

Texte pseudonymisé

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

- visite des lieux -

- citation directe -

Jugement n° 108/2023  
Not. 3098/23/ED

Répertoire n° 1081/2023

## PRO JUSTITIA

### Audience publique du 26 mai 2023

Le Tribunal de police d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit

dans la cause entre

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

2) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.)

**citantes directes et demanderesses au civil**, comparant par Maître Laurent LIMPACH, en remplacement de Maître David GROSS, avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

**PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

**citée directe et défenderesse au civil**, comparant en personne,

en présence du **Ministère public**, partie jointe.

---

### Faits :

Par exploit du ministère de l'huissier de justice Tom NILLES du 9 mars 2023 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation directe à PERSONNE3.) à comparaître le vendredi 24 mars 2023 à 9:00 heures du matin devant le tribunal de police de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en son local ordinaire d'audiences à la Justice de Paix d'Esch-sur-Alzette, place Norbert Metz, salle n° 1 au rez-de-chaussée, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

L'affaire fut fixée au 12 mai 2023, date à laquelle l'affaire fut utilement retenue.

Maître Laurent LIMPACH, mandataire des parties demanderesse, donna lecture de la citation introductive d'instance et exposa ses moyens.

PERSONNE3.) fut entendue en ses explications et moyens de défense tant au pénal qu'au civil.

La représentante du Ministère public, Sylvie BERNARDO, substitut, fut entendue en ses réquisitions.

PERSONNE3.) eut la parole en dernier.

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 du 9 mars 2023, PERSONNE1.), et PERSONNE2.) ont fait donner citation directe à PERSONNE3.) à l'effet de l'entendre condamner au pénal sur base des articles 37 et 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ensemble l'article 125 du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de ADRESSE4.), à la remise en état des lieux, le tout aux frais de la partie citée et sous peine d'astreinte et pour voir condamner la partie citée à une amende de 50.000.- euros. Ils demandent encore à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Au civil, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir condamner la partie civile à la remise en pristin état des lieux, le tout aux frais de la contrevenante et sous peine d'astreinte. Ils demandent à voir condamner la partie citée à leur payer le montant de 10.000.- euros à titre de dommages et intérêts pour le préjudice matériel (endommagement du mur mitoyen et de la façade) et moral subis du fait de ses agissements, avec les intérêts légaux à compter du jour de l'agression (sic !) jusqu'à solde ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance. Ils demandent acte qu'ils se réservent le droit d'augmenter la demande en cours d'instance et ils sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 162 du code de procédure pénale, sinon sur base de l'article 194 du même code.

A l'appui de leur citation directe, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) affirment être propriétaires du terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO1.) de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE5.), sis à L-ADRESSE1.) et que leur immeuble est accolé à celui de PERSONNE3.) construit sur le terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.) de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE5.), sis à L-ADRESSE3.). Ils expliquent que les deux terrains sont séparés par un mur brise-vue et un muret séparatif, les deux étant mitoyens et que début 2022, sans préjudice quant à la date exacte, PERSONNE3.) a procédé à l'abattement du mur brise-vue et du mur mitoyen érigé sur la ligne séparative des propriétés avoisinantes pour partiellement construire un nouveau mur empiétant sur la propriété des parties requérantes, ceci en l'absence de toute autorisation de construire du bourgmestre de la commune de ADRESSE4.). Ils lui reprochent en outre d'avoir simplement délaissé les déchets résultant des travaux sur leur propriété et d'avoir endommagé le mur séparatif, notamment les couvre-murs, ainsi que leur façade.

Ils font encore valoir que PERSONNE3.) a modifié le niveau de la terrasse et que telle que réalisée, la terrasse n'est pas conforme aux dispositions du règlement des bâtisses de la commune de ADRESSE4.). Elle aurait en outre installé un abri de jardin sur sa terrasse sans avoir sollicité une autorisation de construire et sans respecter le recul d'au moins un mètre par rapport à la limite du terrain. Ils soutiennent que leur mise en demeure adressée tant à PERSONNE3.) qu'à l'Administration communale de ADRESSE4.) est restée vaine.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment que les agissements de PERSONNE3.) leur causent préjudice et que la démolition du mur mitoyen sans autorisation, la construction de la terrasse et l'installation de l'abri de jardin sont interdites par la réglementation urbanistique en vigueur, notamment par les dispositions des articles 37 et 107 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ensemble l'article 106 du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de ADRESSE4.) et les articles 18 et 31 du Plan d'aménagement particulier de la commune de ADRESSE4.).

