

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 517/24
Dossier no. L-CIVIL-457/23

AUDIENCE PUBLIQUE DU 8 février 2024

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

ENTRE

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse, comparant par Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, comparant Maître Marisa ROBERTO, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS

Par exploit du 7 août 2023 de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le lundi 28 août 2023 à 09h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après une remise à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 6 décembre 2023, lors de laquelle Maître François DELVAUX, se présenta pour la partie demanderesse, et Maître Céline BOTTAZZO, en remplacement de Maître Marisa

ROBERTO, se présenta pour la partie défenderesse, et 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 avait été remis,

LE JUGEMENT QUI SUIVIT

A. Les faits constants :

PERSONNE1.) est propriétaire d'un immeuble situé à ADRESSE3.). Au rez-de-chaussée de cet immeuble se trouve un garage avec trois emplacements de parking couverts.

PERSONNE2.) a un droit de servitude sur un de ces emplacements.

B. La procédure et les prétentions des parties :

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER du 7 août 2023, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir ordonner à la partie citée d'enlever le bois de chauffage dans son intégralité, d'enlever les vélos accrochés au mur, d'évacuer les autres objets tels que outils, ustensiles et pots de peinture de l'emplacement de parking portant le numéro de cadastre NUMERO1.) et entouré d'une couleur rougeâtre sur les plans annexés à l'acte notarié, et d'enlever les fixations percées dans le mur et de remettre le mur dans son état d'origine ainsi que de nettoyer l'emplacement de parking convenablement, le tout dans un délai d'un mois à compter du prononcé du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard,
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant appel ou opposition,
- voir condamner la partie citée à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 2.000 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- voir condamner la partie citée aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-457/23.

C. L'argumentaire des parties :

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait plaider que depuis l'acte notarié de vente du 8 mars 2017, il est propriétaire de l'immeuble sis à ADRESSE3.) et qu'au rez-de-chaussée dudit immeuble se trouve un garage avec trois emplacements de parking couverts. Il explique ensuite qu'PERSONNE2.) dispose d'un droit de jouissance de

l'emplacement de droite portant le numéro cadastral NUMERO1.) pour y stationner son véhicule tel que cela est prévu par l'acte notarié de vente. La partie défenderesse réserverait cependant à cet emplacement de parking un usage tout à fait autre que celui prévu par l'acte notarié, à savoir comme cave ou buanderie en y déposant des quantités importantes de bois de chauffage, d'innombrables autres outils, ustensiles et pots de peinture et en accrochant des vélos aux murs. Il aurait également percé des fixations directement sur la partie du mur appartenant à la partie demanderesse. Ces agissements créeraient un trouble manifeste dans le chef de PERSONNE1.). Nonobstant mises en demeure des 1er et 28 juin 2022, la partie défenderesse n'aurait pas réagi, de sorte que l'état de l'emplacement de parking ne cesserait de se dégrader. La demande est basée sur les dispositions de l'article 702 du Code civil. Le dépôt de bois de chauffage, et autres objets ainsi que l'accrochage des vélos, et le fait de percer des fixations dans le mur sans motif valable, ni explication constitueraient une atteinte illicite et intolérable au droit de jouissance de la servitude accordée. Cela aurait notamment pour conséquence de détourner la servitude de sa destination et de son usage tels que prévus initialement dans l'acte notarié.

PERSONNE2.) s'oppose à la demande en faisant exposer que l'article 702 du Code civil permettrait d'interpréter de manière large les termes de l'acte constitutif de la servitude litigieuse. Il explique ensuite qu'il dépose son bois de chauffage dans une remorque placée sur l'emplacement litigieux, dès lors qu'il ne disposerait pas d'un autre endroit de stockage. Le propriétaire auquel il a acheté sa maison aurait également stocké son bois de chauffage sur l'emplacement en question. A cela s'ajoute que sa voisine y stockerait aussi son bois avec l'accord de PERSONNE1.). L'usage qu'il ferait de la servitude serait conforme à sa destination. PERSONNE2.) donne en outre à considérer qu'entretemps, il a enlevé tous ses effets de l'emplacement litigieux exceptées les étagères qui y auraient été installées par le précédent propriétaire. Il renvoie dans ce contexte à deux attestations testimoniales produites en cause. Il estime finalement que sa remorque ne saurait constituer une aggravation de la servitude et que ni une modification de la destination de la servitude, ni une aggravation de celle-ci ne seraient établies par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) fait répliquer que le titre constitutif de la servitude de jouissance est clair et ne donne pas lieu à interprétation.

D. L'appréciation du Tribunal :

La demande de PERSONNE1.) ayant été introduite dans les délais et forme de la loi est à dire recevable en la forme.

Suivant l'article 686 du Code civil, il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés ou en faveur de leurs propriétés telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue; à défaut de titre, par les règles prévues par le Code civil.

L'article 702 du Code civil dispose que celui qui a un droit de servitude, ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.

Une servitude peut être définie comme étant une charge imposée sur un immeuble (fonds servant) en faveur d'un autre immeuble (fonds dominant) et qui oblige le propriétaire du fonds servant à souffrir de la part du propriétaire du fonds dominant certains actes d'usage ou à s'abstenir lui-même d'exercer certains droits inhérents à la propriété. Une servitude représente donc une charge grevant un bâtiment, qui oblige son propriétaire à accepter certaines contraintes (passage du voisin pour accéder à son propre domicile, stationnement de véhicule, ...).

Conformément à la nature réelle de la servitude, la lettre de la loi exige qu'elle crée un service foncier. Par service foncier, il faut entendre un lien de droit existant entre des biens immeubles par opposition à un lien de droit existant entre des personnes. La qualification de servitude impose aux juges du fonds de bien constater l'existence d'un fonds dominant et d'un fonds servant (Cass. 3e civ., 6 oct. 2016, n° 15-20.430 : JurisData n° 2016-020492).

La servitude étant un droit réel, il n'y a ni créancier ni débiteur de la servitude, mais seulement des titulaires d'un droit réel.

La servitude du fait de l'homme ayant une origine volontaire, elle est régie par l'idée de liberté contractuelle. Cette liberté d'établissement permet aux particuliers d'optimiser la gestion de leurs biens en prévoyant des droits réels adaptés à leurs besoins.

Si le propriétaire du fonds dominant ne doit user de sa servitude que suivant son titre sans y apporter de changements susceptibles d'aggraver la condition du fonds servant il peut cependant user librement de sa servitude dans les limites prévues lors de son établissement.

Comme en matière contractuelle, le contenu du titre est déterminant pour connaître les possibilités de chacune des parties. Si ces dernières ont elles-mêmes prévu des hypothèses de modification, les changements apportés à la servitude ne font que respecter leur volonté initiale. Cette situation ne concerne à l'évidence que les servitudes conventionnelles, la conformité au titre n'ayant pas d'autres critères, dans ce cas, que la volonté effective des parties. Rien n'empêche en effet les propriétaires intéressés non seulement de modifier leur titre mais aussi de convenir à l'avance des changements à apporter au rapport foncier initial - sous réserve de l'appréciation souveraine des juges du fond - et d'assurer ainsi une certaine mutabilité à leur servitude. Cette façon de faire s'inscrit dans la droite ligne des principes régissant le droit des contrats.

Inversement, si le changement effectué se heurte à la lettre du titre, les juges seront tenus de respecter les stipulations qui définissent les contours du droit.

En l'occurrence, aux termes de l'acte notarié de constitution de la servitude en cause du 8 mars 2017, il est prévu une servitude de jouissance définie comme suit : (pages 5 et 6) : « Le vendeur décide de constituer : (...) b) au profit de la parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), Section B de ADRESSE5.), numéro NUMERO2.), (...) une servitude de jouissance exclusive sur la parcelle cadastrée numéro NUMERO1.) (6a) et sur laquelle se trouve des parkings extérieurs, délimitée de couleur rose sur le prédit plan. Les

propriétaires bénéficiant des dites jouissances exclusives s'obligent eux-mêmes, ainsi que leurs héritiers, ayant-droits et locataires, savoir notamment. - à utiliser lesdites surfaces à usage exclusif de parkings pour voiture ; ou tout autre véhicule terrestre à moteur, - à en assurer à leurs frais exclusifs l'entretien; - pour le propriétaire de la parcelle numéro NUMERO2.), de s'engager à ne pas détériorer, endommager le mur se trouvant sur le côté droit de son emplacement de parking ainsi que le mur-plafond se trouvant au-dessus dudit emplacement de parking et le mur séparatif du fond entre le propriétaire de la parcelle numéro NUMERO1.) tel que délimité en vert sur le prédit plan, faisant partie de l'immeuble numéro NUMERO1.) (lot 6a) ».

Aux termes dudit acte constitutif, une servitude de jouissance a donc été constituée sur la parcelle numéro NUMERO1.) (appartenant à PERSONNE1.)) au profit de la parcelle numéro NUMERO2.) (appartenant à PERSONNE2.)).

Le libellé clair et précis précité de l'acte constitutif de la servitude de jouissance ne saurait donner lieu à interprétation.

En effet, il en résulte clairement que le droit de jouissance découlant de cette servitude est limité au stationnement d'une voiture ou de tout autre véhicule terrestre à moteur, mais ne comprend ni le droit d'y déposer ou accrocher aux murs des effets quelconques, excepté sur les étagères montrées sur les photos produites en cause, dont il n'est pas contesté par la partie demanderesse qu'elles étaient déjà présentes avant l'achat par PERSONNE2.) de sa parcelle, ni le droit d'y placer un autre engin qu'un véhicule terrestre à moteur.

Il résulte des photos produites en cause et il n'est d'ailleurs pas contesté par PERSONNE2.) qu'il avait déposé différents objets sur l'emplacement en question et qu'il avait accroché des vélos aux murs.

Les photos actualisées qu'il verse en cause montrent qu'au mois de décembre 2023 une remorque ainsi que des vélos se trouvent toujours sur l'emplacement litigieux.

Au vu de la place limitée permettant le stationnement d'une seule voiture sur l'emplacement en question, le fait pour PERSONNE2.) d'y placer une remorque ainsi que d'autres objets ne lui permet plus d'user de la servitude conformément à sa destination prévue par l'acte constitutif et constitue une aggravation de la servitude dont il bénéficie, en violation du principe de fixité de la servitude édicté par l'article 702 du Code civil. Tout l'argumentaire d'PERSONNE2.) relatif à l'usage qu'aurait fait le bénéficiaire antérieur de la servitude, respectivement à l'usage que ferait la voisine d'un des emplacements voisins n'est pas pertinent.

Il convient dès lors de condamner PERSONNE2.) à cesser de déposer des objets et effets personnels sur l'emplacement de parking inscrit sous le numéro cadastral NUMERO1.) et entouré d'une couleur rougeâtre sur les plans annexés à l'acte notarié du 8 mars 2017, excepté sur les étagères qui étaient déjà présentes au moment de l'achat de PERSONNE2.) de sa parcelle, à cesser d'y accrocher des vélos ou autres objets sur les murs et d'y stationner des engins autres que des véhicules terrestres à moteur, le tout à partir d'un délai d'un mois suivant la signification du présent jugement, sous astreinte de 50 euros par infraction constatée. Comme il ne ressort pas des photos produites en cause montrant la situation actuelle que des

fixations se trouvent encore percées dans les murs et que les murs ne se trouvent plus dans on état d'origine et que l'emplacement en question n'est pas convenablement nettoyé, la demande de PERSONNE1.) relative auxdits points est à dire non fondée.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 250 euros et celle réclamée par PERSONNE2.) est à dire non fondée. PERSONNE2.) est en conséquence condamné à payer à PERSONNE1.) le montant de 250 euros.

Les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de procédure civile n'étant pas remplies en l'espèce, il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

PERSONNE2.) succombant à l'instance est condamné aux frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

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

dit la demande de PERSONNE1.) recevable en la forme et partiellement fondée,

dit qu'PERSONNE2.) n'use pas de la servitude conventionnelle de jouissance conformément à sa destination prévue par l'acte constitutif du 8 mars 2017 et est responsable d'une aggravation de cette servitude conventionnelle de jouissance,

condamne PERSONNE2.) à cesser de déposer des objets et effets personnels sur l'emplacement de parking no NUMERO1.) et entouré d'une couleur rougeâtre sur les plans annexés à l'acte notarié du 8 mars 2017, excepté sur les étagères qui étaient déjà présentes au moment de l'achat de PERSONNE2.) de sa parcelle, à cesser d'y accrocher des vélos ou autres objets sur les murs et d'y stationner des engins autres que des véhicules terrestres à moteur, le tout à partir d'un délai d'un mois suivant la signification du présent jugement, sous astreinte de 50 euros par infraction constatée,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) tendant à voir ordonner à PERSONNE2.) à enlever les fixations percées dans les murs, à remettre les murs dans son état d'origine et à nettoyer l'emplacement de parking,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 250 euros,

condamne PERSONNE2.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 250 euros,

dit non fondée la demande d'PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Anne SIMON, juge de paix, assistée du greffier William SOUSA, qui ont signé le présent jugement

Anne SIMON

William SOUSA