partie demanderesse de continuer son projet suite à un agissement illégal de sa part.

La réduction de la surface habitable de l'ancienne grange aurait été le résultat de la démolition du mur latéral postérieur gauche par la partie demanderesse et non pas d'un vice au niveau de la première autorisation de construire.

Pour le surplus, elle conteste avoir commis une quelconque faute de nature à engager sa responsabilité.

Pour autant qu'une faute dans son chef de nature à engager sa responsabilité puisse être retenue, elle fait valoir que la société SOCIETE1.) aurait commis elle-même une faute, pour avoir contribué à la survenance de son prétendu dommage, de nature à exonérer l'SOCIETE3.) entièrement, sinon du moins partiellement de sa responsabilité.

La partie demanderesse n'aurait pas pu ignorer le fait que le recours intenté par les voisins contre l'autorisation de bâtir pouvait éventuellement aboutir à une décision d'annulation. La partie demanderesse aurait cependant continué sa construction pendant la procédure d'annulation et n'aurait pas daigné intervenir dans le cadre de cette procédure pour défendre son projet. Elle aurait donc pris un risque disproportionné et aurait contribué largement à la survenance de son dommage.

Il conviendrait encore de noter que la partie demanderesse aurait elle-même agi fautivement en démolissant le mur latéral postérieur gauche, ce qui aurait rendu nécessaire l'arrêt du chantier et la délivrance de deux autorisations de bâtir subséquentes sous l'empire d'un nouveau plan d'aménagement général et particulier.

En ce qui concerne le prétendu préjudice subi par la partie demanderesse, l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) fait valoir que la société SOCIETE1.) n'aurait pas rapporté la preuve de l'existence d'un quelconque préjudice ni d'un lien causal entre le préjudice et les fautes allégués. L'ensemble des demandes seraient donc à rejeter.

Elle conteste encore la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) fait répliquer que l'SOCIETE3.) ne saurait s'exonérer de sa responsabilité que par la preuve d'une erreur invincible revêtant les caractères de la force majeure. La preuve d'une telle erreur ne serait cependant pas rapportée.

Dans le cas où l'SOCIETE3.) pourrait s'exonérer par la faute de la victime, la société SOCIETE1.) conteste toute faute dans son chef. Le bénéficiaire d'une autorisation de construire ne commettrait aucune faute en continuant à construire sur base d'une autorisation de construire malgré l'introduction d'un recours administratif contre cette autorisation de construire. Elle n'aurait pas eu l'obligation de mettre en suspens son projet pendant la procédure judiciaire et d'attendre une décision définitive. En accordant la deuxième autorisation de construire, l'SOCIETE3.) aurait elle-même incité la société SOCIETE1.) à continuer son projet. En ce qui concerne le reproche de ne pas avoir régularisé le projet à l'issue du jugement administratif, la société SOCIETE1.) fait valoir qu'elle aurait en vain essayé de trouver une solution avec l'SOCIETE3.). Celle-ci n'aurait cependant pas réagi à ces courriers.

L'ensemble des moyens et arguments de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE6.) seraient donc à rejeter et sa responsabilité serait à retenir.

Aux termes de leurs dernières conclusions de synthèses, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** sollicitent :

- en ce qui concerne l'immeuble ayant remplacé la grande grange :
  - à voir condamner l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) à leur payer à titre de dommages et intérêts le montant de 450.000 euros pour les indemniser du préjudice subi suite à la réalisation de l'immeuble qui est venu remplacer la grande grange, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation du 17 mars 2023, jusqu'à solde,
- en ce qui concerne l'immeuble ayant remplacé la petite grange :
  - principalement, pour la phase avant la décision du tribunal administratif du 8 septembre 2022 : responsabilité des parties assignées résultant de la délivrance de l'autorisation de construire n°3 :
    - à voir condamner l'SOCIETE3.) et la société SOCIETE1.), solidairement, sinon in solidum, à démolir l'immeuble érigé en lieu et place de la petite grange, endéans un délai de quinzaine suivant la signification du jugement à intervenir et sous peine d'une astreinte de 10.000 euros par jour de retard,
    - sinon, à voir condamner l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) et la société SOCIETE1.), solidairement, sinon in solidum, à leur payer à titre de dommages et intérêts le montant 450.000 euros pour les indemniser du préjudice subi suite à la réalisation de l'immeuble qui est venu remplacer la petite grange, avec les intérêts légaux à partir de l'assignation du 17 mars 2023, jusqu'à solde,
  - subsidiairement, pour la phase après la décision du tribunal administratif du 8 septembre 2022 :
    - à voir condamner l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) et la société SOCIETE1.), solidairement, sinon in solidum, à démolir tous les travaux réalisés après le 8 septembre 2022 concernant l'immeuble venant remplacer la petite grange, à savoir la façade, le carrelage, l'électricité, le revêtement de sol, la peinture, etc, endéans un délai de quinzaine suivant la signification du jugement à intervenir et sous peine d'une astreinte de 10.000 euros par jour de retard,
    - à donner acte qu'elles se réservent le droit de prouver l'envergure exacte des travaux par photos et l'auditions de témoins,
    - sinon, à voir condamner l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE6.) et la société SOCIETE1.), solidairement, sinon in solidum, à leur payer à titre de dommages et intérêts le montant 450.000 euros pour les indemniser du préjudice subi suite à la réalisation de l'immeuble qui est venu remplacer la petite grange,

avec les intérêts légaux à partir de l'assignation du 17 mars 2023, jusqu'à solde,

- à voir condamner les parties adverses à une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- à voir condamner les parties adverses à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Ferdinand BURG, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les parties SOCIETE2.) font exposer qu'elles sont les propriétaires de la parcelle construite sise à L-ADRESSE7.) et qu'elles habitent leur immeuble. Leur parcelle toucherait du coté latéral gauche à la parcelle de la société SOCIETE1.).

Par jugement du 8 septembre 2022, le tribunal administratif aurait annulé l'autorisation de construire n°3 délivrée par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE5.) et aurait ordonné l'effet suspensif du recours pendant le délai et l'instance d'appel. Les conséquences qui découleraient de cette décision seraient qu'à partir de la date de celle-ci, la société SOCIETE1.) n'aurait plus pu continuer le chantier et l'SOCIETE3.) n'aurait plus pu laisser les travaux continuer.

Au moment où la décision du tribunal administratif est intervenue, la réalisation du nouvel immeuble d'habitation venant remplacer la grande grange aurait été terminée, mais l'immeuble d'habitation venant remplacer la petite grange n'aurait pas encore été achevé. Ni l'SOCIETE3.) ni la société SOCIETE1.) n'auraient interjeté appel contre la décision du tribunal administratif. Après avoir, dans un premier temps, arrêté les travaux du nouvel immeuble venant remplacer la petite grange, les travaux auraient été repris en date du 21 novembre 2022, par la mise en place d'un échafaudage autour de la petite grange pour ensuite enchaîner avec les travaux de façade, de chauffage, de peinture, etc.

Les parties SOCIETE2.) soutiennent qu'elles auraient mis en demeure la société SOCIETE1.) d'arrêter immédiatement les travaux et qu'elles auraient demandé à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) d'intervenir pour faire arrêter le chantier.

La société SOCIETE1.) aurait cependant continué les travaux de construction en cours du nouvel immeuble d'habitation venant remplacer la petite grange et l'SOCIETE3.) n'aurait jamais ordonné la fermeture du chantier.

En ce qui concerne l'immeuble ayant remplacé la grande grange, il y aurait responsabilité de l'SOCIETE3.) résultant de l'annulation de l'autorisation de bâtir n°3. L'autorisation n°3

serait le résultat d'un fonctionnement défectueux des services de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) au sens de l'article 1er, alinéa 1er, de la loi du 1er septembre 1988. Comme les travaux auraient déjà été terminés au moment où la décision du tribunal administratif est intervenue, cet immeuble aurait été réalisé sur base d'une autorisation de bâtir entachée de nullité.

Quant à leur préjudice résultant de ce fonctionnement défectueux des services de la Commune, les parties SOCIETE2.) soutiennent qu'elles se trouveraient avec leur immeuble face à une nouvelle construction alors qu'en cas de respect du règlement des bâtisses, l'endroit où se trouvait la grande grange serait aujourd'hui toujours une grange à caractère rural et non pas une résidence d'habitation avec 5 nouveaux voisins et un « *va-et-vient de véhicules, de places de stationnement* ». La nouvelle construction dévaloriserait leur immeuble, dévalorisation qu'elles évaluent à un montant de 250.000 euros. Au lieu de donner sur un espace servant à une exploitation agricole, les parties SOCIETE2.) se trouveraient à côté d'un immeuble habité, ce qui n'aurait pas été le cas avant le projet de la société SOCIETE1.).

Par ailleurs, elles auraient subi un préjudice au vu des honoraires d'avocat qu'elles auraient dû débourser pour obtenir gain de cause, tant dans le cadre de l'affaire administrative et dans le cadre de la présente affaire civile, honoraires qu'elles évaluent à 50.000 euros.

Elles auraient encore subi un préjudice moral évalué à 150.000 euros au vu des tracas subis par les procédures introduites pour rentrer dans leurs droits, par l'atteinte délibérée à leur honneur et à leur réputation par le traitement manifestement inégalitaire et vexant de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) qui aurait tout fait pour que le projet de la société SOCIETE1.) se réalise et finalement au vu du fait de se retrouver actuellement avec un immeuble réalisé sur base d'une autorisation de construire entachée de nullité.

Le lien de causalité entre les différents préjudices et les fautes commises par l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) serait établi.

Subsidiairement, la responsabilité de l'SOCIETE3.) serait engagée sur base de la responsabilité civile de droit commun prévue par les articles 1382 et 1383 du Code civil.

En ce qui concerne l'immeuble ayant remplacé la petite grange, la responsabilité de l'SOCIETE3.) serait également engagée principalement sur base de l'article 1er, alinéa 1er, de la loi du 1er septembre 1988 au vu du fonctionnement défectueux des services de l'SOCIETE3.).