Ils relatent que la matérialité des infractions précitées a été constatée par un expert judiciaire et que le rapport a été transmis à PERSONNE3.) par courrier du 2 août 2022.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent notamment des photos des travaux de démolition, divers courriers adressés à PERSONNE3.) et à l'Administration communale de ADRESSE4.), une ordonnance médicale concernant PERSONNE1.), un rapport dressé par l'architecte PERSONNE4.), un extrait cadastral ainsi que les textes de loi et de règlement sur lesquels ils basent leur demande.

PERSONNE3.) conteste les infractions lui reprochées ainsi que la demande civile dirigée à son encontre.

Elle explique que sa maison ainsi que celle des parties citantes directes était initialement un bâtiment unique construit en 1793, accueillant en partie une distillerie et qui a été divisé en 1978 suivant le plan cadastral daté du 22 mars 1978 versé en cause. Elle affirme avoir acheté sa maison (le n°ADRESSE3.) en 1981 et qu'au moment de la vente, le mur séparant les deux terrains à l'arrière n'était pas construit (extrait cadastral du 9 février 1981 versé en cause). Elle fait valoir que lorsqu'elle a emménagé en 1982, le mur séparant les deux propriétés avait été construit par les propriétaires de l'époque du terrain avoisinant et qu'il s'est révélé par la suite qu'il avait été construit, du moins en partie, sur son terrain.

PERSONNE3.) fait valoir que suite à des problèmes d'infiltration survenus dans les murs se situant à l'arrière de son immeuble en 2021, elle a eu recours à un expert de son assurance pour en déterminer les causes. L'expert aurait retenu que les murs, tant de sa maison que de celle de ses voisins, ne présentent pas d'étanchéité fonctionnelle de sorte que les eaux s'y infiltrent. Elle affirme avoir contacté ses voisins pour réaliser ensemble les travaux préconisés par l'expert, mais que ces derniers ont refusé toute collaboration, voire même une médiation proposée par l'Administration communale de ADRESSE4.). Ils auraient également refusé d'effectuer un bornage.

Elle explique qu'elle a alors réalisé les travaux sur son terrain uniquement et qu'un responsable de la Commune, un dénommé Monsieur PERSONNE5.), lui a dit, en présence de l'entrepreneur dénommé PERSONNE6.), qu'une déclaration de travaux verbale serait suffisante aussi longtemps que les travaux ne seraient réalisés que sur son terrain. Elle explique que l'entrepreneur a tiré une ficelle entre la limite des deux terrains et que le géomètre du cadastre venu sur place au mois de mars 2022 a confirmé que la ligne séparative ainsi déterminée par la ficelle était exacte. Elle soutient que PERSONNE1.) n'a pas cru les dires du géomètre et ne cesse depuis lors de déplacer ladite ficelle. Elle fait valoir que le mur brise-vue était construit sur un vide où il y avait à l'époque un passage entre les bâtiments qui avait été fermé et que ce mur se situe entièrement sur son terrain.

Elle soutient que son terrain était initialement plus bas que celui de ses voisins et qu'elle l'avait réhaussé en raison des problèmes d'humidité. Elle déclare l'avoir rabaissé pour l'aspect du site et ce conformément aux dispositions du règlement sur les bâtisses.

Elle conteste encore que des déchets aient été déposés sur le terrain des voisins et elle explique qu'il s'agissait de leurs couvre-murs que les ouvriers ont déposé sur leur terrain pour les conserver.

En ce qui concerne l'abri de jardin, PERSONNE3.) explique qu'il s'agit d'un abri en tôle, sans fondation et ancrage au sol, qui peut facilement être déplacé et elle donne à considérer que depuis vingt ans il y a un abri à cet endroit et qu'elle en a seulement acheté un nouveau.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent les dires de PERSONNE3.) en affirmant que le nouveau mur est plus haut que l'ancien et que les déchets, respectivement les pierres, n'ont toujours pas été enlevés. Ils soutiennent encore que l'abri de jardin est bien ancré au sol et qu'il ne respecte pas la distance d'un mètre par rapport à leur terrain tel que l'expert l'aurait constaté.

Ils sont d'avis que le mur est mitoyen sur toute la longueur et qu'en tout état de cause, PERSONNE3.) aurait dû solliciter une autorisation de construire.

En ce qui concerne la violation à l'article 31 du plan d'aménagement particulier de la commune de ADRESSE4.), ils se rapportent à prudence de justice.

Les parties sont encore en désaccord concernant un document intitulé « accord mur mitoyen ». PERSONNE3.) affirme que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) lui ont soumis ce document afin qu'elle prenne tous les frais à sa charge, ce qu'elle aurait refusé, tandis que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent que PERSONNE3.) leur a remis ledit document.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont propriétaires du terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO1.) de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE5.), sis à L-ADRESSE1.) et que leur immeuble est accolé à celui de PERSONNE3.) construit sur le terrain inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.) de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE5.), sis à L-ADRESSE3.).

