

Texte pseudonymisé

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

Répertoire
No 887 /23

Audience Publique du lundi, 20 mars 2023

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

e n t r e :

1. **PERSONNE1.),**
2. **PERSONNE2.),** demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses,

comparant par la société d'avocats IE.LEX s.à r.l., enregistrée sur la liste V du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée aux fins de la présente par Maître Najma OUCHENE, avocat exerçant sous son titre professionnel d'origine, en remplacement de Maître Daniel PHONG, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse,

e t

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse,

comparant par la société anonyme WHITE HALL LAW FIRM SA, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la présente par Maître Nuria IZQUIERDO MARTIN, avocat à la Cour, demeurant à la même adresse.

F a i t s :

Par exploit d'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES de Luxembourg du 1^{er} septembre 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.), à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le 29 septembre 2022 à 15.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation annexée à la minute du présent jugement.

Après deux remises, l'affaire fut fixée à l'audience publique du 27 février 2023.

Lors de la prédite audience, l'affaire fut utilement retenue et les parties furent entendues en leurs moyens et conclusions respectifs.

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

le jugement qui suit :

Procédure

Par acte d'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES de Luxembourg du 1^{er} septembre 2022, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après dénommé les époux GROUPE1.)) ont fait donner citation à comparaître par devant le tribunal de paix de Luxembourg à PERSONNE3.) pour :

- le voir condamner à démolir la clôture séparant les places de parking n° NUMERO2.) et n° NUMERO3.), sous peine d'une astreinte de 200,00 euros par jour de retard à partir de la signification du jugement à intervenir
- le voir condamner à leur payer la somme de 5.000,00 euros à titre de dommages et intérêts,
- le voir condamner à leur payer la somme de 3.500,00 euros au titre d'indemnité de procédure,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Prétentions et moyens des parties

Au soutien de leurs prétentions, les époux GROUPE1.) exposent que, par contrat de vente en état futur d'achèvement du 24 novembre 2017, ils ont acquis un appartement et une place de parking n° NUMERO2.), situés ADRESSE5.) à Luxembourg.

L'appartement et la place de parking auraient été livrés en décembre 2020.

Les époux GROUPE1.) auraient donné ces biens en location à leur fils, PERSONNE4.).

Ils soutiennent que PERSONNE3.) est devenu propriétaire d'un appartement et d'une place de parking sis à la même adresse, par acte de vente en l'état futur d'achèvement du 25 juin 2019. L'emplacement de parking porterait le n° NUMERO3.) et serait situé en limite de propriété de la place des requérants.

En juillet 2021, les époux GROUPE1.) auraient dû constater l'existence d'une clôture construite entre leur emplacement de parking et celui de PERSONNE3.), étant précisé que (i) cette clôture ne figurerait sur aucun plan, (ii) n'aurait pas existé lors de la livraison de la place de parking des requérants en décembre 2020, (iii) seul PERSONNE3.) aurait décidé de clore son emplacement de parking, (iv) cette clôture violerait le règlement de copropriété et (v) n'aurait pas été approuvée en assemblée générale des copropriétaires.

Les époux GROUPE1.) font plaider que cette clôture, installée en limite de propriété, leur cause un préjudice en ce que celle-ci rendrait difficile les conditions d'utilisation de leur place de parking. Ainsi, la clôture contraindrait les passagers à sortir du véhicule avant de se garer, étant donné que la clôture empêcherait la sortie des passagers. En outre, se garer en marche arrière serait la seule possibilité pour que les passagers puissent sortir de voiture.

Les parties demanderesses précisent que la place de parking de PERSONNE3.) est plus large que la leur, de sorte que celui-ci ne rencontrerait pas le même problème.

Elles basent leur demande sur les dispositions de l'article 544 du code civil, estimant que la présence de la clôture cause un trouble anormal de voisinage, rendant les conditions d'utilisation de leur emplacement de parking plus difficiles.

PERSONNE3.) résiste à la demande. Il réclame une indemnité de procédure de 1.000,00 euros et offre de partager les frais et dépens de l'instance.

Il conteste que les conditions de l'article 544 du code civil soient réunies en l'espèce.

Il précise que son appartement et son emplacement de parking ont été livrés le 1^{er} septembre 2021, à un moment où l'ensemble immobilier n'était pas encore achevé.

Il soutient avoir fait ériger la clôture sur son terrain (et non pas sur la limite séparative) afin de matérialiser sa limite de propriété. Dans ce contexte, il se serait adressé, en 2019, au promoteur de l'immeuble afin de faire séparer physiquement son emplacement de parking de celui de ses voisins (côté pilier en béton). Cette demande se serait inscrite dans le cadre prévu sous le titre « *travaux modificatifs ou complémentaires* » de l'acte de vente. En février 2020, le promoteur aurait confirmé la faisabilité du projet et aurait chargé un corps de métier des travaux y relatifs.

