Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 3829/25
L-CIV 95/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI, 26 NOVEMBRE 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE:

1) PERSONNE1.), et son épouse
2) PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.)

parties demanderesses,
comparant par Maître Elena Rose BOZKURT, avocat à la Cour, se présentant pour la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, établie et ayant son siège social à L-2146 LUXEMBOURG, 63-65, rue de Merl, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges Krieger, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse

ET:

1) PERSONNE3.), et son épouse
2) PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.)

parties défenderesses,
comparant par Maître Anne BODÉ, avocat, en remplacement de Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

FAITS :

Par exploit du 30 janvier 2025 de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 27 février 2025 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 29 octobre 2025, lors de laquelle Maître Elena Rose BOZKURT se présenta pour les parties demanderesses, tandis que Maître Anne BODÉ comparut pour les parties défenderesses.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, 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:

A. Les faits constants

Il ressort des éléments du dossier que PERSONNE1.) et PERSONNE2.), épouse GROUPE1.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») sont propriétaires de la maison no 29 sise à L-ADRESSE1.) et que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après « les consorts GROUPE2.) ») sont quant à eux propriétaires de la maison sise au no 30 de la même rue.

La construction de la maison des consorts GROUPE2.) a commencé au courant de l'année 2013 et celle des consorts GROUPE1.) en 2014.

En raison d'une différence de niveau entre les terrains des parties, un mur séparatif en gabions a été érigé sur la limite latérale des deux parcelles à l'initiative et au coût des deux parties, suite à une autorisation leurs délivrée pour ce faire par la commune de ADRESSE3.) le 16 août 2018.

A la fin de l'année 2020, les consorts GROUPE2.) ont mandaté une société pour aménager une piste de pétanque dans le recul latéral en limite de propriété avec les consorts GROUPE1.).

B. La procédure et les prétentions des parties

Par exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO du 30 janvier 2025, les consorts GROUPE1.) ont fait donner citation aux consorts GROUPE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir condamner, principalement sur base de l'article 544 du Code Civil et subsidiairement sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, les parties défenderesses, solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à faire réaliser par un homme de l'art et dans les règles de l'art, endéans un délai

d'un mois à partir de la date du prononcé du jugement à intervenir sinon à partir de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 2.000,00 par jour de retard, les travaux de suppression du remblai et la remise en pristin état du terrain,

- dans le cas où les parties défenderesses n'exécuteraient pas l'ordre du juge endéans un délai d'un mois à partir de la date du prononcé du jugement à intervenir sinon à partir de la signification du jugement à intervenir, voir autoriser les parties demanderesses à faire réaliser ces travaux aux frais des parties défenderesses, ces frais étant récupérables sur simple demande sinon sur simple présentation des factures, sans mise en demeure ou autre formalité,

- voir réserver l'indemnité de procédure sur base de l'article 240 Nouveau Code de procédure civile, ainsi que le remboursement des frais et honoraires d'avocat fondé sur les articles 1382 et 1383 du Code civil,

- voir condamner les défenderesses solidairement, sinon in solidum sinon chacune pour sa part aux entiers frais et dépens de l'instance,

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant toutes voies de recours sans caution, sur minute et avant enregistrement.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 95/25.

A l'audience des plaidoiries du 29 octobre 2025, les consorts GROUPE1.) ont chiffré leur demande en obtention d'une indemnité de procédure à 1.500.- euros et leur demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat à 17.475.- euros.

Reconventionnellement, les consorts GROUPE2.) ont sollicité l'obtention d'une indemnité de procédure de 5.000.- euros.

C. L'argumentaire des parties

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, **les consorts GROUPE1.)** font valoir que pour pouvoir réaliser la piste de pétanque exhaussée, les parties défenderesses auraient eu recours à des travaux de remblai réalisés par une entreprise avec des engins lourds dont les allers et venues leur auraient causé des nuisances.

En outre, du fait du rehaussement de la hauteur de leur terrain, les parties défenderesses disposeraient d'une vue directe sur le fonds des parties requérantes, violant ainsi leur intimité.

