

Audience publique du huit novembre deux mille dix-sept

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit:

Dans la cause entre:

SOC.1.) s.a., société anonyme, établie et ayant son siège social à L-(...), (...), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro (...)

partie demanderesse

comparant par Maître Rabah LARBI, avocat à la Cour en remplacement de Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

1) **A.)**, et son épouse

2) **B.)**, les deux demeurant à L-(...), (...)

parties défenderesses

comparant par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

-

F a i t s :

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 14 décembre 2016 (Rép. fiscal No. 4648/16) ayant invité les parties à donner des précisions.

A l'audience publique du 18 janvier 2017 à laquelle l'affaire avait été refixée pour la continuation des débats, l'affaire fut refixée au 15 mars 2017, puis refixée à plusieurs reprises.

A l'audience du 20 septembre 2017 à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Me Rabah LARBI, en remplacement de Me David YURTMAN, et Me Karim SOREL furent entendus en leurs dernières 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** :

1. Les indications de procédure

Par exploit du 17 août 2016, la société anonyme **SOC.1.)** a régulièrement fait donner citation à M. **A.)** et à son épouse, Mme **B.)**, à se présenter devant ce tribunal pour s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum à rétablir les lieux dans leur pristin état et en particulier, à supprimer la chaîne et la clôture métallique installée à l'entrée de ses emplacements de stationnement sous peine d'une astreinte de 500.- euros par jour de retard.

La société anonyme **SOC.1.)** conclut aussi à la condamnation solidaire, sinon in solidum des parties défenderesses à lui payer la somme de 1.500.- euros à titre de perte de revenus locatifs.

Par jugement rendu le 14 décembre 2016, le tribunal a invité la société anonyme **SOC.1.)** et les époux **A.)-B.)** à préciser le nom du propriétaire de la parcelle portant le numéro cadastral n° **NO.1.)**, pièces à l'appui. La société anonyme **SOC.1.)** a également été invitée à préciser, pièces à l'appui, si la servitude dans l'exercice de laquelle elle soutient être troublée, correspond à celle dont il est fait état dans l'acte authentique du 5 mai 1928, respectivement du 11 novembre 2015.

2. L'objet de la demande

La société anonyme **SOC.1.)** entend exercer l'action possessoire conformément aux dispositions de l'article 117 du Nouveau Code de Procédure civile.

Lors de l'audience des plaidoiries du 20 septembre 2017, la société anonyme **SOC.1.)** précise qu'elle exerce exclusivement l'action dénommée la réintégrande.

La demanderesse augmente également sa demande relative à l'indemnisation. Au dernier stade des conclusions, elle conclut à la condamnation des parties adverses à lui payer la somme de 3.450.- euros à titre de préjudice matériel subi correspondant à la perte de loyers de novembre 2015 à septembre 2017.

Il convient de lui en donner acte.

Tel que retenu par jugement rendu le 14 décembre 2016, la société demanderesse expose être propriétaire, suivant acte notarié du 11 novembre 2015, d'une parcelle de terrain située à L-(...), (...), inscrite au cadastre de la commune de (...), section B de (...) et (...), sous le numéro cadastral **NO.2.)** au lieu-dit « (...) », place occupée, bâtiment à habitation, d'une contenance de 3 ares 54 centiares.

Elle fait valoir qu'aux termes de l'acte notarié du 11 novembre 2015, elle disposerait d'une servitude de passage conventionnelle sur le terrain des parties défenderesses.

La demanderesse soutient avoir exercé la possession paisible de cette servitude de passage sur la propriété des parties défenderesses, parcelle inscrite au cadastre de la commune de (...), section B de (...) et (...) sous le numéro cadastral **NO.1.**

Au courant du mois de novembre 2015, les parties défenderesses auraient installé une clôture métallique sur leur terrain à l'entrée de ses places de stationnement, de sorte que ses locataires ne pourraient plus stationner sur leurs places de parking louées. Les parties adverses auraient également installé une chaîne lui empêchant ainsi l'accès à son dépôt.

En dépit d'une mise en demeure sommant les parties défenderesses à rétablir la servitude de passage, les parties adverses refuseraient de s'exécuter en contestant toute servitude de passage à son profit.

La société anonyme **SOC.1.)** estime être victime de troubles à sa possession alors qu'elle ne peut plus se rendre à son dépôt et que ses locataires ne peuvent plus accéder à leurs places de stationnement louées.

Subsidiairement, son terrain étant enclave, elle disposerait d'une servitude légale.

3. L'appréciation

3.1. Servitude conventionnelle de passage

En premier lieu, la société demanderesse soutient disposer d'une servitude de passage conventionnelle. Dans ce contexte, elle renvoie à l'acte notarié du 11 novembre 2015 passé par-devant le notaire HELLINCKX. En installant une chaîne et une clôture, les parties défenderesses lui causeraient des troubles l'empêchant d'accéder à son dépôt respectivement empêchant ses locataires d'accéder à leurs places de stationnement.

Aux termes de l'article 117 du Nouveau Code de Procédure civile, les actions possessoires ne seront recevables qu'autant qu'elles auront été formées, dans l'année du trouble, par ceux qui, depuis une année au moins, étaient en possession paisible par eux ou par les leurs, à titre non précaire.

L'article 117 précité prévoit donc deux conditions principales de recevabilité des actions possessoires: l'annalité de la possession et la nécessité d'intenter l'action dans l'année du trouble.

Les actions possessoires sont les actions destinées à protéger la possession qui peut être définie comme étant un état de fait qui consiste à avoir une chose à sa disposition et à accomplir sur elle des actes matériels d'usage, de jouissance ou de transformation. Elles s'opposent aux actions pétitoires qui sont celles qui protègent

la propriété qui est le droit de celui qui possède la chose dans son patrimoine et peut disposer de cette chose de la manière la plus absolue.

La possession est un état de fait, la propriété est un droit. La possession est garantie pour elle-même aussi bien lorsqu'elle est réunie à la propriété que lorsqu'elle en est séparée et que l'action, en ce cas, est exercée par un possesseur qui n'est pas propriétaire.

Ainsi, les actions possessoires sont destinées à protéger une situation de fait. Bien que la possession ne soit qu'un état de fait, il a paru utile au législateur de la protéger d'une façon spéciale, en tant que possession et abstraction faite du droit de propriété, car l'expérience a révélé que dans une société organisée, la possession est, le plus souvent, l'exercice du droit de propriété, et que celui qui possède est souvent le vrai propriétaire.

C'est dans le but de protection d'une situation de fait qu'ont été instituées les actions possessoires qui permettent à celui qui justifie de sa possession de se faire maintenir par le juge de paix dans la situation de fait où il se trouvait (cf. Emile et Eugène RAVIART, « Traité théorique et pratique des actions possessoires et du bornage », Godde, 5ème éd., 1929, p. 1 et ss).

Les époux **A.)-B.)** contestent le bien-fondé de la demande adverse.

Les parties défenderesses soulèvent en premier lieu l'inopposabilité de la servitude conventionnelle invoquée au motif qu'elles n'ont pas été parties à l'acte notarié du 11 novembre 2015 passé par-devant le notaire HELLINCKX.

Par acte notarié du 11 novembre 2015 passé par-devant le notaire HELLINCKX, Mme **C.)**, veuve de M. **D.)**, a vendu à la société anonyme **SOC.1.)** un immeuble sis à (...), (...) inscrit au cadastre comme suit : commune de (...), section B de (...) et (...), numéro cadastral **NO.2.)**, lieu-dit « (...) », place (occupée) bâtiment à habitation, d'une contenance de 3 ares 54 centiares.

Aux termes de l'acte, le notaire « certifie qu'à sa connaissance, l'immeuble n'est grevé d'aucune servitude et la partie venderesse déclare qu'elle n'en a pas constitué. A ce sujet, le notaire instrumentant mentionne toutefois que l'immeuble présentement vendu (fond dominant) profite d'une servitude de passage sur la propriété inscrite sous le numéro cadastral **NO.1.)** (fond servant), ainsi que cela résulte d'un acte de vente reçu par Maître Edouard EICHHORN, alors notaire de résidence à Mersch, en date du 5 avril 1928, retranscrit au bureau des hypothèques à Luxembourg le 5 mai 1928, volume 503, numéro 106, ici littéralement rapporté comme suit :

« Der Käufer bekommt sodann das Recht, den längs den auf besagte Parzelle erbaute Scheune und sonstigen Gebäude des Verkäufers vorbeiführenden Weg, sowie auch den zwischen diesem Weg und **E.)** gelegenen Restand derselben Parzelle, unentgeltlich, ungehindert zu jeder Zeit und auf jegliche Art und Weise, zu Pferd, zu Fuß, mit Gespann und mit Vieh, von der Dorfstraße ab bis ans untern Ende zu benutzen und benutzen zu lassen um zu aus seinem eben erworbenen Eigentum und den darauf zu errichtenden Gebäulichkeiten zu gelangen. Der Käufer

bekommt sogar das Recht sich auf besagtem Restand, also auf dem Teil zwischen besagtem Weg und E.), an der Stelle die er für gut findet seinen eigenen Ausfuhrweg zu besagten Zwecken nach seinem Gutdünken herzustellen dessen Benutzung ihm ausschließlich zustehen wird. Demzufolge verzichtet der Verkäufer für sich und seine Erben und Rechtsnachfolger auf das Recht und die Befugnis auf den besagten Restand der Parzelle jemals, ohne die Einwilligung des Käufers irgend welchen Bau zu errichten oder demselben Bestand irgendwelche andere Bestimmung als zu Ein- und Ausfahrt - Zwecken zu geben.

Der Käufer bekommt außerdem das Recht in jeden auf die eben erworbene Baustelle an die Grenz längs den Verkäufer zu errichtenden Bau, Fenster, Türen und sonstige Öffnungen, sogar Scheunentore, anzubringen ohne dieserhalb die gesetzlichen Bestimmungen und Entfernungen einhalten zu müssen. Er darf das Dachwasser auf das den Bauplatz anstoßende Eigentum des Verkäufers unbehindert abfließen lassen und sogar die Türschwelle des Hauses, die jedoch einen Meter Breite nicht übersteigen darf auf das Eigentum des Verkäufers auflegen, alles unentgeltlich. »

Par acte rectificatif du 30 mars 2017 passé par-devant le notaire HELLINCKX, l'acte notarié de vente du 11 novembre 2015 a été rectifié en retenant que le numéro cadastral du fonds servant est le « **NO.3.)** » au lieu de « **NO.2.)** ».

Il est constant en cause que les parties défenderesses n'ont été parties ni à l'acte notarié du 11 novembre 2015 ni à celui du 30 mars 2017.

Il n'est pas contesté que l'acte notarié du 11 novembre 2015 respectivement l'acte rectificatif du 30 mars 2017 passés par-devant le notaire HELLINCKX ont été transcrits au bureau des hypothèques.

La servitude de passage est un droit réel immobilier permettant au propriétaire du fonds dominant de passer sur le fonds servant.

Un titre portant sur un transfert de droits réels est opposable erga omnes. Il s'oppose aux tiers comme un acte juridique ayant produit des effets de droits.

Il suffit l'accord de volontés des propriétaires originels des fonds et il n'est pas exigé de prouver un accord de volontés entre les propriétaires actuels des fonds respectifs ce qui ruinerait l'idée même de la nature réelle de la servitude, laquelle est un droit réel attaché au fonds en quelques mains qu'il passe (cf. TAL 27 novembre 2015, n°166.922).

La servitude de passage est partant opposable aux parties défenderesses.

Le moyen d'inopposabilité n'étant pas fondé, il convient de le rejeter.

Les défendeurs contestent l'existence d'une servitude conventionnelle grevant leur fonds. Dans ce contexte, ils renvoient à l'avis dressé par le géomètre. Ce dernier aurait conclu que dès 1940, aucune servitude n'existerait plus car que le fonds dominant et le fonds servant auraient été réunis.

Subsidiairement, ils demandent d'entendre le géomètre en tant que témoin, sinon ils demandent l'instauration d'une expertise pour déterminer, sur base des documents cadastraux, si une servitude de passage conventionnelle grève leur fonds au profit de la parcelle appartenant à la partie demanderesse.

La possession est un pur fait et la mission du juge de paix doit consister uniquement dans l'appréciation des faits de possession qui lui sont soumis, distraction faite de la question de propriété qui touche au fond du droit (cf. RAVIART, op. cit., n° 411). Il est interdit au juge du possessoire d'admettre ou de rejeter l'action possessoire par des motifs tirés exclusivement du fond du droit (cf. RAVIART, op. cit., n° 415).

Le juge du possessoire pourra examiner les titres de propriété produits par les parties toutes les fois que cela sera nécessaire pour en apprécier la nature, l'étendue et l'efficacité juridique. En d'autres termes, il n'est pas interdit au juge de vérifier les titres, mais il doit prédominer la possession, c'est-à-dire la situation de fait sur la situation de droit (cf. RAVIART, op. cit., n° 419).

Le juge de paix, pour déterminer le caractère de la possession, doit prendre connaissance des titres produits et les apprécier, sauf la réserve des droits, qui au pétitoire résulterait de l'appréciation définitive des titres (cf. Elisabeth MICHELET, La règle du non-cumul du possessoire et du pétitoire, n° 139, p. 130).

Contrairement à la position des époux **A.)-B.)**, l'avis unilatéral dressé le 23 février 2016 par M. **F.)**, géomètre officiel, ne met pas en doute les indications mentionnées par le notaire HELLINCKX dans l'acte notarié du 11 novembre 2015. L'avis dressé par M. **F.)** n'est pas définitif. M. **F.)** mentionne lui-même que des recherches supplémentaires sont à faire. Par ailleurs, tous les titres de propriété mentionnés par le géomètre ne figurent pas au dossier de sorte que le tribunal n'est pas à même de vérifier les titres.

Au vu de ces considérations, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande subsidiaire tendant à l'audition du géomètre.

Il n'y a pas davantage lieu d'instaurer une expertise pour déterminer, au vu des actes notariés, si une servitude de passage conventionnelle grève le fonds des époux **A.)-B.)** au profit de la parcelle appartenant à la partie demanderesse.

Aux termes de l'acte notarié du 11 novembre 2015 et de l'acte rectificatif passés par-devant le notaire HELLINCKX, le notaire indique que l'immeuble présentement vendu (fond dominant) profite d'une servitude de passage sur la propriété inscrite sous le numéro cadastral « **NO.3.)** » (fond servant), ainsi que cela résulte d'un acte de vente reçu par Maître Edouard EICHHORN, alors notaire de résidence à Mersch, en date du 5 avril 1928.

Au vu du libellé clair précité de l'acte notarié du 11 novembre 2015 et de l'acte rectificatif du 30 mars 2017, et en l'absence d'autres éléments, il n'appartient pas au juge du possessoire de rechercher si la servitude conventionnelle invoquée par la société anonyme **SOC.1.)** correspond effectivement à celle inscrite à l'acte

notarié du 5 avril 1928 dressé par le notaire EICHHORN sous peine de cumuler le possessoire et le pétitoire.

Lors de l'audience des plaidoiries du 20 septembre 2017, la société anonyme **SOC.1.)** indique exercer la réintégrande.

Il existe trois actions possessoires : la complainte et la dénonciation de nouvel œuvre, qui ont pour objet de protéger la possession considérée comme présomption de propriété, et appelées « actions possessoires proprement dites », ainsi que la réintégrande, accordée moins pour la garantie et la conservation de la possession que pour la réparation d'un fait illicite et contraire à la paix publique (cf. RAVIART, op. cit., n° 61).

Comme tous titulaires d'un droit réel, le bénéficiaire d'une servitude dispose de la protection possessoire pour défendre sa possession contre le trouble qui l'affecte ou le menace.

La réintégrande peut être exercée sans que les conditions de recevabilité prévues à l'article 117 précité, applicables pour la complainte, ne soient remplies en ce qui concerne le délai de possession d'un an et le caractère de celle-ci.

Spécialement, le demandeur n'est pas obligé de rapporter la preuve d'une possession d'une durée d'une année ni d'une possession réunissant toutes les qualités requises pour la prescription, mais il suffit qu'il justifie d'une possession actuelle (cf. Cass. 25 octobre 1956, Pas. 17, p. 11 et Encycl. Dalloz, civil, V° Action possessoire, n° 84, p. 11).

Cette condition s'apprécie au moment de l'engagement de l'action.

La société anonyme **SOC.1.)** fait valoir que suite à l'acquisition du dépôt et des places de stationnement le 15 novembre 2015, elle est passée par le terrain des parties adverses pour rejoindre son dépôt et que ses locataires ont pu traverser la parcelle adverse pour accéder à leurs places de stationnement. Suite à l'installation d'une chaîne et d'une clôture au courant du mois de novembre 2015, elle serait troublée dans l'exercice de sa servitude car elle ne pourrait plus accéder à son dépôt, respectivement ses locataires ne sauraient plus accéder aux places de stationnement. La société demanderesse indique que depuis une vingtaine d'années le passage à travers la propriété des époux **A.)-B.)** aurait été utilisé par feu M. **D.)** pour rejoindre son dépôt.

Les époux **A.)-B.)** contestent l'existence d'actes matériels de possession de la servitude alléguée. Contrairement aux affirmations adverses, l'éventuel droit accordé par les époux **A.)-B.)** à M. **D.)** pour passer par leur terrain ne saurait être considéré comme étant une servitude mais devrait être analysé comme une simple tolérance en raison des liens familiaux unissant M. **A.)** et M. **D.)**.

Il convient de rappeler que la demande a été introduite par la société anonyme **SOC.1.)** en vue de revendiquer la protection possessoire de la servitude de passage.

Conformément à l'article 1315 du Code civil, la charge de la possession invoquée incombe à la société anonyme **SOC.1.)**.

Au possessoire, le titre seul ne suffit jamais pour fonder la protection possessoire en l'absence de possession effective (cf. MICHELET, op. cit. n° 120, page 111).

Il suffira au spolié de justifier d'une possession actuelle, c'est-à-dire existant au moment où la voie de fait a été commise. Cette possession actuelle devra toutefois être suffisamment caractérisée pour qu'il ne puisse y avoir aucun doute sur sa nature (cf. RAVIART, n° 298).

L'acte de vente du 11 novembre 2015 ainsi que l'acte rectificatif ne peuvent donc à eux seuls justifier la demande.

A l'appui de sa demande, la société anonyme **SOC.1.)** verse seulement deux contrats de bail conclus entre M. **D.)** et des locataires portant sur la location d'un appartement et d'un parking.

Aucune autre pièce n'est versée en cause pour démontrer la possession alléguée.

Eu égard aux contestations adverses, et en l'absence de toute autre pièce soumise à l'appréciation du tribunal, la société anonyme **SOC.1.)** ne rapporte pas la preuve d'un fait concret de possession de la servitude par elle invoquée de sorte que son action en réintégration est irrecevable.

Contrairement à la position de la société anonyme **SOC.1.)**, le fait que les époux **A.)-B.)** ont accordé, le cas échéant, le droit à M. **D.)** d'utiliser le passage pendant une vingtaine d'années ne porte pas à conséquence, car la société anonyme **SOC.1.)** doit justifier d'une possession actuelle existant au moment où la voie de fait a été commise afin de prospérer dans son action.

Au vu de l'ensemble des considérations précédentes, l'action en réintégration de la société anonyme **SOC.1.)** est à déclarer irrecevable.

3.2. Servitude légale

Les parties sont en désaccord quant à l'état de la parcelle appartenant à la société anonyme **SOC.1.)**. La demanderesse prétend que sa parcelle serait enclavée tandis que les époux **A.)-B.)** le contestent.

L'article 682 du Code civil permet au propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a aucune issue sur la voie publique, de réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à charge de payer une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Il est constant en cause que la société anonyme **SOC.1.)** a acheté un dépôt et une surface contenant six places de stationnement.

Il est également constant en cause que la commune a seulement imposé la création de trois places de stationnement sur ce terrain lors de la construction d'une résidence appartenant à feu M. D.) et son épouse, Mme C.).

L'état d'enclave constitue un titre légal de servitude et bien que la servitude de passage soit une servitude discontinue et non apparente, l'exercice de cette servitude étant basé sur un titre légal, pourra être protégé par les actions possessoires (cf. RAVIART, n° 200, page 199). Le passage ne pouvant être exercé utilement que dans les cas où il y a un titre légal, le juge a le devoir de vérifier si le fonds est enclavé.

Est enclavé le fonds qui n'a aucun accès ou un accès insuffisant pour l'exploitation à laquelle il est destiné à une voie publique. Dans ce cas, pour permettre l'exploitation, l'article 682 précité accorde à son propriétaire le droit de réclamer un passage sur les fonds qui le séparent de la voie publique, à charge d'en indemniser les propriétaires (cf. H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, tome 6, n° 592 ; TAL 29 février 2008, n° 114607).

L'état d'enclave ne peut être juridiquement admis que pour autant qu'il est constaté une nécessité et non une utilité ou une commodité. Cela signifie qu'il n'y a pas de servitude pour la seule commodité du propriétaire du fonds prétendument enclavé. L'issue sera praticable, et donc le fonds non enclavé, c'est-à-dire séparé de la voie publique, lorsqu'une issue existera, fût-elle incommode et que le passage sur le fonds d'autrui sera réclamé à titre de simple commodité d'avantage particulier. Le passage que la loi accorde est un passage de nécessité, et non un passage d'utilité encore bien moins un passage de commodité ou d'agrément (cf. *Jurisclasseur*, civil, sub. art. 682 à 685-1, Fasc. unique n° 59 ; TAL 29 octobre 2010, n° 120676).

Si le caractère impraticable de l'issue et partant l'état d'enclave peut résulter du fait que, pour accéder à la voie publique, le propriétaire serait obligé de faire des travaux excessifs et hors de proportion avec la valeur de son fonds, il ne suffit par contre pas que l'issue existante soit simplement incommode ou qu'elle ne présente que des inconvénients accidentels ou faciles à réduire à peu de frais pour que le propriétaire du fonds puisse réclamer le passage à ses voisins.

Il n'y a pas d'enclave si l'absence ou l'insuffisance d'accès à la voie publique résulte du fait volontaire du propriétaire du fonds (TAL, 3 février 2009, n° 114607 du rôle).

Un propriétaire ne peut profiter d'une situation qu'il a lui-même créée pour réclamer un droit de passage sur le fonds voisin (cf. Cass. 3e civ. 11 juin 1981: JCP G 1981, IV, p. 311 – Cass. 3e civ. 17 juin 1992: JCP G 1992, IV).

Ainsi, il n'est pas possible d'imposer de son fait à ses voisins une servitude ne découlant pas de l'état naturel des lieux; l'enclave volontaire non exigée par une exploitation normale du fonds interdit l'invocation de la servitude.

Les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier, d'après l'état des lieux et les circonstances de la cause, si le fonds est ou non enclavé, si l'issue dont dispose un fond sur la voie publique pour son exploitation est suffisante, et si

l'enclave est ou non le résultat d'opérations volontaires (cf. Enycl. Dalloz, verbo Servitudes, n° 311, p. 32).

La charge de la preuve de l'état d'enclave pèse sur le revendiquant (cf. Cass. Req. 6 juillet 1926, DP 1927, 1, page 53). Par conséquent, il appartient à la société anonyme **SOC.1.)** de rapporter la preuve de l'état enclavé de sa parcelle.

Contrairement à la position soutenue par la société anonyme **SOC.1.)**, au vu des photos versées en cause, les terrains acquis par la partie demanderesse ne sont pas enclavés en ce qu'ils disposent d'un accès direct à la voirie publique.

Au vu des photos versées en cause, il est établi que l'accès au dépôt est possible en passant par le terrain servant de places de stationnement. Le fait que six places de stationnement ont été installées sur le terrain situé devant le dépôt alors que la commune n'en a imposé que trois, ne fait pas en sorte que le dépôt est enclavé : la société demanderesse ou l'ancien propriétaire a décidé, par souci de rentabilisation financière, l'installation de six places de stationnement sur ledit terrain au lieu de trois emplacements tel qu'imposé par la commune.

Eu égard aux contestations des époux **A.)-B.)**, il n'est pas davantage établi que l'accès aux trois places de stationnement, tel qu'imposé par la commune, ne peut se faire qu'à partir du terrain appartenant aux époux **A.)-B.)**.

Eu égard aux développements antérieurs, il n'est pas établi que les terrains acquis par la société anonyme **SOC.1.)** sont enclavés de sorte que la demande subsidiaire de la société anonyme **SOC.1.)** est également à rejeter.

Contrairement à l'argumentation de la société anonyme **SOC.1.)**, suivant courrier du 21 septembre 1998, M. **A.)** a seulement autorisé son frère, feu M. **D.)**, à ériger un immeuble jusqu'à des limites déterminées. Il ne ressort pas dudit courrier que M. **A.)** a formellement autorisé son frère à installer six places de stationnement.

Conformément aux conclusions prises par les défendeurs, le fait que les époux **A.)-B.)** ont utilisé leur chemin pour accéder au dépôt appartenant à feu M. **D.)**, ne démontre pas pour autant que les terrains acquis par la demanderesse soient enclavés au sens de la loi.

Il résulte de l'ensemble des considérations précédentes que les actions en réintégration exercées par la société anonyme **SOC.1.)** sont à rejeter.

Les actions possessoires de la société anonyme **SOC.1.)** n'étant pas justifiées, la demande en indemnisation pour le prétendu préjudice matériel subi consistant dans la perte des loyers, est également à rejeter.

4. Les indemnités de procédure

La société anonyme **SOC.1.)** conclut à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

Les époux **A.)-B.)** demandent aussi une indemnité de procédure de 1.250.- euros.

La société anonyme **SOC.1.)** n'obtenant pas gain de cause, elle ne peut pas prétendre à une indemnité de procédure.

Les époux **A.)-B.)** n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer le cas échéant, ils sont à débouter de leur requête en obtention d'une indemnité de procédure.

5. L'exécution provisoire

La société anonyme **SOC.1.)** conclut à l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Au vu de l'issue du litige, cette demande est à rejeter.

Par ces motifs :

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

s t a t u e en continuation du jugement n° 4648/16 rendu le 14 décembre 2016 ;

d o n n e acte à la société anonyme **SOC.1.)** de l'augmentation de la demande ;

d é c l a r e les demandes principale et subsidiaire de la société anonyme **SOC.1.)** irrecevables ;

r e j e t t e les demandes tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure ;

d i t qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement ;

c o n d a m n e la société anonyme **SOC.1.)** aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Nous, Martine DISIVISCOUR, Juge de paix, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Martine DISIVISCOUR

Martine SCHMIT