

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 134/24 – VII – REF

Audience publique du treize novembre deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2024-00458 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre ;
Nadine WALCH, premier conseiller ;
Françoise SCHANEN, conseiller ;
André WEBER, greffier.

E n t r e :

le syndicat des copropriétaires de la résidence GROUPE1.), sise à L-ADRESSE1.), représenté par son syndic actuellement en fonctions, Monsieur PERSONNE1.), demeurant professionnellement à L-ADRESSE2.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 2 mai 2024,

comparant par Maître Maximilien LEHNEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie intimée aux fins du susdit exploit GALLÉ du 2 mai 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée SOREL AVOCAT S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-1212 Luxembourg, 14A, rue des Bains, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250783, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 27 octobre 2023, le syndicat des copropriétaires de la Résidence GROUPE1.) (ci-après le Syndicat), sise à ADRESSE1.), a fait donner assignation à PERSONNE2.) à comparaître devant le juge des référés pour voir statuer conformément au dispositif de l'assignation.

Suivant ordonnance du 19 janvier 2024, un Vice-président au Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, a déclaré la demande irrecevable et a laissé les frais de l'instance à charge du Syndicat.

Pour statuer dans ce sens, le juge de première instance a constaté que les moyens de défense de PERSONNE2.) sont, au vu des éléments du dossier et en particulier des photos versées en cause, à considérer comme sérieux et échappent comme tels au pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés, qui ne saurait partant retenir le caractère manifestement abusif et illicite du refus de PERSONNE2.) de garantir l'accès à sa propriété en vue d'y voir ériger un échafaudage, le cas échéant, indispensable à la réalisation de travaux de façade sur l'immeuble, sis à ADRESSE1.), et en particulier au niveau du pignon de celui-ci longeant le chemin privé appartenant au défendeur.

Par exploit d'huissier du 2 mai 2024, le Syndicat a régulièrement interjeté appel contre cette ordonnance, non signifiée, pour voir déclarer, par réformation, ses demandes recevables et pour voir, principalement, autoriser le Syndicat, sinon les corps de métier chargés par l'appelant, à empiéter sur la propriété de PERSONNE2.), et plus précisément sur la parcelle inscrite au cadastre sous le numéro n° NUMERO1.) et sise à L-ADRESSE4.), pour y réaliser les travaux de façade sur les côtés de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section B de ADRESSE1.) et de ADRESSE6.), sous le n° NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE1.) », d'une contenance de 3 a et de 51 ca, lieu, place (occupée) bâtiment en état futur d'achèvement, en installant un échafaudage.

L'appelant sollicite en outre de voir interdire au propriétaire de la parcelle n° NUMERO1.) sise à L-ADRESSE4.), de faire obstacle par des moyens matériels quelconques à l'autorisation à accorder, sous peine d'une astreinte journalière de 2.000,- € non plafonnée, à compter du prononcé de la décision à intervenir, sinon à compter de la signification de la décision à intervenir.

Sinon, en ordre subsidiaire, le Syndicat conclut à voir ordonner à PERSONNE2.) d'autoriser la partie appelante, sinon les corps de métier chargés par la partie appelante, à empiéter sur la propriété de l'intimé prémentionné pour y réaliser les travaux de façade sur les côtés de l'immeuble adjacent précité en installant un échafaudage, sous peine d'une astreinte définie ci-avant.

L'appelant demande par ailleurs l'obtention d'une indemnité de procédure de 2.500,- € pour la première instance et d'une indemnité procédure de 2.000,- € pour l'instance d'appel ainsi que la condamnation de l'intimé à tous les frais et dépens de l'instance.

Il expose à l'appui de son appel, qu'il est le syndicat des copropriétaires de la Résidence GROUPE1.) à ADRESSE1.) et que les travaux de rénovation de cette résidence se trouvent en phase de finalisation, seuls les travaux de façade extérieure restant en souffrance.

La réalisation de ces travaux nécessiterait la pose provisoire d'un échafaudage sur la parcelle appartenant à PERSONNE2.), sise à ADRESSE4.).

Depuis novembre 2022, la société SOCIETE1.), promoteur de l'immeuble, essaierait de requérir l'accord de la partie intimée afin d'accéder à sa propriété pour effectuer ces travaux de façade.

Elle aurait mis PERSONNE2.) en demeure d'autoriser le passage sur sa parcelle par courrier du 19 décembre 2022, autorisation qui lui aurait été refusée suivant courrier du 12 janvier 2023, de sorte que le Syndicat se serait vu contraint d'agir judiciairement sur base de la servitude dite « tour d'échelle ».

L'appelant conteste toute violation des articles 676, 677 et 678 du Code civil régissant les servitudes de vue et fait valoir que les discussions portant sur les ouvertures de la résidence qui seraient prétendument contraires à ces dispositions ne sauraient valoir contestation sérieuse, dès lors qu'elles seraient sans incidence sur la servitude dite « tour d'échelle » dont le seul objet serait de permettre à l'appelant de finir les travaux de façade et d'éviter des dommages imminents.