Au moment de l'introduction de l'autorisation de bâtir par la société SOCIETE1.) en vue d'obtenir l'autorisation n°3, la petite grange n'aurait plus été une grange, alors qu'elle aurait été démolie quasi intégralement. Le toit aurait été complètement enlevé, l'espace intérieur aurait été complètement détruit, la dalle séparant le rez-de-chaussée du grenier aurait été supprimée. Il se serait agi d'une ruine à ciel ouvert. Le revêtement du sol au rez-de-chaussée aurait été supprimé et les murs extérieurs auraient été soit supprimés sur toute leur hauteur, soit supprimés sur la moitié de leur hauteur. Il ne saurait donc être retenu qu'il y a eu une « démolition partielle » de la petite grange. Le gabarit et l'implantation de la nouvelle construction en lieu et place de la petite grange seraient radicalement différents de ceux de la ruine existante à ce moment. L'article 23 du PAP-QE de la Commune disposerait qu'« *en cas de transformation ou reconstruction d'une construction existante marquée comme gabarit à préserver, le gabarit et l'implantation sont à conserver* ». La ruine laissée après la démolition de la petite grange n'aurait plus pu être qualifiée de construction au sens juridique du terme. L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) aurait fait fi de cette réalité et aurait traité le dossier comme si au moment de la délivrance de la troisième autorisation de construire, la petite grange avait encore existé comme bâtisse et elle se serait référée au gabarit de celle-ci pour justifier son autorisation. Le raisonnement de la Commune aurait été délibérément erroné et aurait été guidé par la volonté de se protéger contre une action en responsabilité de la part de la société SOCIETE1.) en cas de refus d'accorder l'autorisation de bâtir pour le nouvel immeuble à réaliser à l'endroit où se trouvait la petite grange. Le projet de construction à l'endroit où se trouvait la petite grange aurait été un projet de construction d'un nouvel immeuble. Il ne saurait être question d'une rénovation. La Commune aurait néanmoins poursuivi l'octroi des autorisations de construire au profit de la société SOCIETE1.) et aurait contourné les règles d'urbanisme en vigueur. Il s'agirait de fautes graves et délibérées qui auraient permis une nouvelle construction illégale. La Commune aurait pris le pari que même en cas d'annulation de l'autorisation n°3, l'immeuble serait construit et, devant le fait accompli et au regard d'une certaine jurisprudence, le tribunal civil n'allait pas ordonner la démolition de la construction réalisée. La délivrance de la troisième autorisation de construire serait le résultat d'un fonctionnement défectueux de la Commune au sens de l'article 1er, alinéa 1er, de la loi du 1er septembre 1988 et la Commune devrait répondre de tous les dommages causés.

En ce qui concerne leur préjudice, les parties SOCIETE2.) font valoir qu'elles se trouvent avec leur immeuble face à une nouvelle construction, alors qu'en cas de respect du règlement des bâtisses, l'endroit où se trouvait la ruine de la petite grange serait aujourd'hui une partie de terrain non construite, avec la possibilité de créer des ouvertures supplémentaires dans leur immeuble. En cas de respect des bâtisses, elles estiment qu'elles n'auraient pas la perspective d'un voisin habitant un immeuble construit

à peine 1 mètre de leur propriété. La nouvelle construction dévaloriserait leur immeuble, dévalorisation qu'elles évaluent à un montant de 250.000 euros.

Par ailleurs, elles auraient subi un préjudice au vu des honoraires d'avocat qu'elles auraient dû débourser pour obtenir gain de cause, tant dans le cadre de l'affaire administrative et dans le cadre de la présente affaire civile, honoraires qu'elles évaluent à 50.000 euros.

Elles auraient encore subi un préjudice moral évalué à 150.000 euros au vu des tracas subi par les procédures introduites pour rentrer dans leurs droits, par l'atteinte délibérée à leur honneur et à leur réputation par le traitement manifestement inégalitaire et vexant de l'SOCIETE3.) qui aurait tout fait pour que le projet de la société SOCIETE1.) se réalise et finalement au vu du fait de se retrouver avec un immeuble réalisé sur base d'une autorisation de construire entachée de nullité.

En ce qui concerne l'immeuble ayant remplacée la petite grange, la responsabilité de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE6.) serait engagée subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, sinon plus subsidiairement sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon encore sur base du principe *fraus omnia corrumpit*.

En ce qui concerne la responsabilité de la société SOCIETE1.), celle-ci serait principalement engagée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil. En introduisant la demande d'autorisation de construire comme elle l'a fait, autorisation dont elle aurait su l'illégalité pour la petite grange, la société SOCIETE1.) aurait commis une faute. Elle aurait délibérément et volontairement contribué à mettre en place cette illégalité et ne saurait se retrancher derrière la couverture par une autorisation de construire délivrée par la Commune. La société SOCIETE1.) aurait reconnu avoir enlevé le mur latéral postérieur gauche avec la raison que le mur n'avait pas de fondation. Elle ne saurait donc faire valoir qu'elle aurait respecté le gabarit existant.

Subsidiairement, la société SOCIETE1.) aurait engagé sa responsabilité sur base de l'article 6-1 du Code civil relatif à l'abus de droit, sinon encore plus subsidiairement sur base du principe *fraus omnia corrumpit*.

En ce qui concerne la phase après la décision du tribunal administratif du 8 septembre 2022, les parties SOCIETE2.) font exposer que le jugement se serait imposé tant à la Commune qu'à la société SOCIETE1.). Cependant, aucune des parties n'aurait montré la moindre volonté de respecter la décision.

Pour la société SOCIETE1.), les parties SOCIETE2.) font valoir qu'après la décision du 8 septembre 2022, tous les travaux auraient dû être arrêtés. La réalisation des travaux après cette date constituerait la société SOCIETE1.) en faute et engagerait sa responsabilité, principalement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, subsidiairement sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon plus subsidiairement sur base du principe *fraus omnia corrumpit*.

En ce qui concerne l'SOCIETE3.), les parties SOCIETE2.) font valoir que celle-ci n'aurait pas respecté ses obligations légales. Après avoir été informée de la continuation des travaux, celle-ci n'aurait rien entrepris afin de remédier à la situation illégale. En ne procédant pas par un arrêté à la fermeture du chantier, la Commune aurait participé à la violation du règlement des bâtisses régissant son territoire. La Commune aurait un pouvoir de police et aurait eu l'obligation d'agir. L'SOCIETE3.) engagerait donc sa responsabilité principalement sur base de l'article 1er alinéa 1er de la loi de 1988, subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, plus subsidiairement sur base de l'article 6-1 du Code civil, sinon plus subsidiairement encore sur base du principe *fraus omnia corrumpit.*

La société SOCIETE1.) se rapporte à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité de l'acte introductif d'instance des parties SOCIETE2.) en la pure forme.

Elle conteste l'ensemble des demandes des parties SOCIETE2.) tant dans leur principe que dans leur quantum.

Quant au bien-fondé de la demande des parties SOCIETE2.) relative à la grande grange, la société SOCIETE1.) fait valoir que les parties SOCIETE2.) n'auraient subi aucun préjudice en ce qui concerne le projet relatif à la grande grange. Les parties SOCIETE2.) n'auraient aucune vue directe sur la nouvelle maison plurifamiliale qui se trouverait à l'arrière de la propriété des parties SOCIETE2.). En outre, la parcelle litigeuse serait actuellement classée en zone mixte villageoise, permettant d'y implanter une maison plurifamiliale, de sorte que les parties SOCIETE2.) resteraient en défaut de prouver qu'en l'absence de l'autorisation de construire illégale octroyée par l'SOCIETE3.) à la société SOCIETE1.), aucun autre projet prévoyant une maison plurifamiliale n'aurait été réalisé.

Quant au bien-fondé de la demande des parties SOCIETE2.) relative à la petite grange, la société SOCIETE1.) fait valoir que la première autorisation de construire aurait prévu de démolir partiellement la petite grange tout en gardant le gabarit existant. Elle aurait bien eu le droit de démolir partiellement la petite grange et de la reconstruire en vue d'y abriter les locaux poubelles et techniques et la 6e unité de logement. Au motif qu'une partie du mur latéral gauche, inutilisable au vu de l'absence de fondations, avait été

illégalement démolie, l'SOCIETE3.) aurait procédé à l'interdiction de reconstruire ce mur dans le cadre de sa 3e autorisation de construire, imposant ainsi une réduction de la surface constructible. Elle aurait cependant parfaitement respecté la première autorisation de construire. Le gabarit aurait été respecté et elle aurait maintenu les anciens éléments qui pouvaient être maintenus.

La société SOCIETE1.) conteste encore toute faute dans son chef pour avoir continué les travaux malgré l'introduction du recours en annulation contre les autorisations de construire. La jurisprudence constante en la matière rejetterait une telle faute.

En ce qui concerne la prétendue faute commise après la décision du 8 septembre 2022, la société SOCIETE1.) fait valoir que le gros œuvre de la petite grange aurait été terminé et que seulement certains menus ouvrages restaient à terminer. Les interventions au niveau de la petite grange auraient été d'ordre purement conservatoire et n'auraient nécessité aucune autorisation de construire formelle, telle la finalisation de certains éléments de la façade, l'installation des tuyaux d'écoulement des eaux de pluie et l'installation des boîtes aux lettres.

La demande en démolition de la petite grange serait également à rejeter alors qu'elle aurait disposé d'une autorisation de construire valable à l'époque des travaux de rénovation de la petite grange, de sorte qu'elle n'aurait commis aucune faute.

Pour le surplus, l'ensemble des demandes des parties SOCIETE2.) sont contestées en leur principe et en leur quantum.

Les parties SOCIETE2.) n'auraient subi aucun préjudice. Aucune dévalorisation de leur immeuble ne serait établie. La parcelle litigieuse aurait toujours abrité deux granges et n'aurait donc jamais été libre de construction. Les parties SOCIETE2.) n'auraient donc jamais joui d'une vue sur un terrain non construit. En outre, la parcelle litigieuse serait actuellement classée en zone mixte villageoise de nature à y autoriser la construction de maisons plurifamiliales.

La demande relative aux frais et honoraires d'avocat est également contestée dans son principe et dans son quantum. Les parties SOCIETE2.) seraient à l'origine de l'ensemble des procédures intentées devant les juridictions administratives et civiles. Le seul fait d'avoir résisté aux prétentions injustifiées ne saurait constituer une faute. Il n'existerait aucun abus de droit de sa part.

La société SOCIETE1.) conteste encore toute demande relative au préjudice moral.

Pour le cas où un préjudice dans le chef des parties SOCIETE2.) devrait être retenu, la société SOCIETE1.) demande à se voir tenir quitte et indemne par l'SOCIETE3.) de toute condamnation qui pourrait être prononcée à son égard. Les agissements fautifs de l'SOCIETE3.) serait la seule et unique raison pour lesquels les parties SOCIETE2.) auraient subi un préjudice.

En ce qui concerne les demandes des parties SOCIETE2.), **l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.)** conteste toute faute à l'encontre des parties SOCIETE2.).

