

Arrêt référé

Audience publique du 18 mai deux mille onze

Numéro 36288 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Marcel SCHWARTZ, greffier.

E n t r e :

S),

appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 2 juillet 2010,

comparant par Maître Lionel GUETH-WOLF, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. B), et son épouse

2. D),

intimés aux fins du susdit exploit CALVO du 2 juillet 2010,

comparant par Maître Catherine HORNUNG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Exposant que ses voisins ont aménagé en 1990 une terrasse sur un garage existant sans solliciter ni posséder une autorisation afférente de la Ville de Luxembourg, S) a fait assigner le 17 mars 2010 les époux B)-D) devant le juge des référés pour voir ordonner sur base de l'article 933 alinéa 1^{er} du NCPC la suppression totale de la construction incriminée sous peine d'astreinte.

Par ordonnance du 6 mai 2010, le juge saisi a dit la demande irrecevable.

Par exploit d'huissier du 2 juillet 2010, S) a régulièrement relevé appel de cette ordonnance, signifiée le 17 juin 2010. Elle expose à l'appui de son recours que l'aménagement par les intimés de la toiture de leur garage en terrasse sans autorisation constitue un trouble manifestement illicite. Elle ajoute que la distance latérale dont question à l'article 678 du code civil entre les deux propriétés voisines ne serait pas respectée non plus. Elle expose en outre que les intimés ont vue directe sur sa propriété et être gênée par leurs regards indiscrets et ceux de leurs invités. Elle se base encore sur certaines attestations testimoniales pour dire que les nuisances sonores provenant des occupants de la terrasse sont insupportables. Elle conclut à la réformation de l'ordonnance attaquée.

Les intimés résistent à l'appel en exposant que le juge des référés n'aurait pas pouvoir pour statuer sur un problème de vue sur un fonds voisin. Ils ajoutent que le garage existerait depuis 1946 de sorte que la servitude de vue serait acquise par le jeu de la prescription acquisitive trentenaire. Ils contestent tout risque d'effondrement de la terrasse ainsi que les nuisances sonores invoquées par l'appelante et concluent au rejet de l'appel.

La Cour rappelle que la demande de la partie S) est basée sur l'article 933 alinéa 1^{er} du NCPC qui vise entre autres les troubles manifestement illicites. Cette situation est donnée en l'espèce. Il ressort en effet des pièces versées que le propriétaire initial de l'immeuble concerné a sollicité et obtenu en 1934 l'autorisation de construire un garage. Il n'y est pas question d'une terrasse qui serait à aménager sur ledit garage. Il est même établi en cause que la réalisation du garage fut faite de façon non conforme à l'autorisation donnée, alors qu'il n'est pas dans l'alignement formé par la façade de la maison d'habitation. Cette voie de fait ne saurait plus tirer à conséquence en raison de l'écoulement du délai de prescription dont question à l'article 2262 du code civil.

Il ressort encore des pièces versées (lettre de la Ville de Luxembourg du 17 septembre 1990) que les actuels intimés ont entamé en 1990 la construction d'une terrasse proprement dite sur l'ancien garage. Cette terrasse ne fait l'objet d'aucune autorisation. Elle se trouve à moins de 2 mètres de l'immeuble de l'appelante et permet aux occupants de voir à l'intérieur de cet immeuble. En outre, les nuisances sonores attestées par le procès-verbal de la police de Luxembourg du 17 août 2008 entraînent pour l'appelante une gêne non tolérable et une diminution de sa qualité de vie. Les multiples inconvénients engendrés par la présence de la terrasse illégale en question constituent un trouble manifestement illicite qu'il importe de faire cesser de suite. Il importe peu que le propriétaire précédent de l'immeuble portant le numéro 31, rue de P), a toléré la situation illégale pendant 17 ans et que le trouble manifestement illicite persiste depuis plus de 20 ans, doctrine et jurisprudence admettant de façon constante que l'urgence n'est pas une condition requise pour faire cesser un trouble manifestement illicite ; l'article 933 précité précise en effet que le juge des référés peut toujours faire cesser pareil état (Revue trimestrielle de droit civil, 1983, page 381).

Il ressort des éléments qui précèdent que l'appel est fondé et qu'il y a lieu à réformation.

L'appelante sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure. Cette demande est à rejeter, la condition d'iniquité posée par la loi n'étant pas remplie.

Les intimés sollicitent une indemnité de même nature. Cette demande est aussi à rejeter au vu du sort qui sera réservé à l'appel.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière d'appel de référé, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel en la forme,

le dit fondé,

réformant,

dit que les intimés devront remettre le dessus de leur garage dans l'état où il se trouvait avant 1990,

précise dans ce contexte qu'ils devront enlever les divers piliers en béton servant de points d'attache aux éléments de balustrade ainsi que ces éléments jusqu'au 1^{er} août 2011 au plus tard,

dit qu'ils n'ont plus le droit d'utiliser le dessus de garage comme terrasse, le tout sous peine d'une astreinte non limitée de 100.- euros par jour de retard ou cas d'infraction,

rejette les deux demandes basées sur l'article 240 du NCPC,

condamne les intimés aux frais et dépens des deux instances.