

Texte pseudonymisé

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

Répertoire

No. 2212 /23

L-CIREF-2/23

ORDONNANCE

rendue le treize juillet deux mille vingt-trois en matière de référé civil par Laurence JAEGER, Juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière assumée Simone ANGEL,

dans la cause

e n t r e :

1. PERSONNE1.),

2. PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses originaires,
parties défenderesses sur reconvention,**

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des Avocats du Barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L- ADRESSE2.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée aux fins de la présente procédure par Maître Isabelle HOMO, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1. PERSONNE3.),

2. PERSONNE4.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

**parties défenderesses originaires,
parties demanderesses par reconvention,,**

comparant par Maître Clarisse RETIF, avocat, en remplacement de Maître Albert RODESCH, avocat à la Cour, tous deux demeurant à Luxembourg.

Faits :

L'affaire fut introduite par requête - annexée à la minute de la présente ordonnance - déposée au greffe de la justice de paix de Luxembourg en date du 16 juin 2023.

Sur convocations émanant du greffe, les parties furent convoquées à l'audience publique du 3 juillet 2023 à 09.00 heures, salle JP 0.02.

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

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,

l'ordonnance qui suit :

Faits constants en cause

Par acte notarié du 1^{er} juin 2021, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont acquis des droits et biens immobiliers dans un immeuble en copropriété sis à ADRESSE4.), inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.). PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont également copropriétaires dans ledit immeuble.

L'immeuble en copropriété est composé des éléments suivants :

- une maison principale, bloc A, n° NUMERO3.) de la ADRESSE5.), appartenant aux défendeurs,
- une maison postérieure, bloc B, n° NUMERO4.) de la ADRESSE5.), appartenant aux requérants,
- des parties communes : le passage latéral, le jardin et le chemin reliant les deux.

Il est souligné que les défendeurs ont la jouissance exclusive du passage latéral et du chemin, tandis que les requérants ont la jouissance exclusive du jardin.

Sur le passage latéral, est constitué une servitude de passage au profit des requérants.

L'acte de mise en copropriété de l'immeuble passé pardevant Maître Frank BADEN le 7 mai 1996, précise que :

« Il est constitué par la présente une servitude de passage au profit de la maison numéro NUMERO5.) (lots 003, 005 et 007) et à charge du passage latéral et de la cour communs mais dont la jouissance exclusive est attribuée au propriétaire de la maison numéro NUMERO3.) (lots 001, 002, 004, 006 et 008).

Cette servitude dont l'assiette est colorée en couleur verte sur les plans ci-joints, permet au propriétaire ou occupant de la maison numéro NUMERO4.) 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. »

Procédure

Faisant exposer que les défendeurs ainsi leurs occupants et visiteurs font obstruction à la servitude de passage en stationnant sinon continuellement, du moins très

régulièrement, leurs véhicules sur tout ou partie de l'assiette de la servitude ainsi que sur le côté gauche du passage latéral, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont, par requête déposée au greffe du tribunal de ce siège en date du 16 juin 2023, fait convoquer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de céans, siégeant en matière de référé, pour :

- voir ordonner à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.), et à tous ceux qui se trouvent dans leur chef, de laisser libre l'assiette de la servitude conventionnelle 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 au profit de la maison postérieure, bloc B, numéro NUMERO4.) de la ADRESSE6.) à Luxembourg, appartenant aux requérants, à charge du passage latéral et de la cour communs, sous peine d'une astreinte de 2.000,00 euros par jour et par infraction dûment constatée,
- voir ordonner à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.), et à tous ceux qui se trouvent dans leur chef, de ne pas stationner leurs véhicules sur la partie gauche du passage latéral, sous peine d'une astreinte de 2.000,00 euros par jour et par infraction dûment constatée,
- voir d'ores et déjà autoriser les requérants, dans le cas où PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) ne s'exécuteraient pas, à charger un tiers de retirer tout véhicule stationnant sur le passage latéral, aux frais exclusifs des défendeurs, sur simple présentation des factures du tiers intervenant.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont encore conclu à se voir allouer une indemnité de procédure de 1.500,00 euros.

Prétentions et moyens des parties

Au soutien de leurs prétentions, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) – qui rappellent être bénéficiaires d'une servitude de passage « à pied ou par véhicule » sur une largeur de 2,5 mètres et « à pied avec brouette et poubelle » sur une largeur de 1 mètre – font valoir que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pratiquent des « actes non admissibles » en stationnant leurs véhicules (i) sur une partie de l'assiette de la servitude (rendant l'utilisation de la servitude sinon impossible, du moins très difficile) et (ii) sur la partie gauche du passage (ce qui serait interdit par le PAG).

Les parties requérantes renvoient à un courrier du mandataire des défendeurs pour établir un aveu dans le chef de PERSONNE4.), selon lequel le véhicule de cette dernière serait continuellement stationné devant sa porte d'entrée sur le côté gauche du passage latéral, ce qui serait pourtant interdit.

Les parties défenderesses concluent à l'irrecevabilité, sinon au non-fondé des demandes dirigées à leur encontre pour cause d'absence de trouble manifestement illicite.

Ils formulent une demande reconventionnelle dont la teneur est la suivante :

« Voir ordonner à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.), et à tous ceux qui se trouvent dans leur chef, de laisser libre l'assiette de la servitude conventionnelle 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7, à charge du passage latéral et de la cour communs sous peine d'une astreinte de 2000 euros par jour et par infraction dûment constatée ».

Les défendeurs réclament une indemnité de procédure de 2.000,00 euros.

Ils estiment que les conditions de l'article 15 alinéa 3 du nouveau code de procédure civile ne sont pas remplies.

Ils contestent stationner leur véhicule sur l'assiette de la servitude et concluent, dans ce contexte, au rejet des photographies versées en cause qui ne sauraient être situées dans le temps.

Ils reconnaissent que le véhicule de PERSONNE4.), bénéficiaire d'une carte de stationnement pour personnes handicapées, est stationné sur le côté gauche du passage latéral, mais estiment être dans leur droit, étant donné qu'ils auraient la jouissance exclusive de ce passage, que celui-ci ne serait pas constitutif de la servitude et ne violerait pas le PAG.

Faisant plaider que la servitude de passage ne servirait qu'à passer et non à stationner son véhicule et faisant exposer que les parties demanderesse stationnent leur véhicule sur l'assiette de la servitude, ils formulent la demande reconventionnelle libellée ci-dessus.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent formellement stationner leur véhicule sur la servitude de passage. Ils concluent ainsi à l'irrecevabilité, sinon au non-fondé de la demande reconventionnelle pour absence de preuve des allégations adverses.

Appréciation

L'alinéa 3 de l'article 15 du nouveau code de procédure civile prévoit que le juge de référé peut toujours 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.

Ce libellé est identique à celui de l'article 933, alinéa 1er, du même code régissant le référé-sauvegarde devant le tribunal d'arrondissement.

Il y a deux cas d'ouverture du référé-sauvegarde, à savoir le dommage imminent et le trouble manifestement illicite. Dans ces cas, l'urgence est sous-jacente, alors qu'il y a toujours urgence à prévenir un danger imminent et à faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le « dommage imminent » et le « trouble manifestement illicite » sont deux concepts différents et il suffit que l'un ou l'autre soit réalisé pour que l'action soit recevable.

Les requérants précisent qu'ils exercent l'action tirée du trouble manifestement illicite.

Le trouble manifestement illicite est la voie de fait qui s'est déjà produite et qu'il s'agit de faire cesser, en général par une mesure de remise en état.

Le trouble manifestement illicite constitutif de la voie de fait déjà réalisée, comporte tant l'acte perturbateur imputable au défendeur, que le dommage réalisé, subi par le demandeur (P. ESTOUP, La Pratique des Procédures Rapides, référés, ordonnances sur requête, procédures d'injonction, numéro 88).

Pour que l'on se trouve en présence de faits manifestement illicites justifiant l'intervention du juge des référés sur la base de l'article 933 du nouveau code de procédure civile, il faut non seulement l'existence d'actes manifestement illicites, mais encore que ceux-ci causent, ou causeront incessamment à celui qui agit en justice un préjudice à ses biens,

à ses droits ou prétentions certains et évidents (Cour 18 février 2004, numéro 2779 du rôle).

La constatation d'un trouble manifestement illicite suppose en tout état de cause l'existence d'un acte qui ne s'inscrit, à l'évidence, pas dans le cadre des droits légitimes de son auteur. L'exigence d'un trouble manifestement illicite implique que le comportement du défendeur est contraire à la morale, à la loi, au règlement, à la convention. Si tel n'est pas le cas, le trouble sera peut-être illicite, mais il ne le sera pas manifestement et il ne suffira dès lors pas à justifier le prononcé d'une mesure de remise en état par le juge des référés.

L'une des conditions pour qu'il y ait voie de fait au sens de l'article 15, alinéa 3, du nouveau code de procédure civile, est donc l'existence d'une attaque, d'une entreprise délibérée, par laquelle l'auteur porte atteinte aux droits d'autrui pour s'arroger un droit qu'il sait ne pas avoir ou pour se procurer un droit qu'il croit avoir mais qu'en réalité il n'a pas.

Le juge des référés est toujours compétent pour faire cesser une voie de fait. Il ne peut préjuger le fond, mais il peut fonder sa décision sur une situation de fait ou de droit qui n'est pas ou ne peut pas être sérieusement contestée.

Il convient encore de relever que le juge de paix, siégeant en matière de référé, est naturellement compétent pour connaître en référé des litiges qui sont au fond de la compétence de la même justice de paix.

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.

Les pouvoirs du juge des référés sont d'ordre public et ce dernier ne peut, sous peine d'irrecevabilité de la demande, excéder ses pouvoirs en tranchant des questions qui préjudicient le fond et qui portent atteinte aux droits qui appartiendraient à l'une des parties devant d'autres juridictions.

En l'occurrence, les demandeurs se prévalent (i) d'un empiètement de l'assiette de leur servitude conventionnelle par les défendeurs ainsi que (ii) de l'interdiction de stationnement par le PAG de leur véhicule sur le côté gauche du passage dont les défendeurs ont la jouissance exclusive.

En ce qui concerne le premier grief, force est de constater que, face aux contestations adverses, les requérants ne rapportent pas la preuve d'un stationnement et partant d'un empiètement sur l'assiette de la servitude, partant d'un trouble manifestement illicite dans le chef de ces derniers.

Les photographies versées en cause ne sauraient, tel que relevé par les parties défenderesses qui les contestent énergiquement, être d'une quelconque pertinence dans le cadre du présent litige, à défaut de connaître les date et heure auxquelles elles ont été prises.

Un empiètement, voire une obstruction à la servitude de passage laissant d'être établis, il ne saurait y avoir trouble manifestement illicite. Il s'ensuit que, s'agissant du premier grief, la demande est irrecevable.

Quant au second grief (à savoir le stationnement continu sur le côté gauche du passage, qui n'est pas l'objet de la servitude de passage, mais qui serait contraire au PAG), il y a lieu de relever que – indépendamment de la question de la compétence du juge des référés du tribunal de paix, étant donné qu'il ne s'agit pas d'une servitude, mais d'un

passage commun dont la jouissance exclusive appartient aux défendeurs – le juge des référés n'est pas compétent non plus pour toiser la question de savoir si un stationnement est oui ou non contraire aux lois et règlements. Ce pouvoir relève de l'appréciation du juge du fond et dépasse les compétences du juge des référés qui n'est pas appelé à juger le fond du droit.

Quant à la demande reconventionnelle, il convient de relever que le trouble manifestement illicite reproché aux parties requérantes – à savoir de stationner leur véhicule sur la servitude de passage – n'est, face aux contestations énergiques des parties demanderesses, pas établi. Quelques simples photographies, illustrant l'un ou l'autre véhicule, ne sauraient, de toute évidence, établir un stationnement dans le temps sur la servitude.

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).

Dans la mesure où il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge des parties respectives l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de les débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

PAR CES MOTIFS :

Nous Laurence JAEGER, juge de paix à la Justice de Paix à Luxembourg, siégeant comme juge des référés, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

déclarons les demandes principales irrecevables en ce qu'elles tendent à voir laisser libre l'assiette de la servitude conventionnelle et à voir autoriser les requérants à charger un tiers de retirer tout véhicule stationnant sur le passage latéral aux frais des défendeurs,

nous **déclarons** incompetent pour connaître de la demande principale en ce qu'elle tend à interdire à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de stationner leur véhicule sur le côté gauche du passage latéral,

déclarons la demande reconventionnelle irrecevable,

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

laissons les frais et dépens à charge de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Fait à Luxembourg, le treize juillet deux mille vingt-trois.

Laurence JAEGER

Simone ANGEL