

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 105/23 – VII – REF

Audience publique du douze juillet deux mille vingt-trois

Numéro CAL-2022-00895 du rôle.

Composition:

Jean ENGELS, président de chambre ;
Nadine WALCH, conseiller ;
Laurent LUCAS, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

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

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, en date du 7 septembre 2022,

comparant par Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES du 7 septembre 2022,

comparant par de Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant à l'audience par Maître Céline BOTTAZZO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Saisi d'une demande de PERSONNE1.) pour voir ordonner à PERSONNE2.) sur base de l'article 933 al.1^{er} du Nouveau Code de procédure civile en raison du trouble manifestement illicite, sinon sur base de l'article 932 du même code du chef de l'urgence, d'enlever de l'emplacement de stationnement couvert dont il a la jouissance, la quantité importante de bois de chauffage, les vélos accrochés au mur, d'évacuer les autres objets tels que outils, ustensiles et pots de peinture, d'enlever les fixations percées dans le mur et de remettre le mur dans son état d'origine, ainsi que de nettoyer l'emplacement convenablement, un juge du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant comme juge des référés, en remplacement du Président dudit tribunal, statuant par défaut à l'égard d'PERSONNE2.) , a déclaré, par ordonnance du 26 août 2022, la demande irrecevable sur les deux bases légales invoquées.

Pour statuer ainsi le juge des référés a retenu que PERSONNE1.) ne démontrerait pas, à défaut de verser l'acte notarié de vente du 8 mars 2017, le trouble clair et incontestable prétendument causé par PERSONNE2.) et que le droit d'usage de l'emplacement dans le garage se limiterait à « *un usage exclusif de parking pour voiture ou tout autre véhicule terrestre à moteur* », respectivement qu'il serait interdit de déposer autre chose et de percer des trous dans le mur. A défaut de photos concluantes, PERSONNE1.) n'établirait pas non plus les prétendues difficultés d'accès à son propre emplacement dans le garage couvert, causé par l'usage qu'PERSONNE2.) ferait de son propre emplacement.

Quant à l'urgence, le juge des référés a estimé que la partie demanderesse n'aurait pas établi en quel sens il serait urgent d'enjoindre à PERSONNE2.) d'user son emplacement aux seules fins telles que définies dans l'acte notarié, ni la raison pour laquelle un usage non-conforme de l'emplacement au garage pourrait constituer un dommage imminent pour lui.

Cette ordonnance a été signifiée à PERSONNE2.), à domicile, par acte d'huissier de justice du 7 septembre 2022.

L'appel interjeté par PERSONNE1.) par acte de l'huissier de justice du 7 septembre 2022 est recevable pour avoir été interjeté dans les formes et délai de la loi.

Position des parties

PERSONNE1.) expose qu'PERSONNE2.) ne ferait pas un usage conforme aux stipulations prescrites dans l'acte notarié de vente du 8 mars 2017 conclu entre PERSONNE3.) et lui-même conférant un droit de jouissance de l'emplacement à PERSONNE2.).

La matière ne relèverait pas du bail à loyer vu que l'usage de l'emplacement de stationnement couvert, résulterait de la servitude constituée par la volonté des parties dans l'acte notarié de vente du 8 mars 2017 et non pas de leur volonté à donner, respectivement à prendre en location le garage.

Par réformation de la décision entreprise, il demande qu'il soit fait droit à sa demande.

La mandataire d'PERSONNE2.) a soulevé *in limine litis*, l'incompétence matérielle du Président du tribunal d'arrondissement de Luxembourg siégeant comme juge des référés, en application de l'article 4, points 4 et 5 du Nouveau Code de procédure civile et de l'article 15 du même code.

L'article 4, point 4, dudit code soumettrait les actions possessoires en complainte, dénonciation de nouvel œuvre et réintégrande, à la compétence exclusive du juge de paix.

Les litiges quant à l'exercice de la possession, car il s'agirait en l'espèce d'une contestation relative à la servitude d'usage, seraient notamment tranchés dans le cadre des actions possessoires et pétitoires.

Il s'ajouterait que le litige aurait encore trait à l'exercice d'une servitude, qui serait, en application de l'article 4, point 5, du même code également soumise à la compétence exclusive du juge de paix.

