Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 959/26
L-CIREF-2/26

O R D O N N A N C E

rendue le cinq mars deux mille vingt-six en matière de référé civil par Anne-Marie WOLFF, juge de paix directeur à Luxembourg, assistée du greffier Sven WELTER,

dans la cause

entre :

1. PERSONNE1.), demeurant à ADRESSE1.),

2. PERSONNE2.), demeurant à ADRESSE1.),

3. PERSONNE3.), demeurant à ADRESSE2.),

parties demanderesses principales
parties défenderesses sur reconvention
comparaissant par Maître Julien KINSCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

et

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à ADRESSE3.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse principale
partie demanderesse par reconvention
comparaissant par la société à responsabilité limitée Etude d'Avocats GROSS et Associés SARL, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie à L-2155 Luxembourg, 78, Mühlenweg, RCS n° B 250.053, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

F a i t s

Par exploit d'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 27 janvier 2026, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) firent donner citation à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à comparaître le 5 février 2026 à 16.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en audience publique, en matière de référé civil, en la salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur le bien-fondé des causes énoncées dans ledit exploit, annexé à la minute du présent jugement.

Après une remise contradictoire, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 19 février 2026 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, à laquelle le prononcé a été fixé,

l ' o r d o n n a n c e q u i s u i t :

Par exploit d'huissier du 27 janvier 2026, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.), ci-après les consorts GROUPE1.), ont fait signifier une requête en fixation d'une audience extraordinaire de référé civil et donné ordonnance à comparaître à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) pour l'audience du 5 février 2026 telle que retenue par ordonnance présidentielle rendue le 22 janvier 2026 par Anne-Marie WOLFF, juge de paix directeur.

À cette audience, l'affaire a été refixée, à la demande de la partie citée, à celle du 19 février 2026.

Faits :

Les consorts GROUPE1.) résident à ADRESSE4.), dans deux maisons qu'ils déclarent avoir été construites aux alentours de 1965, à une époque où cette rue aurait été un chemin rural sans canalisation.

La canalisation des deux maisons aurait dès lors été reliée à celle de la ADRESSE5.), déjà présente, en traversant le terrain voisin, appartenant désormais à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

Celle-ci serait en train de construire une maison sur ledit terrain voisin et menacerait d'enlever la canalisation le traversant et reliant la maison des consorts GROUPE1.) au canal public de la ADRESSE5.).

La procédure :

Les demandeurs estiment être titulaire d'une servitude légale par suite de l'enclave en termes de canalisation de leurs terrains à l'époque de sa construction. Ils considèrent dès lors devoir introduire la présente instance face à la voie de fait dont les menacerait la société adverse qui serait contraire à la loi.

Selon les consorts GROUPE1.), ils seraient titulaires d'une servitude légale matérialisée par la canalisation traversant le terrain voisin à laquelle la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) entendrait porter atteinte moyennant une voie de fait imminente, résultant notamment d'un courrier du 6 janvier 2026 indiquant que la canalisation présente serait enlevée le 1er février 2026.

Ils ont de ce fait introduit moyennant exploit d'huissier une requête en référé extraordinaire aux fins de convoquer la société adverse à comparaître par devant le Tribunal de paix de céans, siégeant en matière de référé, pour voir ordonner à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de s'abstenir à commettre une voie de fait à l'encontre de la canalisation des parties demanderesses, en l'enlevant, la détruisant, la bouchant ou tout autre acte qui en entraverait le bon fonctionnement.

Les moyens des parties :

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent que leur demande, fondée sur l'article 15, alinéa 3 du nouveau code de procédure civile, autoriserait le juge de paix à prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état aux fins d'éviter voire prévenir un dommage imminent ou faire cesser un trouble manifestement illicite sous réserve de relever de la compétence matérielle de ladite juridiction.

En l'espèce, l'article 4 du prédit code donnerait compétence exclusive au juge de Paix en matière d'actions possessoires en complainte, dénonciation de nouvel œuvre et réintégrande, sous réserve que le possessoire et le pétitoire ne soient point cumulés.

Cette compétence serait dès lors établie, vu que les demandeurs disposeraient d'une servitude légale actuellement sujette à une voie de fait irrégulière.

Ils développent ensuite leurs moyens par rapport à l'atteinte effective à la possession d'une servitude légale en se basant notamment sur la circonstance des lieux au moment de la construction de leurs maisons durant les années 1960. À l'époque n'aurait existé aucune canalisation pour la ADRESSE6.) de sorte que leurs immeubles auraient été enclavés, générant ainsi une servitude légale. Cet état perdurerait alors que la canalisation entretemps présente dans la ADRESSE6.) se trouverait à 3,5 mètres au-dessus de celle, préexistante, des parties requérantes. Pour faire la connexion avec la canalisation désormais existante dans leur rue, les

demandeurs devraient déployer des aménagements qui seraient matériellement impossibles et économiquement disproportionnés.

L'article 697 du Code civil serait, selon eux, concerné et la canalisation serait l'accessoire matériel de la servitude de passage.

Ils en déduisent que leur servitude de passage, certes discontinue, serait néanmoins susceptible de possession utile, donnant lieu à une action possessoire du moment qu'elle est fondée sur le titre légal que constitue l'enclave.

Ce droit serait encore caractérisé en ce qu'il serait exercé exclusivement par les demandeurs et ce régulièrement, ceux-ci se comportant sans équivoque comme « véritable maître ». Cette circonstance aurait été formellement reconnue par la société adverse en invitant, dans un courrier d'août 2025, les demandeurs à enlever leur canalisation.

Suit une définition de la voie de fait reproduite d'un arrêt de la Cour d'appel du 20 mars 2019 et reprenant les éléments essentiels de celle-ci, à savoir « *une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui* », « *la commission d'actes matériels au préjudice des droits d'autrui* » et résultant le cas échéant en un acte faisant justice à soi-même. « *Ce qui importe, c'est le constat d'une atteinte manifestement illicite et intolérable à un droit certain et évident d'autrui et qu'il y soit mis fin dans l'intérêt de la victime, sans égard au mode de réalisation de cette atteinte* ».

PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) concluent dès lors à ce que le juge de paix siégeant en matière de référé civil mette fin à la voie de fait opérée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à leur encontre et consistant à vouloir enlever voire détruire ou bloquer la canalisation traversant la propriété de celle-ci par suite d'une servitude légale résultant d'une situation d'enclave de leurs maisons.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) se rapporte tout d'abord à justice quant à la recevabilité de la citation en la pure forme.

Concernant les faits, il est constaté que les consorts GROUPE1.) ont fait mettre en place la canalisation pour leurs immeubles respectifs à travers la propriété de la partie requise et ce, sans avoir au préalable officialisé cette situation, par enregistrement ou autorisation de construire de la commune.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) aurait, durant ses travaux, constaté l'existence de cette canalisation, traversant sa propriété, alors qu'elle ne se serait trouvée renseignée nulle part, ni même le constat d'une quelconque servitude, légale ou autre.

Les faits tels qu'indiqués par les parties adverses seraient formellement contestés. Ainsi, il ne serait pas prouvé que la ADRESSE6.) n'ait pas disposé d'un canal public au moment de la construction de leurs immeubles et que les demandeurs se seraient vus obligés de passer par le terrain voisin pour y accéder. Il s'ensuivrait que l'affirmation de l'existence d'une servitude légale à leur profit resterait à l'état de pure allégation.

L'impossibilité matérielle ou les coûts disproportionnés pour régulariser la situation par rapport au canal public de la ADRESSE6.) seraient contestés faute de preuve.

Par ailleurs, il serait ainsi reconnu par les demandeurs que leur rue dispose désormais de son propre canal public, de sorte que la servitude légale, à supposer qu'elle n'ait existé, serait éteinte depuis.

La société requise se base sur l'article 552 du Code civil pour en déduire que la propriété du sol emporte celle de ce qui est dessus ou dessous. Elle en tire que les tuyaux de canalisation, installés illégalement sur son terrain, lui appartiennent et qu'elle peut en disposer à sa guise. Elle aurait purement et simplement fait un geste de bon voisinage en demandant aux requérants d'enlever leur canalisation, non pas reconnu une quelconque servitude en leur chef.

Le mandataire de la société défenderesse conclut à titre principal à l'incompétence du Tribunal de paix pour trancher le présent litige.

Le juge serait actuellement saisi d'une demande qualifiée de possessoire par les demandeurs, ceci aux fins de justifier la saisine le juge de Paix.

La mission du juge du possessoire se limiterait toutefois à vérifier si la possession invoquée existe dans les conditions et avec les caractères déterminés par la loi et si elle a été indûment troublée.

Or, il résulterait de l'article 117 du nouveau code de procédure civile que les actions possessoires répondent à deux conditions, à savoir l'introduction dans l'année du trouble et l'existence d'une possession paisible, publique, continue et non équivoque depuis au moins une année.

Pour la défenderesse, aucune de ces conditions ne serait remplie, la première alors qu'aucun trouble ne se serait encore manifesté et la seconde alors que la possession aurait été secrète, partant non publique.

L'action introduite relèverait manifestement du pétitoire pour lequel la Justice de Paix ne serait pas compétente.

La demande en référé serait dès lors à déclarer irrecevable alors que les prévisions de l'article 15, alinéa 3 du nouveau code de procédure civile ne se verraient pas remplies.

Une partie pourrait agir sur base de cet article soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite, soit pour prévenir un dommage imminent.

Or, l'urgence ne serait plus donnée alors que les parties demanderesses auraient été informées le 1er août 2025 et par écrit des intentions de la société requise. La circonstance qu'elles n'aient pas cru utile de réagir ne serait dès lors plus constitutif d'une urgence.

Il n'y aurait par ailleurs pas encore eu un quelconque acte matériel réalisé pouvant être qualifié d'atteinte préjudiciable et intolérable.

Le dommage imminent ne serait pas non plus établi alors que les demandeurs ne rapporteraient pas l'impossibilité pour eux de se raccorder à la canalisation publique de leur rue.

Il s'ensuivrait que leur demande en référé devrait être déclarée irrecevable pour ne pas remplir les conditions légales prévues.

Subsidiairement et quant au fond, la qualité d'enclave des immeubles des parties demanderesses serait contestée et non corroborée par pièces. Cette circonstance résulterait notamment du fait que la date de construction des maisons resterait inconnue et que l'existence ou non d'une canalisation au niveau de la ADRESSE6.) à ce moment ne serait pas non plus rapportée.

Il serait de jurisprudence que la servitude allouée en raison d'un état enclavé d'une propriété prendrait nécessairement fin au moment où ledit état arrive à sa fin. Tel serait le cas en l'espèce alors qu'il serait reconnu par les parties adverses que le prétendu état enclavé originaire par rapport à la canalisation serait résorbé par la mise en place d'une canalisation propre à la ADRESSE6.). Les demandeurs chercheraient juste à se soustraire à une connexion par des moyens fallacieux, non autrement établis.

Enfin, eu égard à ce que la canalisation n'est pas apparente, voire visible ou déclarée, il y aurait lieu de s'en reporter à l'article 691 du Code civil prévoyant que ce type de servitude ne saurait s'établir que par titre.

Un tel titre faisant défaut, la demande des parties adverse devrait être déclarée irrecevable, sinon non-fondée.

À titre reconventionnel, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) conclut à voir constater que le refus des consorts GROUPE1.) d'enlever la canalisation alors

qu'ils seraient en aveu de l'avoir posée sur ce terrain, serait constitutif d'une voie de fait qu'il faudrait faire cesser d'urgence.

Elle entendrait dès lors demander à ce que les parties adverses se voient ordonner solidairement à enlever ladite canalisation endéans la quinzaine à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard.

Subsidiairement, à supposer que le Tribunal ne fasse droit à la demande adverse, il y aurait lieu de limiter l'interdiction d'agir sur la canalisation existante à une durée de quatre mois aux fins de permettre aux demandeurs originaires de faire les travaux de raccordement à la canalisation publique de leur propre rue avec la condamnation solidaire des consorts GROUPE1.) à une indemnité journalière de 75 euros pour dédommager la société de la perte de temps dans l'avancement de ses travaux de construction.

L'indemnité de procédure adverse serait contestée et la société en demanderait une, toujours reconventionnellement, de 1.500 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Le mandataire des consorts GROUPE1.) réplique estimer que la partie adverse a fait une défense au pétitoire contre une demande au possessoire.

Il faudrait distinguer les deux et surtout un mélange serait irrecevable. Il ne s'agirait pas d'établir l'existence d'une servitude, alors qu'elle résulterait de l'état enclavé de la propriété au moment de la construction de la canalisation, mais de la protection de cette possession contre une voie de fait imminente.

Sur question du Tribunal, l'avocat estime que ses clients sont eux-mêmes à l'origine de ladite canalisation et il reconnaît ne pas avoir trouvé trace de l'existence de celle-ci, ni au cadastre, ni auprès de la commune.

Il invoque l'urgence au regard du courrier adressé à ses mandants le 6 janvier 2026. Ce n'aurait été que celui-ci qui aurait fait mention effective d'un enlèvement de la canalisation du terrain, celui du 1er août 2025 se limitant à les inviter à l'enlever, sans plus.

Le préjudice à subir serait imminent, violent et injustifié, eu égard à l'existence de la servitude légale.

Les parties demanderesses font dès lors conclure au bien-fondé de leur demande en référé et maintiennent l'ensemble de leurs conclusions.

Concernant la demande reconventionnelle, il faudrait que la partie adverse agisse au pétitoire et non par devant le juge de Paix, juge du possessoire. La société

adverse entendrait protéger sa propriété et devrait dès lors obtenir une décision au pétitoire, partant devant le Tribunal d'arrondissement.

En aucun cas les demandeurs n'entendraient obtenir du juge de Paix saisi au référé une décision quant à la légalité de la servitude, il s'agirait uniquement de demander la cessation d'une voie de fait.

La société adverse ne saurait se faire justice à elle-même et procéder à l'enlèvement de la canalisation, sans au préalable avoir saisi le juge au pétitoire pour protéger sa propriété.

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) réplique qu'il ne lui appartiendrait pas de voir protéger sa propriété mais bien aux parties adverses de faire constater la réalité de leur droit. Or, malgré un courrier du 1er août 2025, invitant les propriétaires à enlever la canalisation, ils n'auraient tout simplement rien fait, ni même une action pour voir reconnaître leur état d'enclave voire leur servitude de passage alléguée.

Celle-ci n'existerait pas et n'aurait jamais existé, son établissement relevant de la compétence du Tribunal d'arrondissement.

En l'absence de la preuve d'un droit de possession, il ne saurait y avoir une protection de la possession. L'existence d'un fond servant et d'un fond dominant ne serait pas établie.

En conséquence, il faudrait constater qu'au lieu de se complaire dans une situation factuelle non établie, il aurait appartenu aux parties adverses de faire les démarches nécessaires pour s'assurer un droit qu'elles semblent persuadées de posséder. En l'absence de toute preuve d'existence d'un quelconque accord entre propriétaires de fonds voisins de procéder de la sorte, voire d'autorisation de construire de la commune justifiant de tirer la canalisation à travers une propriété tierce pour la raccorder au canal public, il n'existerait aucun droit à protéger et partant aucune voie de fait.

La société demanderesse sur reconvention insisterait à voir limiter une éventuelle cessation des travaux ordonnée par la juridiction à quatre mois aux fins de réduire au maximum les conséquences néfastes qu'un tel ordre pourrait avoir sur le projet de construction.

Toutes les autres contestations seraient maintenues.

Suivant l'article 15 du nouveau code de procédure civile, le juge de Paix peut, dans tous les cas d'urgence, ordonner en référé les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend (alinéa 1er).

Il peut également prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite (alinéa 3).

La société à responsabilité limitée SOCIETE1.) conteste la compétence du juge de Paix saisi en référé pour toiser le présent litige en considérant qu'à la base se trouve une demande relevant du pétitoire, à savoir la reconnaissance d'une servitude. La partie défenderesse estime que l'action pétitoire est une compétence exclusive du Tribunal d'arrondissement de sorte que le juge de Paix saisi devrait se déclarer incompétent rationae materiae.

En l'espèce, il échoit de constater que les consorts GROUPE1.) demandent en référé la cessation d'agissements adverses qu'ils qualifient de voie de fait par rapport à leur possession, voire droit de passage du terrain adverse par leur canalisation en raison d'une inexistence alléguée de canal public à l'époque de la construction des immeubles visés.

Or, en l'absence d'une quelconque preuve d'un état d'enclave quant à la canalisation respectivement d'une servitude légale en découlant de droit, la demande introduite qui vise à protéger une possession alléguée contient implicitement une demande en reconnaissance de l'existence de celle-ci, partant une demande pétitoire.

L'article 20 du nouveau code de procédure civile précise la compétence du Tribunal d'arrondissement qui vise « *toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction, en raison de la nature ou du montant de la demande* ».

Suivant l'article 4, point 4° dudit code, le juge de Paix est compétent exclusivement pour les actions possessoires en complainte, dénonciation de nouvel œuvre et réintégrande, sous réserve que le possessoire et le pétitoire ne seront point cumulés.

Le juge de Paix n'étant pas compétent au fond pour statuer sur les demandes pétitoires, il ne saurait l'être en référé voie de fait et référé d'urgence.

Le juge de Paix saisi en référé sur base de l'article 15 dudit code doit dès lors se déclarer incompétent rationae materiae pour statuer en l'espèce.

La demande reconventionnelle sollicitant l'enlèvement de la canalisation du terrain de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) suit le même sort.

Quant aux demandes en allocation d'une indemnité de procédure, formulées à titre principal et reconventionnel, elles constituent des demandes accessoires recevables.

Eu égard à l'issue de l'instance, la demande principale en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non-fondée.

La société requise a toutefois dû se défendre dans la présente instance et engager des frais qu'il serait inéquitable de laisser à sa seule charge.

La demande est dès lors à déclarer fondée en son principe et partiellement fondée en son quantum, le montant de 500 euros étant jugé adéquat.

Conformément à l'article 16 du prédit code, l'ordonnance rendue est à déclarer exécutoire par provision, sans caution.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge des parties qui succombent, à savoir PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

P A R C E S M O T I F S :

Nous, Anne-Marie WOLFF, juge de paix directeur du Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, statuant contradictoirement et en premier ressort,

Nous déclarons incompétent rationae materiae pour connaître de la demande en référé sur base de l'article 15 du nouveau code de procédure civile ;

Nous déclarons incompétent rationae materiae pour connaître de la demande reconventionnelle formulée par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),

Nous déclarons compétent pour connaître des demandes, principale et reconventionnelle, en allocation d'une indemnité de procédure,

déclarons non-fondée la demande principale en allocation d'une indemnité de procédure et en déboutons,

déclarons partiellement fondée la demande reconventionnelle en allocation d'une indemnité de procédure,

condamnons PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) le montant de 500 (cinq cents) euros,

condamnons PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) aux frais de l'instance ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant toutes voies de recours et sans caution.

Fait à Luxembourg, le cinq mars deux mille vingt-six.

Anne-Marie WOLFF **Sven WELTER**