Le Syndicat avance que les conditions de la servitude dite « tour d'échelle » seraient remplies, en ce qu'il résulterait du rapport du bureau d'expertise WIES et de son avenant qu'il y aurait urgence à terminer l'extérieur de la résidence compte tenu des infiltrations qui se seraient produites, qu'il serait indispensable de passer par la propriété de PERSONNE2.) comme les murs seraient adjacents au terrain voisin et qu'aucun préjudice ne serait causé à ce dernier, notamment parce que le passage des voitures serait toujours garanti et que la partie intimée n'habiterait pas ces lieux.

La demande du Syndicat est basée principalement sur l'article 932, alinéa 1^{er}, sinon subsidiairement sur l'article 933, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande du Syndicat, en ce que l'implantation de certaines fenêtres ou ouvertures de la résidence donnant sur sa propriété serait contraires aux articles 676, 677 et 678 du Code civil portant sur les servitudes de vue. Une action en reconnaissance d'implantation d'ouvertures non autorisées et en suppression, sinon en fermeture, de ces ouvertures irrégulièrement pratiquées a été engagée devant la Justice de paix.

La partie intimée s'oppose à l'allocation d'une indemnité de procédure.

Appréciation de la Cour

Il est constant en cause que la partie appelante est le syndicat des copropriétaires de la Résidence GROUPE1.), sis à ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section B de ADRESSE1.) et de ADRESSE6.), sous le n° NUMERO2.).

Des travaux de rénovation de cette résidence ont été réalisés et les travaux de façade extérieure restent encore en souffrance.

La partie intimée a refusé la pose d'un tel échafaudage sur sa propriété suivant courrier du 12 janvier 2023.

Face à ce refus de la partie intimée d'accorder au Syndicat l'accès pour terminer les travaux de façade, il agit sur base de l'article 932, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, sinon sur base de l'article 933, alinéa 1^{er}, du même code, se prévalant de la servitude dite « tour d'échelle » à son profit.

Il est aujourd'hui unanimement admis que la servitude de la tour d'échelle, consacrée par les coutumes de l'ancien droit, qui consistait dans le droit de passer sur la propriété voisine pour faire des réparations à une maison ou à un mur contigu à l'héritage voisin, a été abolie par le Code civil; la jurisprudence, consciente du fait que l'abolition de la servitude de tour d'échelle par le Code civil peut avoir des conséquences graves dans la pratique et peut conduire à la dégradation et à la ruine de bon nombre de bâtiments en cas de refus du voisin d'autoriser le passage, n'a pas hésité à consacrer un droit original imposé par la nécessité : elle autorise en effet le voisin à passer sur le terrain d'autrui lorsqu'il s'agit d'effectuer à son immeuble jouxtant ledit terrain, des travaux qui ne peuvent se faire par un autre moyen; si le propriétaire du fonds voisin s'oppose au passage, il peut être contraint à subir ce passage, ainsi que les inconvénients de ce qui est nécessaire à la réparation.

Les conditions d'octroi de l'autorisation de passer sont le caractère indispensable des travaux, la nécessité de passer sur le fonds d'autrui, ainsi que l'adéquation entre la gêne ou le préjudice causé au voisin et l'intérêt de celui qui projette les travaux (Jurisclasseur civil, art. 649 à 652, Fasc. 30, n. 39).

Suivant les termes de l'article 932, alinéa 1^{er}, du même code, « *dans les cas d'urgence le président du tribunal, ou le juge qui le remplace, peut ordonner en référé*

toutes les mesures urgentes qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend », étant précisé, qu'il y a urgence toutes les fois que le retard apporté à une solution provisoire met en péril les intérêts d'une des parties, l'urgence s'appréciant à la date de la décision.

Aux termes de l'article 933, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile, « *Le président, ou le juge qui le remplace, peut toujours prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite (...)* ».

Même si le texte de l'article 933, alinéa 1^{er}, contrairement à l'article 932, alinéa 1^{er}, et 933, alinéa 2, du code n'énonce pas expressément comme condition de son intervention, l'absence de contestation sérieuse, le juge des référés doit analyser néanmoins les moyens de défense développés devant lui (Cour d'appel, 16 décembre 2015, Pas 37 p. 328).

PERSONNE2.) ne s'oppose pas à la prise en considération du rapport unilatéral du bureau d'expertise WIES du 1^{er} septembre 2023, duquel il résulte que l'expert « *craint, qu'en période hivernale et les pluies qui se rapprochent, que les blocs du type BIMS ne soient submergés d'eau. L'eau de pluie peut s'infiltrer vers l'intérieur de l'immeuble et entrer en contact avec l'isolant du type laine de roche et se propager sur les plaques de plâtre. Ces faits vont créer une situation inacceptable et nuisible pour la santé pour les trois logements dont l'un est déjà occupé, un autre est vendu et le dernier reste à vendre. (...)* » « *L'expert voit l'urgence à terminer les extérieurs de la résidence dans les plus brefs délais avant la période hivernale, afin d'éviter toute infiltration par les murs extérieurs.* »

Suivant avenant à ce rapport l'expert WIES a constaté que « *suite aux fortes pluies du 6 septembre, des infiltrations d'eau se sont produites à travers la façade au droit des caissons à volets* » (infiltrations documentées par des photos).