En cas d'urgence, comme allégué en l'espèce par la partie adverse, l'article 15 du code conférerait compétence au juge de paix pour ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

La partie adverse aurait, dès lors, dû introduire le référé voie de fait ou d'urgence par devant le juge de paix statuant comme juge des référés.

Elle s'est rapportée à la prudence de la Cour quant à l'existence d'un contrat de bail et la compétence du juge de paix siégeant en matière de bail à loyer.

La Cour a décidé de limiter les débats à la compétence matérielle du juge des référés, à définir la relation existante entre parties et de qualifier l'action telle qu'introduite par PERSONNE1.).

Appréciation de la Cour

Faits et rétroactes

Les pièces versées et l'instruction à l'audience de la Cour afin d'éclaircir les différents droits réels et personnels et principalement la nature du droit d'usage accordé à PERSONNE2.) de l'emplacement de stationnement dans le garage couvert, prétendument violé par ce dernier, ont permis de retenir ce qui suit :

Suivant acte de vente notarié du 8 mars 2017, PERSONNE1.) a acquis une maison d'habitation à ADRESSE3.), avec dépendances, dans un petit complexe immobilier d'une ancienne ferme transformée et composée dorénavant de trois maisons d'habitation, dont deux maisons jumelées dans le bâtiment principal dont l'une appartient à une dame PERSONNE4.) et l'autre au défendeur PERSONNE2.), ainsi que d'une maison d'habitation isolée latérale, acquise par PERSONNE1.) avec au rez-de-chaussée, côté cour intérieure, quatre emplacements de stationnement couverts, dont deux emplacements en file verticale au milieu, appartenant en pleine propriété à PERSONNE1.) et à son usage exclusif et deux emplacements, dont l'un au côté gauche occupé par la dame PERSONNE4.) et l'autre du côté droit des emplacements de PERSONNE1.), occupé par PERSONNE2.).

Ces deux emplacements latéraux appartiennent également à PERSONNE1.), et font partie intégrante de son immeuble d'habitation, mais ils sont grevés d'une servitude constituée lors de la vente de l'immeuble latéral. La partie venderesse PERSONNE3.) et la partie acquéreuse PERSONNE1.) ont constitué dans l'acte notarié de vente du 8 mars 2017 deux servitudes d'usage au profit des deux propriétaires des deux maisons d'habitation du bâtiment principal d'en face, afin de pouvoir stationner leurs véhicules.

L'acte notarié ayant constitué les deux servitudes a fixé les modalités et conditions de l'usage de ces emplacements par les bénéficiaires, leurs héritiers, ayant droits et locataires, de la manière suivante:

- *à utiliser lesdites surfaces à usage exclusif de parking pour voiture, ou tout autre véhicule terrestre à moteur,*
- *en assurer à leurs frais exclusifs l'entretien,*
- *pour le propriétaire de la parcelle numéro NUMERO1.)/3565, de s'engager à ne pas détériorer, endommager le mur se trouvant sur le côté droit de son emplacement de parking et le mur séparatif du fond entre le propriétaire de la parcelle numéro NUMERO2.) tel que délimité en vert sur le prédit plan, faisant partie de l'immeuble numéro NUMERO2.).*

La mandataire d'PERSONNE2.) confirme à l'audience, acte notarié à l'appui, que l'acte de vente de son mandant contient la clause de bénéficiaire de la servitude correspondante, mais à l'inverse, aux termes de laquelle son mandant en sa qualité de propriétaire d'une moitié de la partie de l'immeuble d'en face bénéficie d'une servitude de jouissance de l'emplacement couvert dans le garage au rez-de-chaussée de l'immeuble appartenant à PERSONNE1.).

Aux termes de l'article 637 du Code civil, la servitude est une charge imposée sur un héritage (le fonds servant), pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire (le fonds dominant). La servitude n'est qu'une limitation du droit de propriété d'un fonds servant sur son héritage. Le droit de se servir momentanément d'un héritage ne constitue pas une servitude (cf. R.P.D.B. v° « Servitude », n°27).

