

Texte pseudonymisé

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

Répertoire no: 2516 / 2023

Audience publique du 20 décembre 2023

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:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

- partie demanderesse - , comparant par Maître Perrine LAURICELLA, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et:

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE1.),

- parties défenderesses - , comparant par Maître Fanny BERREZAI, avocat, en remplacement de Maître Elisabeth ALVES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 20 juin 2023, PERSONNE1.) a donné citation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 10 juillet 2023, pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé à la minute du présent jugement.

A la demande des parties, l'affaire fut refixée au 27 septembre 2023, date à laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs explications et moyens de défense.

Une visite des lieux en présence des parties et de leurs avocats a eu lieu le 9 octobre 2023. La continuation de débats fut fixée au 22 novembre 2023. A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

le jugement

qui suit:

Par exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 20 juin 2023, PERSONNE1.) a donné citation à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, pour voir :

- recevoir la demande en la forme et la dire fondée ;
- dire que PERSONNE1.) ainsi que les occupants de son appartement ont le droit de passage ;
- que le droit de passage est limité et devra s'exercer quant au hall d'entrée, au vestibule de l'entrée ainsi qu'à l'escalier qui permet l'accès à l'appartement d'PERSONNE1.) ;
- que le passage tel que défini ci-dessus doit rester libre de tout encombrant et ce sous peine d'une astreinte de 250,- euros par jour où il sera constaté que le passage n'est pas libre ;
- condamner les défendeurs à une indemnité de procédure de 2.000,- euros ;
- prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- condamner les défendeurs aux frais et dépens.

Aux termes de la citation, PERSONNE1.) expose que suivant acte notarié du 20 mai 2020, elle avait acquis de la part d'PERSONNE4.) et PERSONNE5.) un appartement au deuxième étage sis à L-ADRESSE2.).

Au moment de la signature de l'acte notarié de vente, PERSONNE1.) aurait également signé l'acte de base avec le règlement général de copropriété. Selon cet acte de base, font partie des parties communes de cet immeuble l'entrée principale de l'immeuble, le hall ou le vestibule d'entrée, l'escalier conduisant tant aux étages qu'au sous-sol avec la cage d'escalier et les paliers.

PERSONNE1.) déclare qu'il lui aurait toujours été permis d'utiliser l'escalier de l'immeuble afin d'avoir accès à son appartement.

Par la suite l'appartement situé au rez-de-chaussée et au premier étage aurait été vendu aux défendeurs. Ces derniers auraient à partir du mois d'août 2022 entreposé des objets dans les parties communes, à savoir l'escalier de l'immeuble, afin d'empêcher PERSONNE1.) d'accéder à son appartement. Aussi ils auraient déclaré que l'escalier leur appartenait.

Suite à l'envoi d'une lettre au notaire et aux vendeurs, il se serait avéré que PERSONNE1.) n'était propriétaire que de l'appartement et du grenier.

Ainsi, l'appartement occupé par PERSONNE1.) serait enclavé et l'accès à celui-ci ne serait accessible que via une servitude de passage.

PERSONNE1.) base sa demande sur l'article 682 du code civil.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soulèvent en premier lieu la nullité de la citation pour cause de libellé obscur.

Quant au libellé obscur :

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) soulèvent la nullité de la citation pour cause de libellé obscur. L'énonciation de la citation contiendrait des contradictions et serait confuse.

Les parties défenderesses invoquent en premier lieu l'exception du libellé obscur qui trouve son fondement légal dans l'article 101 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile, suivant lequel l'exploit d'ajournement contiendra, « (...) *l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, (...)* », le tout à peine de nullité.

La partie citée doit, pour préparer sa défense, savoir de façon précise : 1) ce qu'on lui demande et 2) sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (cf. R.P.D.B., v^o exploit, n^o 298, p.135 et les références y citées).

Le but de la condition prévue par l'ancien article 61 alinéa 3 du code de procédure civile, actuellement l'article 154 alinéa 1^{er} du nouveau code de procédure civile (identique à l'article 101 de ce code), est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet demandé (cf. Beltjens, Procédure civile, n^o 116, p.398 ; Dalloz, Codes annotés, éd. 1910 ; Code de Procédure civile, sub. art. 61, n^o 721, p.270) et ceci d'une manière expresse. Dès lors, l'exploit d'ajournement qui ne contient aucune conclusion précise sur laquelle les juges puissent statuer est frappé d'une nullité qui ne peut être couverte par des conclusions ultérieurement prises (cf. Beltjens, op.cit., n^o115, p.398).

C'est aux juges qu'il appartient d'apprécier si un libellé donné est suffisamment explicite (cf. Tissier & Darras, Code de Procédure civile, T.1., sub. art. 61, n^o 325, p.345).

Le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation/citation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée par des conclusions subséquentes, par la simple référence aux pièces versées en cause ou à la correspondance échangée entre parties (Cour d'appel, 27 février 2013, n^o37833 du rôle).