Elle n'aurait jamais voulu favoriser un administré au détriment d'un autre. Les deux premières autorisations de construire n'auraient jamais été annulées par les juridictions administratives. Les parties SOCIETE2.) ne sauraient donc faire valoir qu'elle aurait délibérément contourné les règles d'urbanisme en vigueur afin de permettre une reconstruction plutôt qu'une simple transformation de la grange.

Les parties SOCIETE2.) n'auraient pas subi de dévalorisation de leur propre immeuble suite à l'annulation de la troisième autorisation de construire. Le projet tel que réalisé aurait opéré la mise en place de 6 unités d'habitation au lieu de 5. Le seul préjudice éventuel consisterait donc dans la circonstance que, du fait de la troisième autorisation de construire, une seule habitation supplémentaire se trouverait désormais sur la parcelle voisine, ce qui n'aurait donc certainement pas engendré un « *va-et-vient de véhicules, de places de stationnement* », tel qu'allégué par les parties SOCIETE2.). Même si le nombre maximal d'unités d'habitation avait été respecté, il ne résulterait d'aucun élément du dossier administratif que la petite grange n'aurait pas pu être consacrée à des fins d'habitation, ou bien être réaffectée autrement. Les parties SOCIETE2.) resteraient encore en défaut d'expliquer en quoi elles auraient subi un dommage par le simple fait que la grange serait transformée en un bâtiment moderne et propre. Le bâtiment litigieux disposerait exactement du même gabarit qu'avant.

En ce qui concerne la demande en répétition des frais d'avocat, l'SOCIETE3.) souligne que les parties SOCIETE2.) ne verseraient aucune pièce pour établir leur préjudice à ce sujet.

En ce qui concerne le prétendu dommage moral allégué par les parties SOCIETE2.), l'SOCIETE3.) conteste toute atteinte à leur honneur et à leur réputation. Elle n'aurait jamais fait preuve d'un comportement vexant ou inégalitaire. Par ailleurs, la demande serait totalement surfaite.

L'SOCIETE3.) sollicite finalement la condamnation de la société SOCIETE1.) et des parties SOCIETE2.) à lui payer une indemnité de procédure de 5.000 euros.

MOTIFS DE LA DECISION

I. La recevabilité

La recevabilité des demandes n'étant pas autrement contestée et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donné, il y a lieu de retenir que celles-ci sont recevables pour avoir été introduites dans les formes et délais de la loi.

II. Le bien-fondé des demandes

Il résulte des pièces du dossier qu'en date du 26 juin 2019, l'SOCIETE3.) a délivré une première autorisation de construire à la société SOCIETE1.) pour transformer une grande grange en 5 unités d'habitation et une petite grange en garages, local à poubelles et local de chaufferie, avec au premier étage, une unité d'habitation.

Cette première autorisation de construire est libellée comme suit : « *la démolition partielle et le réaménagement d'une ancienne ferme en maison plurifamiliale à 6 appartements sur un terrain sis à 1, an der aller ADRESSE8.) à L-ADRESSE9.)* ».

Par requête du 24 septembre 2019, les parties SOCIETE2.) ont introduit un recours contre cette première autorisation.

Une ordonnance de fermeture de chantier a été prise en date du 31 janvier 2020 en ce qui concerne les travaux relatifs à la petite grange au motif que « *l'autorisation (…) indiquait expressément que le mur latéral postérieur gauche est à laisser en place (plan 01 de l'autorisation) ; (…) il a été constaté que le mur en question a été enlevé* ».

Par courrier du 12 février 2020, la société SOCIETE1.) a sollicité une autorisation modificative.

Par courrier du 2 avril 2020, cette demande a été refusée par le Bourgmestre au motif que « *suite aux démolitions non autorisées, aucun élément de construction ne reste dans cette zone et cette extension ne peut plus être interprétée comme transformation de l'existant, mais doit être interprétée comme construction nouvelle. Vu que les constructions projetées dans cette partie se situent dans les reculs postérieurs de 5 mètres et latéraux de 3 mètres des limites du terrain (article 15 de la partie écrite du PAG en vigueur), une construction nouvelle fermée ne peut y être autorisée* ».

Par courrier du 3 juillet 2020, une nouvelle demande d'autorisation de bâtir a été introduite, demande qui a été accueillie favorablement par décision du 19 août 2020 (deuxième autorisation de construire). Cette autorisation remplaçait l'autorisation précédente et se limitait à la construction de l'immeuble à 5 unités d'habitation, non visée par l'arrêt de chantier.

Par ordonnance de fermeture de chantier du même jour, le Bourgmestre a maintenu l'arrêt des travaux et la fermeture du chantier pour les travaux visant la petite grange.

Le chantier a donc été scindé en deux parties, l'une concernant les travaux de la petite grange, toujours en arrêt de chantier, et l'autre concernant les travaux au niveau de la grande grange, visés par la nouvelle autorisation de construire.

Par requête du 12 novembre 2020, les parties SOCIETE2.) ont introduit un nouveau recours en annulation contre la deuxième autorisation de construire.

En sa séance du 18 février 2021, le conseil communal a approuvé le projet de refonte du PAG et du PAP-QE de la Commune de ADRESSE6.) et l'article 2.5 de la partie écrite du nouveau PAG-QE disposait désormais que « *le nombre d'unités de logement maximum est limité à (…) cinq unités de logement par maison plurifamiliale pour les localités de ADRESSE10.), ADRESSE11.), ADRESSE12.) et ADRESSE13.)*. »

En date du 22 juillet 2021, le Bourgmestre a accordé une troisième autorisation de construire pour la petite grange et pour la grande grange, en remplacement de la deuxième autorisation de construire. Cette troisième autorisation est libellée comme suit : « *démolition de la grange (accolée) d'une ancienne ferme pour construire une maison plurifamiliale à 5 unités et réaménager l'ancienne grange (isolée) en vue d'y aménager une unité d'habitation* ».

En date du même jour, le Bourgmestre a accordé une levée totale de la fermeture de chantier.

Par requête du 14 octobre 2021, les parties SOCIETE2.) ont introduit un recours en annulation contre cette troisième autorisation de construire.

Par jugement du 8 septembre 2022, le Tribunal administratif a déclaré irrecevable les recours en annulation dirigés contre les autorisations nos 1 et 2 et a annulé l'autorisation n°3 au motif qu'« *au vu de la situation particulière de l'espèce, en raison de l'interdépendance dans la fonctionnalité des deux parties et du fait corrélatif que les deux parties ne sauraient être considérées comme deux immeubles indépendants, le*

bourgmestre, en autorisant le projet litigieux, a violé l'article 2.5 de la partie écrite du projet PAP-QE. S'il est envisageable de construire une maison plurifamiliale et une maison unifamiliale sur une seule et même parcelle, cela présuppose cependant que les immeubles sont indépendants dans leurs fonctionnalités, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. »

Aucun recours n'a été introduit contre cette décision de première instance.

A ce jour, les deux immeubles litigieux sont achevés.

1. La demande de la société SOCIETE1.) dirigée contre l'SOCIETE3.)

    a. La responsabilité de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) pour avoir octroyé une autorisation de construire illégale

La responsabilité de l'SOCIETE3.) est principalement recherchée sur base de l'article 1er alinéa 1er de la loi du 1er septembre 1988 qui dispose que « *l'Etat et les autres personnes morales de droit public répondent, chacun dans le cadre de ses missions de service public, de tout dommage causé par le fonctionnement défectueux de leurs services, tant administratifs que judiciaires, sous réserve de l'autorité de la chose jugée* ».

L'article 1er, alinéa 1er, de la loi du 1er septembre 1988 relative à la responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques ne fait qu'appliquer aux personnes morales de droit public dans une terminologie adaptée à celles-ci, le principe de la responsabilité civile délictuelle de droit commun qui se fonde sur le concept de la faute (Cass. 24 avril 2003, P. 32, 368).

Ce texte introduit ainsi une responsabilité pour faute de la puissance publique, de sorte que la victime qui l'invoque, à l'appui de sa demande, doit prouver outre l'existence d'une faute dans le chef du pouvoir public concerné, faute constituée par un fonctionnement non conforme aux normes d'action générale qui devraient être celles d'un service public, également un dommage et un lien de causalité entre la faute et le dommage allégués.

Concernant l'existence d'une faute commise par l'Etat, il faut rappeler que dans le cadre de la théorie de l'unicité des notions d'illégalité et de faute, il est admis qu'au cas où une décision de l'administration a été déclarée illégale par les tribunaux de l'ordre administratif, cette décision constitue l'administration nécessairement en faute. Il est encore de jurisprudence que les pouvoirs publics que la loi attribue à l'administration dans un intérêt général ne soustraient pas celle-ci au devoir de prudence qui s'impose à tous. Or, en vertu des articles 1382 et 1383 du Code civil, toute faute ou négligence, même

légère, engage la responsabilité des particuliers, notamment en cas de fausse application d'une disposition légale et réglementaire. On ne saurait excepter de cette règle générale l'administration sous peine d'apprécier de façon plus indulgente les erreurs d'interprétation et d'application commises par les auteurs des normes obligatoires que celles commises par ceux qui subissent ces normes. (voir sur la question : La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e édition, par G. Ravarani, n°177 et ss.).

Le fondement de la responsabilité de l'administration repose sur la faute. Il appartient à la personne lésée de démontrer que dans un cas concret, le service visé n'a pas fonctionné normalement d'après sa nature ou la mission pour laquelle il fut institué. La victime n'a pas besoin d'établir une faute d'un fonctionnaire précis, mais peut se borner à prouver qu'en agissant comme il l'a fait, le service n'a pas observé les règles de diligence et de prudence qu'on était en droit d'attendre de lui. Il y a faute lorsqu'un service public a eu un fonctionnement non conforme aux normes d'action générale qui devraient être celles d'un service public. (Cour 18 décembre 2002, P. 32, 321)

Il est ainsi de principe qu'un acte administratif annulé par les juridictions administratives est un acte illicite, même s'il est imputable à une simple erreur d'interprétation ou d'appréciation, et constitue une faute de nature à engager la responsabilité de l'Etat, une fois établie la relation entre l'acte fautif et le préjudice subi.

Un acte, considéré comme fautif par une décision des juridictions administratives coulée en force de chose jugée, ne puisse faire l'objet d'un nouvel examen devant les juridictions civiles appelées à tirer des conséquences du constat d'illégalité qui a d'ores et déjà été fait.

Par ailleurs, il est admis qu'aucune disposition constitutionnelle ou légale, ni aucun principe général du droit ne soustrait l'autorité administrative, dans l'exercice de son pouvoir réglementaire ou de tutelle, à l'obligation résultant des articles 1382 et 1383 du Code civil de réparer le dommage causé à autrui par sa faute. Les fautes susceptibles d'être commises par les pouvoirs publics ne se limitent pas à un excès ou un détournement de pouvoir, et du point de vue de leur responsabilité civile la légalité de leurs décisions se mesure non seulement au respect des règles de droit administratif mais encore à celui des règles de conduite tracées par les articles 1382 et 1383 du Code civil, respectivement par l'article 1er, alinéa 1 de la loi du 1er septembre 1988.

Les pouvoirs publics ont le devoir de ne pas tromper la légitime confiance des administrés et ils engagent leur responsabilité, en cas de manquement à la conduite à laquelle, selon

le droit, on peut raisonnablement s'attendre de leur part, à l'égard de la personne lésée (Cour 22 novembre 1995, P. 30, 167).

Afin de prospérer dans sa demande, la société SOCIETE1.) doit dès lors établir l'existence d'une faute ou d'un fonctionnement défectueux d'un service communal, l'existence d'un préjudice dans son chef et d'un lien de cause à effet entre ces deux éléments. Il lui incombe de prouver que les préjudices dont elle demande réparation se trouvent en relation causale avec le fonctionnement défectueux des services de l'SOCIETE3.).

En l'occurrence, la société SOCIETE1.) reproche en premier lieu à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) de lui avoir accordé des autorisations de construire non conformes aux dispositions règlementaires en vigueur et dont la dernière (la troisième autorisation n°NUMERO2.) du 22 juillet 2021) a été annulée par le tribunal administratif en date du 8 septembre 2022 pour être illégale. L'octroi de cette autorisation de construire constituerait un fonctionnement défectueux dans le chef de l'SOCIETE3.).

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) ne conteste pas avoir commis une faute en octroyant une autorisation de construire illégale.

Au vu de l'annulation de l'autorisation de construire n°NUMERO2.) du 22 juillet 2021 par le tribunal administratif en date du 8 septembre 2022 et en application de la théorie de l'unicité des notions d'illégalité et de faute, il y a lieu de retenir que l'SOCIETE3.) a commis une faute en octroyant l'autorisation de construire à la société SOCIETE1.) en date du 22 juillet 2021.

L'SOCIETE3.) entend s'exonérer de sa responsabilité par la faute de la société SOCIETE1.). Celle-ci aurait pris le risque de continuer son chantier malgré le fait que son autorisation de construire faisait l'objet d'un recours judiciaire par les voisins. Elle aurait même continué son chantier après l'intervention de la décision d'annulation du tribunal administratif. En outre, la société SOCIETE1.) ne serait pas intervenue dans la procédure devant le tribunal administratif pour défendre son projet.

Selon la jurisprudence luxembourgeoise, l'administration ne peut s'exonérer de la présomption de faute pesant sur elle qu'en rapportant la preuve d'une erreur invincible dans son chef. Doit être qualifiée d'erreur invincible celle qui revêt les caractéristiques de la force majeure, c'est-à-dire celle qui est imprévisible, irrésistible et extérieure à son auteur (Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ième édition, page 227).

Il convient tout d'abord de constater qu'il résulte du jugement administratif que, contrairement à ce que fait valoir l'SOCIETE3.), la société SOCIETE1.) est intervenue, par le biais de mémoires déposés, dans le cadre du recours dirigé par les parties SOCIETE2.) contre l'autorisation de construire litigieuse. Il ne saurait donc être reproché à la société SOCIETE1.) de ne pas être intervenue dans la procédure judiciaire devant le tribunal administratif.

Ensuite, en ce qui concerne le reproche d'avoir continué à construire pendant la procédure judiciaire et même après le jugement administratif, il y a lieu de retenir que ces faits, à supposer qu'ils puissent constituer la société SOCIETE1.) en faute, ne sauraient valoir exonération dans le chef de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.), alors qu'il s'agit de faits postérieurs à la délivrance de l'autorisation de construire. Ces faits n'ont donc eu aucune influence sur la décision de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) au moment de la délivrance de l'autorisation de construire illégale.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) reste partant en défaut de rapporter la preuve de l'existence d'une erreur invincible dans son chef lors de la délivrance de la troisième autorisation de construire.

Dans la mesure où la responsabilité de l'SOCIETE3.) doit être retenue pour avoir octroyé une autorisation de construire illégale, il convient encore d'analyser les préjudices dont se prévaut la société SOCIETE1.) et qui se trouveraient en relation causale avec la faute de l'SOCIETE3.).

La société SOCIETE1.) se prévaut à ce titre d'un dommage tiré d'une *« perte de la 6e unité d'habitation* ». Elle fait valoir qu'elle ne pourrait plus disposer librement de ce logement, faute d'être couvert par une autorisation de construire valide. Tout notaire refuserait de passer l'acte de vente au motif que l'autorisation de construire fait défaut et que personne ne serait prêt à acquérir un appartement non couvert par une autorisation de construire valable. Au vu de cette impossibilité de vendre, elle aurait donc subi une perte financière de 463.605 euros, valeur à laquelle le logement avec ses emplacements intérieur et extérieurs devraient être évalués.

Il convient cependant de retenir qu'une telle « *perte* » n'est pas prouvée par la société SOCIETE1.). En effet, le logement litigieux existe et continue à exister, indépendamment de l'existence d'une autorisation de construire valable y relatif. L'annulation de l'autorisation de construire n'a aucune incidence sur l'existence matérielle et juridique du logement concerné. Le propriétaire du logement peut en disposer librement et il ne résulte d'aucun élément du dossier qu'un notaire refuserait de passer un acte de vente y relatif. Il n'est pas non plus prouvé que la société SOCIETE1.) ne trouverait pas d'acquéreur

pour son appartement. La société SOCIETE1.) se prévaut donc d'un préjudice purement hypothétique.

La société SOCIETE1.) ne saurait donc obtenir dédommagement à ce titre.

La société SOCIETE1.) demande finalement la répétition des frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû débourser pour se défendre dans les instances judiciaires lancées par les consorts GROUPE1.) relatives aux diverses autorisations de construire. Au vu des enjeux en cause, elle aurait été obligée de se défendre et d'apporter son concours à la Commune afin d'éviter que le tribunal administratif n'annule l'autorisation de construire et n'engendre une situation illégale.

La jurisprudence luxembourgeoise (Cass. 9 février 2012, n°5/12, N° 2881 du registre; Cour 13 octobre 2005, rôle n°26892, Cour 11 juillet 2001 et 30 janvier 2002, rôle n°24442; Cour 6 novembre 2012, n° 494/12), a admis qu'une partie peut, en principe, réclamer les honoraires à titre de réparation de son préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (JCL Proc. civ. fasc. 524, nos 6 ss.; Georges RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 2e édition 2006, n° 1040-1042, p.801-803).

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice distinct, réparable sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

L'action en indemnisation des frais et honoraires d'avocat est donc recevable en principe.

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

Il est, d'un autre côté, également de principe, que l'exercice d'une action en justice est libre de même que le fait de résister à une action. On ne peut « *admettre que le seul fait d'engager un procès sans avoir la certitude absolue de réussir constitue une faute* » (Mazeaud et Tunc, Traité de responsabilité civile, nos 591 et suiv.).

La question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat est dès lors à apprécier « *in concreto* » dans le cadre de chaque affaire, notamment en fonction de la complexité factuelle ou juridique nécessitant l'intervention d'un avocat (cf. Cour 22 décembre 2015, n°59/15).

Le simple fait de succomber dans le cadre d'une procédure judiciaire ne saurait automatiquement ouvrir le droit à indemnisation au titre des honoraires d'avocat supportés.

Contrairement à l'argumentaire de la société SOCIETE1.), la question posée dans le cas d'espèce n'est pas celle de savoir si et dans quelle mesure l'annulation d'une décision administrative par les juridictions administratives imprime à celle-ci le caractère d'une faute susceptible d'engager la responsabilité civile de son auteur, soit l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE6.) en l'occurrence.

En effet, la faute de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.), consistant à avoir émis une autorisation de construire non valable, ne se trouve pas en relation causale directe avec le préjudice allégué consistant dans les honoraires que la société SOCIETE1.) a déboursés dans le cadre de la procédure judiciaire devant le tribunal administratif.

La question en l'espèce est celle de savoir si l'SOCIETE3.) a adopté un comportement fautif en ayant résisté au recours en annulation introduit par les parties SOCIETE2.). A-t-elle abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit et est-ce que cette faute a causé un préjudice consistant dans le déboursement d'honoraires d'avocat par la société SOCIETE1.) ?

L'SOCIETE3.), comme toute personne juridique, doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à une juridiction en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse. Le seul exercice d'une action en justice, en demandant ou en défendant, n'est dès lors pas, d'une manière générale, générateur de responsabilité civile.

Si les juges administratifs taxent le comportement de l'administration de fautif en l'espèce, ce n'est pas cette faute qui est susceptible de conclure à l'indemnisation des honoraires d'avocat déboursés par la société SOCIETE1.) au cours de la procédure administrative contentieuse. C'est la faute dans l'exercice des voies de droit qui est susceptible d'engager la responsabilité du plaideur, l'SOCIETE3.) en l'espèce dans son rôle de défenderesse.

Juge du fond investi d'un pouvoir souverain d'appréciation, le tribunal de ce siège doit apprécier la question du caractère réparable ou non des frais et honoraires d'avocat "*in concreto*", notamment en fonction de la complexité factuelle ou juridique nécessitant l'intervention d'un avocat.

En l'espèce, il y a lieu de constater que la société SOCIETE1.) ne précise pas en quoi l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) aurait commis une faute dans le cadre de la défense de ses intérêts lors du recours en annulation dirigé contre l'autorisation de construire qu'elle avait émise.

Il convient encore de relever que la demande en annulation déposée par les parties SOCIETE2.) était source de discussions juridiques. Il ne saurait donc être reproché à l'SOCIETE3.) d'avoir résisté à la demande des parties SOCIETE2.).

Il convient également de relever que la société SOCIETE1.) n'a pas été demanderesse à l'instance judiciaire administrative, mais a été « *tiers intéressé* ». Dans le cadre de ses conclusions, elle a soutenu la position de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE5.), pour défendre son projet immobilier contre le recours en annulation exercé par les parties SOCIETE2.). Le rôle de la société SOCIETE1.) s'est donc limité à seconder, suivant son intérêt, les moyens proposés par le défendeur en adoptant une position identique.

Il en suit que la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat relatifs à la procédure contentieuse devant le tribunal administratif est à dire non fondée.

b. La responsabilité de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE5.) pour la réduction de la surface de la 6e unité d'habitation dans le cadre de la troisième autorisation de construire

La société SOCIETE1.) reproche encore à l'SOCIETE3.) d'avoir, par le biais de la troisième autorisation de construire, annulé et remplacé les deux premières autorisations de construire de manière totalement injustifiée et de nature à emporter une réduction de la surface habitable de la 6e unité de logement se trouvant dans la petite grange d'environ 10 m^{2}. Dans son projet initial, la 6e unité de logement devait avoir une superficie d'environ 74 m^{2}. Suite à l'autorisation de construire n°3, la Commune aurait interdit de reconstruire le mur latéral postérieur gauche que la société SOCIETE1.) avait prétendument démoli illégalement pour partie, de sorte que la 6e unité de logement aurait subi une perte de superficie d'environ 10 m^{2}, ayant poussé l'acquéreur à l'annulation de la vente en état futur d'achèvement.

L’SOCIETE3.) conteste toute faute dans son chef à ce sujet. La réduction de la surface habitable de l’ancienne grange serait le résultat de la démolition illégale du mur latéral postérieur gauche par la société SOCIETE1.) et non pas d’un vice au niveau de la première autorisation de construire.

La société SOCIETE1.) conteste ne pas avoir respecté le gabarit existant. L’interdiction de reconstruire le mur latéral gauche aurait été injustifiée et incohérente. Soit la Commune aurait commis une faute en accordant, dans le cadre de la première autorisation de construire, le droit de réaménager la petite grange suivant le gabarit existant. Soit la Commune aurait commis une faute en accordant par le biais de la troisième autorisation de construire le droit de ne réaménager la petite grange que partiellement en autorisant la reconstruction du mur latéral droit, mais en interdisant la reconstruction du mur latéral gauche. Le raisonnement de la Commune serait totalement incohérent.

Afin de savoir si l’SOCIETE3.) a commis une faute ayant conduit à la réduction de la surface constructible de la petite grange, il s’agit d’apprécier la légalité des autorisations de bâtir délivrées.

L’SOCIETE3.) fait valoir qu’il s’agirait d’une question de droit administratif pour laquelle le tribunal de céans serait incompétent. Aucun recours en annulation n’aurait été introduit par la société SOCIETE1.) contre l’une des autorisations de construire émises, respectivement contre le refus de l’SOCIETE3.) de pouvoir reconstruire le mur latéral postérieur gauche.

S'agissant de la question de savoir si l'annulation d'une décision administrative individuelle par le juge administratif est une condition nécessaire à l'exercice d'une action en responsabilité civile de l'Etat devant le juge civil, la jurisprudence nationale actuelle retient l'exclusion d'une telle action sans sanction préalable par le juge administratif.

La Cour a ainsi clairement retenu, dans un arrêt du 23 mai 2012 (rôle n°36670), qu'en tant que juge judiciaire, elle n'avait pas compétence pour connaître du fond d'un litige dont elle était saisie par une société commerciale, portant sur l'obligation de payer des bulletins de cotisation émis par la Chambre de Commerce, le refus de la société commerciale étant tiré de l'illégalité - plus précisément de l'inexistence - du règlement d'administration publique déterminant le mode et la procédure d'établissement des rôles des cotisations, taxes, droits et primes. Se réclamant expressément de l'autorité de l’arrêt de la Cour de Cassation du 13 novembre 1986 (Pas 27, p. 34), la Cour a été d'avis que la société en question aurait dû faire valoir ses réclamations devant les autorités des

juridictions administratives « *auxquelles il appartient d'assurer la stabilité des situations juridiques produites par des décisions administratives individuelles*. » Et la Cour d'ajouter, de manière particulièrement claire, que « *l'incompétence des juridictions de l'ordre judiciaire s'impose d'autant plus que les bulletins de cotisation litigieux n'ont fait l'objet d'aucun recours devant les juridictions administratives dans le délai contentieux requis. Admettre dès lors qu'on puisse devant le juge judiciaire discuter des cotisations litigieuses en s'attaquant aux bulletins de cotisation eux-mêmes dans le dessein de les anéantir et d'en effacer les conséquences, n'entraîne pas seulement un risque de confusion entre le pouvoir du juge administratif et du juge judiciaire, mais, de surcroît, reviendrait à soumettre devant le juge judiciaire une problématique en rapport avec un acte administratif individuel qu'on a négligé d'attaquer dans le délai légal devant la juridiction administrative* ».

Le message de la Cour d'appel est particulièrement clair : le juge judiciaire ne saurait, de manière incidente, connaître de la légalité d'un acte administratif individuel qui aurait pu être attaqué devant le juge administratif. L'annulation de l'acte par le juge administratif est partant une condition nécessaire à l'octroi de dommages et intérêts par le juge judiciaire. (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3e édition, Pasicrisie luxembourgeoise 2014, n°211)

La doctrine a relevé elle aussi que « *lorsque la demande en dommages et intérêts introduite devant le juge judiciaire tend en réalité à anéantir l'acte administratif, à en effacer les conséquences, à réparer en nature le dommage qu'il a causé, il y a risque de confusion entre le pouvoir du juge administratif et celui du juge judiciaire...Il faudrait donc que le juge judiciaire alors même qu'il se reconnaîtrait compétent pour connaître de la légalité des actes administratifs comme préalable à une demande de responsabilité civile, se refuse à connaître des demandes tendant indirectement à l'anéantissement de l'acte administratif taxé d'illégal* » (G. Ravarani, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3 éd. n°212).

La Cour de cassation luxembourgeoise a finalement retenu qu'une demande tendant à faire sanctionner l'illégalité d'une décision administrative définitive en empruntant la voie civile est irrecevable, au motif qu'une telle démarche contournerait les règles du droit administratif sur les recours, visant à assurer la stabilité des situations produites par les décisions administratives individuelles (Cass. 7 janvier 2016, n° 3/16, JTL 2016, confirmant une décision de la Cour du 21 janvier 2015, n°39254 du rôle).

Cette jurisprudence est actuellement suivie de manière constante par la Cour d'appel (p.ex. Cour 12 décembre 2018, 7e chambre civile, rôle n°45350).

Les actes à caractère individuel, passé le délai de recours de trois mois devant le tribunal administratif, ne peuvent partant être remis en cause par voie d'exception d'illégalité, ni par le juge administratif, ni par le juge judiciaire dans le cadre d'une instance ultérieure.

Le juge judiciaire luxembourgeois refuse donc, l'annulation *de facto* par voie d'exception d'un acte administratif individuel par respect des attributions des juridictions de l'ordre administratif.

Admettre la demande tendant à l'allocation de dommages et intérêts correspondant au montant des coûts engagés sur base de décisions administratives individuelles reviendrait en effet à anéantir en fait les décisions pourtant définitivement entrées dans l'ordonnancement juridique, à défaut d'avoir fait l'objet du seul recours légal adéquat devant le Tribunal administratif.

Faire droit à la demande en indemnisation pour préjudice matériel subi en relation avec les décisions administratives individuelles litigieuses présupposerait le constat de l'illégalité de ces décisions, constat qui ne rentre pas dans le champ de compétence du juge judiciaire.

L'exception d'illégalité des décisions administratives individuelles ne peut être accueillie alors qu'elle aurait pour effet de contourner les règles régissant les recours de droit administratif.

En l'espèce, il est constant en cause que la société SOCIETE1.) n'a pas introduit de recours contre la décision de l'SOCIETE3.) de réduire la surface habitable du 6e logement se trouvant dans la petite grange. Le tribunal de céans est partant incompétent pour analyser la légalité de la décision litigieuse.

Aucune faute dans le chef de l'SOCIETE3.) ne saurait donc être retenue à ce sujet.

Il se dégage des développements qui précèdent que la demande de la société SOCIETE1.) tendant à voir engager la responsabilité de l'SOCIETE3.) pour avoir réduit la surface de la 6e unité d'habitation dans le cadre de la troisième autorisation de construire est à rejeter.

La société SOCIETE1.) ne saurait donc obtenir dédommagement des frais relatifs à la résiliation de l'acte de vente suite à la réduction de la 6e unité suivant l'autorisation de construire n°3.

Il résulte de tout ce qui précède que la demande en condamnation de la société SOCIETE1.) dirigée contre l'SOCIETE3.) est à dire non fondée en son intégralité.

2. La demande des parties SOCIETE2.)

Il convient de constater que les parties SOCIETE2.) divisent leur demande en deux grands volets principaux, l'un concernant la grande grange et l'autre concernant la petite grange. Une telle division est cependant tout à fait artificielle au vu de l'interdépendance fonctionnelle des deux immeubles, ce qui a déjà été soulevé par le tribunal administratif dans son jugement du 8 septembre 2022. Il s'y ajoute que l'autorisation de construire du 22 juillet 2021 concerne les deux immeubles, celui qui est venu remplacer la grande grange et celui qui est venu remplacer la petite grange.

Dans le cadre de son raisonnement, le tribunal se tiendra à cette division, afin de ne pas dénaturer les demandes telles que formulées et afin de ne pas statuer ultra petita, extra petita ou infra petita. Le tribunal se permet cependant de regrouper certaines demandes formulées par les parties SOCIETE2.) afin d'éviter des répétitions inutiles.

- La demande dirigée contre l'SOCIETE3.) en ce qui concerne la grande grange

Les parties SOCIETE2.) demandent la condamnation de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE5.) de leur payer des dommages et intérêts à hauteur de 450.000 euros au vu de « *la réalisation de l'immeuble qui est venu remplacer la grande grange* ».

Les parties SOCIETE2.) reprochent à l'SOCIETE3.) d'avoir octroyé à la société SOCIETE1.) une autorisation de construire illégale qui aurait été annulée par la suite. Au vu de l'unicité des notions d'illégalité d'une décision administrative et de faute civile, il s'agirait d'un fonctionnement défectueux établi dans le chef de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE5.), donnant droit aux parties lésées à l'octroi de dommages et intérêts.

Au vu de l'annulation de l'autorisation de construire n°NUMERO2.) du 22 juillet 2021 par le tribunal administratif en date du 8 septembre 2022 et en application de la théorie de l'unicité des notions d'illégalité et de faute, il faut retenir que l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE5.) a commis une faute en octroyant l'autorisation de construire du 22 juillet 2021.

La faute dans le chef de l'SOCIETE3.) est donc établie.

En ce qui concerne leur dommage et la relation causale, les parties SOCIETE2.) estiment tout d'abord qu'elles se trouvent actuellement avec leur immeuble face à une nouvelle construction avec 5 nouveaux voisins, alors qu'en cas de respect du règlement des bâtisses, l'ancienne grande grange existerait toujours et elles n'auraient pas à subir les désagréments et perturbations résultant d'un immeuble à 5 logements. Leur immeuble se trouverait ainsi dévalorisé d'un montant de 250.000 euros.

