

Texte pseudonymisé

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

**No. 1201/24
du 21 octobre 2024**

**Audience publique du lundi, vingt-et-un octobre
deux mille vingt-quatre**

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 par Maître Denis WEINQUIN, susdit,

et :

1) **PERSONNE2.)** et son époux

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

Parties défenderesses,

comparant par Maître Christian BILTGEN, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

Faits :

Par exploit ci-annexé du ministère de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 5 avril 2024, la partie demanderesse fit citer les parties défenderesses

à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, à l'audience publique du vendredi, 3 mai 2024, pour y entendre statuer sur le mérite des causes énoncées dans ledit exploit.

L'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du lundi, 7 octobre 2024.

Maître Denis WEINQUIN, représentant de la partie demanderesse, donna lecture de la requête introductive de l'instance et exposa l'affaire.

Maître Christian BILTGEN, représentant des parties défenderesses, fut entendu en ses explications et 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 :

Par exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 5 avril 2024, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) et son époux PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière civile, aux fins de voir dire qu'il n'existe pas de servitude de vue au profit du fonds des parties défenderesses à charge du terrain de la partie demanderesse, dire que l'ouverture pratiquée par les parties défenderesses grâce au mur de soutènement située en limite de leur parcelle est irrégulière au visa de l'article 678 du Code civil, dire que la suppression dudit mur est justifiée, partant condamner les parties défenderesses à retirer le mur de soutènement litigieux et à remettre leur parcelle en pristin état, libre des remblais y adossés endéans les 15 jours de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard, et, à défaut de ce faire dans un délai de trois mois, autoriser la partie demanderesse à procéder auxdits travaux aux frais des défendeurs.

PERSONNE1.) réclame par ailleurs l'exécution provisoire du jugement à intervenir ainsi qu'une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de sa demande, PERSONNE1.) soutient qu'il serait propriétaire de la parcelle n° NUMERO1.) sise à ADRESSE1.), tandis que les défendeurs seraient propriétaires de la parcelle n° NUMERO2.) sise à ADRESSE2.). Les deux parcelles seraient contiguës.

En août 2017, les défendeurs auraient fait réaliser des travaux de remblai et ériger un mur de soutènement sans solliciter une autorisation administrative alors que le PAP de ADRESSE3.) interdirait une telle construction. Ledit mur aurait eu un recul d'environ 2 mètres par rapport à la ligne séparatrice des deux fonds. Au

courant des années 2017 et 2018, les défendeurs auraient été sommés par les bourgmestres respectifs de démolir ledit mur. Le 1^{er} octobre 2020, la partie demanderesse aurait déposé plainte entre les mains du Procureur d'Etat de Diekirch qui aurait toutefois classé le dossier sans suites pénales le 8 juin 2023. En date du 24 mars 2023, le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) aurait accordé aux défendeurs une autorisation de construire en vue de « régulariser » la construction illégale d'un mur de soutènement sur leur parcelle, le tout selon des conditions bien déterminées. Ils auraient alors procédé à la démolition partielle du prédit mur et auraient construit un nouveau mur de soutènement. Contrairement au mur précédent, le nouveau mur empièterait même légèrement sur le terrain du requérant ainsi que sur celui de sa voisine. En raison des nombreuses objections de ces derniers, notamment quant à la hauteur du nouveau mur de soutènement, le bourgmestre aurait, par courriers des 15 juin, 21 juillet et 23 octobre 2023, mis en demeure les défendeurs de se conformer aux prescriptions de l'autorisation litigieuse. En date du 22 juin 2023, le demandeur aurait introduit un recours à titre gracieux contre cette autorisation. Par ailleurs, il résulterait d'un rapport de visite des lieux et d'expertise du 24 janvier 2024 que le mur de soutènement litigieux présenterait un risque d'instabilité en raison du volume de terres, de l'absence de drainage et d'une fondation qui ne serait pas hors gel.

En droit, la partie demanderesse estime que le tribunal de paix est compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande sur base de l'article 4, point 5^o du nouveau code de procédure civile. L'action intentée serait à qualifier d'action négatoire en ce qu'elle viserait à voir dire que le fonds des parties défenderesses ne bénéficierait pas d'une servitude de vue sur le terrain du demandeur. Ainsi, le mur de soutènement tiendrait et borderait une terrasse qui offrirait une vue imprenable sur le jardin et la maison unifamiliale du demandeur. Une terrasse, une plateforme ou un exhaussement de terrain seraient assimilés aux ouvertures visées par l'article 678 du Code civil. Le mur en question ne respecterait pas la distance légale minimale nécessaire à l'ouverture d'une vue alors qu'il serait situé en limite de propriété. Les défendeurs ne sauraient par ailleurs se retrancher derrière l'autorisation administrative qui ne serait délivrée que sous réserve des droits des tiers et il n'appartiendrait pas à la commune d'assurer le respect des règles de droit privé relatives aux servitudes.

Par conséquent, le mur litigieux serait à enlever et la parcelle serait à mettre en pristin état.

PERSONNE2.) et son époux PERSONNE3.) estiment *in limine litis* que la demande tendant à voir dire qu'il n'existe pas de servitude de vue constituerait une demande négatoire d'un droit réel relevant du pétitoire. Le demandeur souhaiterait ensuite voir dire que l'ouverture pratiquée grâce au mur de soutènement serait irrégulière sur base de l'article 678 du Code civil et demanderait par après la suppression de ce mur et la remise en pristin état. Ces demandes relèveraient du possessoire car la partie demanderesse exercerait l'action en complainte en invoquant le fait que le mur constituerait un trouble

possessoire. L'article 119 du nouveau code de procédure civile interdisant le cumul du pétitoire et du possessoire, la citation serait à déclarer irrecevable.

A titre subsidiaire et quant au fond, les parties défenderesses contestent formellement qu'il y ait empiètement, que le mur ne serait pas conforme à l'autorisation administrative et que le mur ne serait pas solide. Par ailleurs, le rapport d'expertise invoqué par le demandeur serait nul, sinon inopposable, faute de respect du contradictoire. Ces circonstances n'auraient d'ailleurs aucune pertinence quant à la question de la vue en question.

La création d'une vue illégale est formellement contestée et la situation de base découlerait au départ d'un déblai non autorisé et illégal de la partie demanderesse. Il serait par ailleurs démontré qu'il existerait un dénivelé important entre la propriété PERSONNE2.) et son époux PERSONNE3.) en haut et la propriété PERSONNE4.) en bas. Il en découlerait une servitude naturelle de vue créée par la situation topographique.

Les défendeurs ont ensuite souligné que PERSONNE1.) aurait lui-même procédé en 2013 à un déblai de terrain trop important et à la construction d'un mur de soutènement (un mur en bacs à plante à 10 rangées) sans autorisation, respectivement avec une autorisation ex post douteuse. Il résulterait du rapport versé en cause par le demandeur que la stabilité de son propre mur est mise en doute. Les défendeurs y voient la raison du procès : PERSONNE1.) tenterait de faire disparaître la colline supérieure à son terrain en niant la situation naturelle des lieux, en niant la situation de la servitude naturelle de vue et en niant le poids antérieur de la terre préexistante à son déblai et avant l'érection de son mur de soutènement instable et il tenterait d'imposer ce coût aux parties défenderesses.

Ils estiment donc que le demandeur serait lui-même à l'origine du caractère accentué de la vue naturelle préexistante découlant de la situation topographique des lieux alors qu'il aurait déblayé trop de terrain et érigé un mur raide à la stabilité douteuse.

La vue en cause aurait été préexistante par le fait de la situation topographique et ce ne serait pas le mur de soutènement des défendeurs qui aurait créé cette vue.

Ainsi, le demandeur serait tenu de supporter la servitude de vue résultant de la configuration des lieux et il ne pourrait invoquer l'existence d'un trouble qu'en prouvant qu'il y aurait eu aggravation de la servitude naturelle de vue.

A toutes fins utiles, les défendeurs ont encore conclu à une visite des lieux en présence des parties.

Plus subsidiairement, pour le cas où le tribunal déciderait qu'il y aurait eu aggravation, la sanction ne serait pas automatique et le tribunal pourrait refuser la démolition pour lui préférer un aménagement de l'ouverture. En l'occurrence, les parties défenderesses proposent le croisement des haies à une hauteur de 2,60

mètres au-dessus du niveau du sol aménagé derrière le mur de soutènement des défendeurs.

Ils ont finalement encore conclu à l'octroi d'une indemnité de procédure de 4.500.- euros.

PERSONNE1.) conclut à la recevabilité de sa demande avant de contester formellement les allégations des parties défenderesses quant à un prétendu déblaiement illégal. Les photos versées en cause auraient été prises à un moment antérieur à la construction des fondations et l'élévation subséquente du sol. Il serait établi que le mur de soutènement des parties défenderesses aurait aggravé la vue qui serait devenue encore plus plongeante. Il s'est encore opposé à la sanction alternative proposée par les défendeurs.

La demande introduite suivant les forme et délai prévus par la loi est à déclarer recevable en la pure forme.

Quant au moyen d'irrecevabilité tiré de l'article 119 du nouveau code de procédure civile :

Dans sa citation, PERSONNE1.) a qualifié son action d'action négatoire en ce qu'elle vise à entendre dire que le fonds voisin ne bénéficie pas d'une servitude de vue.

Les défendeurs estiment que l'action tendant à la suppression de l'ouvrage litigieux serait à qualifier d'action possessoire et que la citation violerait donc la règle du non-cumul du possessoire et du pétitoire.

La Cour de cassation, dans un arrêt du 30 avril 2012 (n° 27/12, n° 2966 du registre), avait décidé à propos de cette problématique :

« (...) la règle du non-cumul du possessoire et du pétitoire ne joue que dans une action possessoire : dans un litige au possessoire, donc dans le cadre d'une instance visant à garantir l'exercice d'une servitude, les parties ne peuvent demander au juge de vérifier l'existence de la servitude, étant donné que la réalité de la servitude constitue en quelque sorte un acquis.

Tandis que dans le cadre d'une action pétitoire qui vise à voir reconnaître la réalité du droit à la servitude respectivement à l'inexistence de la servitude, il est dans la logique des choses que le juge saisi de l'action principale se prononce sur la jouissance de ce droit, en l'occurrence sur l'exercice du droit de passage. Il serait en effet inéquitable, contraire à l'intérêt d'une bonne administration de la justice et frustrant pour le plaideur qui s'est vu reconnaître l'existence de la servitude, de l'obliger à entamer une nouvelle action/instance pour se voir garantir le libre exercice de son droit à la servitude.

Par ailleurs la règle inscrite à l'article 120 du Nouveau code de procédure civile suivant laquelle le demandeur au pétitoire ne sera plus recevable à agir au possessoire, s'explique par le fait que les questions de l'existence/ de la négation de la servitude et la jouissance du droit/la suppression d'ouvrage seront résolues par un seul procès au pétitoire.

Le tribunal peut dès lors en se référant à la doctrine et la jurisprudence française, retenir que l'action pétitoire qui vise à reconnaître et établir le droit à la servitude entraîne par la force des choses le droit d'obtenir l'enlèvement ou la destruction des ouvrages empêchant d'exercer ce droit. »

Dans le même ordre d'idées, il faut conclure que l'action négatoire qui vise la négation d'une servitude de vue implique le droit d'obtenir la destruction ou l'enlèvement de l'ouvrage permettant l'exercice de la vue.

Le moyen est dès lors à rejeter.

Quant au fond :

Tel qu'exposé antérieurement PERSONNE1.) entend exercer l'action négatoire en se basant sur l'article 678 du Code civil.

Aux termes de cet article, on ne peut avoir des vues ou fenêtres d'aspect, ni balcons et 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 4.5° du titre préliminaire du code de procédure civile, le juge de paix connaît toujours à charge d'appel, à quelque valeur que la demande puisse s'élever, de toutes les contestations relatives à l'application des articles 637 à 710 du Code civil.

Le tribunal de céans est donc matériellement compétent pour connaître du présent litige.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) est propriétaire d'une maison unifamiliale sise à ADRESSE1.), et que PERSONNE2.) et son époux PERSONNE3.), quant à eux, sont propriétaires de la maison contiguë sise à ADRESSE2.).

La configuration des lieux fait que la propriété PERSONNE2.) et son époux PERSONNE3.) est surélevée par rapport à celle de la partie requérante, alors que les terrains sont en déclivité.

Au cœur des débats se trouvent les aménagements effectués de part et d'autre au niveau de leurs terrains, i.e. les murs de soutènement successifs érigés en 2017 et 2023 par les époux PERSONNE2.) et son époux PERSONNE3.) et le mur de soutènement construit en 2013 par PERSONNE1.).

Le tribunal considère que pour une meilleure compréhension de la situation, il est utile, avant tout autre progrès en cause, de procéder à une visite des lieux en présence des parties.

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.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, 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.