

Texte pseudonymisé

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

Audience publique du vendredi, 4 avril 2025

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 :

PERSONNE1.), née le DATE1.) à ADRESSE1.), demeurant à L-ADRESSE2.);

partie demanderesse, suivant un exploit de l’huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 30 septembre 2024,

comparant par Maître Mona COURTE, avocate, demeurant à Esch-sur-Alzette,

et :

PERSONNE2.), né le DATE2.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse, aux fins du prédit exploit WEBER,

ayant initialement comparu en personne, laissant actuellement défaut.

FAITS :

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit du jugement de ce siège n° 1309 du 8 novembre 2024 dont le dispositif est conçu comme suit :

«

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la pure forme ;

avant tout autre progrès en cause et tous moyens réservés :

ordonne une visite des lieux en présence des parties en date du vendredi, 13 décembre 2024 à 14 :30 heures ;

réserve les frais. »

Lors de la visite des lieux l'affaire a été refixée au vendredi 7 mars 2025 à 09.30 heures pour continuation des débats.

A l'appel de la cause à l'audience du 7 mars 2025, l'affaire fut utilement retenue de sorte que les débats eurent lieu comme suit :

Maître Mona COURTE, comparant pour la partie demanderesse, fut entendue en ses moyens et explications.

La partie défenderesse ne comparut pas à l'audience, ni en personne, ni par mandataire.

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

le jugement qui suit:

Revu le jugement no. 1309/24 rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 8 novembre 2024 et ayant, après avoir reçu la demande en la pure forme,

ordonné avant tout autre progrès en cause une visite des lieux à laquelle il a été procédé en date du 13 décembre 2024.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) a signé en date du 10 mars 2022 un acte notarié intitulé « droit d'emphytéose et vente », acte par lequel elle a d'une part acquis de l'établissement public FONDS DU LOGEMENT un droit d'emphytéose jusqu'au 16 novembre 2120 sur une quote-part de 499,878/1000èmes dans un terrain à ADRESSE2.) et ADRESSE3.). En outre, PERSONNE1.) a acquis du FONDS DU LOGEMENT dans un immeuble soumis au régime de la copropriété des éléments privatifs (appartement, emplacement extérieur et car-port) ainsi qu'en copropriété et indivision forcée (499,879/1000èmes des parties communes dudit immeuble).

La partie défenderesse PERSONNE2.) a acquis l'autre moitié de l'immeuble en question sous le même régime que PERSONNE1.).

Il en découle que les deux parties au présent litige se partagent un jardin commun, initialement non délimité par une clôture et permettant un accès aux emplacements de stationnement.

PERSONNE1.) fait exposer que PERSONNE2.) aurait tout d'abord posé, sans l'accord de la partie demanderesse, une clôture de façon à bloquer l'accès aux emplacements de parking par le jardin. Par la suite, PERSONNE2.) souhaitait partager le jardin commun en deux parties pour que chacune des parties dispose d'une partie « privative » du jardin. PERSONNE1.) aurait alors, dans un souci de garder de bonnes relations de voisinage, accepté le « partage » de la parcelle commune. Cependant la partie défenderesse n'aurait pas respecté l'accord trouvé entre parties et aurait séparé le jardin de façon très défavorable à la partie demanderesse. PERSONNE1.) indique encore qu'elle aurait même payé le matériel pour la séparation du jardin.

Lors de la visite des lieux, le Tribunal a pu constater qu'en effet la séparation telle que réalisée par PERSONNE2.) ne correspond aucunement à un partage équitable en deux parties égales.

Le Tribunal avait invité les parties à réfléchir sur un éventuel arrangement consistant à trouver une « ligne de séparation » qui répond à ce critère.

Or à l'audience publique du 7 mars 2025 à laquelle l'affaire avait été refixée pour continuation des débats, PERSONNE2.) ne s'est plus présenté.

La proposition qui lui a été soumise par PERSONNE1.) quant à la séparation n'a pas été acceptée de sa part (cf. courriel du 5 mars 2025).

Il y a lieu de retenir qu'il résulte des pièces versées et des renseignements fournis en cause, notamment du règlement de copropriété auquel sont soumis les immeubles des parties au présent litige, que le sol, c'est-à-dire l'ensemble du terrain sur lequel est construit l'immeuble, les accès, les passages, les plantations et les clôtures est commun. Il en résulte encore que chaque copropriétaire peut user librement des parties communes suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres copropriétaires. Finalement il est stipulé dans l'acte notarié que l'acquéreur, dans l'intérêt de l'harmonie de l'ensemble immobilier, devra maintenir son logement en bon état d'entretien et ne pas en modifier l'aspect extérieur sans autorisation préalable et écrite du FONDS DU LOGEMENT et le cas échéant de la Commune.

La copropriété se caractérise par le fait de réunir sur la tête de chaque copropriétaire des droits de propriété divise et indivise. Ainsi le lot de copropriété est impérativement et indissociablement composé de parties privatives et d'une quote-part des parties communes. Tout copropriétaire peut exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot se composant de parties privatives et de parties communes.

En l'espèce, il y a lieu de retenir que la partie défenderesse PERSONNE2.), en aménageant une séparation en deux parties du jardin commun sans l'accord de PERSONNE1.) quant à la « ligne de séparation », n'a pas respecté ses obligations en tant que copropriétaire. A défaut d'accord entre parties, il y a lieu de condamner la partie défenderesse à enlever les clôtures installées, ceci sous peine d'astreinte. En effet, le Tribunal ne pourra pas se substituer aux parties et imposer une séparation non prévue par l'acte notarié.

Il y a également lieu de faire droit à la demande de PERSONNE1.) en remboursement de la moitié des frais pour l'achat de matériel (clôture de séparation), frais avancés par la partie demanderesse, alors que PERSONNE2.) n'a pas aménagé la séparation des jardins de la façon convenue. La facture versée en cause renseignant un montant de 2.038,44 €, il y a lieu d'allouer le montant de 1.019,22 €.

En revanche, la demande de PERSONNE1.) en paiement de dommages et intérêts pour préjudice moral est à abjurer, l'existence d'un dommage moral indemnisable n'étant pas établie en l'espèce.

Il est inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge de la partie demanderesse alors qu'elle a dû exposer des frais pour faire valoir ses droits en justice. Le montant de l'indemnité est fixé à 500,- €.

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

PERSONNE2.) ayant initialement comparu en personne, il y a lieu de statuer contradictoirement à son encontre.

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 de PERSONNE1.) partiellement fondée ;

partant,

condamne PERSONNE2.) à enlever l'ensemble des clôtures installées sur le terrain à L-ADRESSE2.) et ADRESSE3.) et à remettre les lieux dans leur état d'origine, ceci endéans le délai de **quatre mois** à partir de la signification du présent jugement et sous peine d'une astreinte de 100,- € par jour de retard ;

dit que le montant total de l'astreinte est limité au montant de 4.000,- € ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 1.019,22 € ;

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) le montant de 500,- € à titre d'indemnité de procédure ;

déclare la demande de PERSONNE1.) 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 PERSONNE2.) 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 assumé Carole FRIEDERES, 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.