

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1343/24

Dossier no. L-CIVIL-661/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
22 avril 2024**

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

ENTRE

PERSONNE1.), et son époux

PERSONNE2.),

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.)

parties demandresses, comparant par Maître Joëlle CHRISTEN, avocate à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.)

partie défenderesse, comparant Maître Christian BOCK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS

Par exploit du 27 octobre 2023 de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER de Luxembourg, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi 23 novembre 2023 à 15h00, 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 retenue à l'audience du 7 février 2024, lors de laquelle Maître Joëlle CHRISTEN, qui se présenta pour les parties demanderesses, et Maître Christian BOCK, qui se présenta pour la partie défenderesse, 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. La procédure et les prétentions des parties :

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO du 27 octobre 2023, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) (ci-après désignés : les époux GROUPE1.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir constater que l'acte de donation du 28 juillet 2004 contient une servitude de passage au profit des parties demanderesses ;
- voir ordonner à la partie citée de remettre les lieux en état de manière à permettre aux parties demanderesses de pouvoir librement accéder à leur propriété dans un délai de huit jours à partir de la date du jugement à intervenir et subsidiairement à partir de la signification du jugement à intervenir, le tout sous peine d'une astreinte de 1.000 euros par jour de retard ;
- au besoin, voir ordonner une visite des lieux ;
- voir condamner la partie citée à payer aux parties demanderesses une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie citée aux frais et dépens de l'instance, sinon voir instituer un partage largement favorables aux parties demanderesses.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-661/23.

PERSONNE3.) demande à titre reconventionnel à voir ordonner aux époux GROUPE1.) de respecter la servitude de passage existant à son profit en vertu des termes de l'acte de donation et donc de laisser la place devant le grand garage et le petit garage libre de tout encombrement afin de lui permettre ainsi qu'à toute personne à sa charge d'entrer et de sortir de son garage. En cas de violation par les époux GROUPE1.) de ladite servitude de passage, elle demande au tribunal de pouvoir enlever, aux frais des époux GROUPE1.), frais payables sur simple présentation de la facture y afférente, leurs véhicules au cas où

ces derniers encombrent cette place ainsi qu'une indemnité de 1.000 euros pour chaque violation de son droit de passage constatée par un huissier de justice. Elle réclame en outre une indemnité de 5.000 euros, sinon de 4.060 euros pour procédure abusive et vexatoire. Elle sollicite encore indemnisation de ses frais d'avocat à hauteur de 4.060 euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil ainsi qu'une indemnité de procédure de 4.000 euros.

B. L'argumentaire des parties :

Les époux GROUPE1.) font valoir que suivant acte de donation numéroNUMERO1.) du 28 juillet 2024, ils ont donné à leur fils PERSONNE4.) une grange sise à ADRESSE3.) inscrite au cadastre comme suit : « Commune de ADRESSE3.), section B de ADRESSE3.) – partie du numéro NUMERO2.), lieu-dit, « ADRESSE4.) », grange, place, contenant 6 ares, 61 centiares ». La donation litigieuse aurait été consentie et acceptée sous certaines charges et conditions parmi lesquelles figurerait une servitude de passage à leur profit afin de leur permettre notamment mais pas exclusivement d'accéder à leur jardin et à leur chaudière. Il existerait une porte entre les deux fonds qui leur permettrait d'y accéder, porte qui aurait existé depuis toujours et non pas seulement depuis l'acte de donation. Subsidiairement, ils invoquent l'existence d'une servitude de passage en application de l'article 646 du Code civil et ils renvoient dans ce contexte aux attestations testimoniales produites en cause. Plus subsidiairement, ils demandent au tribunal de faire droit à leur offre de preuve par audition des témoins en question. La partie citée, qui serait la veuve de leur fils PERSONNE4.), aurait supprimé cette servitude de passage et en aurait informé les parties demanderesses par courrier de son mandataire du 27 mars 2023. Il résulterait dudit courrier que le passage direct sera supprimé, ce qui équivaldrait à une reconnaissance dudit passage. Leur demande est basée sur l'article 701 du Code civil.

PERSONNE3.) s'oppose à la demande en contestant l'existence de toute servitude au profit du fonds des parties demanderesses. Elle leur reproche de faire une lecture erronée de l'acte de donation qui prévoirait une servitude au profit de son fonds. Par ailleurs, les conditions prévues par l'article 646 du Code civil ne seraient pas remplies en l'espèce. Elle conteste en outre tout enclavement du fonds adverse et elle estime que les parties demanderesses revendiquent l'utilisation de la porte litigieuse pour des raisons de pure commodité. Subsidiairement, elle sollicite une visite des lieux. A l'appui de sa demande reconventionnelle, elle renvoie à l'attestation testimoniale de PERSONNE5.) pour établir la violation de la servitude de passage instituée au profit de son fonds.

Les époux GROUPE1.) font répliquer que l'argumentaire adverse relatif à l'enclavement de leurs fonds et à la nécessité de la servitude de passage est sans pertinence. Ils contestent les demandes reconventionnelles tant en leur principe qu'en leur quantum en faisant valoir que la prétendue violation de la servitude de passage dont bénéficie PERSONNE3.) n'est aucunement établie.

C. L'appréciation du Tribunal :

Il est constant en cause que les époux GROUPE1.) sont propriétaires d'une maison sise à L-ADRESSE1.) et que PERSONNE3.) est propriétaire d'une maison sise à L-ADRESSE2.).

1) La demande principale

a) Quant à l'action confessoire et quant à la recevabilité de la demande

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.

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.

L'article 688 du Code civil prévoit que les servitudes sont ou continues ou discontinues. Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continu sans avoir besoin du fait actuel de l'homme: tels sont les conduites d'eau, les égouts, les vues et autres de cette espèce. Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées; tels sont les droits de passage, puisage, pacage et autres semblables.

Aux termes de l'article 689 du même code, les servitudes sont apparentes ou non apparentes. Les servitudes apparentes sont celles qui s'annoncent par des ouvrages extérieurs, tels qu'une porte, une fenêtre, un aqueduc. Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée.

L'article 701 du Code civil dispose que le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode. Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée. Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle

l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

L'action fondée sur l'article 701 du Code civil qui prévoit que le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tend à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode, est une action confessoire qui constitue une action réelle spécifique appartenant à la catégorie des actions pétitoires, permettant le rétablissement de la servitude et qui se prescrit par trente ans.

Le but de l'action intentée par les époux GROUPE1.) est d'être à nouveau en mesure d'exercer la servitude de passage dont bénéficierait leur propriété en faisant contraindre PERSONNE3.) judiciairement à remettre les lieux en état de manière à permettre aux parties demandesses de pouvoir librement accéder à leur propriété par la porte qui se situerait entre les deux fonds. Ils invoquent donc l'existence d'une servitude discontinuée apparente au profit de leurs fonds qui ne peut faire l'objet de la part de celui qui s'en prétend titulaire que d'une action confessoire laquelle n'est pas soumise à la prescription d'un an.

La demande des époux GROUPE1.) est dès lors à dire recevable.

b) Quant à la servitude conventionnelle

D'après les dispositions de 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 ci-après.

L'article 690 dudit code prévoit que les servitudes continues et apparentes s'acquièrent par titre, ou par la possession de trente ans.

Suivant l'article 691 du Code civil, les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinuées, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres. La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir; sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquises par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.

Selon l'article 1134 du Code civil, les conventions légalement formées tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faites.

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. 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, le point 2 libellé « Clauses et conditions » de l'acte notarié de donation du 28 juillet 2004, suivant lequel PERSONNE1.) a fait donation à feu PERSONNE4.) d'une grange sise à ADRESSE3.), inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), section B de ADRESSE3.), sous le numéro NUMERO2.), lieu-dit « ADRESSE4.) », grange, place, contenant 6 ares 61 centiares, stipule que « La grange est donnée libre de tous privilège, hypothèque et droits de résolution mais avec toutes les servitudes actives, passives, apparentes ou occultes ».

Il ressort encore du point a) dudit acte de donation que PERSONNE1.) a concédé à feu PERSONNE4.) une servitude de passage à pied, voitures ainsi que véhicules utilitaires sur le restant du numéro cadastral NUMERO2.), à savoir la place libre devant la maison.

Aux termes de leur contrat de mariage passé par feu PERSONNE4.) et PERSONNE3.), ce premier a apporté dans leur communauté légale la prédite grange.

S'il résulte certes du prédit acte de donation passé en date du 28 juillet 2004 que la grange est donnée à feu PERSONNE4.) avec toutes les servitudes actives, passives, apparentes ou occultes, donc celles existant d'ores et déjà au moment de la passation de l'acte de donation, ledit acte n'institue cependant pas la servitude de passage litigieuse et il ne saurait être retenu qu'il s'agit de l'acte de constitutif de cette servitude.

c) Quant à la servitude par application de l'article 694 du Code civil

L'article 692 du Code civil prévoit que la destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

Conformément à l'article 693 dudit code, il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

Aux termes de l'article 694 du Code civil, si le propriétaire de deux héritages entre lesquels il existe un signe apparent de servitude, dispose de l'un des héritages sans que le contrat contienne aucune convention relative à la servitude, elle continue d'exister activement ou passivement en faveur du fonds aliéné ou sur le fonds aliéné.

En application de cet article, les époux GROUPE1.) doivent donc démontrer qu'ils étaient les propriétaires uniques des deux fonds actuellement divisés, que l'acte de division ne comporte pas des dispositions contraires à l'existence de la servitude, que les choses ont été mises par eux dans l'état duquel résulte la servitude, c'est à dire qu'ils ont effectué des aménagements traduisant leur intention d'assujettir l'un des fonds issu de la division au profit de l'autre, et qu'il existait un signe apparent de servitude au moment de la division des fonds.

En l'espèce, il est constant pour résulter tant des pièces versées que des renseignements fournis par les parties que les parcelles actuelles des époux GROUPE1.) et de PERSONNE3.) sont issues de la division de la parcelle appartenant initialement aux époux GROUPE1.).

Par ailleurs, il n'existe dans l'acte division, soit en l'occurrence l'acte de donation précité, aucune mention contraire au droit de passage litigieux.

En outre, au vu du contenu des attestations testimoniales produites en cause par les époux GROUPE1.), il faut retenir que la porte litigieuse, constituant un signe apparent de servitude et permettant l'accès direct du fonds appartenant à PERSONNE3.) au fonds des époux GROUPE1.), a existé avant l'acte de donation du 28 juillet 2004 et a donc été aménagée antérieurement par le propriétaire commun. Il en résulte encore que cette porte a été utilisée de manière continue tant par les époux GROUPE1.) que par les personnes qui leur ont rendu visite antérieurement et postérieurement à l'acte de donation.

Il est dès lors établi qu'il y a eu un passage direct entre les deux parcelles matérialisé par la porte litigieuse, passage qui a été maintenu tout le temps que les époux GROUPE1.) étaient les propriétaires des deux parcelles et même postérieurement à l'acte de donation.

Comme en l'espèce, les conditions de l'article 694 du Code civil sont remplies, il échet de retenir que la parcelle des époux GROUPE1.) sise à L-ADRESSE1.) bénéficie d'une servitude de passage sur la parcelle de PERSONNE3.) sise à L-ADRESSE2.), et plus

précisément d'un accès direct du « grand garage/grange » de PERSONNE3.) à la maison des époux GROUPE1.).

Tout l'argumentaire de PERSONNE3.) relatif à la prétendue tolérance et à l'absence d'enclavement du fonds des époux GROUPE1.) est à rejeter pour défaut de pertinence.

Dans la mesure où il résulte d'un courrier du mandataire de PERSONNE3.) du 27 mars 2023 envoyé au mandataire des époux GROUPE1.) que le passage direct litigieux entre les deux fonds a été supprimé, l'action des époux GROUPE1.) tendant au rétablissement de leur servitude de passage sur base des dispositions de l'article 701 du Code civil est à dire fondée.

PERSONNE3.) est dès lors condamnée à remettre, dans un délai de huit jours à partir de la signification du présent jugement, les lieux en état de manière à permettre aux époux GROUPE1.) d'exercer la servitude de passage dont bénéficie leur fonds, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard.

2) La demande reconventionnelle

La demande reconventionnelle de PERSONNE3.) n'étant pas contestée quant à sa recevabilité est à dire recevable.

Il convient de rappeler qu'il ressort de l'acte de donation du 28 juillet 2004 que PERSONNE1.) a concédé à feu PERSONNE4.) une servitude de passage à pied, voitures ainsi que véhicules utilitaires sur le restant du numéro cadastral NUMERO2.), à savoir la place libre devant la maison de feu PERSONNE4.) et actuellement de PERSONNE3.).

Afin de justifier sa demande, PERSONNE3.) verse une attestation testimoniale établie par sa fille PERSONNE5.) en date du 31 janvier 2024 aux termes de laquelle cette dernière fait état des difficultés qu'elle a pour sortir son véhicule du garage. Il en résulte encore qu'il y a eu un incident isolé avec son grand-père PERSONNE2.) lors duquel ce dernier a refusé de changer l'emplacement de son véhicule afin de permettre à PERSONNE5.) de sortir son véhicule du garage. Les termes de cette attestation sont cependant en l'absence d'autre élément probant et en présence des contestations des époux GROUPE1.) insuffisantes pour établir la version de PERSONNE3.) tendant à dire que les époux GROUPE1.) l'empêcheraient de manière continue à exercer la servitude de passage précitée.

La demande reconventionnelle de PERSONNE3.) n'est dès lors pas fondée.

3) Les autres demandes des parties

a) L'indemnité pour procédure abusive et vexatoire

L'exercice d'une action ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi ou, au moins une erreur grossière équipollente au dol ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable.

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, puisque l'exercice d'une action en justice est libre mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours.

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse si elle prouve avoir subi un préjudice.

En l'absence d'une telle faute, la demande de PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire est à dire non fondée.

b) Les frais et honoraires d'avocat

Les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du Code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Cette demande de PERSONNE3.) n'est pas fondée, aucune faute, ni aucune négligence en relation causale directe avec les débours faits au profit de son avocat n'étant établie par celle-ci.

c) Les indemnités de procédure, l'exécution provisoire et les frais et dépens de l'instance

Au vu de l'issue du litige, la demande des époux GROUPE1.) en octroi d'une indemnité de procédure est à dire fondée à concurrence du montant de 500 euros.

PERSONNE3.) est en conséquence condamnée à payer aux époux GROUPE1.) la somme de 500 euros.

La demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure est à dire non fondée.

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.

PERSONNE3.) succombant à l'instance est condamnée 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.) et de PERSONNE2.) recevable et fondée,

dit que la parcelle de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) sise à L-ADRESSE1.) bénéficie d'une servitude de passage sur la parcelle de PERSONNE3.) sise à L-ADRESSE2.),

condamne PERSONNE3.) à remettre, dans un délai de huit jours à partir de la signification du présent jugement, les lieux en état de manière à permettre à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) d'exercer la servitude de passage dont bénéficie leur fonds, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard,

dit recevable, mais non fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE3.),

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire et en indemnisation de ses frais d'avocat,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en octroi d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500 euros,

condamne PERSONNE3.) à payer le montant de 500 euros à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.),

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire,

condamne PERSONNE3.) 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