

Texte pseudonymisé

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

No. 470/24  
du 29 avril 2024

## ORDONNANCE

rendue le vingt-neuf avril deux mille vingt-quatre en matière de référé civil par Lex EIPPERS, Juge de paix à Diekirch, assisté du greffier Gilles GARSON, dans la cause

**entre :**

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

**parties demanderesses,**

comparant par Maître Daniel BAULISCH, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

**et :**

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

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Romain BUCCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

---

## FAITS :

Suivant ordonnance rendue en date du 3 avril 2024 par le juge de paix directeur de Diekirch, les parties demanderesses ont été autorisées à citer la partie défenderesse à l'audience publique extraordinaire de référés du lundi, 15 avril 2024 à 14.30 heures.

Par exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 5 avril 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Diekirch le lundi, 15 avril 2024 à 14.30 heures pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience extraordinaire du 17 avril 2024.

Maître Daniel BAULISCH, représentant de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), donna lecture de la citation introductive d'instance et exposa l'affaire.

Maître Romain BUCCI, représentant de PERSONNE3.), fut entendu en ses moyens et conclusions.

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

### **l'ordonnance qui suit :**

Par exploit d'huissier du 5 avril 2024, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de céans, siégeant en matière de référé civil, pour voir :

- dire que ce dernier doit arrêter tous travaux de construction autorisés par ADRESSE3.) dans un délai de trente-six heures à partir du jour de la signification de l'ordonnance à intervenir, le tout sous peine d'une astreinte de 5.000.- euros par jour d'infraction constatée ;
- en toute hypothèse, ordonner la cessation de tous travaux de construction ayant pour effet de compromettre la réalisation de mise en place des infrastructures de canalisation, d'eau et d'électricité sur les propriétés inscrites au cadastre de ADRESSE3.), section MB de ADRESSE4.), sous les numéros NUMERO1.), NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.) ;
- dire que la cessation des travaux devra intervenir dans les trente-six heures à partir de la signification de l'ordonnance à intervenir, le tout sous peine d'une astreinte de 5.000.- euros par jour d'infraction constatée ;
- condamner PERSONNE3.) à payer aux parties demandresses une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- condamner la partie défenderesse à tous les frais et dépens de l'instance ;
- ordonner l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) font valoir qu'ils seraient propriétaires depuis 1991 d'une parcelle actuellement inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO5.) qui se trouverait directement derrière la propriété acquise par PERSONNE3.) en date du 23 septembre 2019, soit la parcelle numéro NUMERO6.),

divisée suite à un remembrement en les parcelles numéros NUMERO1.), NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.).

Les parties demandesses auraient acquis leur parcelle en 1991 dans l'optique de la viabiliser un jour, raison pour laquelle une servitude conventionnelle aurait été négociée et un droit réel grèverait la propriété du défendeur consistant à pouvoir réaliser les infrastructures de canalisation-eau-électricité sur cette propriété alors que celle des époux PERSONNE4.) se trouverait enclavée. Or, en raison du projet immobilier actuellement réalisé par la partie citée, cette viabilisation serait impossible alors qu'il ne tiendrait pas compte des contraintes de la servitude grevant la propriété de PERSONNE3.). L'existence de cette servitude aurait d'ailleurs été expressément rappelée à PERSONNE3.) dans l'acte de vente notarié du 23 septembre 2019. Or, après avoir acquis cette propriété, il aurait élaboré un projet immobilier dépassant la reconstruction d'une maison unifamiliale et il n'aurait pas tenu compte des contraintes techniques à respecter pour ne pas hypothéquer la viabilisation du terrain en deuxième ligne appartenant aux demandeurs. Les autorisations accordées de la part de la commune feraient actuellement l'objet d'un recours administratif pour des violations du PAG de ADRESSE3.). Or, en tout état de cause, les autorisations délivrées par la commune le seraient sous réserve des droits des tiers. En l'espèce, les autorisations accordées rendraient impossible la réalisation future des travaux d'infrastructure pour le terrain des requérants. Ainsi, il résulterait d'un courrier du bourgmestre de ADRESSE3.) du 11 janvier 2024 que la servitude ne serait pas garantie pour le raccordement au niveau de la canalisation. Dans son avis du 12 février 2024, l'architecte PERSONNE5.) aurait attesté qu'un raccordement de la parcelle n° NUMERO7.) aux réseaux d'électricité et de canalisation serait impossible dans l'état actuel. En effet, la société SOCIETE1.) demanderait un passage pour leurs réseaux d'une largeur de trois mètres sans qu'une construction ou plantation ne soient acceptées sur cette bande. La bande prévue par le plan d'autorisation ne serait que d'un mètre. Il serait par ailleurs impossible de faire passer la canalisation en-dessous de la rampe du garage du projet de PERSONNE3.) en raison d'une profondeur insuffisante du canal sous niveau de la rue.