PERSONNE3.) précise qu'il se serait toujours déclaré disposé à déplacer cette clôture de quelques centimètres afin de trouver un arrangement amiable avec ses voisins et ne pas encombrer les tribunaux inutilement.

Il conteste énergiquement tout préjudice dans le chef des demandeurs. Aucun élément n'établirait le préjudice prétendument subi. Le défendeur – qui précise que la largeur de l'emplacement de parking des demandeurs est de 2,80 mètres (soit 30 centimètres de plus que la moyenne des places de parking au Luxembourg) – renvoie à une photographie afin d'établir que le véhicule des demandeurs bénéficie, nonobstant la présence de la clôture, de la place suffisante pour se garer tant en marche avant qu'en marche arrière, étant en tout état de cause précisé que, pour des raisons de sécurité, il serait conseillé de se garer en marche arrière.

PERSONNE3.) conteste enfin avoir violé le règlement de copropriété, de même qu'il conteste qu'une approbation en assemblée générale ait été nécessaire pour ce genre de travaux.

Appréciation

D'emblée, le tribunal note que les parties demanderesses ne sont pas d'accord avec la proposition de PERSONNE3.) tendant à déplacer la clôture de plusieurs centimètres.

Le tribunal relève qu'il est constant en cause, pour ressortir des photos versées au dossier, qu'entre les emplacements de parking des parties se trouve un pilier en béton de 27 centimètres de largeur. Si les époux GROUPE1.) ont certes opté pour un emplacement de parking ouvert, il n'en demeure pas moins qu'ils ont choisi un emplacement situé à la proximité immédiate d'un pilier en béton.

C'est à partir de ce pilier en béton que PERSONNE3.) a fait ériger une clôture.

Il n'est pas pertinent, pour l'issue du présent litige, de savoir si la clôture a été érigée sur la limite de propriété (tel que le font plaider les demandeurs) ou sur la propriété de PERSONNE3.) (tel que le soutient ce dernier), étant donné qu'il est constant en cause que la clôture n'a pas été érigée sur la propriété des requérants (auquel cas il s'agirait d'un empiètement et les règles de l'article 544 du code civil ne trouveraient pas application).

Il est rappelé que les copropriétaires, tel en l'espèce les parties demanderesses et défenderesse, sont, de manière générale, tenus de ne pas aggraver les sujétions générales de voisinage engendrées par leur étroite cohabitation (cf. Jurisclasseur Copropriété, fasc. 69, n°2).

La loi modifiée du 16 mai 1975 rappelle d'ailleurs, à son article 2, alinéa 2, que chaque copropriétaire jouit de son lot « *sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* ».

Chacun doit souffrir les inconvénients inévitables de voisinage. En contrepartie, le copropriétaire doit user de ses droits à condition de respecter les droits concurrents des voisins, en s'abstenant de créer des troubles ou nuisances incompatibles avec la tranquillité et la sécurité d'autrui.

Il engage donc sa responsabilité à partir du moment où par son fait – ou celui des personnes dont il doit répondre – il cause des troubles anormaux de voisinage (cf. Jurisclasseur Copropriété, fasc. 69, n°2 et jurisprudences y citées).

Le principe selon lequel nul ne doit causer à autrui un trouble anormal de voisinage s'applique dès lors dans les rapports entre copropriétaires.

Il est rappelé que les époux GROUPE1.) basent leur demande exclusivement sur l'article 544 du code civil.

La construction jurisprudentielle des troubles de voisinage, qui constitue une responsabilité sans faute, a été consacrée par la loi du 27 juillet 1987 portant modification de l'article 544 du code civil, qui, dans sa version nouvelle dispose que : « *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 ».

Quand un propriétaire, par l'usage qu'il fait de son immeuble, est, pour les propriétés voisines, une source d'inconvénients dépassant la mesure de ce que la coutume oblige à supporter entre voisins, il en doit réparation. La responsabilité pour troubles du voisinage existe en dehors de toute faute caractérisée du propriétaire qui use de son droit dans un intérêt sérieux et légitime, seule l'importance du préjudice souffert par la victime ouvre droit à agir (cf. Lux. 19 nov. 1982, 26,63).

A noter que la Cour de cassation luxembourgeoise retient que seul le propriétaire d'un bien immobilier peut voir sa responsabilité engagée du fait d'un trouble de voisinage, l'article 544 relatif à l'exercice du droit de propriété considérant le trouble de voisinage comme une conséquence de la propriété. Selon la Cour de cassation, il s'agit d'une responsabilité particulière du propriétaire, non conditionnée par la faute (cf. Cass. 29 juin 2000, P. 31, 438; cité dans G. RAVARANI, La responsabilité civile des personnes privées et publiques, édit. 2014, n° 348 et n° 350).

La victime d'un trouble de voisinage n'a pas besoin de prouver une faute de l'auteur du trouble. Celui-ci est obligé de dédommager la victime quand bien même le trouble serait inhérent à une activité licite et qu'aucune faute ne pourrait être reprochée à celui qui le cause. L'anormalité du trouble suffit à entraîner une réparation. Ce n'est pas la faute qui conditionne la responsabilité pour troubles de voisinage, mais l'existence d'un dommage, celui-ci étant caractérisé par un embarras déterminé et imputable au voisin, à analyser *in concreto*. Si le dommage engendré par le trouble est ainsi à évaluer eu égard aux circonstances concrètes de l'espèce, il ne s'agit pas cependant, de prendre en compte les sensibilités particulières de certains voisins pour mesurer la réalité et l'intensité du trouble, mais de juger d'après la sensibilité moyenne d'un homme raisonnable, à apprécier *in abstracto* (cf. G. RAVARANI, op. cit., n° 348 et n° 354).

Il n'y a pas trouble de voisinage s'il n'existe pas de dommage. Le dommage allégué doit être constitué par un embarras déterminé et imputable au défendeur. A noter qu'il ne suffit pas qu'un embarras existe, encore faut-il qu'il soit dommageable ; il s'agit d'une question de fait livrée à l'appréciation souveraine des juges du fond (cf. Jurisclasseur Civil, fasc. 265-10, régimes divers de responsabilité civile, les troubles de voisinage, édit. 13 février 2009, n° 34, 35, 36).

En l'espèce, les époux GROUPE1.) invoquent deux préjudices, à savoir (i) la clôture les contraint de sortir du véhicule avant de se garer et (ii) ils sont obligés de se garer en marche arrière.

Aux termes de l'article 58 du nouveau code de procédure civile « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Face aux contestations adverses, il appartient aux parties demanderesses de rapporter la preuve des prétendus préjudices allégués.

Force est toutefois de constater qu'elles ne rapportent pas la preuve requise.

Sur base des photographies versées de part et d'autre, il n'est, en effet, pas établi que les époux GROUPE1.) auraient des difficultés à se garer. Il n'est pas davantage établi, à supposer que ceci puisse être qualifié de trouble anormal, que les passagers seraient

obligés de sortir du véhicule avant de se garer, les photos montrant au contraire qu'il y a assez de place pour ouvrir les portières.

En tout état de cause, les parties demanderessees se limitent à verser quelques photos, desquelles, il ne ressort pas qu'elles aient des difficultés particulières. Elles ne versent ni constat d'huissier, ni attestation testimoniale, ne formulent pas davantage d'offre de preuve par expertise ou témoins.

Par voie de conséquence, le tribunal ne peut que retenir que la condition première de l'applicabilité de l'article 544 du code civil – à savoir la preuve de l'existence d'un préjudice excédant les normes que l'on doit tolérer de ses copropriétaires – n'est pas remplie.

Il s'ensuit que, sans qu'il n'y ait lieu à analyser si la présence de la clôture viole ou non le règlement de copropriété ou devait être autorisée en assemblée générale, les époux GROUPE1.) doivent être déboutés de leurs demandes tendant à la démolition de la clôture et à l'obtention de dommages et intérêts.

Les époux GROUPE1.) ayant expressément refusé, à l'audience, la proposition du défendeur tendant à déplacer la clôture, le tribunal ne s'attardera pas sur cette proposition.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

Eu égard à l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par les parties demanderessees requiert un rejet.

Dans la mesure où il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE3.) l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de le débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Eu égard à l'issue du litige, la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement est sans objet.

Dans la mesure où PERSONNE3.) offre de partager les frais et dépens, il convient de condamner chaque partie pour moitié aux frais et dépens de la présente instance.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit la demande en la forme,

la **dit** non fondée et en déboute,

déboute les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure,

dit la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement sans objet,

condamne PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) à la moitié des frais et dépens de l'instance et **condamne** PERSONNE3.) à l'autre moitié des frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Laurence JAEGER, Juge de paix, assistée de la greffière assumée Simone ANGEL, qui ont signé le présent jugement.

Laurence JAEGER

Simone ANGEL