L'exception du libellé obscur s'inscrit dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure. La jurisprudence est constante pour retenir que la nullité affectant l'acte qui ne répond pas aux exigences de l'article 101, point 2 du nouveau code de procédure civile constitue une nullité de pure forme, soumise aux conditions cumulatives de l'article 264 du nouveau code de procédure civile : pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défaut de clarté de l'acte cause grief.

En l'espèce, l'exception du libellé obscur a été présentée en temps utile et avant la défense au fond.

Il y a cependant lieu de noter que PERSONNE1.) réclame dans le dispositif de sa citation un droit de passage. Aux termes de la citation elle explique que son appartement est enclavé du fait de la vente de l'escalier menant à son appartement aux défendeurs et demande un droit de passage sur base de l'article 682 du code civil.

La demande de PERSONNE1.) est partant claire et les défendeurs ont donc valablement pu organiser leur défense.

Le moyen de libellé obscur est dès lors à rejeter.

Quant au fond :

Il résulte de l'acte de vente du 20 mai 2020 que PERSONNE1.) a acquis un appartement/terrasse 009 U B NUMERO1.) et un grenier ADRESSE3.).

Par acte de vente du 17 juin 2021, les défendeurs ont acquis en propriété privative et exclusive les lots suivants : la cave, les escaliers intérieurs jusqu'au premier étage, l'appartement duplex du rez-de-chaussée et premier étage, le hall et le débarras.

PERSONNE1.) explique que son appartement est enclavé suite à la vente du hall d'entrée et de l'escalier aux parties défenderesses.

Il est constant en cause et non contesté par PERSONNE1.) que l'escalier appartient compte tenu des actes notariés précités exclusivement aux défendeurs raison pour laquelle elle demande un droit de passage via le hall d'entrée, le vestibule et l'escalier appartenant à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) afin d'avoir accès sur la voie publique.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que le hall et l'escalier leur appartiennent et que ces parties privatives se trouvent à l'intérieur de leur domicile. Il ne serait pas concevable qu'un tiers passe régulièrement par leur espace privé. Aussi l'appartement d'PERSONNE1.) ne serait pas enclavé alors qu'elle disposerait d'une ouverture sur la voie publique via son balcon donnant accès au passage public à l'arrière de l'immeuble. Ce passage se ferait en outre par l'extérieur. L'accès à la voie publique, en empruntant la sortie par la terrasse d'PERSONNE1.), serait le passage le plus court et le moins dommageable.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament à titre reconventionnel des dommages-intérêts d'un montant de 1.250,- euros pour dommage moral alors qu'PERSONNE3.) serait anxieuse face à la demande de PERSONNE1.). Ils demandent le même montant sur base de l'article 6-1 du code civil pour procédure abusive et vexatoire. Ils réclament encore une indemnité de procédure d'un montant de 3.000,- euros.

PERSONNE1.) conteste les demandes reconventionnelles. Elle se trouverait dans cette situation malgré elle. Elle n'aurait commis la moindre faute.

Lors de la visite des lieux, en présence des parties et de leurs mandataires, le tribunal a pu se faire une idée concrète de la disposition des lieux.

L'article 682 du code civil prévoit que « le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a aucune issue sur la voie publique peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner ».

La servitude résultant de l'état d'enclave peut donner lieu à des actions possessoires ou à des actions pétitoires.

En cas d'enclave, l'action pétitoire tend à obtenir le droit de passage sur le fonds du voisin et l'action possessoire tend à voir maintenir le demandeur dans la possession de son droit de passage pour cause d'enclave et faire défense au voisin de le troubler dans l'exercice de ce droit.

En l'espèce, PERSONNE1.) demande un droit de passage au niveau du hall d'entrée, du vestibule de l'entrée ainsi que l'escalier se trouvant dans le duplex acquis par les défendeurs.

PERSONNE1.) demande de voir instituer un droit de passage afin d'accéder à son appartement.

L'action PERSONNE1.) est dès lors à qualifier d'action pétitoire.

Si d'après les termes mêmes de l'article 682 du code civil un fonds est à considérer comme enclavé lorsqu'il n'a « aucune issue sur la voie publique », il est cependant de jurisprudence constante que l'état d'enclave existe dès l'instant où le fonds en question n'a sur la voie publique qu'une « issue insuffisante »; ainsi il y aura notamment enclave si un fonds ne peut se procurer une issue convenable vers la voie publique sans aménagements coûteux, et disproportionnés à la valeur de ce fonds » (Lux. 13 mai 2005, n°83912 du rôle).

« Ainsi l'enclave n'existe non seulement lorsqu'un fond n'a aucune issue sur la voie publique, mais encore s'il n'a qu'une issue insuffisante pour l'exploitation à laquelle il est destiné » (Lux. 3^{ème} chambre, 29 février 2008, n°35/2008).