La Cour constate d'abord que l'objet du litige consistant en ce que PERSONNE1.) veut faire constater qu'PERSONNE2.) ne respecte pas les

conditions d'usage de l'emplacement et empêche l'accès au sien, n'a pas trait à l'exercice d'un simple « *droit de jouissance* » ou d'« *usage* », consenti temporairement par PERSONNE1.) à PERSONNE2.), mais d'une servitude conventionnelle grevant l'emplacement de stationnement dans le garage de l'immeuble latéral, le « *fonds servant* », appartenant actuellement à PERSONNE1.), en faveur du propriétaire de la maison jumelée dans le bâtiment principal, le « *fonds dominant* », dont PERSONNE2.) est actuellement le propriétaire.

L'action pétitoire est celle qui tend à faire statuer sur l'existence même du droit de propriété ou du droit réel sur l'immeuble, ce sont des actions réelles qui protègent la possession et portent sur le droit de propriété ou l'existence ou la non-existence d'un droit réel immobilier.

Les actions possessoires sont celles qui mettent uniquement en cause le fait de la possession de l'immeuble ou du droit réel immobilier. Ce sont les actions qui ont pour but de protéger la possession. Elles permettent au possesseur de recouvrer la possession qui lui a été enlevée ou de se maintenir en possession en cas de trouble (R.P.D.B v° Possession, n° NUMERO3.).

En l'espèce, les droits de propriété respectifs entre les héritages ne sont pas en discussion.

Le possesseur de l'emplacement PERSONNE2.) ne se plaint pas non plus d'un trouble dans l'exercice de sa possession causé par PERSONNE1.), mais le litige porte sur l'usage et la manière dont le possesseur du fonds dominant fait de son droit sur le fonds servant qui est critiqué.

L'action ne s'analyse dès lors pas non plus comme action possessoire qui protège, aux termes de l'article 117 du Nouveau Code de procédure civile, la possession paisible du possesseur, mais vise la manière dont PERSONNE2.) exerce son droit de jouissance du fonds grevé et de déterminer si cet usage est conforme ou non aux stipulations et à la destination convenue lors de la constitution de la servitude.

Les règles concernant la compétence d'attribution étant d'ordre public, le juge saisi doit examiner d'office et avant tout autre moyen sa compétence *ratione materiae*.

Le juge des référés est juge de sa compétence et il a, pour statuer sur celle-ci, les mêmes pouvoirs que le juge du fond; il s'ensuit qu'il est notamment autorisé et même obligé d'examiner le fond du litige, lorsque sa compétence en dépend (Cour d'appel, 18 juin 1991, n° du rôle 12903).

Dans son exploit introductif d'instance, PERSONNE1.), propriétaire de l'emplacement de stationnement couvert et fonds servant, reproche à PERSONNE2.) de ne pas respecter les stipulations et conditions mises à sa charge dans son propre acte notarié de vente et de constitution de la servitude de jouissance de l'emplacement de stationnement couvert.

Les servitudes nées du fait de l'homme s'exercent, si elles sont établies par fait juridique, suivant la teneur de ce titre, au besoin suivant les règles habituelles. Le propriétaire du fond dominant doit user son droit avec modération et ne pas aggraver la condition du fonds servant, afin de ne pas aggraver la servitude.

Les contestations relatives à l'application des articles 637 à 710 du Code civil, notamment l'article 686, alinéa 2 du Code civil relatif à l'usage et l'étendue des servitudes, se règlent d'après le titre ou selon les règles légales et relèvent conformément à l'article 4 point 5) du Nouveau Code de procédure civile, de la compétence exclusive du juge de paix.

Dès lors, le juge des référés du tribunal d'arrondissement était matériellement incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) et il y a lieu à réformation de l'ordonnance entreprise.

Quant aux demandes accessoires

PERSONNE1.) demande l'allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel.

L'indemnité de procédure ne peut être allouée à la partie succombante. Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) est à rejeter.

PERSONNE2.) sollicite l'octroi d'une indemnité de procédure de 1.000,- euros pour l'instance d'appel.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

La demande d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée alors qu'il ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

le déclare fondé,

par réformation de l'ordonnance du 26 août 2022,

dit que le président du tribunal d'arrondissement, siégeant comme juge des référés, était incompétent *ratione materiae* pour connaître de la demande de PERSONNE1.),

rejette les demandes basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens des deux instances.