Les requérants déclarent baser leur demande sur l'article 15 alinéa 3 du nouveau code de procédure civile afin de prévenir un dommage imminent sinon de faire cesser un trouble manifestement illicite. Leur action aurait comme objectif de suspendre voire d'interrompre les travaux actuellement en cours tout en attendant l'adaptation du projet immobilier du cité aux contraintes de la servitude grevant manifestement sa propriété. En raison de l'avancement des travaux, l'urgence serait également donnée.

PERSONNE3.) affirme tout d'abord que les travaux actuellement exécutés le seraient conformément aux autorisations accordées en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021.

Il conclut à l'irrecevabilité de la demande en contestant formellement l'existence de la servitude conventionnelle alléguée. En se référant à la clause contenue dans l'acte notarié de 1991, il soutient qu'il s'agirait en l'occurrence d'un droit personnel et non d'un droit réel. Ainsi le droit aurait été accordé par les anciens propriétaires aux parties

requérantes sans grever le terrain d'un droit réel. Ce moyen constituerait une contestation sérieuse sur l'existence du trouble allégué.

Subsidiairement, la mesure provisoire d'un arrêt du chantier ne serait pas dans la compétence du juge des référés mais relèverait de la compétence exclusive du bourgmestre de sorte que le juge des référés serait incompétent pour connaître de la demande.

Plus subsidiairement, il y aurait lieu de constater que la servitude serait éteinte alors qu'elle ne serait plus utile. Ainsi, la parcelle n° NUMERO7.) ne serait pas constructible car elle serait située en seconde position par rapport à la voie desservante, conformément à l'article 1.6. du plan d'aménagement particulier « quartiers existants » de ADRESSE3.). Il y aurait donc extinction de la servitude au vu de la configuration des lieux.

Quant à l'existence d'un trouble manifestement illicite, PERSONNE3.) estime que la preuve de la commission d'un acte illicite ne serait pas rapportée. Il disposerait des autorisations afférentes et il n'y aurait pas de violations d'un droit quelconque.

En l'absence d'un projet de construction dans le chef des requérants, il n'existerait pas non plus de dommage imminent.

Plus subsidiairement, la mesure provisoire requise serait vague et imprécise et il ne serait pas possible de déterminer quels travaux seraient visés par l'arrêt sollicité.

S'agissant de l'astreinte, il y aurait lieu de la réduire de façon significative en tenant compte de l'importance très relative de l'enjeu.

PERSONNE3.) a finalement contestée la demande en allocation d'une indemnité de procédure et formulé à son tour une demande tendant au même objet pour un montant de 2.000.- euros.

#### Quant aux faits :

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) sont propriétaires d'une parcelle inscrite au cadastre ADRESSE3.), section MB de ADRESSE4.), sous le numéro NUMERO5.), acquise aux termes d'un acte notarié du 14 août 1991. Cette parcelle n'est pas contiguë à la voie publique.

PERSONNE3.) a, par acte de vente du 23 septembre 2019, acquis la parcelle numéro NUMERO6.), subdivisée ultérieurement en quatre parcelles portant les numéros NUMERO1.), NUMERO2.), NUMERO3.) et NUMERO4.).

Suivant trois permis de construire du 1<sup>er</sup> octobre 2021, prolongés le 30 septembre 2022, PERSONNE3.) s'est vu accorder l'autorisation de démolir une maison existante et de construire une résidence à quatre logements et deux maisons unifamiliales en bande sur

les parcelles numéros NUMERO1.), NUMERO2.) et NUMERO3.). Il n'est pas autrement contesté que l'ancienne maison a été démolie et que les travaux de construction sont actuellement en cours.

PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) affirment disposer d'une servitude d'infrastructures en s'appuyant sur l'acte de vente du 14 août 1991 et que les travaux en cours ne respecteraient pas cette servitude.

En droit :

La demande valablement introduite selon les formes de la loi, est recevable en la forme.

Il convient de relever que le juge de paix siégeant en matière de référés est naturellement compétent pour connaître en référé des litiges qui sont au fond de la compétence de la même justice de paix.

En vertu de l'article 4-5° du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations en rapport avec les articles 637 à 710 du Code civil.

En l'occurrence, les parties demanderesses se prévalent d'une servitude conventionnelle.

Le juge des référés saisi est partant compétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.).

La demande est basée sur les dispositions du référé-sauvegarde.

D'après l'article 15 alinéa 3 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix 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.

Ce libellé est identique à celui de l'article 933 alinéa 1<sup>er</sup> du même code régissant le référé-sauvegarde devant le tribunal d'arrondissement.

Il y a deux cas d'ouverture du référé-sauvegarde, à savoir le dommage imminent et le trouble manifestement illicite. Dans ces cas, l'urgence est sous-jacente, alors qu'il y a toujours urgence à prévenir un danger imminent et à faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le « dommage imminent » et le « trouble manifestement illicite » sont deux concepts différents et il suffit que l'un ou l'autre soit réalisé pour que l'action soit recevable.

Le dommage imminent est la voie de fait dont les circonstances font admettre qu'elle est sur le point de se produire incessamment et qu'il faut prévenir par des mesures appropriées.

Le trouble manifestement illicite est la voie de fait qui s'est déjà produite et qu'il s'agit de faire cesser, en général par une mesure de remise en état.

