

Texte pseudonymisé

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

Répertoire no: 1349/2024

E-CIV 268/20

E-CIV 171/21

Audience publique du 10 juin 2024

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:

I

PERSONNE1., demeurant à L-ADRESSE1.),

PERSONNE2., demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses originaires, parties défenderesses sur reconvention,
comparant par Maître Franca VELLA, avocat à Luxembourg,

et:

PERSONNE3., demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse originaires parties demanderesse sur reconvention,
comparant par Maître Giulio RICCI, avocat, en remplacement de Maître Charles KAUFHOLD, avocat à Luxembourg,

II

PERSONNE1., demeurant à L-ADRESSE1.),

PERSONNE2., demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses originaires, parties défenderesses sur reconvention,
comparant par Maître Franca VELLA, avocat à Luxembourg,

et:

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE3.),
PERSONNE5.), demeurant à L-ADRESSE4.)

partie défenderesse originaires parties demanderesse sur reconvention,
comparant par Maître Giulio RICCI, avocat, en remplacement de Maître Charles
KAUFHOLD, avocat à Luxembourg,

Faits :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des jugements rendus le 9 juin 2021, répertoire 1207/2021 et du 13 juillet 2022, répertoire 1422 ainsi que du jugement rendu en instance d'appel le 13 octobre 2023, 2023TALCH03/00159, n° du rôle TAL-2022-06894, réformant le jugement du 13 juillet 2022 et renvoyant les parties devant le tribunal de paix, autrement composé.

A la demande de Maître Franca VELLA, l'affaire fut réappelée au tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette à l'audience publique du 18 décembre 2023. Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 6 mai 2024, et les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

l e j u g e m e n t :

qui suit

Les faits et rétroactes de l'affaire peuvent être repris comme suit :

Par exploit d'huissier de justice du 23 octobre 2020, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) aux fins de comparaître devant le juge de paix de et à Esch-sur-Alzette pour voir acter, sinon voir reconnaître à leur profit l'existence d'une servitude de passage d'une largeur de trois mètres, pour avoir accès à la ADRESSE5.), le long de la propriété de PERSONNE3.), et tel que décrit pour le surplus dans l'acte notarié de Maître Norbert MULLER en date du 17 avril 1997.

Ils demandent à voir reconnaître que la construction du mur par PERSONNE3.) sur la servitude de passage constitue une violation du droit de passage consenti par le prédit acte notarié.

Ils requièrent aussi de voir condamner, sous peine d'astreinte du montant de 450.-euros par jour de retard à démolir, aux frais de PERSONNE3.), le mur construit dans leur jardin dans un délai d'un mois après la signification du présent jugement.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandèrent, en outre, à condamner PERSONNE3.) au paiement d'une indemnité de procédure du montant de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, et ils requièrent de prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir être propriétaires d'un appartement suivant acte notarié du 17 avril 1997 et que cet acte notarié a prévu une servitude de passage à leur profit le long de la propriété appartenant à PERSONNE3.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) expliquent qu'au mois d'octobre 2019, PERSONNE3.) aurait pris l'initiative de construire un mur d'environ 50 centimètres ne leur laissant plus libre accès le long de sa propriété.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) indiquent avoir demandé la suppression du mur à plusieurs reprises, sans que la partie adverse n'y ait donné une suite favorable.

Comme ils estiment que la construction dudit mur constitue une violation intolérable de leur droit de passage, ils demandent dès lors la suppression de ce mur, sous peine d'astreinte, le tout sur l'article 701 du code civil.

A l'audience publique des plaidoiries du 12 mai 2021, PERSONNE3.) s'opposa à la demande adverse et souleva l'irrecevabilité de la demande motif pris ne pas être l'unique propriétaire du fonds servant, l'immeuble lui appartiendrait en indivision ensemble avec ses deux fils majeurs.

PERSONNE3.), expliquant, en outre, que la servitude de passage a été instaurée pour l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble, dans lequel PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ne sont propriétaires que d'un appartement, soutient que la présente action aurait dû être introduite par l'ensemble des copropriétaires, sinon par le syndicat de la copropriété.

Finalement PERSONNE3.) souleva le défaut d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) motif pris qu'il résulterait de la situation des lieux qu'ils sont propriétaires de l'appartement situé au deuxième étage et du jardin situé au rez-de-chaussée, mais pas du garage au rez-de-chaussée.

PERSONNE3.) fait expliquer qu'il s'agissait dans le temps de maisons unifamiliales et que la servitude de passage fut instaurée initialement aux fins de permettre au propriétaire unique de l'immeuble, dans lequel PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont actuellement propriétaires dudit appartement, de pouvoir accéder au garage, en utilisant le droit de passage situé au long de sa propriété. Elle conteste dès lors toute utilité du droit de passage sollicité par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), qui ne seraient pas propriétaires du garage.

Elle conteste également que les travaux de construction du mur perturbent PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans l'utilisation de leur lot.

Elle fait valoir que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent accéder à leur jardin en sortant de leur immeuble.