A ce sujet, il convient de relever que le dommage dont se prévalent les parties SOCIETE2.) est purement hypothétique.

En effet, l'autorisation de construire a été annulée au motif qu'elle prévoyait 6 unités de logement au lieu des 5 unités admises dans le nouveau PAP-QE. Il en suit que même si l'SOCIETE3.) n'avait pas commis cette faute dans le cadre de l'octroi de son autorisation de construire, il faut présumer qu'un immeuble avec 5 unités de logements aurait en tout état de cause été construit sur la parcelle avoisinante appartenant à la société SOCIETE1.). Il est tout à fait improbable qu'en cas d'absence de faute commise par l'SOCIETE3.), le projet de la société SOCIETE1.) n'aurait pas été réalisé et que la maison des parties SOCIETE2.) se trouverait actuellement toujours à proximité d'une grange à caractère rural, tel que le soutiennent les parties SOCIETE2.).

Il en suit que ce volet de la demande des parties SOCIETE2.) est à rejeter, tant sur base de l'article 1er alinéa 1er de la loi du 1er septembre 1988 que sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

En ce qui concerne la demande des parties SOCIETE2.) tendant au remboursement des frais et honoraires d'avocat, il convient de constater que les parties SOCIETE2.) ne versent aucune pièce pour établir leur préjudice, de sorte que leur demande y relative est également à rejeter.

En ce qui concerne, la demande relative au préjudice moral formulée par les parties SOCIETE2.) par rapport au volet relatif à la grande grange sera analysée plus loin.

- La demande dirigée contre l'SOCIETE3.) et la société SOCIETE1.) en ce qui concerne la petite grange

    - La responsabilité avant la décision du tribunal administratif

Les parties SOCIETE2.) formulent une demande principale par rapport à la phase antérieure à la décision du tribunal administratif. La société SOCIETE1.) et

l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) auraient engagé leur responsabilité dans le cadre de la délivrance de la troisième autorisation de construire.

- La responsabilité de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.)

Les parties SOCIETE2.) demandent principalement la démolition de l'ouvrage et subsidiairement l'allocation de dommages et intérêts à hauteur de 450.000 euros à titre d'indemnisation de leur préjudice subi suite à la réalisation de l'immeuble qui est venu remplacer la petite grange.

En ce qui concerne la demande en démolition, il convient de souligner qu'une telle demande ne saurait être dirigée contre l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.), alors que celle-ci n'est ni propriétaire ni auteur de la construction litigieuse. La demande en démolition dirigée contre l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) est partant à rejeter.

Il reste à analyser la demande en allocation de dommages et intérêts.

Les parties SOCIETE2.) estiment que l'SOCIETE3.) aurait commis une faute plus large qui concerne précisément la petite grange. La petite grange aurait été une ruine au moment de la délivrance de la troisième autorisation de construire. Il ne saurait être retenu qu'il y ait eu une démolition partielle de la petite grange, mais il y aurait eu une démolition quasi intégrale. La Commune aurait donc dû veiller au respect du gabarit existant. Le gabarit et l'implantation de la nouvelle construction projetée par la société SOCIETE1.) auraient été radicalement différents de ceux de la ruine existante. En vertu de l'article 23 du PAP QE de la Commune, en cas de transformation d'une construction existante, le gabarit et l'implantation seraient à conserver. La Commune aurait fait comme si au moment de la délivrance de la troisième autorisation de construire, la petite grange avait encore existé comme bâtisse et elle se serait donc référée au gabarit de celle-ci pour justifier son autorisation. Or, la référence au gabarit d'une bâtisse existante ne saurait valoir. Le raisonnement serait délibérément erroné. Le projet aurait en réalité consisté dans la construction d'un nouvel immeuble. Il s'y ajouterait qu'à la partie arrière de la petite grange, les plans introduits en vue de l'obtention de la troisième autorisation de construire renseigneraient une extension équipée d'un vitrage sablé. A l'endroit où cette extension était prévue, aucune construction préalable n'aurait été existante, de sorte qu'il y aurait une construction nouvelle. Lorsque la construction est existante, les travaux projetés ne devraient pas être d'une importance telle qu'ils aboutissent en réalité à sa reconstruction. L'ensemble de ces éléments auraient dû amener la Commune à ne pas accorder d'autorisation de bâtir pour l'immeuble venant remplacer la petite grange.

L'SOCIETE3.) fait valoir que la première autorisation de construire aurait dû être remplacée pour la simple raison que la société SOCIETE1.) avait procédé à la démolition illégale d'un mur à conserver. La reconstruction du mur démoli n'aurait plus été possible d'après les dispositions règlementaires en vigueur. Les autorisations nos 2 et 3 auraient uniquement eu pour objet de permettre à la société SOCIETE1.) de continuer son projet. Elle conteste avoir voulu favoriser un administré au détriment d'un autre. Elle aurait accepté la demande de la société SOCIETE1.) de diviser le projet en deux « *gracieusement* », mais cela ne signifierait pas que les autorisations seraient illégales. Aucune des deux premières autorisations de construire n'aurait été annulée par le tribunal administratif et la troisième autorisation n'aurait été annulée qu'en raison d'un problème relatif au nombre d'unités. L'ensemble des développements des parties SOCIETE2.) serait donc à rejeter car ils ne relèveraient pas du contrôle du juge judiciaire.

Le tribunal tient à relever que les reproches formulés par les parties SOCIETE2.) à l'égard de l'SOCIETE3.) n'ont pas été analysés par le tribunal administratif dans le cadre de son jugement, bien que soulevés par les parties SOCIETE2.) dans le cadre de leurs recours, alors que le tribunal s'est limité dans son analyse à la troisième autorisation de construire et à un seul moyen d'annulation de cette autorisation de construire.

Afin de ne pas commettre un déni de justice, il appartient au tribunal de céans d'analyser les reproches formulés par les parties SOCIETE2.) afin de déterminer s'ils peuvent constituer une faute susceptible d'engager la responsabilité de l'SOCIETE3.).

D'une manière générale, le bourgmestre doit respecter les règles du plan d'aménagement et du règlement sur les bâtisses en délivrant ou en refusant de délivrer les permis de construire. Ces règles sont en général assez rigides et d'une application plutôt mécanique. Le bourgmestre bénéficie cependant à propos de certaines dispositions de la réglementation communale d'un large pouvoir d'appréciation qui n'est pourtant pas discrétionnaire et susceptible d'affecter la légalité de sa décision lorsqu'il dépasse, de l'avis du juge administratif, le cadre de son pouvoir d'appréciation (G. Ravarani, page 246).

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que la première autorisation de construire délivrée par la Commune à la société SOCIETE1.) en date du 26 juin 2019 se rapportait à la démolition partielle et le réaménagement des deux granges. Il résulte des plans autorisés que les murs latéraux postérieurs de la petite grange étaient à conserver. Dans la mesure où la Commune estimait qu'il s'agissait d'une transformation d'une construction existante, le gabarit et l'implantation étaient à conserver, aux termes de l'article 23 du PAP QE.

Il résulte encore de l'ordonnance de fermeture de chantier du 31 janvier 2020 qu'elle a été délivrée au motif que le mur latéral postérieur gauche avait été enlevé de manière illégale.

Il en suit que la société SOCIETE1.) a dû solliciter la délivrance d'une nouvelle autorisation de construire afin de pouvoir continuer son chantier et afin de se conformer aux règles du plan d'aménagement.

Il résulte d'une photographie versée en cause (pièce n°4 de Me Burg) que la petite grange avait été démolie quasi intégralement à cette date, ne laissant subsister qu'une ruine. Le mur latéral postérieur gauche et le mur latéral postérieur droit avaient été démolis.

Il est évident que l'on ne saurait plus parler d'une « *construction existante* » au sens de l'article 23 du PAP QE.

Lorsque la construction est existante, les travaux projetés ne doivent pas être d'une importance telle qu'ils aboutissent en réalité à sa reconstruction.

La Commune a elle-même admis une telle conclusion alors qu'elle a refusé une première demande introduite par la société SOCIETE1.) afin d'obtenir une autorisation modificative au motif que « *suite aux démolitions non autorisées, aucun élément de construction ne reste dans cette zone (c'est-à-dire l'extension murée postérieure démolie) et cette extension ne peut plus être interprétée comme transformation de l'existant, mais doit être interprétée comme construction nouvelle. Vu que les constructions projetées dans cette partie se situent dans les reculs postérieurs de 5 mètres et latéraux de 3 mètres des limites du terrain (article 15 de la partie écrite du PAG en vigueur), une construction nouvelle fermée ne peut y être autorisée* ».

La Commune a finalement octroyé une nouvelle autorisation de construire qui prévoit que la société SOCIETE1.) ne peut pas reconstruire le mur latéral postérieur gauche qu'elle a détruit. Elle a toutefois autorisé de reconstruire le mur latéral postérieur droit. La surface constructible de la petite grange a donc été réduite par rapport à la première autorisation de construire.

La Commune n'explique nulle part pour quel motif elle a admis la reconstruction du mur latéral postérieur droit, mais a refusé la reconstruction du mur latéral postérieur gauche.

Dans le cadre de ses conclusions, la Commune ne prend pas non plus position par rapport au problème du gabarit à respecter et de la définition de « *construction existante* ».

Au vu des éléments du dossier et en l'absence d'éléments explicatifs fournis par la Commune, il faut retenir que la Commune a commis une faute en octroyant l'autorisation de construire n°3 à la société SOCIETE1.) qui prévoit une transformation de la petite grange dans les reculs postérieurs et latéraux de l'ancienne bâtisse.

Il ne saurait cependant être déduit des éléments dont dispose le tribunal de céans que la Commune avait déjà commis une faute en octroyant la première autorisation de construire. En effet, il ne résulte d'aucun élément du dossier que la Commune pouvait présager que les murs latéraux postérieurs de la petite grange ne pouvaient pas être maintenus en leur état et devaient être démolis alors qu'ils n'avaient aucune fondation. Les parties SOCIETE2.) ne rapportent pas la preuve que la Commune ne pouvait pas autoriser une « *transformation de l'existant* » et qu'elle aurait dû dès le départ interpréter le projet de la société SOCIETE1.) comme « *construction nouvelle* ».