L'exhaussement du terrain et l'aménagement de la piste de pétanque auraient été réalisés sans autorisation de bâtir préalable et seraient contraires aux articles 1.2.2. et 16 du plan d'aménagement particulier ainsi qu'à l'article 2.45b du règlement des bâtisses de la commune de ADRESSE3.),

D'une part lesdites nuisances causées par les allers et venues incessantes des camions de l'entreprise, et d'autre part l'exhaussement du fonds pour y aménager la piste de pétanque, créant une vue totale et directe sur le fonds et l'immeuble des consorts

GROUPE1.) depuis la piste de pétanque surélevée par remblai et les privant de toute intimité, constitueraient des troubles de voisinage au sens de l'article 544 du Code civil, de sorte qu'il y aurait lieu de remettre le terrain des consorts GROUPE2.) en pristin état et par conséquent de supprimer les travaux de remblai réalisés.
En ordre subsidiaire, la demande serait basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil alors que les travaux de remblai avec aménagement d'une piste de pétanque réalisés sans autorisation préalable et en contrariété avec le règlement des bâtisses, le plan d'aménagement général et le plan d'aménagement particulier, constitueraient une faute en lien causal avec le préjudice dont les parties demanderesses se plaignent.

Vu le comportement fautif des parties citées, il y aurait lieu de les condamner à payer aux consorts GROUPE1.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros et le montant de 17.475.- euros à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat.

Les consorts GROUPE2.) soulèvent in limine litis l'incompétence ratione materiae du tribunal saisi, alors qu'il s'agirait d'un litige à valeur indéterminée pour une matière qui n'est pas de la compétence exclusive du tribunal de paix.

Quant au fond, ils contestent l'intégralité des demandes des consorts GROUPE1.).

Concernant le prétendu trouble de voisinage causé par les travaux entrepris pour la réalisation de la piste de pétanque, ils ont formellement contesté que des travaux de remblai aient été effectués et que le terrain aurait été exhaussé pour la construction de la piste de pétanque. Ils auraient procédé à une redistribution des terres et la différence de niveau des deux terrains telle qu'elle se présentait après la réalisation de la piste de pétanque aurait été la même que celle existant après l'achèvement du mur de soutènement érigé d'un commun accord. La meilleure preuve en serait que le niveau de la grille se trouvant à proximité de la piste serait resté le même, comme cela ressortirait des photos versées en cause. Même à supposer qu'il y ait eu des travaux de remblai, quod non, il n'est pas établi que ces travaux auraient constitué un trouble de voisinage anormal. Le trouble de voisinage allégué causé par les aller et retour des machines de chantier serait formellement contesté et de plus sans relation causale quelconque avec la mesure demandée et partant avec le préjudice allégué, à savoir la remise en état du terrain.

Concernant le prétendu trouble de voisinage causé par la prétendue vue crée par l'exhaussement du terrain allégué, les consorts GROUPE2.) ont réitéré qu'il n'y a pas eu exhaussement du terrain de sorte que la vue directe sur le terrain GROUPE1.) aurait été la même que celle avant les travaux. En tout état de cause il ne s'agirait pas d'une vue au sens de l'article 675 du Code civil qui se rapporterait aux ouvertures dans les murs et il serait formellement contesté que la piste de pétanque constituerait une terrasse ou une plateforme comme l'insinuerait la partie adverse. En tout état de cause une violation de l'intimité ne serait pas établie, *« le sentiment d'être épié et surveillé par les voisins »* dénoncé par PERSONNE2.) à l'huissier de justice ayant dressé le procès-verbal de constat versé par les parties demanderesses n'étant pas corroboré par un exemple concret et étant contraire à la réalité, alors que d'une part les consorts GROUPE2.) n'auraient à ce jour jamais utilisé la piste de pétanque et d'autre part ils auraient déménagé de la maison depuis le 13 août 2024 comme tel ressortirait du certificat de résidence afférent versé en pièce, la maison étant vide depuis lors. La

demande devrait encore être rejetée alors que le sentiment d'être épié ne constituerait pas un préjudice au sens de l'article 544 du Code civil.

Concernant finalement la prétendue violation du ALIAS1.) ou du règlement des bâtisses alléguée respectivement la construction sans autorisation de bâtir, les consorts GROUPE2.) ont fait valoir qu'il était de jurisprudence constante que la seule violation d'une exigence administrative ne saurait constituer un trouble de voisinage et qu'en tout état de cause, ils ont sollicité et obtenu une autorisation de construire pour la piste de pétanque, versée en pièce n°1.