A titre subsidiaire, elle fait valoir que l'accès est toujours possible et que la servitude de passage a toujours une largeur de 3 mètres.

Elle fait encore valoir que les travaux de construction du mur ont dû être entrepris aux fins de garantir la bonne évacuation des eaux. Elle conteste formellement que le mur ait été construit sur la propriété d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Elle relève encore que le but de la présente action consiste dans la volonté de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'utiliser leur jardin en tant que place de stationnement, alors qu'aucune autorisation par la commune concernée ne permettrait cette utilisation. Elle conteste partant l'entrave à la servitude de passage. Elle demande reconventionnellement une indemnité de procédure du montant de 2.500.-euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) s'opposent au moyen d'irrecevabilité tiré du fait que PERSONNE3.) ne serait pas propriétaire unique du fonds sur lequel la servitude de passage serait instaurée à leur profit. Ils font valoir que PERSONNE3.) est l'auteur du trouble et ils demandent une rupture du délibéré pour pouvoir régulariser la procédure pour le cas où le tribunal estime que l'action devrait être dirigée à l'encontre de tous les propriétaires.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) insistent sur le fait que le mur obstrue leur passage pour pouvoir accéder à leur jardin et maintiennent que le mur a une incidence sur leur droit de passage.

PERSONNE3.) maintient son argument que la servitude de passage est actuellement garantie, et que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent accéder à leur jardin en passant par leur propre fonds.

PERSONNE3.) a finalement demandé l'obtention d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement rendu entre parties en date du 9 juin 2021, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, ayant reçu la demande en la pure forme, a ordonné, avant tout autre progrès en cause, la rupture du délibéré aux fins de permettre à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de régulariser la procédure en cours, et mis l'affaire au rôle général.

Par exploit d'huissier de justice du 6 juillet 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont cité PERSONNE4.) et PERSONNE5.) en intervention afin de s'entendre déclarer commun le jugement à intervenir.

A l'audience publique des plaidoiries du 22 juin 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent une note de plaidoiries et entendent base leur action sur l'article 701 du code civil.

PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) font plaider à titre principal que l'action aurait dû être intentée par l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble sis à

ADRESSE6.) et que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) n'auraient pas d'intérêt à agir alors que le passage serait toujours possible.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) concluent que la demande ne serait pas fondée.

A titre reconventionnel, PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) demandent une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement rendu entre parties en date du 13 juillet 2022, le tribunal de paix de et à Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, ayant reçu la demande en la pure forme, et dit que dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les rôles et de procéder par un seul et même jugement; a ordonné la jonction des affaires inscrites sous les rôles numéros E-CIV-268/20 et E-CIV-171/21 ; a déclaré la demande principale irrecevable ; a débouté les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ; dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du jugement ; et a condamné PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement à tous les frais et dépens de l'instance.

Par exploit d'huissier de justice du 10 août 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel contre le précité jugement du 13 juillet 2022.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir déclarer leur demande recevable et à se voir renvoyer en première instance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à leur payer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile à hauteur de 2.500.- euros.

Ils demandent encore à voir condamner PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part aux frais et dépens des deux instances.

PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) disent interjeter appel incident et demandent à voir déclarer la citation introductive d'instance irrecevable au motif qu'il aurait appartenu à l'ensemble des copropriétaires, sinon au syndicat des copropriétaires d'introduire la présente action.

Ils disent encore interjeter appel incident et demandent à voir déclarer la citation introductive d'instance irrecevable faute d'intérêt à agir dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et sollicitent une indemnité de procédure de 1.500.- euros pour la première instance.

PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) demandent la confirmation du jugement entrepris pour le surplus.

Ils réclament une indemnité de procédure pour l'instance d'appel de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Par jugement rendu entre parties en date du 13 octobre 2023, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en instance d'appel, ayant reçu les appels principal et incident en la pure forme, a dit l'appel incident non fondé, a dit l'appel principal fondé, partant et par réformation du jugement entrepris du 13 juillet 2022, dit la demande d'PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) recevable, renvoyé les parties devant le tribunal de paix, autrement composé, afin qu'il soit statué sur le fond, sur leurs demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance, sur les frais et dépens relatifs à la première instance, a débouté PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, a débouté PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel, et a imposé les frais et dépens de la présente instance d'appel pour moitié à chacune des parties.

Pour ce faire, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre a partant retenu par confirmation du jugement entrepris, que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) peuvent agir personnellement et exercer seuls leur action, sans que l'action ne doit être introduite par les autres copropriétaires, sinon le syndicat des copropriétaires motif pris que l'acte notarié de vente du 17 avril 1997 fait état d'une servitude de passage au profit d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et qu'il est donc établi que la servitude litigieuse concerne « *la propriété ou la jouissance* » du lot dont PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont les propriétaires.

Il a également retenu qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.), qui entendent voir acter, sinon reconnaître l'existence d'une servitude de passage et voir démolir le mur litigieux, ont nécessairement un intérêt à agir.