Compte tenu des craintes et constatations effectuées par l'expert la nécessité de protéger les murs par une façade est donnée.

Il résulte des photos annexées aux rapports, ainsi que de l'extrait du plan cadastral que le passage sur la propriété du voisin est indispensable, comme les murs se trouvent adjacent au terrain voisin et qu'il n'est pas autrement possible d'installer un échafaudage pour pouvoir procéder audits travaux de façade extérieure.

PERSONNE3.) n'oppose pas de préjudice spécifique pouvant résulter dans son chef en raison de l'implantation d'un tel échafaudage.

La partie intimée se limite à opposer que les ouvertures réalisées, à savoir différentes fenêtres et portes-fenêtres, seraient contraires aux prescriptions des articles 676 et suivants du Code civil, en ce qu'elles ne respecteraient pas la distance minimale avec la limite séparative des deux propriétés.

Une action en suppression ou en fermeture de ces ouvertures a été intentée par PERSONNE2.) devant la Justice de paix par exploit d'huissier du 30 novembre 2023.

Contrairement à ce qui a été retenu par le juge de première instance, ce moyen de défense de l'intimé ne sauraient être considéré comme étant une contestation sérieuse, échappant comme tel au pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés, au motif que la vérification de la régularité de ces ouvertures est sans incidence sur la nécessité ci-avant constatée pour le Syndicat de passer sur la propriété de l'intimé pour effectuer des travaux indispensables, à savoir protéger les murs par une façade pour prémunir la résidence contre des infiltrations.

C'est partant à tort que le juge de première instance a considéré que la mesure sollicitée est sérieusement contestable et qu'elle ne saurait partant pas être ordonnée par le juge des référés pour prévenir un dommage imminent.

L'appelant s'étant prévalu d'un dommage imminent pour justifier sa demande, il y a lieu de considérer qu'il a entendu se prévaloir principalement de l'article 933, alinéa 1^{er}, du Code civil.

Par réformation de l'ordonnance entreprise, il convient de faire droit à la demande telle qu'elle est formulée en ordre subsidiaire dans le dispositif de l'acte d'appel sur base de l'article 933, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile.

La partie appelante demande à voir assortir l'autorisation à accéder au terrain de la partie intimée d'une astreinte de 2.000,- € par jour de retard.

Aux termes de l'article 2059 du Code civil, le juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice des dommages-intérêts, s'il y a lieu.

L'astreinte est une condamnation pécuniaire accessoire et éventuelle qui s'ajoute à la condamnation principale pour le cas où celle-ci ne serait pas exécutée dans le délai prescrit par le juge et qui tend à obtenir du débiteur par la menace d'une augmentation progressive de sa dette d'argent l'exécution en nature d'une obligation supposant son fait personnel (Réf. Lux. 22 janvier 1985, no 65/85).

Compte tenu de l'attitude de la partie intimée qui s'oppose à l'exécution desdits travaux, il y a lieu de prononcer une mesure coercitive de nature à l'inciter à autoriser le Syndicat ou les entreprises par lui chargées de l'exécution des travaux de façade, à passer sur sa propriété pour exécuter lesdits travaux.

Eu égard à l'enjeu de l'affaire, il y a lieu de fixer l'astreinte journalière à payer en cas d'inexécution de l'ordonnance à la somme de 500,- € le montant total de l'astreinte encourue étant fixé à la somme de 25.000,- €

La condition d'iniquité n'étant pas remplie en l'espèce, le Syndicat est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, tant pour la première instance que pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit l'appel,

le dit fondé,

par réformation de l'ordonnance du 19 janvier 2024, déclare la demande du syndicat des copropriétaires de la Résidence GROUPE1.) recevable sur base de l'article 933, alinéa 1^{er}, du Nouveau Code de procédure civile,

dit que PERSONNE2.) est tenu d'autoriser le syndicat des copropriétaires de la Résidence GROUPE1.), sinon les corps de métier chargés par le syndicat des copropriétaires de la Résidence GROUPE1.), à empiéter sur sa propriété et plus précisément sur la parcelle inscrite au cadastre sous le numéro n° NUMERO1.) et sise à L-ADRESSE4.), pour y réaliser les travaux de façade sur les côtés de l'immeuble sis à L-ADRESSE1.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE5.), section B de ADRESSE1.) et de ADRESSE6.), sous le n° NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE1.) », d'une contenance de 3 a et de 51 ca, lieu, place (occupée) bâtiment en état futur d'achèvement, pour y installer un échafaudage, sous peine d'une astreinte de 500,- € par jour de refus dûment constaté, le montant total de l'astreinte encourue étant fixé à 25.000,- € à compter de la signification de la décision à intervenir,

déboute le syndicat des copropriétaires de la Résidence GROUPE1.) de sa prétention sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance et pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.