

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 2713/23
Rôle n° L-CIV-637/22

AUDIENCE PUBLIQUE DU 25 OCTOBRE 2023

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

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

partie demanderesse, comparaisant par Maître Martine KRIEPS, avocat à la Cour, demeurant à Bereldange,

et

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

partie défenderesse, comparaisant par Maître Laura GUETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits :

Par exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 8 décembre 2022, PERSONNE1.) fit donner citation à PERSONNE2.) à comparaître le 12 janvier 2023 à 15.00 heures devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et en audience publique à la Justice de Paix de Luxembourg, 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.

À l'audience publique du 12 janvier 2023, les débats furent fixés au 22 mars 2023 (15H/JP.1.19). Ils furent par la suite encore refixés deux fois, d'abord au 24 mai 2023 (15H/JP.1.19) et puis au 11 octobre 2023 (15H/JP.1.19).

À l'appel des causes à l'audience publique du 11 octobre 2023, les mandataires préqualifiés des parties firent retenir l'affaire pour plaidoiries et furent ensuite entendus en leurs moyens et conclusions respectifs.

Sur ce, le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 25 octobre 2023, à laquelle le prononcé avait été fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier du 8 décembre 2022, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître par devant le Tribunal de Paix de siège pour voir statuer sur les mérites de sa demande

- à voir constater que le mur séparatif entre les deux propriétés est sa propriété exclusive et partant l'empiétement par la partie citée en y fixant une clôture en bois à l'arrière de la maison et en posant des bacs à fleurs sur ledit mur devant la maison,
- à voir condamner la partie citée à enlever les fixations dans le mur appartenant au requérant en le remettant en son pristin état, le tout sous la surveillance d'une personne qualifiée à approuver par le requérant, ceci dans le mois du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard,
- à voir condamner la partie citée à enlever les bacs à fleurs posés sur le mur devant la maison appartenant au demandeur endéans les 24 heures du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard,
- à voir constater que les arbres et haies sur la parcelle voisine ne sont pas plantés à une distance supérieure à deux mètres de la ligne séparative des deux héritages et qu'ils dépassent la hauteur réglementaire,
- à voir partant condamner la partie citée à arracher, sinon à réduire la hauteur des arbres et haies concernés à deux mètres et ce endéans les deux semaines à compter du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard,
- à voir condamner la partie citée à une indemnité de procédure de 2.000 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance et
- à voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

À l'appui de son acte introductif d'instance, PERSONNE1.) fit exposer que les parties en litige seraient voisins directs, les maisons étant adjacentes. Le demandeur aurait dès 2020 constaté que sur la parcelle voisine, des haies et arbres seraient plantés en violation des distances réglementaires et que leur

hauteur dépasserait les deux mètres autorisés par la loi. Il aurait à ce titre adressé une mise en demeure à la partie adverse le 17 août 2022 lui donnant instruction d'enlever les arbres et haies qui violeraient les prescriptions de l'article 671 du Code civil, mais la partie adverse n'y aurait pas réagi, ni au rappel lui adressé le 20 mars 2021.

Au courant du mois de mai 2021, la partie demanderesse aurait dû constater qu'une clôture en bois se trouverait installée, de sorte à empiéter sur sa propriété, notamment par des accroches la fixant au mur de sa maison, sans que son accord n'ait été préalablement demandé. Il se serait sur ce adressé à l'Administration Communale de ADRESSE3.) qui aurait constaté l'irrégularité de plusieurs installations réalisées par la partie citée.

Par courrier du 12 septembre 2022, la voisine aurait été mise en demeure d'enlever les fixations faites dans le mur du demandeur avec remise en état de celui-ci sous la surveillance du requérant et d'enlever les bacs à fleurs se trouvant sur la muraille appartenant à PERSONNE1.).

Or, l'ensemble des demandes entreprises n'aurait connu aucune suite dans le chef de PERSONNE2.), de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

La demande serait basée sur les articles 671 et 672 ainsi que 544 et 545 du Code civil, subsidiairement sur l'article 6-1, plus subsidiairement sur l'article 1384, alinéa 1^{er} et en dernière subsidiarité sur les articles 1382 et 1383, chaque fois du même code.

Lors des débats, le mandataire de PERSONNE1.) se basa sur un bornage unilatéral réalisé le 26 novembre 2021 pour justifier de sa propriété du mur se trouvant devant sa maison et sur lequel des bacs à fleurs auraient été installés par la voisine.

Les arbres et haies se trouveraient par ailleurs à une distance inférieure à deux mètres de la ligne séparative des deux héritages et à une hauteur supérieure à deux mètres et devraient être arrachés ou coupés.

Il n'y aurait aucune prescription, ni décennale par rapport aux plantations, ni trentenaire par rapport aux bacs à fleurs, justifiant leur maintien.

PERSONNE2.) fit d'abord contester les prétentions quant aux articles 671 et 672 en plaidant la prescription décennale. Selon son mandataire, il ne s'agirait aucunement d'arbres et haies au pluriel, mais d'un seul arbre, un lila, qui se trouverait sur place depuis bien avant l'acquisition de la maison par la propriétaire en 1991. L'attestation testimoniale de sa fille, PERSONNE3.), permettrait d'établir cette durée.

En l'absence de pièces à l'appui, notamment de photographies, les allégations adverses seraient contestées.

Quant aux demandes relatives aux bacs à fleur et à la fixation de la clôture, la partie défenderesse entendrait soulever l'incompétence ratione materiae.

Les demandes adverses consisteraient en une revendication de la propriété qui relèverait du pétitoire et devrait nécessairement être toisée par le Tribunal d'Arrondissement alors que la valeur n'en serait pas chiffrable.

Il en irait de même quant à l'empiètement de la clôture. Quoique la partie demanderesse entende invoquer les articles 544 et 545 du Code civil relatifs au trouble de voisinage, il n'en serait pas moins que cette demande ne serait pas non plus chiffrable et devrait subir le même sort.

Le mandataire de la partie citée sollicita à ce titre un jugement se limitant à la compétence du Tribunal pour toiser les demandes adverses, à l'exclusion de la question relative à l'arbre, qui relèverait clairement de la compétence des justices de Paix.

Subsidiairement, à supposer que le Tribunal entende également toiser le fond, il y aurait lieu de relever qu'il n'y aurait pas eu de bornage contradictoire, mais seulement unilatéral.

Quant aux haies, il faudrait préciser qu'elles seraient la propriété de la Commune de ADRESSE3.), non de PERSONNE2.), et que leur coupe ne lui incomberait pas.

Le Tribunal entend relever que le mandataire de PERSONNE1.) confirma que la Commune de ADRESSE3.) est propriétaire des haies en question.

La partie demanderesse précisa ne pas avoir eu l'opportunité de faire des photographies de l'arbre litigieux, vu la situation très tendue entre les deux voisins, comme cela résulterait par ailleurs des deux plaintes déposées par PERSONNE1.) auprès des forces de l'ordre.

Quant aux moyens d'incompétence *ratione materiae* soulevés, le mandataire du demandeur estima que l'article 4 du nouveau code de procédure civile attribue compétence exclusive aux juges de Paix pour toiser les questions de complainte et de réintégration. Il s'agirait en l'espèce d'une réintégration vu la nature de l'empiètement. Il ne s'agirait aucunement d'une demande en revendication de la propriété qui serait indiscutable. Le Tribunal de Paix serait dès lors exclusivement compétent en cette matière.

Subsidiairement, à supposer que le Tribunal ait des doutes quant à la demande, il y aurait lieu de relever que l'article 5 aurait étendu les pouvoirs du juge de Paix aux articles 637 à 710 du Code civil et que la demande introduite par rapport à la clôture tomberait sous l'article 662, interdisant toute fixation sur un mur mitoyen. Cette demande serait recevable, ceci eu égard à ce que la clôture aurait été fixée par des vis pénétrant la façade du demandeur et susceptibles de provoquer des infiltrations.

Pour le mandataire de PERSONNE2.), les moyens avancés par la partie demanderesse prêteraient pour le moins à confusion. Soit il s'agirait d'un mur mitoyen, en quel cas l'article en question s'appliquerait, soit il s'agirait d'un mur privatif comme allégué par le demandeur. Mais dans ce cas, quelle base légale

s'appliquerait ? À supposer que le mur soit mitoyen, il ne saurait appartenir à la seule partie demanderesse.

Aussi faudrait-il préciser que la présence de la clôture serait documentée depuis 1991 et aurait été mise en place avec l'accord du précédent propriétaire, la SOCIETE1.). Il s'agirait d'un paravent qui s'y trouverait depuis au moins trente années et déjà à l'époque, la constellation des lieux aurait été pareille, les vis étant appliquées dans le mur du voisin.

La partie demanderesse conteste ces allégations notamment eu égard à ce que la façade aurait été intégralement refaite et que les vis n'y auraient été placées que postérieurement à ces travaux. Ils ne pourraient partant pas être préexistants.

Il y aurait certes eu un grillage, mais aucunement une clôture. Celle-ci serait récente et nouvelle.

Sur question du Tribunal, la partie demanderesse explique que les photographies versées comme pièces se borneraient à représenter la clôture et la muraille appartenant au requérant ainsi que les divers points de fixation s'y trouvant. Il aurait nécessairement dû donner son accord avant que le voisin ne puisse percer des trous dans sa façade ou son mur.

À toutes fins utiles, PERSONNE1.) se dit d'accord avec la réalisation d'un bornage contradictoire.

L'avocat de la partie défenderesse déclara ne pas avoir mandat pour donner son accord avec la réalisation d'un bornage contradictoire et entendit se réserver le moyen relatif à l'usucapion pour le fond.

Les parties furent d'accord à voir procéder dans un premier temps à un jugement relatif à la compétence du Tribunal de Paix par rapport aux différentes demandes.

Il échoit de leur en donner acte.

Le Tribunal est saisi de plusieurs demandes qu'il échoit de subdiviser en ce qu'elles concernent d'une part des plantations alléguées placées de façon non réglementaire suivant les articles 671 et 672 du Code civil et qui tendent d'autre part à voir cesser des troubles causés notamment par l'apposition de bacs à fleurs sur un mur considéré comme propriété privée par le demandeur et la fixation d'une clôture dans la façade de la maison de celui-ci.

La partie défenderesse a, quant à cette deuxième partie de la demande, soulevé des moyens d'incompétence du juge de Paix en raison de la matière, alors que selon elle, celle-ci relèverait du pétitoire, nécessairement de la compétence du Tribunal d'Arrondissement.

« On appelle actions possessoires 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 et 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 » (JPL 22 février 2017, n° 773/17).

En l'espèce, PERSONNE1.) conclut à voir enlever les bacs à fleurs déposés par la partie défenderesse sur un mur qu'il réclame comme étant le sien en vertu d'un bornage unilatéral ainsi que la clôture qui se trouve accrochée tant à la façade de sa maison qu'à la muraille qu'il considère également comme sa propriété.

Dans le cadre de ses développements, le requérant invoque également des articles relatifs à la mitoyenneté des murs pour justifier de sa demande à voir enlever les bacs de son mur.

Il suit de ce qui précède qu'en parlant d'une part de sa propriété pour d'autre part proposer un bornage, PERSONNE1.) n'est pas sûr de son titre de propriété qu'il entend dès lors voir établir par une telle mesure administrative.

Comme la protection de la propriété relève du pétitoire et l'établissement de celle-ci du possessoire, il fait nécessairement un amalgame entre les deux ce qui est formellement interdit par l'article 119 du nouveau code de procédure civile (*« le possessoire et le pétitoire ne seront jamais cumulés »*).

La demande relative aux bacs à fleurs se trouvant sur la muraille dont la propriété n'est pas déterminée est partant à écarter comme étant irrecevable au vœu de l'article 119 du nouveau code de procédure civile.

Quant à la fixation des vis dans la façade de la maison de PERSONNE1.), il s'agit d'une action en protection de la propriété qui doit nécessairement être introduite par devant le Tribunal d'Arrondissement.

Il s'ensuit que le juge de Paix doit se déclarer incompétent pour en connaître alors qu'elle relève de la compétence du juge de droit commun, à savoir le Tribunal d'Arrondissement.

Il suit des développements qui précèdent que le Tribunal est uniquement compétent pour connaître de la demande relative à l'arbre invoqué.

En l'absence de pièces permettant au Tribunal de pouvoir apprécier la situation des lieux, il échoit, avant tout autre progrès en cause, d'ordonner une visite des lieux qui se tiendra, en présence des parties et de leurs mandataires, à L-ADRESSE2.), le vendredi, 10 novembre 2023, à 14.30 heures.

Les autres demandes sont réservées.

Par ces motifs

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

dit irrecevable la demande de PERSONNE1.) à voir enlever les bacs à fleurs du mur qu'il revendique comme le sien pour cumuler le possessoire et le pétitoire,

se déclare incompétent pour connaître de la demande relative à l'apposition de la clôture contre la façade de la maison appartenant à PERSONNE1.) pour relever du pétitoire et partant de la compétence du juge de droit commun, à savoir le Tribunal d'Arrondissement,

se déclare compétent pour connaître de la demande relative aux arbres et haies allégués trop rapprochés de la ligne médiane des deux héritages et à une hauteur dépassant les deux mètres,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une **visite des lieux** qui se tiendra le **10 novembre 2023 à 14.30 heures** à L-ADRESSE2.), en présence des parties et de leurs mandataires,

réserve les autres demandes.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal à Luxembourg, par Nous Anne-Marie WOLFF, Juge de Paix, assistée du greffier Lex BRAUN, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF

Lex BRAUN