

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 102/25 – VII – REF

Audience publique du quinze juillet deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2025-00203 du rôle.

Composition:

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

E n t r e :

- 1) **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),

parties appelantes aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, en date du 20 février 2025,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES S.A., inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant à l'audience par Maître Rose BOZKURT, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par sa gérante actuellement en fonctions,

partie intimée aux fins du susdit exploit FERREIRA SIMOES du 20 février 2025,
comparant par Maître Jean-Jacques SCHONCKERT, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier du 6 novembre 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les consorts GROUPE1.) ont fait donner assignation à la SOCIETE1.) S.à r.l. (ci-après la société SOCIETE1.) à comparaître devant le Président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, pour :

- voir constater que la société SOCIETE1.) refuse d'organiser conventionnellement la servitude de tour d'échelle dont veulent faire usage les demandeurs ;
- voir ordonner à la société SOCIETE1.) de laisser aux demandeurs libre accès à sa propriété afin de leur permettre de faire poser un échafaudage sur la propriété voisine et le long de la façade, en limite de parcelle, appartenant aux demandeurs et d'y laisser travailler les ouvriers choisis par ces derniers, en vue de réaliser les travaux d'isolation de la façade avec pose d'enduit de finition sur les trois piliers, durant une durée maximale de huit semaines, sans reconnaissance préjudiciable aucune et sous toutes réserves, tenant notamment aux mauvaises conditions météorologiques susceptibles de rallonger ledit délai, à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir, sous peine d'une astreinte de 1.000,- € par infraction constatée et par jour de retard ;
- voir dire que tout éventuel dégât occasionné durant ces travaux et causé par ces derniers à l'immeuble de la partie assignée sera réparé aux frais des demandeurs ;
- voir condamner la partie assignée à leur payer une indemnité de procédure de 1.500,- € sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Suivant ordonnance du 6 février 2025, un Vice-président du Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, a

- rejeté l'exception du défaut de qualité à agir ;
- déclaré la demande des consorts GROUPE1.) irrecevable ;
- débouté les consorts GROUPE1.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- ordonné l'exécution provisoire de l'ordonnance nonobstant toute voie de recours et sans caution ;

- laissé les frais de l'instance à charge des CFR.

Pour statuer dans ce sens, le juge de première instance a constaté que les arguments développés par la société SOCIETE1.), à savoir que l'autorisation de bâtir fait actuellement l'objet d'un recours en annulation notamment en raison du prétendu non-respect des distances réglementaires applicables, rendent actuellement sérieusement contestable la demande des consorts GROUPE1.) tendant à se voir autoriser l'accès sur le terrain voisin.

Il a été estimé qu'on ne peut d'ores et déjà exclure que l'autorisation de bâtir ne fasse l'objet d'une annulation par le juge administratif et que la demande n'eut pas été nécessaire si le recul latéral réglementaire avait été respecté.

Le juge de première instance a relevé qu'il ressort des photos versées en cause que la maison unifamiliale est construite en limite de propriété et qu'il appartient à la juridiction administrative d'apprécier si les distances réglementaires ont été respectées.

Il a été conclu que les contestations de la société SOCIETE1.) ne sont pas manifestement vaines et dénuées de tout fondement et la demande basée sur l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile a été déclarée irrecevable.

Par exploit d'huissier du 20 février 2025, les consorts GROUPE1.) ont régulièrement interjeté appel contre cette ordonnance, pour voir déclarer, par réformation, leur demande recevable sur base « *de l'article 932 et suivants du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que sur base de l'article 20 du NCPC* », pour se voir décharger de la condamnation aux frais et dépens de l'instance intervenue à leur rencontre en première instance, pour voir condamner la société SOCIETE1.) à l'ensemble des frais et dépens des deux instances ainsi qu'à une indemnité de procédure 2.500,- € pour chaque instance et pour voir ordonner l'exécution provisoire nonobstant toutes voies de recours et sans caution de l'arrêt à intervenir.

Les appelants soutiennent à l'appui de leur appel que le juge de première instance aurait retenu à tort qu'il y aurait des contestations sérieuses, en ce qu'il n'y aurait pas de risque de contrariété entre la mesure sollicitée actuellement devant le juge des référés et une éventuelle décision au fond émanant soit d'une juridiction civile, soit d'une juridiction administrative saisie d'une demande en annulation de l'autorisation de construire.