En ce qui concerne leur dommage et la relation causale, les parties SOCIETE2.) estiment tout d'abord qu'elles se trouvent actuellement avec leur immeuble face à une nouvelle construction, alors qu'en cas de respect du règlement des bâtisses, l'endroit où se trouvait la ruine de la petite grange serait aujourd'hui une partie de terrain non construite. Au lieu d'avoir une vue sur un immeuble, elles auraient une vue sur un espace non construit, avec la possibilité de créer des ouvertures supplémentaires dans leur immeuble. En cas de respect du règlement des bâtisses, elles n'auraient pas la perspective d'un voisin habitant un immeuble construit à peine à 1 mètre de leur propriété. Leur immeuble se trouverait ainsi dévalorisé d'un montant de 250.000 euros.

Le tribunal tient à rappeler qu'uniquement une faute a pu être retenue à l'encontre de la Commune dans le cadre de la délivrance de la troisième autorisation de construire.

En ce qui concerne le dommage, il s'agit donc de savoir quelle aurait été la situation si la Commune, après avoir accordé une première autorisation de construire comme elle l'a fait, aurait refusé la délivrance de la troisième autorisation et aurait exigé le respect des reculs latéraux et postérieurs applicables aux « *constructions nouvelles* ».

Les parties SOCIETE2.) ne fournissent pas de détails à ce sujet. Elles ne se réfèrent à aucune disposition règlementaire du PAP-QE permettant au tribunal d'apprécier l'étendue de leur dommage et plus précisément les reculs à respecter en cas de « *construction nouvelle* ». Elles ne soutiennent pas non plus qu'aucun projet de

construction n'aurait plus pu être réalisé à l'endroit de la petite grange si l'ensemble des dispositions règlementaires avaient été respectées.

Les parties SOCIETE2.) restent partant en défaut de prouver qu'elles se seraient trouvées à côté d'un terrain sans aucune construction.

Il faut en effet présumer que la société SOCIETE1.) aurait en tout état de cause essayé de construire avec le volume maximal autorisé.

Il n'est donc pas non plus prouvé que les parties SOCIETE2.) auraient eu la « *possibilité de créer des ouvertures supplémentaires dans leur immeuble* », ceci d'autant plus que les parties SOCIETE2.) ne se réfèrent à aucune disposition règlementaire du PAP QE ou du règlement des bâtisses permettant la mise en place de telles « *ouvertures supplémentaires* ».

En comparant la situation de départ à la situation actuelle, il faut même constater que les parties SOCIETE2.) ont une vue sur une construction à dimensions réduites par rapport à la petite grange qui se trouvait à cet endroit.

Il faut partant retenir que le préjudice matériel allégué par les parties SOCIETE2.) consistant en la dévalorisation de leur immeuble ne se trouve pas établi, de sorte que leur demande en allocation de dommages et intérêts pour préjudice matériel est à rejeter.

Les parties SOCIETE2.) demandent encore l'allocation de dommages et intérêts pour les honoraires d'avocat qu'elles ont dû débourser pour obtenir gain de cause, ainsi que les honoraires à débourser dans le cadre la présente procédure, évalués ensemble à 50.000 euros.

Dans la mesure où les parties SOCIETE2.) ne versent cependant aucune pièce pour justifier des honoraires d'avocat qu'elles ont déboursé, elles restent en défaut d'établir leur préjudice, de sorte que leur demande y relative est également à rejeter.

Les parties SOCIETE2.) se prévalent encore d'un dommage moral, constitué par les volets suivants :

- tracas subis par les procédures introduites et parfaitement justifiées des parties requérantes pour rentrer dans leurs droits,
- atteinte délibérée à leur honneur et à leur réputation par le traitement manifestement inégalitaire et vexant de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) qui aurait tout fait pour que le projet de la société SOCIETE1.) se réalise

sans le moindre égard pour les parties requérantes qui n'auraient rien à se reprocher,
- se retrouver avec un immeuble réalisé sur base d'une autorisation entachée de nullité.

Le tribunal analysera le dommage moral des parties SOCIETE2.) par rapport aux deux constructions (petite grange et grande grange) érigées par la société SOCIETE1.), alors qu'il s'agit du même dommage moral qui ne saurait être divisé artificiellement pour le mettre en relation avec un seul des immeubles.

En ce qui concerne les « *tracas subis par les procédures introduites* », il convient de retenir que les parties SOCIETE2.) ont nécessairement subi un préjudice moral au vu des tracas qu'un tel conflit avec l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) a pu engendrer. Elles ont dû introduire plusieurs recours devant le tribunal administratif pour faire annuler les autorisations de construire qui ont été délivrées à torts par l'SOCIETE3.) à leur voisin.

Au vu du fait que les parties SOCIETE2.) se trouvaient engagées dans une procédure judiciaire pendant une durée de 4 années, qu'elles ont dû introduire plusieurs recours au vu de la délivrance de plusieurs autorisations de construire successives par la Commune, il convient de leur allouer un dédommagement d'un montant de 8.000 euros de ce chef.

En ce qui concerne le reproche d'une « *atteinte délibérée à leur honneur et à leur réputation* », le tribunal constate que les parties SOCIETE2.) ne se réfèrent à aucune pièce pour établir un « *traitement manifestement inégalitaire et vexant* » de la part de la Commune avant l'annulation de la troisième autorisation de construire par le tribunal administratif. Il ne résulte en effet d'aucun élément du dossier que les agissements illégaux de la Commune auraient eu pour but de vexer les parties SOCIETE2.).

Aucune atteinte délibérée à leur honneur et à leur réputation, ni aucun traitement manifestement inégalitaire et vexant n'est établi en cause.

En ce qui concerne le préjudice consistant à se retrouver voisins d'un immeuble qui a été réalisé sur base d'une autorisation entachée de nullité, il convient d'admettre que les parties SOCIETE2.) se trouvent confrontées journalièrement à une construction dont elles savent qu'elle a été construite sur base d'une autorisation illégale.

Il convient de leur allouer un dédommagement de 2.000 euros de ce chef.

Au vu de ce qui précède, la demande des parties SOCIETE2.) contre la Commune est à dire fondée pour le montant total de (8.000 + 2.000 =) 10.000 euros, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice, soit le 17 mars 2023, jusqu'à solde.

- La responsabilité de la société SOCIETE1.)

En ce qui concerne la prétendue faute de la société SOCIETE1.), les parties SOCIETE2.) font valoir que la société SOCIETE1.) n'aurait pas dû introduire de demande d'autorisation de construire alors qu'elle aurait su dès le départ qu'une telle demande serait illégale. En introduisant cette demande, la société SOCIETE1.) aurait commis une faute. Elle ne saurait se retrancher derrière le fait qu'elle n'aurait pas commis de faute, vu que la construction illégale était couverte par l'autorisation n°3. Elle aurait délibérément et volontairement contribué à mettre en place cette illégalité dont elle aurait eu conscience. Le projet initié aurait été un projet de construction d'un nouvel immeuble. La société SOCIETE1.) aurait reconnu avoir enlevé le mur latéral gauche avec la raison que le mur en question n'avait pas de fondation. L'enlèvement de ce mur caractériserait une véritable reconstruction, ce qui exclurait toute prétendue conformité au gabarit existant.

La société SOCIETE1.) fait valoir que la petite grange aurait été construite en respectant le gabarit prévu par la troisième autorisation de construire. Elle conteste une démolition quasi-intégrale de la petite grange.

Il convient de rappeler qu'il incombe aux autorités communales de veiller à l'application de leur réglementation et le citoyen qui sollicite une autorisation de construire doit pouvoir se fier auxdites autorités en ce qui concerne le respect des lois et règlements (Cour 8 juillet 2004, n° 27531 du rôle).

Les parties SOCIETE2.) ne fournissent aucun élément précis de nature à prouver que la société SOCIETE1.) aurait agi dès le départ, lors de l'introduction de la première demande d'autorisation de construire, de concert avec la Commune afin de contourner les règles du PAP-QE pour pouvoir réaliser son projet de construction d'un nouvel immeuble en lieu et place de la petite grange.

Dès que la Commune avait octroyé les autorisations de construire nécessaires, la société SOCIETE1.) était autorisée à réaliser son projet.

Il n'est pas établi que la société SOCIETE1.) savait, respectivement aurait dû savoir, que le projet tel qu'envisagé, ne pouvait pas être réalisé alors qu'une partie du mur latéral postérieur gauche n'avait pas de fondation.

Même après l'enlèvement du mur latéral postérieur gauche, la société SOCIETE1.) a obtenu une nouvelle autorisation de construire modifiée pour réaliser son projet dans les dimensions existantes à ce jour. Même si la Commune n'avait pas le droit d'accorder cette autorisation, la société SOCIETE1.) pouvait se fier à l'autorisation octroyée par la Commune et elle pouvait continuer ses travaux sur base de cette autorisation.

Il convient dès lors de retenir qu'aucune faute ne peut être imputée à la société SOCIETE1.) du seul fait d'avoir construit conformément à la troisième autorisation de construire délivrée en date du 22 juillet 2021 et annulée par la suite.

La demande en démolition de la construction et la demande en allocation de dommages et intérêts dirigées contre la société SOCIETE1.) sont partant à rejeter en ce qui concerne la phase antérieure à la décision du tribunal administratif du 8 septembre 2022.

- Responsabilité après la décision du tribunal administratif

Dans la mesure où la demande en responsabilité par rapport à la phase postérieure à la décision du tribunal administratif n'est formulée qu'à titre subsidiaire par rapport à la phase antérieure à la décision du tribunal administratif et que la responsabilité de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE5.) a déjà été retenue ci-avant, il n'y a plus lieu d'analyser la responsabilité de cette dernière pour la phase postérieure à la décision du tribunal administratif.

Par contre, en ce qui concerne la société SOCIETE1.), aucune responsabilité de sa part n'ayant été retenue par rapport à la phase antérieure à la décision du tribunal administratif, il convient d'analyser sa responsabilité pour la phase postérieure à la décision du tribunal administratif.

Il y a lieu de rappeler que le tribunal administratif a annulé la troisième autorisation de construire dans son jugement rendu en date du 8 septembre 2022. Aucun recours n'a été introduit contre cette décision de sorte qu'elle est coulée en force de chose jugée.

Au vu de l'annulation de l'autorisation de construire, les travaux ne pouvaient continuer et la société SOCIETE1.) aurait dû solliciter la délivrance d'une nouvelle autorisation de construire pour pouvoir achever sa construction, respectivement modifier son projet pour le rendre conforme aux dispositions règlementaires du PAP-QE.

Les parties SOCIETE2.) reprochent à la société SOCIETE1.) de ne pas avoir arrêté les travaux de construction de la petite grange. Tous les travaux réalisés après le 8

septembre 2022 concernant cet immeuble l'auraient été en parfaite illégalité et engageraient la responsabilité de la société SOCIETE1.).

La société SOCIETE1.) ne conteste pas avoir continué les travaux pour achever l'immeuble venant en lieu et place de la petite grange. Elle fait néanmoins valoir que les travaux se seraient rapportés à des menus ouvrages et n'auraient même pas nécessité d'autorisation de la part de la Commune. Ces travaux auraient eu pour objectif d'éviter la détérioration de l'immeuble. Le gros œuvre aurait été terminé après la décision du 8 septembre 2022. Elle aurait même déclaré les travaux auprès de la Commune.

Les arrêts d'annulation ont un effet *erga omnes* : L'acte disparaît de l'ordre juridique à l'égard de tous. L'annulation a un caractère absolu, à partir du jour où elle est coulée en force de chose jugée.

Il en suit donc que la société SOCIETE1.), partie directement concernée par la décision d'annulation du tribunal du 8 septembre 2022, était tenue d'exécuter le jugement.

Il résulte des pièces du dossier que la société SOCIETE1.) a continué les travaux sur le chantier en procédant notamment à la mise en place d'un échafaudage, à des travaux de façade, de carrelage et d'électricité.

Il est encore constant en cause que la société SOCIETE1.) n'a jamais sollicité d'autorisation de construire modificative afin de régulariser la situation.

Dans la mesure où l'autorisation de construire avait été annulée pour l'immeuble concernée, la société SOCIETE1.) aurait dû solliciter l'octroi d'une nouvelle autorisation de construire afin de se conformer aux dispositions réglementaires applicables. Elle ne saurait prétendre que les travaux qu'elle a exécutés concernaient uniquement de menus ouvrages pour lesquels aucune autorisation n'aurait été nécessaire, alors qu'il s'agissait de travaux ayant permis d'achever l'immeuble construit illégalement.

Il résulte de tout ce qui précède que la société SOCIETE1.) a engagé sa responsabilité pour avoir continué les travaux relatifs à la petite grange après la décision du tribunal administratif du 8 septembre 2022.

Les parties SOCIETE2.) demandent principalement la démolition des travaux réalisés après le 8 septembre 2022 concernant l'immeuble venant remplacer la petite grange.

Il y a lieu de rappeler que le tribunal administratif a retenu dans son jugement, sur base des plans autorisés versés en cause, que les deux immeubles construits par la société

SOCIETE1.) sont interdépendants de manière fonctionnelle, de sorte que l'un ne saurait exister sans l'autre. En effet, le local poubelles et le local de chaufferie des 5 unités de logements de la grande grange se trouvent dans la petite grange.

Il s'y ajoute que les logements se trouvant dans l'immeuble érigé en lieux et place de la grande grange ont été vendus. Une démolition de la petite grange, dont certaines quotes-parts font partie des 5 logements se trouvant dans l'immeuble érigé en lieu et place de la grande grange, porterait atteinte au droit de propriété des nouveaux propriétaires.

Au vu de cette interdépendance des deux bâtisses, même une démolition partielle se rapportant uniquement aux travaux réalisés après le jugement du 8 septembre 2022 porterait atteinte au droit de propriété des propriétaires des 5 logements vendus.

Au vu de ce qui précède, la demande principale des parties SOCIETE2.) en démolition est donc à rejeter.

En ce qui concerne le dommage matériel allégué par les parties SOCIETE2.), il convient de constater que les parties SOCIETE2.) ne font état d'aucun dommage matériel spécifique se rapportant aux travaux réalisés par la société SOCIETE1.) après le jugement administratif du 8 septembre 2022. Elles font état du même dommage que celui déjà invoqué dans le cadre de la demande principale se rapportant à la phase antérieure au jugement du 8 septembre 2022, à savoir le fait de se retrouver actuellement avec leur immeuble face à une nouvelle construction, alors qu'en cas de respect du règlement des bâtisses, l'endroit où se trouvait la ruine de la petite grange serait aujourd'hui une partie de terrain non construite. Au lieu d'avoir une vue sur un nouvel immeuble, elles auraient dû avoir une vue sur un espace non construit, avec la possibilité de créer des ouvertures supplémentaires dans leur immeuble. En cas de respect du règlement des bâtisses, elles n'auraient pas la perspective d'un voisin habitant un immeuble construit à peine à 1 mètre de leur propriété. Leur immeuble se trouverait ainsi dévalorisé d'un montant de 250.000 euros.

Or, ce dommage ne se trouve pas en relation causale avec la faute retenue à l'encontre de la société SOCIETE1.), à savoir celle d'avoir continué les travaux de construction après le jugement du 8 septembre 2022 pour achever la petite grange.

En tout état de cause, il a déjà été retenu que le dommage matériel allégué par les parties SOCIETE2.) n'est pas établi en cause.

La demande en réparation de leur dommage matériel est donc à rejeter.

En ce qui concerne le dommage moral, les parties SOCIETE2.) font également état du même dommage moral que celui déjà invoqué dans le cadre de la responsabilité engagée avant la décision du tribunal administratif du 8 septembre 2022, à savoir :

- les tracas subis par les procédures introduites et parfaitement justifiées des parties requérantes pour rentrer dans leurs droits,
- une atteinte délibérée à leur honneur et à leur réputation par le traitement manifestement inégalitaire et vexant de l'SOCIETE3.) qui aurait tout fait pour que le projet de la société SOCIETE1.) se réalise sans le moindre égard pour les parties requérantes qui n'auraient rien à se reprocher,
- le fait de se retrouver avec un immeuble réalisé sur base d'une autorisation entachée de nullité.

Il convient cependant de limiter le dommage uniquement à celui se trouvant en relation causale directe avec la faute commise par la société SOCIETE1.) consistant à avoir continuer les travaux se rapportant à la petite grange après le jugement du 8 septembre 2022.

Il en suit que les parties SOCIETE2.) ne sauraient faire état de « *tracas subis par les procédures introduites et parfaitement justifiées des parties requérantes pour rentrer dans leurs droits* ».

Dans la mesure où il s'agit de réparer les éventuels dommages se trouvant en relation causale avec la faute commise par la société SOCIETE1.), les parties SOCIETE2.) ne sauraient pas non plus faire état d'*« une atteinte délibérée à leur honneur et à leur réputation par le traitement manifestement inégalitaire et vexant de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE SOCIETE5.) qui aurait tout fait pour que le projet de la société SOCIETE1.) se réalise sans le moindre égard pour les parties requérantes qui n'auraient rien à se reprocher* ».

En ce qui concerne « *le fait de se retrouver avec un immeuble réalisé sur base d'une autorisation entachée de nullité* », il y a lieu de relever qu'il existe uniquement une relation causale directe avec la faute de la société SOCIETE1.) et le fait pour les parties SOCIETE2.) de se retrouver avec un immeuble entièrement achevé et habitable au lieu d'un immeuble non habitable sans façade, chauffage, carrelage, peinture, etc.

Or, il ne résulte d'aucun élément du dossier que ce fait causerait un préjudice aux parties SOCIETE2.), ceci d'autant plus qu'il n'est pas contesté que le logement se trouvant dans l'immeuble érigé en lieu et place de la petite grange se trouve actuellement inhabité.

Dans la mesure où les parties SOCIETE2.) ne font état d'aucun autre dommage moral spécifique se trouvant en relation causale avec la faute ci-avant retenue dans le chef de la société SOCIETE1.), leur demande en allocation de dommages et intérêts est à rejeter.

3. La demande en garantie formulée par la société SOCIETE1.) contre l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.)

Dans la mesure où la demande formulée par les parties SOCIETE2.) à l'encontre de la société SOCIETE1.) a été déclarée non fondée, la demande en garantie formulée par la société SOCIETE1.) contre l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) est devenue sans objet.

III. Les demandes accessoires

- Les honoraires d'avocat

Les parties SOCIETE2.) sollicitent le remboursement de leurs frais et honoraires d'avocat engagés dans le cadre de la présente procédure sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Dans la mesure où les parties SOCIETE2.) ne versent aucune pièce relative à leur demande, celle-ci est à rejeter.

La société SOCIETE1.) demande également la condamnation de l'SOCIETE3.) au remboursement des frais et honoraires d'avocat qu'elle a dû débourser dans le cadre la présente procédure.

Au vu de l'issue de la demande dirigée par la société SOCIETE1.) contre l'SOCIETE3.), il ne saurait être reproché à cette dernière d'avoir fautivement résisté à la demande en allocation de dommages et intérêts formulée par la société SOCIETE1.) dans le cadre de la présente procédure.

Il en suit que la demande de la société SOCIETE1.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat relatifs à la présente procédure est à dire non fondée.

- L'indemnité de procédure

En vertu de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, *« [l]orsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non*

comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine ».

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Les parties SOCIETE2.) ayant été contraintes de faire assurer la défense de leurs intérêts en justice, il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer. Leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant justifiée en principe pour autant que dirigée contre l'SOCIETE3.).

Compte tenu des éléments de la cause, il convient de leur allouer un montant de 5.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Au vu de l'issue du litige, la demande des parties SOCIETE2.) dirigée contre la société SOCIETE1.) est à dire non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

La société SOCIETE1.) ne démontrant pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que sa demande introduite sur cette base est également à rejeter.

- L'exécution provisoire

Quant à l'exécution provisoire sollicitée par les parties SOCIETE2.), il est à noter qu'aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

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

Les parties SOCIETE2.) ne justifient cependant pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, de sorte qu'il n'y a pas lieu de l'ordonner.

- Les frais et dépens

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie.

En l'espèce, il y a lieu de faire masse des frais et dépens et de les imposer pour moitié à l'SOCIETE3.) et pour moitié à la société SOCIETE1.), avec distraction en faveur de Maître Ferdinand BURG, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit les demandes en la forme,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dirigée contre l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE6.),

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en démolition de l'immeuble érigé en lieu et place de la petite grange,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts dirigée contre l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE6.) partiellement fondée,

partant condamne l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) la somme de 10.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 17 mars 2023, jusqu'à solde,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en allocation de dommages et intérêts dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),

dit sans objet la demande en garantie formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) contre l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ALIAS1.),

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) dirigée contre l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE ADRESSE6.) en remboursement des frais et honoraires d'avocat,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dirigée contre la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit fondée à hauteur de 5.000 euros la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) dirigée contre l'SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

partant condamne l'SOCIETE3.) à payer à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 5.000 euros,

dit non fondée la demande de l'SOCIETE3.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit non fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement,

fait masse des frais et dépens et les impose pour moitié à l'SOCIETE3.) et pour moitié à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), avec distraction en faveur de Maître Ferdinand BURG, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance