Texte pseudonymisé

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

Rép. n°238/26
du 19 janvier 2026

Dossier n° L-CIV-645/25

Audience publique du lundi, 19 janvier 2026

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 :

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

partie demanderesse originaire,
partie défenderesse sur reconvention,

comparant en personne,

et

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

partie défenderesse originaire,
partie demanderesse sur reconvention,

comparant par Maître Clarisse RETIF, en remplacement de Maître Celia WEBER, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par exploit du 4 novembre 2025 de l'huissier de justice Tessy SIEDLER de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le jeudi, 27 novembre 2025 à 15.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après deux remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 22 décembre 2025, lors de laquelle les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions.

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 du 4 novembre 2025, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant ce tribunal pour voir :

- constater la violation d'un droit de passage et servitude créée et établi par un acte notarié dont l'acte du notaire PERSONNE3.) du 7 mai 1996 ;
- acter et constater le refus de la défenderesse de voir respecter le droit de passage / la servitude au profit de la demanderesse ;
- ordonner à la défenderesse de cesser le trouble consistant dans le non-respect du droit de passage dans les conditions figurant dans l'acte notarié de mise en copropriété, au bénéfice de la demanderesse en y assortissant une astreinte ;
- ordonner à un technicien de faire figurer une ligne de partage au sol sur les lieux afin de rendre visible l'étendue de la servitude et droit des passage ;
- condamner la défenderesse à supporter tous frais y relatifs ;
- en cas de non-respect du droit de passage, prévoir une astreinte comminatoire à raison de 1.500,- EUR par jour en cas de violation du droit de passage et continuation du refus dans son chef ainsi que des frais d'intervention de l'huissier de justice à chaque fois (pour chaque passage de l'huissier venant constater la situation et non-respect) ;
- condamner la défenderesse au remboursement des frais de tiers (experts, techniciens) et en général de tous frais d'instance ;
- voir dire que le taux d'intérêt légal sera augmenté de trois points (3%) à partir de l'expiration du troisième mois à compter de la signification de la décision à intervenir ;
- ordonner la restitution d'un montant de 2.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamner encore la défenderesse sur base de l'article 1382 Code Civil à 1.000,- EUR pour les frais et honoraires d'avocat non couverts par l'indemnité de procédure,
- condamner la citée aux frais et dépens de l'instance.

PERSONNE1.) expose avoir acquis suivant acte notarié du 1er juin 2021 un immeuble (maison) en copropriété. Ladite copropriété est composée de deux maisons unifamiliales sises à ADRESSE3.), L-ADRESSE3.).

Elle soutient qu'il s'agit de deux maisons construites l'une derrière l'autre et reliées à partir de la rue par un chemin et une cour. Le NUMERO1.) donne sur la rue et est occupé et détenu par PERSONNE2.). Le NUMERO1.)A quant à lui est occupé par la requérante qui est également propriétaire de ladite maison.

Les deux maisons ont été mises en copropriété par un acte de mise en copropriété n° 673/96 du 7 mai 1996, acte reçu par devant le notaire PERSONNE3.). Une servitude de passage a été établie au profit de l'immeuble de la requérante.

Cette servitude est définie à l'article 5 de l'acte de mise en copropriété et permet au propriétaire/occupant de la maison NUMERO2.) d'accéder à pied ou avec véhicule à cette maison. La servitude a une largeur de 2,5m.

PERSONNE1.) soutient que si les plans et annexes de l'acte sont très clairs et ne suscitent aucun doute ou hésitation quant à la compréhension de la situation, il convient de constater que la défenderesse obstrue volontairement par son véhicule et ses pots de fleurs le passage et empêche ainsi la demanderesse à accéder à sa maison aux fins de décharger sa voiture en l'obligeant de se garer plus loin dans la rue et de devoir porter sur une distance plus ou moins longue des objets lourds, voire encombrants.

La situation a été constatée au moyen d'un constat de l'huissier de justice Hoffmann en date du 27 janvier 2025.

La demanderesse estime que la compétence du Juge de Paix est donnée en vertu de l'article 4 indice 5 du Nouveau Code de procédure civil par renvoi aux articles 682 et s. du Code Civil.

Si le procès-verbal d'huissier s'avérait insuffisant pour établir le non-respect du droit de passage, la demanderesse sollicite, à titre subsidiaire, une visite des lieux, ensemble avec un expert ou technicien, sinon à travers l'aveu de la défenderesse ou par serment « litisdécisoire » à déférer à la défenderesse pour établir le fait qu'elle refuse gratuitement et en connaissance de cause délibérément de respecter le droit de passage et servitude.

A l'audience, la demanderesse a encore exposé qu'en raison des travaux à réaliser sur sa maison, l'utilisation de la servitude de passage a été et reste toujours importante. Si les parties ont pu s'arranger au début pour déplacer, en cas de besoin, le véhicule de la défenderesse, la situation a changé à un moment donné, de sorte que la demanderesse a dû faire intervenir un avocat. Suite à une mise en demeure qui est restée infructueuse, une procédure de référé a été lancée.

PERSONNE1.) indique que l'objet principal de sa citation du 4 novembre 2025 consiste à faire dresser une ligne de partage au sol afin de rendre visible l'étendue de la servitude de passage. La demanderesse insiste cependant également sur une condamnation à une astreinte en cas de nouvelle violation.

PERSONNE1.) conteste encore les allégations adverses (elle affirme ne pas disposer elle-même d'une voiture, de sorte qu'elle ne saurait stationner un tel véhicule sur la servitude de passage) et conclut au rejet des demandes reconventionnelles.

PERSONNE2.) se rapporte à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande et quant à la compétence du tribunal pour statuer sur la demande.

Tout en rappelant que la mise en copropriété des immeubles est intervenue sur demande de la Commune, PERSONNE2.), qui conteste par ailleurs être présidente de la copropriété, soutient que le terme « véhicule » mentionné dans le passage relatif à la servitude contenu dans l'acte notarié ne saurait viser une voiture automobile, alors que la clôture pour accéder au passage est trop étroite pour une voiture à moteur. Par ailleurs, au lieu de simplement passer par le passage latéral, la demanderesse y fait stationner des voitures pendant des jours, y dépose du matériel de chantier etc. Il importe de retenir que le seul but de la servitude est de permettre l'accès à la propriété qui se trouve derrière le passage.

Une prétendue violation de la servitude, qui est formellement contestée, manque d'être établie. La voiture de la défenderesse, qui a une largeur de +- 1,65 m, n'empiète aucunement sur le passage visé par la servitude. A l'instar ce qui avait été retenu en référé, les photographies versées en cause par la demanderesse (dont les dates ont été ajoutées manuellement) sont à rejeter des débats. La situation est claire, de sorte qu'une visite des lieux avec expert n'a aucune utilité. De même, et face à une situation claire qui est documentée par des pièces, la demande portant sur le serment litisdécisoire est également à rejeter. La défenderesse conteste encore formellement la demande portant sur une astreinte. En ce qui concerne la demande à faire dresser une ligne visible sur le sol afin de rendre visible l'envergure de la servitude, la défenderesse ne s'y oppose pas mais soutient que les frais sont cependant à supporter par la partie demanderesse.

A titre reconventionnel, et compte tenu du stress causé par les procédures judiciaires et du fait que PERSONNE1.) ne respecte pas l'étendue de la servitude (comme mentionné ci-avant, elle y dépose pendant des jours du matériel de chantier etc.), PERSONNE2.) estime que PERSONNE1.) a engagé sa responsabilité contractuelle, sinon délictuelle, et doit indemniser sa voisine pour le dommage moral lui accru, dommage qui est évalué à 2.500,- EUR.

Les demandes accessoires de la partie demanderesse sont encore contestées et PERSONNE2.) réclame à son tour le remboursement des frais et honoraires d'avocat à hauteur de 2.356,38 EUR ainsi qu'une indemnité de procédure de 2.000,- EUR.

En cours de délibéré, le mandataire de PERSONNE2.) a encore pris position par rapport à la « proposition orale » formulée à l'audience et a versé des pièces supplémentaires (courrier du 15 janvier 2026).

Par courrier entré au greffe le 16 janvier 2026, PERSONNE1.) a pris position par rapport au courrier adverse et a également versé des pièces supplémentaires.

Appréciation

Le tribunal retient d'emblée que les pièces communiquées après l'audience des plaidoiries sont à rejeter des débats pour ne pas avoir été soumises à un débat contradictoire. Par ailleurs, l'affaire ayant été exposée verbalement à l'audience des plaidoiries, les développements, pour autant qu'ils sont nouveaux, faits par les parties après la prise en délibéré ne sont pas pris en compte.

A titre liminaire et par référence à l'affaire de référé qui opposait à côté des deux parties actuelles également deux autres parties, le tribunal constate que la qualité à agir aussi bien dans le chef de la demanderesse que dans celui de la défenderesse n'a pas fait l'objet de contestations, de sorte que le tribunal ne s'attardera pas sur la question.

En vertu de l'article 4.5° du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît de toutes les contestations en rapport avec les articles 637 à 710 du Code civil, articles qui forment le titre IV du 2ème livre du Code, titre intitulé « Des Servitudes ou services fonciers ».

Le litige entre parties portant sur l'exercice d'une servitude conventionnelle, il y a lieu de retenir que le tribunal de céans est compétent pour en connaître.

La demande non autrement contestée à cet égard est encore à déclarer recevable.

Les parties se reprochent mutuellement des violations de leurs droits respectifs. En effet, d'un côté, PERSONNE1.) soutient que PERSONNE2.) l'empêche d'exercer utilement sa servitude de passage en ayant dans le passé installé des pots de fleurs sur le passage latéral, respectivement en débordant fréquemment avec son véhicule stationné sur une partie du passage latéral. De son côté, PERSONNE2.) estime que sa voisine, au lieu de limiter l'exercice de la servitude au simple *passage* afin d'accéder à la maison / au jardin, outrepasse l'exercice de son droit en faisant stationner sur le passage des véhicules pendant de longues périodes, respectivement y ayant déposé du matériel de chantier.

Avant d'analyser ces reproches, il convient de rappeler les termes précis de la servitude.

La servitude dont sont grevés le passage latéral et la cour (à relever qu'il s'agit de propriétés communes dont la jouissance exclusive est cependant attribuée à PERSONNE2.) en sa qualité de propriétaire de la maison NUMERO1.)) au profit de la maison NUMERO2.), est libellé comme suit :

> *« Il est constitué par la présente une servitude de passage au profit de la maison NUMERO2.) (lots NUMERO4.)) et à charge du passage latéral et de la cour communs mais dont la jouissance exclusive est attribuée au propriétaire de la maison NUMERO1.) (lots NUMERO5.)).*
>
> *Cette servitude dont l'assiette est colorée en couleur verte sur les plans ci-joints, permet au propriétaire ou occupant de la maison NUMERO2.) d'accéder à pied ou avec véhicule à cette maison et d'accéder à pied, avec brouette et avec poubelle au jardin se trouvant au fonds de la propriété ».*

Il convient dès lors de constater que la servitude en question est uniquement destinée à permettre au propriétaire/occupant de la maison 20A (i.e. PERSONNE1.)) d'utiliser le passage latéral afin d'accéder à pied ou avec véhicule (le terme « véhicule » n'étant pas autrement défini) à sa maison, respectivement d'accéder à pied, avec brouette et avec poubelle au jardin.

Le stationnement prolongé d'une voiture, de même que le dépôt de matériel de chantier pendant des jours, voire des semaines sur le passage latéral dont la jouissance exclusive est réservée à la défenderesse, ne font pas parties de la servitude dont bénéfice le fonds dominant.

A l'inverse, et afin de permettre à la partie demanderesse d'exercer utilement son droit de passage, la partie défenderesse, en tant que propriétaire du fonds débiteur de la servitude « *ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode* » (article 701 du Code civil). Le fait de bloquer le passage par l'installation de pots de fleurs, respectivement par le stationnement prolongé d'un véhicule sur la partie du passage latéral tombe sous l'interdiction prévue par l'article 701 du Code civil en ce qu'ils rendent le droit de passage plus incommode.

Le tribunal note que si les pièces versées en cause permettent de retenir que PERSONNE2.) a dans le passé et du moins ponctuellement rendu le droit de passage plus incommode en ayant installé des pots de fleurs sur le passage latéral, respectivement en ayant débordé sur le passage par le stationnement de sa voiture (ces faits ponctuels sont établis par le procès-verbal de constat d'huissier du 14 mai 2025), aucun élément probant du dossier ne permet cependant de retenir que l'exercice du droit de passage est actuellement rendu plus incommode.

Il est en effet constant en cause que les pots de fleurs ont entretemps été enlevés et la défenderesse conteste par ailleurs formellement qu'elle bloquerait de manière délibérée une partie du passage latéral avec sa voiture. Comme d'ores et déjà retenu à l'appui de l'ordonnance de référé et tel que relevé par la partie défenderesse, les photographies versées en cause (pièce n°11) ne sauraient être d'une quelconque pertinence, à défaut pour le tribunal de connaître avec certitude les date et heure auxquelles elles ont été prises.

Une visite des lieux en présence d'un expert, telle que réclamée subsidiairement par la demanderesse, n'est pas opportune et la demande y relative est à rejeter. De même, la demande visant à déférer le serment décisoire à la défenderesse (à relever que la citation vise erronément le serment litisdécisoire, serment qui n'existe plus depuis la réforme de la loi du 22 décembre 1986) est également à rejeter, alors que la demanderesse a en tout état de cause omis de formuler avec précision et concision les faits sur lesquels il doit porter, faits qui doivent être conformes à la version des faits défendues par la partie à laquelle le serment est déféré (cf. Cour d'appel, 10 juillet 1997, n° 19238 du rôle).

Dans ces conditions et faute d'avoir établi une violation actuelle du droit de passage, respectivement à défaut d'avoir tiré d'autres conséquences juridiques en relation avec les constats de l'huissier du 14 mai 2025, la demande visant à voir constater une violation du droit de passage, respectivement la demande à voir acter un refus de la défenderesse de respecter le droit de passage requièrent un rejet. La même conclusion s'impose pour la demande visant à condamner la défenderesse à des astreintes pour le non-respect futur du droit de passage. Il n'appartient pas au tribunal de prononcer par voie de disposition générale pour l'avenir et de prononcer des condamnations pour des éventuelles violations futures.

A l'audience, et afin d'éviter des discussions futures, la défenderesse a marqué son accord avec la demande adverse à voir dresser une ligne de partage au sol sur les lieux afin de rendre visible l'étendue de la servitude de passage.

Dans ces conditions, et vu l'accord entre parties, il y a lieu de faire droit à cette demande.

En ce qui concerne le choix du technicien et la prise en charge des coûts y relatifs, le tribunal considère que la mesure en question - qui est sollicitée par la demanderesse - profite essentiellement à cette dernière et que, par analogie aux dispositions des articles 697 et 698 du Code civil (le propriétaire du fonds dominant a droit de faire des ouvrages nécessaires pour exercer utilement sa servitude et les frais y relatifs sont à sa charge sauf disposition contraire prévu dans le titre), il incombe à PERSONNE1.) d'en supporter les frais et de choisir le technicien qu'elle souhaite charger de la mesure en question. Les modalités pratiques d'exécution de la mesure, mesure qui est donc à réaliser sur une partie commune de la copropriété, sont à convenir entre parties (il est évidemment loisible aux parties de trouver un accord permettant la réalisation de la mesure sans intervention d'un technicien). Concernant la largeur de la ligne, le tribunal retient finalement qu'une largeur de 5 cm est pleinement suffisante pour rendre la ligne de partage visible.

Pour être complet, le tribunal précise encore que si PERSONNE1.) a indiqué à l'audience (ceci suite aux discussions qui ont eu lieu à l'audience notamment dans une optique de trouver un arrangement) qu'elle se réserve le droit de solliciter, en cas de besoin, une extension/agrandissement du portail d'entrée, le tribunal n'a effectivement pas été saisie d'une telle demande.

Quant à la demande reconventionnelle pour dommage moral, le tribunal retient d'emblée que la preuve d'un préjudice moral en lien causal avec des problèmes de voisinage n'est pas établi avec certitude. A défaut d'autres éléments, le tribunal retient que le lien entre les problèmes de santé et les problèmes de voisinage reposent exclusivement sur les dires de PERSONNE2.).

Quant aux demandes respectives des parties en remboursement des frais et honoraires, le tribunal retient, outre le fait que la représentation en justice par un avocat n'est pas obligatoire devant la Justice de paix, qu'une faute en lien causal avec le préjudice invoqué n'est établie par aucune des deux parties, de sorte que les demandes sont à rejeter.

Vu l'issue du litige, et faute de preuve d'iniquité, les demandes des parties basées sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure laissent également d'être fondées et chacune des parties doit supporter ses propres frais et dépens.

Par ces motifs

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

rejette des débats les pièces communiquées en cours de délibéré,

se **déclare** compétent pour connaître des demandes et **déclare** la citation recevable,

vu l'accord entre parties, **fait** droit à la demande de PERSONNE1.) à voir dresser une ligne de partage (de 5 cm de large au maximum) au sol sur les lieux afin de rendre visible l'étendue de la servitude de passage prévue à la page 5 de l'acte de mise en copropriété du 7 mai 1996,

dit que le choix du technicien et la prise en charge des frais relatifs à cette mesure incombe à PERSONNE1.),

dit que les modalités pratiques pour la réalisation de la mesure sont à convenir entre parties,

dit non fondées les autres demandes des parties et en **déboute**,

laisse à charge de chaque partie les frais et dépens exposés par elle.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique JANIN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG	**Véronique JANIN**
Juge de Paix	**Greffière**