Le tribunal a encore retenu de par le fait de demander au tribunal de « *acter sinon voir reconnaître l'existence d'une servitude de passage au profit des parties requérantes d'une largeur de trois mètres, pour avoir accès à la ADRESSE5.), le long de la propriété de la partie défenderesse (...)* » comme aussi de « *condamner la partie défenderesse (...) à démolir à ses frais le mur construit dans le jardin des parties requérantes dans un délai d'un mois (...)* », que l'action intentée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) est à qualifier d'action « *confessoire* », malgré les termes employés par leur mandataire à l'audience des plaidoiries et que leur action, n'ayant pas cumulé le possessoire et le pétitoire, est à déclarer recevable.

A l'audience des plaidoiries en date du 6 mai 2024, devant la justice de paix de et à Esch-sur-Alzette autrement composé, PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) ont reversé leurs notes de plaidoiries datées au 14 mai 2021 et au 22 juin 2022, sauf à préciser

- ne plus maintenir que les trois premières pages de la note de plaidoiries datée au 14 mai 2021, sans se prononcer pour autant quant au sort à réserver au dispositif de la prédite note à la page 5.

A cet égard, le tribunal constate que les trois premières pages ne font que reprendre les « *...faits et rétrocates* » et prennent position « *quant aux attestations testimoniales versées en cause* » ;

- ne plus maintenir que la page 5 de la note de plaidoiries datée au 22 juin 2022 qui est intitulée « *Quant à la preuve du trouble* », et partant donc la première phrase du dispositif de la note en question, sans encore une fois prendre position quant au sort à réserver à la partie du dispositif couché par écrit à la page 6 de la note.

PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.), tout en se référant au jugement précité rendu entre parties en date du 13 octobre 2023, font plaider que le mur litigieux continuait à entraver leur droit de passage alors que le « PLOT » aurait disparu.

PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) soulèvent l'exception *obscurri libelli* de la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et leur reprochent le fait de ne pas clairement qualifier leur action.

Ils font encore plaider que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) auraient dû informer le syndicat des copropriétaires de leur action sans pour autant en tirer la moindre conclusion juridique.

Tout en reconnaissant le principe de l'existence de la servitude de passage, PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) contestent la titularité de ce droit dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) motif pris qu'un droit de passage n'englobait pas un droit de stationnement pour une voire de surcroit interdit en cause.

PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), soutenant que le mur en cause aurait été construit pour retenir l'eau, font valoir que le droit de passage litigieux ne serait pas entravé alors qu'un passage large de trois mètres serait librement praticable.

Ils contestent à se voir condamner au paiement d'une astreinte et formulent finalement une demande en obtention d'une indemnité de procédure d'un montant de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, le montant de 1.000.- euros au titre d'indemnité pour préjudice moral, ainsi que le montant de 2.000.- euros au titre d'indemnité pour procédure abusive et vexatoire.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), s'opposant aux prétentions et contestations de PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), augmentent leur demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile au montant de 3.500.- euros.

Quant à l'exception de libellé obscur présenté par PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.), le tribunal retient qu'ils sont forclos à ce faire faute de l'avoir soulevé avant tout autre défense au fond lors de l'audience publique des plaidoiries en date du 21 mai 2021.

Pour le surplus, le tribunal de céans rappelle que par jugement rendu entre parties en date du 13 octobre 2023, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, troisième chambre, siégeant en matière civile a retenu que l'action intentée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), est à qualifier de confessoire.

Dans la mesure où ce même jugement a retenu que

« L'acte notarié de vente du 17 avril 1997 fait état d'une servitude de passage au profit d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.). Il est donc établi que la servitude litigieuse concerne « la propriété ou la jouissance » du lot dont PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont les propriétaires » ;

le tribunal retient que « la titularité du droit de passage dans le chef de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) » a d'ores et déjà été tranchée et il partant devenu superfétatoire d'y revenir.

La question de savoir si oui ou non le fonds appartenant à eux puissent être voué au stationnement d'une voiture est pareillement inopérant pour la solution du présent litige à savoir si oui ou non leur droit de passage conféré par susdit acte notarié, ne subordonnant pas ledit droit à un quelconque mode de déplacement, se trouve bloqué ou non.

Il échet de constater et de retenir que contrairement aux affirmations de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), reconnaissant que le « PLOT » a été enlevé, PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) continuent à soutenir que le passage ne serait pas bloqué et qu'un couloir d'une largeur de trois mètres serait librement praticable.

En présence de ses contestations quant à la matérialité des faits, le tribunal estime qu'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 d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard des parties et en premier ressort;

avant tout autre progrès en cause, ordonne une **visite des lieux le jeudi, 26 septembre 2024, à 15.00 heures,**

réserve le surplus,

fixe l'affaire pour **continuation des débats à l'audience publique du 2 octobre 2024 à 9.00 heures,** salle d'audience n° 1 au rez-de-chaussée.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Nathalie HAGER, juge de paix, assistée du greffier Roland STEIMES, qui ont signé le présent jugement.