

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1733/24
du 23 mai 2024

Dossier n° L-CIV-320/23

Audience publique du vingt-trois mai deux mille vingt-quatre

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 entre

1. **PERSONNE1.)**, demeurant à L-ADRESSE1.),
2. **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),
3. **PERSONNE3.)**, demeurant à L-ADRESSE3.),

élisant domicile en l'étude de Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, demeurant à Bofferdange,

**parties demanderesses originaire
parties défenderesses sur reconvention**

comparant par Maître Simone PINTO ESTEVES, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Bofferdange,

et

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE4.),

**partie défenderesse originaire
partie demanderesse par reconvention**

comparant initialement par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, comparant en personne à l'audience du 13 mai 2024, assistée de sa fille, PERSONNE5.).

F a i t s :

Par exploit du 31 mai 2023 de de l'huissier de justice suppléant Kelly FERREIRA SIMOES, en remplacement de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, les parties demandereses ont fait donner citation à PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le jeudi, 22 juin 2023 à 15.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 13 mai 2024 lors de laquelle les parties furent entendues 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 fixé,

le jugement qui suit :

Par exploit d'huissier de justice du 31 mai 2023, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) (ci-après dénommés « les consorts PERSONNE6.) ») ont fait donner citation à PERSONNE4.) à comparaître par devant le tribunal de paix de et à Luxembourg aux fins de:

- voir dire qu'il n'existe pas de servitude au profit du fonds de la citée, portant le numéro cadastral NUMERO1.), à charge du terrain des consorts PERSONNE6.), portant les numéros cadastraux NUMERO2.) et NUMERO3.),
- condamner la citée à enlever le portillon et à procéder à la réparation de la clôture à ses frais endéans la quinzaine à partir de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 150,00 euros par jour de retard,
- dire qu'à défaut de ce faire endéans un délai de 2 mois, les consorts PERSONNE6.) pourront procéder à l'enlèvement du portillon et à la réparation de la clôture aux frais de la citée,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir,
- condamner la citée à leur payer une indemnité de procédure de 500,00 euros.

Au soutien de leurs prétentions, les consorts PERSONNE6.) font exposer qu'ils sont propriétaires d'un terrain sis à la commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE6.), lieudit « ADRESSE7.) », portant les numéros cadastraux NUMERO2.) et NUMERO3.), terrains adjacents au terrain de la citée, sis au même lieu, portant le numéro cadastral NUMERO1.).

PERSONNE4.) aurait, sans leur accord, détruit leur clôture appartenant aux consorts PERSONNE6.) séparant les deux terrains et y aurait installé un portillon.

Pour accéder audit portillon, la citée devrait traverser le terrain des consorts PERSONNE6.). Or, ceux-ci ne lui auraient jamais donné cette autorisation.

Il n'y aurait, par ailleurs, aucune nécessité de ce faire, le terrain de la citée n'étant pas enclavé.

La mise en demeure du 31 mars 2023 serait restée sans effet, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

Les consorts PERSONNE6.) exercent principalement une action pétitoire négatoire tendant à démontrer l'inexistence d'une servitude dans le chef de la citée. Subsidiairement, ils basent leur demande sur les dispositions de l'article 544 du code civil.

PERSONNE4.) résiste à la demande. Elle explique que son terrain est adjacent à celui des parties demanderesses, lequel serait adjacent à un chemin rural communal (appartenant à la commune de ADRESSE5.). Or, pendant longtemps, elle aurait cru que la partie du terrain des consorts PERSONNE6.), qu'elle avait l'habitude de traverser, appartenait à la commune de ADRESSE5.). Lorsque PERSONNE4.) aurait obtenu une autorisation ministérielle en vue de rénover son abri de jardin, les camions seraient passés du chemin rural communal par le bout de terrain des parties demanderesses vers son propre terrain, étant rappelé que PERSONNE4.) pensait que ce bout de terrain des parties demanderesses appartenait à la commune de ADRESSE5.).

PERSONNE4.) explique que son terrain est enclavé et qu'il est nécessaire qu'elle dispose d'un accès direct au chemin rural communal.

Cependant, la commune de ADRESSE5.) lui refuserait cette servitude de passage et aurait d'ailleurs récemment érigé un mur de gabions sur le chemin rural communal, empêchant PERSONNE4.) d'accéder du chemin rural communal à sa parcelle (étant souligné que pour ce faire, elle devrait passer par la parcelle des parties demanderesses).

Actuellement, PERSONNE4.) ne pourrait, du fait des gabions, plus accéder à sa parcelle par le chemin rural communal.

Elle souhaite néanmoins maintenir le portillon qu'elle a installé et demande à se voir reconnaître une servitude et un accès direct de sa parcelle vers le chemin rural communal appartenant à la commune de ADRESSE5.).

Le tribunal a soulevé d'office la question de la recevabilité d'une telle demande formulée à l'encontre d'une personne, non partie au présent litige.

Appréciation

Avant d'aborder le fond, il y a lieu de déterminer si l'action intentée par les consorts PERSONNE6.) relève du possessoire ou du pétitoire. A noter dans ce contexte que, même si une partie déclare de manière formelle que sa demande est une action pétitoire, il n'en reste pas moins que le juge saisi de cette demande doit examiner la nature juridique de cette demande.

L'action possessoire qui protège la possession, se définit comme « *action tendant à protéger un fait juridique, la possession et même la détention paisible d'un immeuble* », respectivement « *l'action qui a pour but d'être maintenu ou rétabli dans la possession d'un immeuble ou d'un droit immobilier* ».

L'action pétitoire qui protège la propriété, peut être définie comme « *action mettant en cause l'existence d'un droit réel immobilier, notamment le droit de propriété immobilier* ». L'action pétitoire est celle qui protège la propriété.

Le propriétaire du fonds servant peut intenter une action négatoire, c'est à dire prouver l'inexistence de la servitude alléguée contre lui et cette action qui concerne la réalité de la servitude, relève du pétitoire (cf. Encyclopédie Dalloz, civil, verbo servitudes, n° 328).

En exerçant l'action « négatoire », le propriétaire doit seulement, pour gagner, rapporter la preuve de son droit de propriété, ceci sur base de la présomption de la liberté des fonds. Il appartient alors à son adversaire de prouver qu'il est titulaire d'une servitude sur ce fonds (R&M WATGEN, La propriété immobilière, Edit. Promoculture, n° 428).

L'article 4 sub 4° du nouveau code de procédure civile énonce que le juge de paix est compétent pour connaître des actions possessoires en complainte, dénonciation de nouvel œuvre et réintégration, sous réserve que le possessoire et le pétitoire ne seront pas cumulés.

L'article 4 sub 5° du nouveau code de procédure civile, introduit par la loi du 9 août 1993, attribue encore compétence exclusive au juge de paix pour connaître de « *toutes autres contestations relatives à l'application des articles 637 à 710 du code civil* », c'est-à-dire pour tout ce qui concerne les servitudes, y compris leur existence ou leur non-existence, puisque l'article 639 du code civil énumère de quelle manière naissent les servitudes. Il résulte dès lors des articles 4 sub 4° et 5° du nouveau de procédure civile que le juge de paix est le juge du possessoire et du pétitoire en matière de servitude.

En l'espèce, l'action intentée par les consorts PERSONNE6.) est à qualifier d'action négatoire, étant donné qu'elle tend à entendre dire que le fonds de PERSONNE4.) ne bénéficie pas d'une servitude de passage sur son terrain.

Le tribunal de paix est partant compétent pour connaître du litige.

Tel que déjà relevé ci-avant, le propriétaire qui soutient que son fonds est libre de toute servitude peut exercer l'action négatoire tendant à contrer toute prétention contraire (J. Djoudi, *Répertoire de droit civil*, Dalloz, v° Servitudes, mise à jour 04,2007, n° 518). L'action négatoire, qui se définit comme « *une action réelle tendant à faire reconnaître qu'un fonds n'est pas grevé d'une servitude, d'un usufruit ou d'un droit d'usage* » est rangée dans la catégorie des actions pétitoires, soit celles ayant « *trait à la protection en justice de la propriété immobilière ou des autres droits réels immobiliers* » (G. Cornu, *Vocabulaire juridique*, éd. Puf, 9^{ème} éd., 2011).

Il est rappelé que les consorts PERSONNE6.) exercent une action négatoire de servitude.

Suivant l'article 691 du code civil, « *les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres* ».

Il n'est pas contesté que le portillon litigieux donne sur la parcelle appartenant aux parties demanderesse.

Or, en l'occurrence, force est de relever que la partie défenderesse admet ne pas disposer de titre, justifiant la création d'une servitude discontinue et apparente - matérialisée par la mise en place du portillon litigieux donnant sur le terrain des consorts PERSONNE6.) - au sens de l'article 691 du code civil.

Au contraire, la partie défenderesse, soutenant que sa parcelle est enclavée – circonstance énergiquement contestée par les consorts PERSONNE6.) – demande au tribunal de lui reconnaître une servitude de passage vers un chemin rural communal appartenant à la commune de ADRESSE5.), non partie au présent litige, et qui a d'ores et déjà refusé de reconnaître une telle servitude au profit du fonds de PERSONNE4.) en allant jusqu'à ériger un mur de gabions sur le chemin communal afin d'empêcher l'accès à son chemin.

Dans la mesure où PERSONNE4.) reconnaît ne pas être titulaire d'une servitude de passage sur le fonds appartenant aux consorts PERSONNE6.), ces derniers sont fondés, sur base de la présomption de la liberté des fonds, à demander à ce que PERSONNE4.) enlève le portillon et répare la clôture.

Compte tenu de l'attitude de la partie défenderesse refuse d'enlever le portillon, il y a lieu de prononcer une mesure coercitive de nature à inciter la partie défenderesse à procéder aux réparations qui s'imposent.

Eu égard à l'enjeu de l'affaire, il y a lieu de fixer l'astreinte journalière à payer en cas d'inexécution du présent jugement à la somme de 75,00 euros, le montant total de l'astreinte encourue étant fixé à la somme maximale de 6.000,00 euros.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que la demande principale est fondée, tandis que la demande reconventionnelle – à supposer qu'une telle demande ait été formulée – est à déclarer irrecevable, celle-ci ayant été formulée à l'encontre d'une partie tierce au présent litige.

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 paraît inéquitable de laisser à la charge des consorts PERSONNE6.) l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de leur allouer chacun une indemnité de procédure de 100,00 euros.

Aux termes de l'article 115 du nouveau code de procédure civile, « *l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office en justice de paix, s'il y a titre authentique, promesse reconnue ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution pourra être ordonnée avec ou sans caution* ».

La faculté d'ordonner l'exécution provisoire hors les cas où elle est obligatoire n'est pas laissée à la discrétion du juge, mais elle est subordonnée à la constatation de l'urgence ou du péril en la demeure.

En l'espèce, il n'est pas opportun et il n'existe pas de motif justifiant la demande en exécution provisoire de sorte que celle-ci est à rejeter.

Les frais et dépens sont à mettre à charge de PERSONNE4.), conformément aux dispositions de l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit la demande principale en la forme,

la **dit** fondée,

dit qu'il n'existe pas de servitude au profit du fonds portant le numéro cadastral NUMERO1.) à charge des parcelles portant les numéros cadastraux NUMERO2.) et NUMERO3.), sis à la commune de ADRESSE5.), section A de ADRESSE6.), lieudit « ADRESSE7.) »,

condamne PERSONNE4.) à enlever le portillon litigieux et à procéder à la réparation de la clôture à ses frais endéans les deux mois à compter de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 75,00 euros par jour de retard,

dit que l'astreinte est plafonnée au montant de 6.000,00 euros,

dit qu'à défaut de ce faire endéans les quatre mois à partir de la signification du présent jugement, PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) seront autorisés à contacter un homme de l'art pour procéder à l'enlèvement du portillon et à la réparation de la clôture aux frais de PERSONNE4.) récupérables sur simple présentation de factures,

dit la demande reconventionnelle irrecevable,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) une indemnité de procédure de 100,00 euros,

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 100,00 euros,

condamne PERSONNE4.) à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 100,00 euros,

condamne PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, par Laurence JAEGER, juge de paix, assistée de la greffière assumée Véronique JANIN, avec laquelle le présent jugement a été signé, date qu'en tête.

(s) Laurence JAEGER

(s) Véronique JANIN