Quant à la demande basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil, il y aurait absence de faute alors qu'ils disposaient d'une autorisation de construire et que même s'il y avait eu violation d'une disposition du règlement des bâtisses ou du ALIAS1.), ce qui serait formellement contesté, cette violation n'engagerait pas leur responsabilité sur base des articles précités alors qu'il faudrait toujours un dommage et un lien de causalité entre les deux. En l'espèce aucun préjudice ne serait établi de sorte qu'en tout état de cause, il y aurait lieu de rejeter la demande sur cette base.

La demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat serait également à rejeter alors qu'il ressortirait des pièces versées qu'ils seraient pris en charge par l'assurance et qu'ils concerneraient des prestations ne se rapportant pas au présent dossier.

Il y aurait finalement lieu de rejeter la demande en obtention d'une indemnité de procédure et les consorts GROUPE2.) ont reconventionnellement sollicité une demande en ce sens à hauteur de 5.000.- euros.

Les consorts GROUPE1.) ont répliqué, par rapport au moyen de l'incompétence ratione materiae soulevé par les parties défenderesses, que l'objet du litige serait déterminé en l'espèce par la valeur de la demande principale qui serait la démolition du remblai et la remise en pristin état, dont les coûts s'élèveraient au montant de 13.174,79.- respectivement de 13.689.- euros suivant deux devis versés en pièce n°5, de sorte que le taux de ressort de 15.000.- euros ne serait pas dépassé. La demande en remboursement des frais d'avocat constituerait une demande accessoire qui ne serait pas à prendre en compte pour la détermination de la valeur du litige.

Quant aux travaux de remblai contestés par les parties défenderesses, les consorts GROUPE1.) ont renvoyé au relevé topographique versé en pièce n°10 duquel il ressortirait que la différence de niveau des deux terrains a été augmentée suite aux travaux pour passer de 40 cm à plus d'un mètre. De plus il ressortirait de la photo n°7 versée en pièce n°1 que les consorts GROUPE2.) ont eu livraison de grands bacs de sables ou de terre, ce qui établirait également le remblai.

Le trouble de voisinage serait constitué d'une part par les nuisances liées aux travaux de terrassement avec des grandes machines, nuisances qui d'après la jurisprudence ne doivent pas être forcément continues ou répétées, et d'autre part par le rehaussement du terrain des consorts GROUPE2.) suite à la construction de la piste de pétanque, qui aurait pour conséquence la création d'une vue sur le terrain des demandeurs et par conséquent la violation de leur intimité, ce qui serait établi par le constat d'huissier précité et les nombreuses attestations testimoniales versées en pièces. Les consorts

GROUPE1.) ont cité plusieurs jurisprudences françaises qui retiendraient que des plateformes tel que des terrasses peuvent créer des vues, vue qui serait illégale en l'espèce, alors que le terrain de pétanque ne respecterait pas la distance de 19 décimètres requises entre le cadre extérieur du terrain et la limite de propriété. De plus la construction aurait causé une perte de luminosité sur le terrain des consorts GROUPE1.) et aurait créé le risque que des boules de pétanques tombent sur le terrain des parties demanderesses, ce qui constituerait un danger potentiel.

Concernant la demande formulée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, les consorts GROUPE1.) ont encore fait valoir que les articles précités du règlement des bâtisses et du ALIAS1.) ont été violés dans la mesure où le recul latéral n'a pas été respecté. La faute serait encore caractérisée par le fait d'avoir mis les consorts GROUPE1.) devant le fait accompli en construisant la piste de pétanque et en demandant par la suite une autorisation de construire ex-post.

Les consorts GROUPE2.) ont formellement contesté le quantum des devis versés par les parties demanderesses pour établir la compétence du Tribunal, alors qu'il ne ressortirait pas des devis que les travaux y mentionnés correspondraient effectivement aux travaux à réaliser pour une remise en état.

Contrairement à l'argumentaire des parties demanderesses, l'expert ne confirmerait pas qu'il y ait eu des travaux de remblai et les sacs de sables ou de terres figurant sur une photo pourraient avoir été utilisés dans le cadre des travaux de rénovation de la terrasse ayant précédé les travaux de réalisation du terrain de pétanque. De plus il pourrait s'agir de cailloux utilisés pour aménager le terrain de pétanque.

Pour ce qui serait du risque qu'une boule de pétanque dépasserait la limite de propriété, les consorts GROUPE2.) auraient notamment érigé une clôture autour du terrain, comme cela ressortirait des pièces n°7 et 8.

L'expert ne serait pas compétent pour qualifier l'édifice de vue et l'huissier ne serait pas compétent pour constater un prétendu rehaussement du terrain. Toute perte de luminosité serait formellement contestée et d'ailleurs contredite par la pièce n°3, photo sur laquelle on verrait que la piste de pétanque est à l'ombre et le terrain GROUPE1.) au soleil.

Il n'y aurait finalement pas violation du règlement des bâtisses alors que la piste de pétanque ne constituerait pas une construction au sens de ce règlement.

D. L'appréciation du Tribunal

1.) Quant à la compétence du Tribunal de paix

Les consorts GROUPE2.) soulèvent l'incompétence ratione materiae du tribunal saisi, alors qu'il s'agirait d'un litige à valeur indéterminée pour une matière qui n'est pas de la compétence exclusive du tribunal de paix.

En vertu de l'article 2 du Nouveau Code de Procédure civile, le juge de paix a une compétence ordinaire en matière civile et commerciale jusqu'à la valeur de 15.000.-

euros. Le taux de compétence est déterminé par la seule valeur du montant principal, à l'exclusion des intérêts et frais.

Aux termes de l'article 8 du Nouveau Code de Procédure civile, le juge de paix ne pourra connaître d'une demande qui, en raison de sa nature ou de son objet, n'est pas susceptible d'être évaluée en argent et qui est de valeur indéterminée, sauf si elle concerne un des cas prévus par l'article 4 du Nouveau Code de Procédure civile, c'est-à-dire pour une des matières pour lesquelles une compétence spéciale est attribuée à la justice de paix, indépendamment de la valeur du litige.

La demande étant basée sur l'article 544 Code civil respectivement sur les articles 1382 et 1384 du même code, elle ne rentre pas dans le champ d'application de l'article 4 du Nouveau Code de Procédure civile.

Pour que la demande soit d'une valeur indéterminée au sens de l'article 8 précité, il faut qu'il s'agisse véritablement d'une demande indéterminée, c'est-à-dire d'une demande dont l'indétermination est insurmontable et sans remède.

Tantôt, l'indétermination est inhérente à la nature même de l'action exercée, tantôt, elle dérive de l'impossibilité matérielle ou juridique, inhérente à l'objet de la demande, de fixer la valeur en argent de celle-ci, telle qu'elle résulte de l'assignation ou des conclusions (cf. H. Solus et R. Perrot, Droit Judiciaire Privé, T.2, La compétence, n° 428 et 431, p. 480).

Une demande relevant au fond soit des articles 545 et 6-1 du Code civil, soit des articles 1382 et 1384 du même code, n'est pas de valeur indéterminée, étant donné que tant le préjudice subi que les frais occasionnés par l'action en démolition peuvent être évalués et le juge de paix est compétent pour connaître d'une telle demande dans les limites de sa compétence ratione valoris, soit jusqu'à concurrence de 10.000,00.- euros (cf. CSJ 21 février 1995, n° 16291 et 16632 du rôle ; CSJ 4 avril 1995 n° 16708 du rôle).

En l'occurrence, la demande principale consiste à supprimer le prétendu remblai et à remettre des lieux en leur pristin état.

Or, une telle demande n'est pas de valeur indéterminée, étant donné que les frais occasionnés par la remise des lieux en leur pristin état peuvent être évalués en argent.

A ce sujet les consorts GROUPE1.) versent deux devis établis par deux entreprises différentes qui évaluent les coûts de remise en état à 13.174,79.- respectivement 13.689.- euros.

Contrairement à l'argumentaire des consorts GROUPE2.), les travaux préconisés dans les devis correspondent à la demande principale, alors que le premier devis fait état de *« terrassement mécanique des terres suivant les nivellations à reprendre comme à l'origine »* et le deuxième devis de travaux de *« dégagement de la terre le long des gabions (20ml sur 80 cm de profondeur »*, ce qui constituent des travaux de remise en état au vu de la demande des consorts GROUPE1.).

Dès lors, il y a lieu d'admettre que la valeur des travaux à effectuer le cas échéant par les parties défenderesses ne dépasse pas le montant de 15.000.- euros, seuil de compétence du juge de paix, prévu à l'article 2 du nouveau code de procédure civile.

Ce taux n'est non plus dépassé par la demande en remboursement des frais et honoraires d'avocat chiffrée à 17.475.- euros.

En effet l'alinéa 2 de l'article 2 du Nouveau Code de procédure civile précise que le taux de compétence est déterminé par la seule valeur du montant principal, à l'exclusion des intérêts et frais.

L'instance judiciaire porte nécessairement sur un objet principal, objet principal auquel sont souvent associés des objets connexes ou accessoires et pour lesquels il faut se poser la question de savoir s'ils doivent être pris en considération dans le cadre de l'évaluation du litige.

D'une façon générale, on peut estimer que lorsque ces demandes sont purement connexes et accessoires à l'objet principal, en ce sens qu'elles ne pourraient pas exister en l'absence de cet objet principal, elles ne sont pas à considérer de façon autonome, alors que justement elles ne sont pas autonomes et tirent leur existence et le cas échéant leur valeur directement de l'objet principal (cf. HOSCHEIT (T.), Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, éditions P. Bauler, 2012, nos 175 et s.)

Il est admis que les frais et honoraires d'avocat peuvent donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure, dans la mesure où les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil (cf. CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Cette demande est purement connexe et accessoire à l'objet principal, à savoir la demande de remise en pristin état, en ce sens qu'elle n'existerait pas en l'absence de cet objet principal. Elle n'est pas à considérer de façon autonome, alors que justement elle ne l'est pas et tire son existence directement de l'objet principal, et n'est partant pas à prendre en compte pour la détermination de la valeur du litige.

Il s'ensuit que le juge saisi est compétent pour connaître des demandes.

2.) Quant au fond

a) Quant à la demande basée sur l'article 544 du Code civil relatif aux troubles de voisinage

En vertu de l'article 544 du Code civil *« La propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois et règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents ».*

L’article 544 du Code civil reconnaît à tout propriétaire le droit de jouir normalement de sa chose. Les propriétaires voisins ayant ainsi un droit égal à la jouissance de leur propriété, il en résulte qu’une fois fixés, les rapports entre les propriétés, compte tenu des charges normales résultant du voisinage, l’équilibre ainsi établi doit être maintenu entre les droits respectifs des propriétaires.

Le trouble de voisinage suppose en effet la création d’un déséquilibre entre l’usage de leur droit par des propriétaires voisins, respectivement des titulaires de droits réel ou personnel sur le fonds, c’est-à-dire l’existence d’un dommage excessif ayant pour cause un fait non fautif du propriétaire dans sa manière d’user de son droit de propriété, respectivement d’un des attributs du droit de propriété.
La Cour de cassation a réaffirmé après l’introduction du nouvel article 544, qu’il s’agit d’une responsabilité particulière au propriétaire, non conditionnée par la faute de celui-ci (Cass. 29 juin 2000, n°38/00).

Il s’ensuit que d’une part, le demandeur est dispensé d’apporter la preuve d’une faute imputable au défendeur et d’autre part, il est interdit à celui-ci d’exciper, pour tenter de s’exonérer, de l’absence de faute.

La seule preuve à rapporter par le demandeur est celle du préjudice. Il n’y a en effet pas de trouble de voisinage s’il n’existe pas de préjudice personnel. (Guy Courtieu et Denis Courtieu, Les Troubles de Voisinage, éd. Litec Immo, n°28)

Il faut que les troubles soient en relation causale directe avec le fait du propriétaire voisin ou le produit de la propriété réelle voisine.

En conséquence, le propriétaire d’un immeuble qui, par un fait non fautif, rompt l’équilibre existant entre fonds voisins en imposant à un propriétaire voisin un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage lui doit une juste et adéquate compensation, rétablissant l’équilibre rompu.

Il est encore admis que le trouble ne sera considéré comme anormal que lorsque la situation perdure, c’est-à-dire lorsque le trouble prend sa source dans une situation durable et répétitive.

Pour la mise en œuvre de la responsabilité pour trouble de voisinage, l’anormalité du trouble est la condition indispensable. Cette anormalité est souverainement appréciée in concreto par les tribunaux en fonction des circonstances de temps et de lieu de l’espèce, mais d’après la sensibilité moyenne d’un homme raisonnable, à apprécier in abstracto.

Si la loi et la jurisprudence n’exigent pas de faute pour mettre en jeu la responsabilité découlant de l’article 544 du Code civil, elles exigent en revanche l’existence d’un trouble devant excéder les inconvénients normaux du voisinage. Seuls les inconvénients qui excèdent les limites de la tolérance réciproque entre voisins et qui rompent de ce fait l’équilibre entre les charges du voisinage, obligent le propriétaire à réparer le dommage qu’il a causé par son fait. Le trouble doit donc présenter une certaine intensité (G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, 3ème édition, n° 354, p. 404).

Il y a lieu à réparation dès lors qu'une relation directe de cause à effet est établie entre la propriété d'un voisin et le préjudice excédant la norme subie par l'autre.

Spécialement, il y a lieu à indemnisation en matière de construction dès qu'est établie la relation directe de cause à effet entre la nouvelle construction et le préjudice souffert par le voisin à condition que ce préjudice, à analyser in concreto, soit sérieux et excède la norme des dégâts habituels provoqués par des travaux de construction exécutés à proximité.

Les juges du fond apprécient souverainement en fonction des circonstances de temps et de lieu la limite de la normalité des troubles de voisinage, mais sans rechercher si l'attitude du propriétaire voisin a été fautive ou constitutive d'une négligence.

En l'espèce les consorts GROUPE1.) font valoir que le trouble de voisinage serait constitué d'une part par les nuisances liées aux travaux de terrassement réalisés par des engins de chantier, et d'autre part par le rehaussement du terrain des consorts GROUPE2.) suite à la construction de la piste de pétanque, qui aurait pour conséquence la création d'une vue illégale sur le terrain des demandeurs et par conséquent la violation de leur intimité, ainsi que par la création du risque que des boules de pétanques tombent sur le terrain des parties demanderesses, ce qui constituerait un danger potentiel.

Concernant les prétendues nuisances liées aux travaux de terrassement, le Tribunal constate que même s'il ressort des éléments du dossier et notamment des photos versées que la piste de pétanque a été aménagée par l'entreprise en question à l'aide d'une pelleteuse, toujours est-il que les consorts GROUPE1.) ne prouvent pas en quoi les allers et retours des engins de chantiers, visiblement nécessaires pour l'aménagement de ladite piste de pétanque, leur aient causé un préjudice respectivement que si trouble il y a eu, quod non, en quoi il aurait excédé les inconvénients normaux du voisinage en cas de travaux de construction exécutés à proximité.

A ceci il vient s'ajouter que la demande principale tendant à remettre en état le terrain des consorts GROUPE2.) ne constituerait pas une réparation des prétendues nuisances dues aux allers et retours des machines de chantier lors des travaux, de sorte qu'il y a absence totale de lien entre la demande et le préjudice allégué. Au contraire, la demande viendrait recréer les prétendues nuisances, alors que pour supprimer la piste de pétanque, des machines de chantier devraient à nouveau circuler sur le terrain des consorts GROUPE2.).

Concernant la violation alléguée de l'intimité du fait du prétendu rehaussement du terrain par la construction de la piste de pétanque ayant prétendument créé une vue illégale, le Tribunal constate qu'il ressort de l'ensemble du dossier et notamment des photos et du rapport d'expertise versé en pièce n°14, qu'il a toujours existé une importante différence de niveau entre les deux terrains, le terrain des consorts GROUPE2.) étant surélevé par rapport à celui des consorts GROUPE1.).

C'est d'ailleurs la raison pour laquelle que les parties ont érigé d'un commun accord un mur séparatif en gabions sur la limite latérale des deux parcelles, et ce quelque temps avant l'aménagement de la piste de pétanque litigieuse.

En comparant les photos de la configuration des lieux versées par les deux parties, avant et après l'aménagement de la piste de pétanque, mais en tout état de cause postérieurement à la construction dudit mur séparatif érigé d'un commun accord, le Tribunal constate que le niveau en hauteur du terrain des consorts GROUPE1.) sur le côté latéral n'a pas changé de manière significative après l'aménagement de la piste de pétanque.

Dans le rapport d'expertise versé en pièce n°14, réalisé non dans le cadre du présent litige mais en raison de dommages accrus au mur séparatif lors de l'aménagement de terres, l'expert fait état de travaux de remblais et de déblais, nécessaires pour aménager ladite piste, sans pour autant en arriver à la conclusion que le terrain des consorts GROUPE2.) a été réhaussé par l'aménagement de la piste de pétanque.

Quant au relevé topographique versé en pièces 10 et aux conclusions unilatérales tirées de ce relevé par les parties demanderesses, le tribunal constate qu'il s'agit d'un relevé de 2013 datant d'avant la construction de la maison des consorts GROUPE1.), de sorte qu'il ne peut servir d'outil pour constater la différence de niveau des deux terrains après la construction de la maison GROUPE1.) et du mur séparatif précité, qui ont eu des conséquences sur la différence de niveau entre les deux terrains.