Le trouble manifestement illicite constitutif de la voie de fait déjà réalisée, comporte tant l'acte perturbateur imputable au défendeur, que le dommage réalisé, subi par le demandeur (P. ESTOUP, La Pratique des Procédures Rapides, référés, ordonnances sur requête, procédures d'injonction, n° 88).

La constatation d'un trouble manifestement illicite suppose en tout état de cause l'existence d'un acte qui ne s'inscrit, à l'évidence, pas dans le cadre des droits légitimes de son auteur. L'exigence d'un trouble manifestement illicite implique que le comportement du défendeur est contraire à la morale, à la loi, au règlement, à la convention. Si tel n'est pas le cas, le trouble sera peut-être illicite, mais il ne le sera pas manifestement et il ne suffira dès lors pas à justifier le prononcé d'une mesure de remise en état par le juge des référés.

Le juge des référés est toujours compétent pour faire cesser une voie de fait. Il ne peut préjuger le fond, mais il peut fonder sa décision sur une situation de fait ou de droit qui n'est pas ou ne peut pas être sérieusement contestée.

Le juge des référés n'est plus compétent s'il existe une contestation sérieuse au fond. Les troubles doivent être manifestement illicites, ce qui présume que leur caractère illicite doit précisément ne pas être l'objet de contestations sérieuses.

Il a ainsi été décidé que la demande est irrecevable lorsque la contestation porte soit sur l'existence même du trouble allégué, soit sur le prétendu caractère manifestement illicite de ce trouble (Cour 26 janvier 1993, n° 14772 du rôle).

Il est rappelé qu'en l'occurrence, les demandeurs soutiennent que les travaux entamés par le défendeur méconnaissent le tracé de la servitude fixée par l'acte notarié du 14 août 1991.

L'acte notarié en question est de la teneur suivante :

*« Ausserdem räumen die Verkäufer den Ankäufern ein immerwährendes, unentgeltliches Recht ein Kanalisations- Wasser- und Elektrizitätsleitungen sowie alle sonstigen Leitungen durch den Restteil der vorbezeichneten Katasternummern zu verlegen und zu unterhalten. »*

À préciser que suivant l'acte en question, PERSONNE6.), PERSONNE7.) et son épouse PERSONNE8.), PERSONNE9.), PERSONNE10.), PERSONNE11.) et PERSONNE12.) ont vendu à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) l'immeuble suivant :

*« Gemeinde und Sektion B von ADRESSE4.), Teil der Nummern NUMERO8.) und NUMERO9.), Ort genannt „ADRESSE5.)“ auf einem durch Katasteringenieur PERSONNE13.) am 18. Juni 1991 errichteten Vermessungsplan eingetragen ist, welcher Plan nach gehöriger „ne varietur“ Paraphierung durch die Kompargenten und den handelnden Notar der gegenwärtigen Urkunde beigebogen blieb, um mit derselben formalisiert zu werden. »*

Le défendeur estime qu'il s'agirait en l'occurrence d'un droit personnel et non d'un droit réel grevant sa propriété.

Force est tout d'abord de constater que la formulation de la clause de l'acte notarié du 14 août 1991 est telle qu'elle nécessite une interprétation de la volonté des parties quant à la question de savoir s'il s'agit en l'occurrence d'un droit personnel ou d'une servitude.

Or, la question de savoir si, tel que le prétendent PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.), ceux-ci bénéficient effectivement d'une servitude, relève, de toute évidence, de la compétence du juge du fond, alors que trancher cette question nécessiterait une analyse approfondie du mode d'acquisition respectivement d'extinction des servitudes.

Il n'est par ailleurs, sur base des éléments soumis à l'appréciation du tribunal, pas possible de déterminer si les travaux entamés par la défenderesse ne respectent pas le tracé de la servitude (pour autant qu'il s'agisse d'une servitude) alors que l'assiette de cette servitude ne ressort pas de l'acte notarié du 14 août 1991, dont la clause afférente et le plan y annexé ne sont pas précis et nécessitent également une interprétation.

Les pouvoirs du juge des référés sont d'ordre public et ce dernier ne peut, sous peine d'irrecevabilité de la demande, excéder ses pouvoirs en tranchant des questions qui préjudicient le fond et qui portent atteinte aux droits qui appartiendraient à l'une des parties devant d'autres juridictions.

Il suit de l'ensemble des considérations qui précèdent que la demande présentée par PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) est irrecevable.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Dans la mesure où il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge des parties respectives l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de les débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

## PAR CES MOTIFS

Nous, Lex EIPPERS, juge de paix à Diekirch, siégeant en matière de référé civil, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**recevons** la demande en la forme ;

nous **déclarons** compétent pour en connaître ;

au principal **renvoyons** les parties à se pourvoir devant qui de droit, mais dès à présent et par provision ;

**déclarons** la demande de PERSONNE1.) et de son épouse PERSONNE2.) irrecevable ;

**déboutons** les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

**condamnons** PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Fait à Diekirch, le vingt-neuf avril deux mille vingt-quatre.

Lex EIPPERS

Gilles GARSON