

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du lundi, trois février deux mille vingt-cinq

Le tribunal de paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

entre:

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

élisant domicile en l'étude de Maître Denis WEINQUIN, avocat à la Cour, demeurant à Schieren,

partie demanderesse,

comparant en personne et assistée de Maître Denis WEINQUIN, susdit,

et :

1) **PERSONNE2.)** et son époux

2) **PERSONNE3.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses,

comparant en personne et assistées de Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

FAITS :

Les faits et rétroactes de l'affaire se trouvent consignés à suffisance de droit dans un jugement rendu en date du 21 octobre 2024 sous le no. 1201/24 par le tribunal de paix de Diekirch et dont le dispositif est conçu comme suit :

« PAR CES MOTIFS :

Le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

***reçoit** la demande en la forme ;*

***rejette** le moyen tiré de l'article 119 du nouveau code de procédure civile ;*

*avant tout autre progrès en cause, **ordonne** une visite des lieux en présence des parties et **fixe** jour et heure pour cette mesure d'instruction au **vendredi, 15 novembre 2024 à 14.00 heures** ;*

***refixe** l'affaire à l'audience publique du **lundi, 13 janvier 2025 à 14.30 heures, salle no 1** pour continuation des débats ;*

***réserve** les droits et moyens des parties ;*

***réserve** les frais. »*

Aux jour et heure fixés pour la visite des lieux le tribunal prit inspection des lieux en présence des parties.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 13 janvier 2025 et les parties eurent l'occasion d'exposer leurs moyens.

Le tribunal de paix de Diekirch prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit

Revu le jugement no. 1201/24 rendu par le tribunal de paix de céans en date du 21 octobre 2024 ayant rejeté le moyen tiré de l'article 119 du nouveau code de procédure civile et ordonné avant tout autre progrès en cause une visite des lieux.

Revu le résultat de la visite des lieux du 15 novembre 2024, lors de laquelle étaient présentes les parties demanderesse et défenderesses.

PERSONNE1.), tout en renvoyant à ses développements antérieurs, a conclu à l'application de l'article 678 du Code civil et la suppression de la vue illégale.

PERSONNE2.) et son époux PERSONNE3.) ont maintenu leurs conclusions antérieures. Ils estiment que la vue existant depuis leur fonds sur celui de PERSONNE1.) proviendrait du fait que ce fonds serait naturellement situé en

contrebas par rapport à la propriété des consorts PERSONNE2.) et son époux PERSONNE3.). Le mur nouvellement construit servirait encore à tenir le terrain. Il ne saurait être question d'une aggravation de vue. Subsidiairement, les défendeurs font valoir que la suppression de l'ouvrage constituerait une sanction trop sévère et ils proposent de supprimer la vue par le biais de la plantation de haies.

Les parties ont confirmé que depuis la mesure d'instruction la configuration des lieux n'aurait pas changé.

Aux termes de l'article 676, le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Aux termes de l'article 678, on ne peut avoir des vues ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et le dit héritage.

Aux termes de l'article 679, on ne peut avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Conformément aux conclusions du demandeur, il y a lieu de retenir que ce sont les articles 678 et 679 qui s'appliquent alors que l'article 676 est relatif à des jours ou fenêtres pratiqués dans un mur, cas de figure non donné en l'espèce.

D'après l'article 680 du même code, les prédites distances se comptent depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et, s'il y a des balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

Prévue par le Code civil aux articles 675 à 680, la réglementation spéciale des jours et vues procède du désir de protéger les voisins d'indiscrétions mutuelles. Les jours et vues sont appréciés en fonction des caractéristiques de l'ouverture, de la situation respective des fonds et des constructions, ainsi que de l'immixtion chez autrui. Les vues sont traditionnellement définies comme les ouvertures ordinaires non fermées ou pourvues de fenêtres qui peuvent s'ouvrir, laisser passer l'air, et permettre d'apercevoir le fonds voisin et de jeter des objets (Jurisclasseur, servitudes: fasc. 45, code civil, articles 675 à 680, édit. avril 2001, n° 1 et 2).

Il y a vue droite lorsque l'ouverture permet facilement de regarder chez le voisin.

L'article 678 du Code civil et la jurisprudence assimilent aux ouvertures et fenêtres d'aspect, dans la mesure où la disposition des lieux permet une vue, même partielle sur le fonds voisin, sans effort particulier de manière constante et normale et où il

existe un accès aménagé pour y parvenir, notamment les balcons, terrasses, toits plats et toutes plates-formes (Cass. civ., 3 juin 1950: JCP G 1950, IV, p. 118. – Cass. 1^{re} civ. 10 juill. 1957: Bull. civ. 1957, I, n° 323. – Cass. 3^e civ., 23 oct. 1984: JCP G 1985, IV, p. 7), et les exhaussements de terrain d'où peut être exercée une vue.

L'obtention d'une autorisation administrative pour la construction du mur de soutènement ne porte pas à conséquence, dès lors qu'un tel acte administratif ne saurait influencer sur les rapports de voisinage réglés par le droit civil (Cour, 9 février 1987, n° 8429).

Il résulte des renseignements obtenus lors de la visite des lieux que les défendeurs ont entamé un projet de surélévation de leur terrain moyennant déblai et remblai avec mise en place préalable de plusieurs murs en L avançant jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés. Il est prévu de remplir le fossé actuel jusqu'au niveau supérieur des murs en L afin de disposer d'une surface plate. D'après les plans versés en cause, la nouvelle construction devrait atteindre à la ligne de séparation des propriétés une hauteur de 1,50 mètre (pièce n°7 de Maître BILTGEN). Le libre accès à ladite partie de terrain ne fait pas l'objet de discussions. Il en résulte que la disposition des lieux ainsi projetée permet une vue sur le fonds voisin, sans effort particulier de manière constante et normale par l'intermédiaire de la terrasse aménagée.

Le tribunal constate qu'en l'espèce, l'ouvrage litigieux constitue une terrasse. En effet, il s'agit d'une construction élevée au-dessus du niveau naturel, respectivement du niveau actuel, tel qu'il existe à la suite des travaux de terrassement et d'excavation.

Il s'ensuit que la construction projetée tombe dans le champ d'application de l'article 678 du Code civil. Il est partant impératif qu'une distance de dix-neuf décimètres soit respectée entre la ligne extérieure de la terrasse jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

Le tribunal ne saurait suivre les parties défenderesses dans leur raisonnement en ce que PERSONNE1.) aurait lui-même « aggravé » la vue plongeante en procédant à des excavations excessives et en érigeant de son côté un mur de soutènement alors que la notion de profondeur de la vue n'est pas pertinente dans le contexte des articles 676 et suivants du Code civil.

De même, l'argument comme quoi le jardin du demandeur serait parfaitement visible même à partir de la partie supérieure du fonds des défendeurs, voire du balcon de leur maison, n'est pas relevant non plus. En effet, la prohibition de la vue droite s'applique à tout endroit d'accès régulier et normal se situant à une distance inférieure à 1,90 mètre de la limite de la séparation des propriétés, cet endroit étant, comme en l'espèce, une partie du terrain en voie d'exhaussement.

Le surplus de la propriété des défendeurs n'est pas concerné par cette prohibition et le tribunal devra se limiter à l'application stricte des textes de loi.

Toutefois, le tribunal se doit de constater qu'il n'est actuellement pas encore établi que les défendeurs ont créé respectivement vont créer une vue interdite par la loi. La question de la solidité de l'ouvrage invoquée à plusieurs reprises par la partie demanderesse ne fait pas l'objet du présent litige.

Partant, la demande de PERSONNE1.) n'est à l'heure du prononcé du présent jugement pas fondée, de sorte qu'il n'y a à l'heure actuelle pas lieu de condamner les défendeurs à supprimer le mur de soutènement respectivement la terrasse qui ne se trouve qu'en état de projet.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. fr. civ. 2^e, 10 octobre 2002, Bulletin 2002 II, n° 219, p. 172).

Les parties n'ayant pas rapporté la preuve du caractère inique de leur laisser l'entièreté des frais et dépens, il y a lieu de rejeter leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, 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.

En l'espèce, il n'y a ni titre authentique, ni promesse reconnue, ni condamnation précédente par jugement non entrepris rendant l'exécution provisoire obligatoire. Il s'ensuit que l'opportunité de l'exécution provisoire est soumise à l'appréciation souveraine du tribunal saisi.

En l'occurrence, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte qu'elle est à rejeter.

Par ces motifs

Le tribunal de paix de et à Diekirch, siégeant en matière civile, statuant en prosécution de cause, contradictoirement et en premier ressort,

dit la demande de PERSONNE1.) non fondée partant en déboute ;

déclare les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure non fondées partant en **déboute** les parties qui la réclament ;

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et pour moitié à PERSONNE2.) et son époux PERSONNE3.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint, assisté du greffier Gilles GARSON, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.