

Texte pseudonymisé

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

N° 494 / 25
du 26 mars 2025

Audience publique du mercredi, vingt-six mars 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

e n t r e :

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

parties demanderesses suivant un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 21 mars 2024,

comparant par Maître Michel BRAUSCH, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, avocats à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

e t :

PERSONNE3.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit WEBER,

comparant en personne.

F A I T S :

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit du jugement de ce siège n° 157 du 29 janvier 2025 dont le dispositif est conçu comme suit :

«

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, en continuation de cause et en premier ressort,

avant tout autre progrès en cause :

ordonne une visite des lieux en date du vendredi 7 mars 2025 à 14.30 heures.

réserve les frais. »

Lors de la visite des lieux du 7 mars 2025, les demandeurs PERSONNE1.) et PERSONNE2.), assistés de Maître Michel BRAUSCH, et le défendeur PERSONNE3.), comparant en personne, furent entendus en leurs explications et moyens.

Sur quoi le Tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

le jugement qui suit :

Revu le jugement no. 157/25 rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 29 janvier 2025 ayant ordonné une (deuxième) visite des lieux à laquelle il a été procédé en date du 7 mars 2025.

Les parties demanderesses PERSONNE1.) et PERSONNE2.), soutenant qu'une ouverture dans l'annexe de la maison de la partie défenderesse PERSONNE3.) constitue une vue prohibée, demandent l'obstruction de cette vue irrégulière donnant sur leur fonds, subsidiairement la modification de cette ouverture pour la rendre conforme aux prescriptions légales.

La partie défenderesse PERSONNE3.), contestant le caractère non conforme de l'ouverture, s'oppose à la demande.

Il a été constaté lors de la visite des lieux que l'immeuble de PERSONNE3.) dispose effectivement d'une ouverture qui donne, pour partie de sa largeur du moins, sur la propriété des époux PERSONNE1.). Il a encore été constaté qu'il s'agit d'une fenêtre qui peut s'ouvrir, recouverte d'un plastique qui la rend opaque. Devant la fenêtre est posée une grille métallique afin de rendre impossible ou du moins très difficile le regard à travers cette fenêtre.

PERSONNE3.) a indiqué que cette ouverture se trouve depuis très longtemps dans la maison et en tout cas elle y aurait été pratiquée avant qu'il n'ait acheté la maison. Il est cependant resté en défaut de préciser quand l'ouverture litigieuse aurait été pratiquée respectivement que cela aurait été le cas plus de trente ans avant l'action des parties demanderesses et que partant il y aurait éventuellement prescription acquisitive.

En l'espèce, l'ouverture litigieuse est à partager en deux parties. D'abord il y a lieu de retenir qu'en regardant de la petite cour de PERSONNE3.), la partie gauche de la fenêtre donne directement sur la propriété des parties demanderesse. La partie droite de l'ouverture donne sur la propre propriété de PERSONNE3.). Il s'agit d'un mur privatif dans lequel l'ouverture a été pratiquée.

Le propriétaire d'un mur privatif peut percer dans son mur des ouvertures à la condition de respecter certaines règles.

Il faut d'abord distinguer les jours et les vues. Un jour est une fenêtre qui ne s'ouvre pas et qui ne laisse passer que la lumière tandis que la vue est une fenêtre ouvrante qui laisse passer à la fois l'air et la lumière.

Les vues doivent toujours se trouver à une certaine distance du fonds voisin. En revanche, les jours n'exigent aucune distance.

En l'espèce et comme énoncé ci-avant, l'ouverture litigieuse dans le mur de l'annexe de la maison de PERSONNE3.) ne peut pas être qualifiée de jour alors que c'est une fenêtre ouvrante. Cette circonstance a été confirmée par PERSONNE3.) qui estime indispensable de pouvoir aérer le local chaufferie qui s'y trouve. Le fait que PERSONNE3.) a collé un matériel rendant opaque la fenêtre ni le grillage qu'il a posé devant la fenêtre ne saurait changer la qualification de vue.

Parmi les vues on distingue les vues droites et les vues indirectes ou obliques.

La vue est droite quand l'ouverture par laquelle elle s'exerce est placée de telle façon qu'en la prolongeant fictivement dans la direction de son axe elle rencontre le fonds voisin. La vue est au contraire oblique lorsque l'ouverture par laquelle elle s'exerce, en la supposant prolongée dans la direction de son axe, n'atteint pas le fonds voisin.

Il résulte des articles 678 et 679 du Code civil que la distance à respecter pour les vues droites est de 190 centimètres et de 60 centimètres pour les vues obliques.

Partant, la fenêtre dans l'annexe de PERSONNE3.) n'est pas conforme aux distances ci-avant indiquées pour autant qu'elle donne directement sur la propriété des parties demanderesse (la partie à gauche de la limite des propriétés, vue directe) et pour autant que sont concernés les premiers 60 centimètres à droite de la ligne séparative (vue oblique).

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est ainsi à déclarer fondée et il y a lieu de condamner PERSONNE3.) ou bien de fermer totalement la partie de l'ouverture qui ne correspond pas aux critères énoncés ci-avant ou alors de remplir cette partie par des briques en verre ou remplacer la fenêtre ouvrante par un cadre fixe et inamovible rempli d'un vitrage translucide mais opaque. Pour autant que l'ouverture dépasse à droite les 60 centimètres à partir de la limite des propriétés,

PERSONNE3.) peut y installer une fenêtre ouvrante tout à fait normale. Le Tribunal ne saurait faire d'indication de mesure à ce sujet alors que le mesurage de la largeur totale de la fenêtre actuelle n'a pas été possible. D'ailleurs PERSONNE3.) aura la possibilité d'élargir l'ouverture vers la droite en cas de besoin. Le Tribunal ajoute encore que les parties demanderessees n'ont aucunement critiqué la hauteur de l'ouverture que par ailleurs le Tribunal n'a pas pu mesurer.

Les parties demanderessees n'ayant pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions l'équales n'étant pas remplies en l'espèce.

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, en continuation de cause et en premier ressort,

déclare la demande partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE3.) ou bien d'obstruer la fenêtre qui donne pour partie sur la propriété de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ou bien de la remplacer soit par des briques en verre ou par un cadre inamovible et fermé rempli de vitrage translucide mais opaque, ceci pour la partie de la fenêtre existante qui donne sur la propriété voisine ainsi que les 60 centimètres à droite de la limite des propriétés, le tout endéans un délai de six mois à partir de la signification du présent jugement et sous peine d'une astreinte de 50,- € par jour de retard ;

dit que le montant total de l'astreinte est limité à 2.500,- € ;

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure non fondée pour le surplus et en **déboute** ;

dit qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

condamne PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART 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.