Ces deux terrains sont séparés par un mur qui, selon le plan cadastral daté du 18 mars 2022 versé en cause par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), se situe pour la première partie à partir de la façade des maisons sur le terrain de PERSONNE3.), ensuite sur les deux terrains, et au fond du jardin sur le terrain de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.).

Suite à des problèmes d'humidité survenus dans sa maison, PERSONNE3.) a contacté son assureur, la compagnie d'assurances SOCIETE1.), qui a fait effectuer une expertise au courant du mois d'octobre 2021, dont le rapport a été finalisé le 7 janvier 2022.

Sur recommandation de cet expert, PERSONNE3.) a fait enlever une partie du mur de séparation pour mettre en place une étanchéité fonctionnelle qui faisait défaut.

Par courrier recommandé du 14 février 2022, le mandataire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) a informé PERSONNE3.) que les travaux de démolition du mur mitoyen sont effectués sans autorisation de leur part et sans autorisation du bourgmestre. Une copie de cette lettre a été envoyée le même jour au Collège des bourgmestre et échevins de la commune de ADRESSE4.).

En date du 1<sup>er</sup> mars 2022, lorsque lesdits travaux étaient en cours, l'architecte PERSONNE4.), mandaté par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), s'est rendu sur place et dans son rapport daté du 17 juin 2022, il a noté que certains travaux ne seraient pas conformes par rapport à la réglementation en vigueur.

Par courrier recommandé du 2 août 2022, le mandataire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) rappelle à PERSONNE3.) son courrier du 14 février 2022. Ils lui reprochent non seulement d'avoir démolé le mur mitoyen, mais d'avoir érigé le nouveau mur sur leur terrain privatif et lui indiquent que l'expert PERSONNE4.) a retenu de nombreuses non-conformités. Ils évaluent les frais de remise en état à 10.000.- euros HTVA.

Une copie de cette lettre a été adressée à l'Administration communale de ADRESSE4.) le même jour et des courriers de rappel ont été envoyés en date du 18 octobre 2022 et du 24 novembre 2022.

Il résulte encore d'un courrier de la Commune du 5 janvier 2022 que PERSONNE1.) n'envisage pas de suivre le chemin de la médiation telle que sollicitée par PERSONNE3.).

Lors des plaidoiries, le mandataire de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) n'a pas pu donner de plus amples informations sur la situation des lieux telle qu'elle se présente aujourd'hui et il s'est simplement référé aux photos prises par l'expert PERSONNE4.) lors de sa visite en date du 1<sup>er</sup> mars 2022, soit il y a plus d'une année, qui sont formellement contestées par PERSONNE3.).

Dans ces circonstances et au vu des allégations et contestations de part et d'autre quant aux prétendues infractions, le tribunal décide, avant tout autre progrès en cause et afin de lui permettre de diriger utilement les débats en identifiant de manière plus précise les violations du règlement des bâtisses alléguées, de procéder à une visite des lieux à L-ADRESSE6.), en présence des parties.

Il convient de réserver les demandes.

### **Par ces motifs :**

le Tribunal de police d'Esch-sur-Alzette, statuant contradictoirement et en premier ressort, le mandataire des parties citantes directes entendu en ses demandes, la citée directe entendue en ses explications et moyens de défense tant au pénal qu'au civil et la représentante du Ministère public entendue en ses réquisitions:

**reçoit** la requête en la forme;

avant tout progrès en cause:

**ordonne** une visite des lieux le **jeudi 15 juin 2023 à 10.00 heures** du matin, à L-ADRESSE6.), en présence des parties,

**fixe** la continuation des débats à l'audience publique du Tribunal de police de et à Esch-sur-Alzette du **13 octobre 2023 à 09.00 heures** au bâtiment de la justice de Paix d'Esch-sur-Alzette, place Norbert Metz, au rez-de-chaussée, salle d'audience numéro 1,

**réserve** tant le volet pénal que le volet civil de l'affaire,

**réserve** pour le surplus les frais et dépens.

**Le tout par application de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 26 février 1973 portant extension de la compétence des tribunaux de police en matière répressive, de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 8 mars 2017 renforçant les garanties procédurales en matière pénale et des articles 2, 3, 139, 145, 146, 147, 152, 153 et 154 du code de procédure pénale.**

*Ainsi fait, jugé, et prononcé, en présence du Ministère public, en l'audience publique dudit Tribunal de police à Esch-sur-Alzette, date qu'entête, par Nous Michèle HANSEN, juge de paix, siégeant comme juge de police, assistée du greffier Mireille REMESCH qui, à l'exception du Ministère public, ont signé le présent jugement.*