Au vu des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir qu'il n'est pas établi que l'aménagement de la piste de pétanque a entrainé un rehaussement significatif du terrain des consorts GROUPE2.).

Dès lors, même en considérant que la jurisprudence assimile effectivement, dans la mesure où la disposition des lieux permet une vue, aux ouvertures prévues à l'article 678 du Code civil, des plateformes ou exhaussement de terrains, toujours est-il qu'en l'espèce il n'est pas établi qu'il y a eu exhaussement de terrain ou création d'une nouvelle plateforme (alors que le terrain se trouvant à l'endroit de la piste de pétanque était déjà plat auparavant permettant une circulation et présence continue sur les lieux), de sorte qu'il ne peut pas y avoir trouble de voisinage en raison d'une vue crée par l'aménagement en question, alors que les consorts GROUPE2.) disposaient de la même vue sur le terrain des consorts GROUPE1.) en raison de la configuration préexistante des lieux.

Le prétendu préjudice tel qu'allégué par les consorts GROUPE1.), existait déjà avant l'aménagement de la piste de pétanque, alors que les consorts GROUPE1.) pouvaient toujours circuler à l'endroit en question et le cas échéant y rester un certain moment, par exemple pour entretenir les plantes ou l'herbe. Il n'y a partant aucune relation directe de cause à effet entre la nouvelle construction et le prétendu préjudice souffert par les consorts GROUPE1.).

Concernant le trouble de voisinage allégué, le Tribunal constate de plus qu'il n'est pas établi, outre la question de la vue traitée ci-dessus, que l'aménagement de la piste de pétanque ait crée un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage telle que des nuisances sonores par le fait de jouer bruyamment à la pétanque, d'autant plus qu'il n'est même pas établi que les consorts GROUPE2.) ont déjà utilisé la piste en question, ce qui est accentué par le fait établi par le certificat de résidence que les consorts GROUPE2.) n'habitent plus la maison depuis août 2024 et

qu'il n'est pas établi que des nouveaux voisins aient emménagé. Il n'est pas non plus établi que l'aménagement de la piste de pétanque ait eu une quelconque conséquence sur l'ensoleillement du terrain GROUPE1.), d'autant plus que le niveau est resté quasiment identique.

Au vu de la clôture aménagée le long de la limite de propriété, le risque que des boules tomberaient sur le terrain GROUPE1.) est également inexistant.

Compte tenu de l'ensemble des développements qui précèdent, aucun trouble anormal de voisinage n'est établi, de sorte que la demande basée sur l'article 544 du Code civil est à rejeter.

b) Quant à la demande basée sur les articles 1382 et 1383 du Code civil

Concernant la demande formulée sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil, les consorts GROUPE1.) font valoir que les travaux de remblai avec aménagement d'une piste de pétanque réalisés sans autorisation préalable et en contrariété avec le règlement des bâtisses, le plan d'aménagement général et le plan d'aménagement particulier, constitueraient une faute en lien causal avec le préjudice dont les parties demanderesses se plaignent.

Conformément aux développements ci-dessus, aucun préjudice en relation directe avec l'aménagement de la piste de pétanque n'est établi, de sorte que cette demande est également à rejeter.

c) Quant aux demandes accessoires

Au vu de l'issue du litige, il convient de débouter les consorts GROUPE1.) de leurs demandes en remboursement des frais honoraires d'avocat et en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant de l'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile telle que réclamée par les consorts GROUPE2.), au vu de l'issue du litige, il y a lieu de déclarer cette demande fondée à hauteur de 750.- euros et partant de condamner les consorts GROUPE1.) à leur payer le montant de 750.- euros.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Les consorts GROUPE1.) succombant au litige, ils sont condamnés aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

reçoit la demande en la forme,

se **déclare** compétent ratione valoris pour en connaître,

déclare la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) non fondée en tous ses chefs tant sur base de l'article 544 du Code Civil que sur base des articles 1382 et 1383, partant en déboute,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en remboursement des frais d'avocat, partant en déboute,
dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure, partant en déboute,

dit la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile fondée à hauteur de 750.- euros,

partant **condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) la somme de 750.- euros de ce chef,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, qui ont signé le présent jugement.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière