

Audience publique du 20 novembre 2006

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit.'

Dans la cause entre:

**A.)** ouvrier, demeurant à L-(...), (...),

- partie demanderesse - comparant par Maître Tom STORCK, en remplacement de Maître Luc SCHANEN, avocat à Luxembourg,

et:

**B.)** sans état particulier, demeurant à L-(...), (...),

**C.)** étudiant, demeurant à L-(...), (...),

**D.)** étudiante, demeurant à L-(...), (...),

- partie défenderesse - comparant par Maître Frédéric MIOLI, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat à Luxembourg.

---

Faits:

Par exploit d'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN du 12 juin 2006 **A.)** a donné citation à **B.)**, à **C.)** et à **D.)** à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 10 juillet 2006, pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé au présent jugement.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 10 juillet 2006, l'affaire fut refixée au 30 octobre 2006, date à laquelle elle fut utilement retenue.

A cette audience, le mandataire de la partie demanderesse, Maître Tom STORCK, fut entendu en ses explications et conclusions.

Le mandataire de la partie défenderesse Maître Frédéric MIOLI, fut entendu en ses explications et moyens de défense.

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,

## le jugement

qui suit :

Par exploit d'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN du 12 juin 2006 **A.)** a donné citation à **B.)**, à **C.)** et à **D.)** à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 10 juillet 2006, pour voir autoriser le requérant à pénétrer dans la cour intérieure de l'immeuble voisin, appartenant aux défendeurs, afin d'y d'installer un échafaudage pour pouvoir exécuter des travaux d'isolation et de façade sur le mur extérieur de la construction d'agrandissement de sa maison, érigée en limite de propriété.

Il requiert en outre l'allocation d'une indemnité de procédure de 700 € et l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Il affirme que les défendeurs refusent abusivement tout accès sur leur propriété.

La demande est basée sur les articles 544 et 6-1 du code civil.

La servitude dite de « tour d'échelle qui permet au propriétaire d'un bâtiment ou d'un mur contigu au fonds voisin d'aller sur ce fonds pour y effectuer les réparations nécessaires, existait dans l'Ancien droit ; n'ayant pas été rappelée par le code civil, elle ne peut exister que si elle a été établie avant 1804, ou en vertu d'un titre comme servitude du fait de l'homme.

Les tribunaux, confrontés à la nécessité pratique d'accorder ce droit de passage chez le voisin au propriétaire qui veut procéder aux réparations nécessaires à sa propriété, ont tenté de recréer le « tour d'échelle » en se basant sur la théorie de l'abus de droit : le voisin qui refuse d'accorder un passage temporaire sur son fonds sans profit pour lui-même abuse du droit qu'il aurait de s'y opposer.

En vertu de ce droit de passage momentanée, le propriétaire d'un bâtiment ou d'un mur édifié en limite de propriété, est autorisé à passer sur le fonds contigu, à condition qu'il y ait urgence, qu'il soit indispensable de passer sur la propriété du voisin et que les travaux ne causent qu'un préjudice léger au propriétaire voisin.

Les défendeurs s'opposent à la demande en invoquant l'absence d'urgence et en donnant à considérer que Monsieur **A.)** n'aurait eu qu'à construire son annexe à un autre endroit de sa propriété et qu'il aurait dû procéder aux travaux d'isolation et de façade au moment de la construction de l'annexe.

Or, le droit de propriété permet de disposer de sa chose de la manière la plus absolue. Le droit du propriétaire d'ériger sur son fonds des constructions est entier dans la mesure où il n'est pas limité par des dispositions légales ou réglementaires, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

Le requérant affirme que les travaux d'isolation de la façade, tels que décrits dans la citation, sont absolument nécessaires et impératifs, étant donné que des infiltrations importantes sont apparues à l'intérieur de leur maison.

L'urgence invoquée résulte à suffisance des photos versées.

Il est établi sur base des développements faits par le requérant à l'audience et sur base des pièces versées que pour l'exécution des travaux envisagés, le requérant est obligé de passer sur le fonds des défendeurs, ce que ces derniers ne contestent pas.

La partie défenderesse s'oppose encore à la demande au motif que le requérant ne verse aucune pièce relativement à l'envergure des travaux, que la citation ne contient aucun engagement de réparer d'éventuels dégâts et que lors de travaux antérieurs, il y a déjà eu des dégâts et un taudis monstre.

Elle forme une demande reconventionnelle en paiement du montant de 10.000 € en réparation du préjudice subi.

La jurisprudence n'exige aucun engagement écrit préalable du bénéficiaire du « tour d'échelle » d'indemniser le propriétaire du fonds sur lequel le passage s'exercera.

Des dégâts antérieurs, énergiquement contestés par le requérant, n'autorisent pas les défendeurs à refuser l'accès à leur propriété pour l'exécution de travaux indispensables et urgents.

Monsieur A.) ne justifie cependant pas de l'envergure des travaux projetés, à défaut de la moindre pièce versée, ni de leur durée.

Le tribunal n'a aucune information quant à la largeur du passage nécessitée, alors qu'il lui incombe pourtant de fixer l'assiette de manière que l'exercice du droit de passage soit le moins dommageable pour le propriétaire contigu.

Même temporaire, la gêne résultant du passage, de l'encombrement, des bruits etc...justifient une indemnisation préalable, pour le moins provisionnel, à côté d'une indemnisation des dégâts causés aux biens.

Le tribunal ne dispose pas des éléments nécessaires lui permettant de fixer le montant de l'indemnité revenant de ce chef à la partie défenderesse.

Il y a partant lieu, avant tout autre progrès en cause, de nommer un consultant.

Il y a encore lieu de donner acte à aux défendeurs de leur demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure de 620 €.

Par ces motifs,

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, et en premier ressort ;

reçoit la demande en la forme ;

avant tout autre progrès en cause, nomme consultant Monsieur Luciano BERARDIN, demeurant à L-4232 Esch-sur-Alzette, 9, Place J.P. Manternach, avec la mission de se prononcer sur l'envergure de travaux projetés et leur durée prévisible, de fixer l'assiette du passage nécessaire, de déterminer les personnes autorisées à passer sur le fonds des défendeurs et enfin de se prononcer sur la gêne (encombrement, bruit, perte de temps...) causée aux défendeurs ,

dit que A.) est tenu de verser par provision au consultant une avance sur sa rémunération, avance qui est fixée à 400 €, jusqu'au 10 décembre 2006 au plus tard ,

dit qu'en cas de refus, d'empêchement ou de retard du consultant, il sera pourvu à son remplacement à la requête de la partie la plus diligente, l'autre dûment appelée ;

dit que le consultant doit déposer son rapport au greffe de la justice de paix d'Esch-sur-Alzette au plus tard le 20 janvier 2007 ;

refixe l'affaire à l'audience publique du lundi, 5 février 2007 à 9.00 heures, salle 14 pour continuation des débats ;

donne acte aux défendeurs de leur demande reconventionnelle .

réserve les indemnités de procédure et les frais.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Marianne P UTZ, juge de paix directeur-adjoint, assistée du greffier Joëlle GRETHEN, qui ont signé le présent jugement.