PERSONNE1.) fonde sa demande sur l'état d'enclave de sa parcelle.

Les défendeurs contestent que l'appartement de PERSONNE1.) soit enclavé, au motif que cette-dernière disposerait d'un droit de passage sur le terrain voisin en sortant via sa terrasse menant au passage se trouvant derrière la maison.

PERSONNE1.) fait valoir que ledit passage via sa terrasse risque d'être fermé par le voisin, de sorte qu'elle n'aurait plus aucun moyen d'accéder à son appartement.

Par ailleurs, même si elle disposait toujours d'un droit de passage via sa terrasse sur le chemin situé derrière la maison, celui-ci serait insuffisant.

L'état d'enclave ne peut être juridiquement admis que pour autant qu'il est constaté une nécessité et non une utilité ou une commodité. Cela signifie qu'il n'y a pas de servitude pour la seule commodité du propriétaire du fonds prétendument enclavé. L'issue sera praticable, et donc le fonds non enclavé, c'est-à-dire séparé de la voie publique, lorsqu'une issue existera, fût-elle incommode et que le passage sur le fonds d'autrui sera réclamé à titre de simple commodité d'avantage particulier (cf. JCL Civil Code, Art. 682 à 685-1, Fasc. unique : Servitudes – Servitudes légales – Droit de passage, n° 25).

Les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier, d'après l'état des lieux et les circonstances de la cause, si le fonds est ou non enclavé, si l'issue dont dispose un fond sur la voie publique pour son exploitation est suffisante, et si l'enclave est ou non le résultat d'opérations volontaires (cf. Encyclopédie Dalloz, v° Servitudes, n° 320).

La charge de la preuve de l'état d'enclave pèse sur le revendiquant.

Par conséquent, il appartient à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'état enclavé de son appartement.

PERSONNE1.) admet disposer en principe d'un droit de passage sur le terrain voisin donnant sur le passage derrière l'appartement. Ce passage serait néanmoins insuffisant, dans la mesure où il serait trop étroit et compliqué d'accès. Par ailleurs, le voisin risquerait de lui refuser le passage dans le futur.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait valoir que l'accès à la voie publique via la terrasse serait plus court et moins nuisible. Aussi le passage via le terrain voisin serait suffisant. Ils font également valoir qu'un droit de passage s'exerçant à l'intérieur de leur domicile perturberait gravement leur vie privée.

Il y a lieu d'analyser si PERSONNE1.) dispose d'un droit de passage sur le terrain voisin et dans l'affirmative, si ce dernier est suffisant.

PERSONNE1.) soutient que le droit de passage sur le terrain voisin via sa terrasse risque actuellement de lui être refusé par le biais d'une clôture.

Il résulte de la visite des lieux qu'actuellement l'accès à la voie publique via la terrasse est libre, de sorte que PERSONNE1.) n'est pas privée de l'accès à son appartement.

PERSONNE1.) soutient encore que l'accès à son appartement via la terrasse et le chemin situé à l'arrière de la maison se révèle difficile.

Il y a cependant lieu de souligner que l'accès via le passage situé à l'arrière de la maison est possible.

Au vu de tout ce qui précède, il y a lieu de retenir que l'accès à son appartement est dès lors garanti à PERSONNE1.) via le chemin d'accès susvisé.

Au vu de tous les développements qui précèdent, la demande de PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament des dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire à hauteur de 1.250,- euros.

La jurisprudence affirme depuis longtemps, de manière invariable, que l'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute, c'est-à-dire constitue un abus de droit que si elle constitue un acte de malice ou de mauvaise foi équipollente au dol, respectivement si l'attitude du plaideur révèle une intention malicieuse ou vexatoire, une volonté mauvaise ou dolosive ou encore une faute lourde, grossière, inexcusable.

En l'espèce, les éléments de la cause ne permettent pas de dégager un abus de droit dans le chef de PERSONNE1.), de sorte que la demande d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en obtention d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est à déclarer non fondée.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) réclament des dommages et intérêts pour préjudice moral à hauteur de 1.250,- euros.

Faute d'éléments de preuve cette demande laisse d'être établie.

Les parties réclament chacune une indemnité de procédure.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt n° 60/15, JTL 2015, n° 42, page 166).

Au vu de l'issue du litige, respectivement à défaut de justifier du caractère d'iniquité, lesdites demandes sont à déclarer non fondées.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la partie qui succombe, en l'espèce PERSONNE1.).

Par ces motifs

le Tribunal de Paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

reçoit la demande principale de PERSONNE1.) en la forme,

la dit non-fondée,

partant, en déboute PERSONNE1.),

reçoit les demandes reconventionnelles d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en la forme,

dit non fondées les demandes en dommage et intérêts d'PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sur base de l'article 6-1 du code civil et pour dommage moral ;

dit non fondées les demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

partant en déboute les parties,

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

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée du greffier Martine GRISIUS, qui ont signé le présent jugement.