Le juge de première instance n'aurait pas non plus tenu compte de l'article 11 (1) de la loi du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives qui prévoirait qu'un recours en annulation contre un permis de bâtir devant le Tribunal administratif n'aurait pas d'effet suspensif.

Seule une requête en sursis à exécution à introduire devant le Président du Tribunal administratif pourrait suspendre l'exécution de l'autorisation de bâtir accordée, action que la société SOCIETE1.) n'aurait pas intentée.

Les appelants avancent par ailleurs que seul le juge administratif serait compétent pour connaître d'une demande en annulation d'une autorisation de construire.

Pour autant que de besoin, les consorts GROUPE1.) estiment que le recul latéral imposé par la réglementation urbanistique et par le PAP de la Commune de Remerschen aurait été respecté.

Les appelants avancent qu'il y aurait urgence à faire les travaux d'étanchéité et d'isolation de la façade au sens de l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile pour conserver l'immeuble et le préserver contre des infiltrations surtout à l'approche des périodes de mauvais temps et hivernale.

En ordre subsidiaire, les consorts GROUPE1.) entendent baser leur demande sur l'article 933 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, que le juge de première instance aurait omis d'analyser.

Pour les raisons ci-avant précisées, les appelants estiment que la mesure sollicitée serait nécessaire pour prévenir un dommage imminent.

La société SOCIETE1.) conclut à la confirmation de l'ordonnance entreprise par adoption des motifs.

Elle conteste que les conditions de la servitude dite « tour d'échelle » seraient remplies et elle sollicite l'obtention d'une indemnité de procédure de 2.000,- € pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Il convient de relever que les consorts GROUPE1.) intentent, face au refus de la société SOCIETE1.) de leur accorder l'accès au terrain voisin appartenant à l'intimée pour faire les travaux d'isolation et de façade, une action dite servitude de « tour d'échelle » sur base de l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, sinon de l'article 933 alinéa 1^{er} du même code, pour obtenir la mesure sollicitée

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 NCPC, « *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 même code, « *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 à l'article 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).

La société SOCIETE1.) oppose qu'il y aurait contestation sérieuse compte tenu de son action en annulation de l'autorisation de bâtir accordée aux consorts GROUPE1.) pour la construction de la maison à laquelle l'isolation et la façade doivent être posées.

Contrairement à ce qui a été retenu par le juge de première instance, ce moyen de défense de l'intimée ne saurait être considéré comme étant une contestation sérieuse, en ce qu'il échappe au pouvoir d'appréciation sommaire du juge des référés. Ainsi la vérification du respect de la réglementation urbanistique est sans incidence sur une éventuelle nécessité pour les appelants de passer sur la propriété de l'intimée pour effectuer des travaux indispensables, à savoir protéger les murs par une façade pour prémunir l'immeuble contre des infiltrations.

C'est partant à tort que le juge de première instance a considéré que la mesure sollicitée est sérieusement contestable.

S'agissant des conditions d'application de l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, les appelants avancent qu'il serait urgent d'entamer les travaux d'isolation et de façade projetés pour prémunir la maison nouvellement construite d'infiltrations d'eau.

Ils restent cependant en défaut d'établir cette affirmation par des éléments convaincants et vérifiables, comme des constatations d'un expert, des photos ou des attestations.

Les demandes écrites adressées par les consorts GROUPE1.) à la société SOCIETE1.) des 19 et 25 septembre 2024 ne spécifient pas non plus l'urgence de réaliser les travaux actuellement invoqués.

La preuve qu'un retard à la solution provisoire sollicitée met en péril les intérêts des consorts GROUPE1.) n'est partant pas rapportée à suffisance de droit compte tenu des éléments spécifiques de la cause et la demande, pour autant qu'elle est basée sur l'article 932 alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, est à déclarer irrecevable.

Il en est de même de leur demande pour autant qu'elle est basée sur l'article 933 alinéa 1^{er} du même code, dès lors qu'à défaut des éléments ci-avant mentionnés, la preuve d'un dommage imminent n'est pas non plus établie à suffisance de droit.

L'ordonnance entreprise est partant à confirmer bien que pour d'autres motifs.

Ayant succombé dans leurs prétentions, les demandes des consorts GROUPE1.) en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et pour l'instance d'appel sont à rejeter.

La société SOCIETE1.) ne justifiant pas de l'iniquité de laisser les frais non compris dans les dépens de l'instance d'appel à sa charge, sa demande sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour l'instance d'appel est également à rejeter.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière d'appel, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme l'ordonnance du 6 février 2025,

déboute les parties de leurs demandes sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances.