

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1859/24  
Dossier no. L-CIV-69/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU  
31 MAI 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 Claudio ORLANDO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**PERSONNE2.),** et

**PERSONNE3.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties demanderesse,** comparant par Maître Nicolas BANNASCH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

**FAITS**

Par exploit du 1<sup>er</sup> février 2023 de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER, PERSONNE1.) a fait citer

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 23 février 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 plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 17 avril 2024, lors de laquelle Maître Claudio ORLANDO qui se présenta pour la partie demanderesse, et Maître Nicolas BANNASCH, qui se présenta pour les parties défenderesses, 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 SUIT**

### **A. Les faits constants :**

PERSONNE1.) est propriétaire d'un terrain inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO1.) contiguë à la parcelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.), inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO2.).

### **B. La procédure et les prétentions des parties :**

Par exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER du 1<sup>er</sup> février 2023, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir ordonner aux parties citées de permettre à nouveau à la partie demanderesse l'accès à son terrain inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO2.) sur base de la servitude de passage conventionnelle et voir leur interdire toute entrave soit à la partie demanderesse, soit à des tiers au service de la partie demanderesse à l'exercice de la servitude conventionnelle sous peine d'une astreinte non comminatoire de 10.000 euros par infraction ;
- voir condamner les parties citées à payer à la partie demanderesse à titre de dommages et intérêts pour troubles de jouissance subis la somme de 1.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la citation, jusqu'à solde, avec majoration dudit taux de 3 % à partir du premier jour du troisième mois qui suit la signification de la décision à intervenir ;
- voir ordonner la transcription de la décision à intervenir au Bureau des Hypothèques à Luxembourg et l'inscription de la servitude sur les plans de l'Administration du Cadastre ;
- voir condamner les parties citées 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 les parties citées aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-69/23.

**C. L'argumentaire des parties :**

Sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir que par convention signée le 7 mars 1947, les parents de PERSONNE2.), à savoir PERSONNE4.) et PERSONNE5.), ont concédé un droit de passage sur leur terrain qui avait autrefois existé en faveur des époux GROUPE1.), précédents propriétaires du terrain appartenant actuellement au demandeur. Des précisions quant audit passage auraient été fournies dans une note manuscrite du 1<sup>er</sup> mars 1992. Les parties citées bloqueraient depuis quelques années ce passage par une haie, de sorte qu'elles auraient été mises en demeure tant par PERSONNE1.) que par son mandataire de l'enlever, mises en demeure qui seraient restées sans résultat. Les parties citées auraient ainsi créé un trouble à l'exercice de cette servitude conventionnelle. Le demandeur ajoute qu'il agit au pétitoire.

Les parties citées s'opposent à la demande en contestant la recevabilité de la demande au motif qu'PERSONNE1.) aurait dû lancer une action au possessoire et non pas au pétitoire. Subsidiairement, quant au fond, elles contestent l'existence d'une servitude conditionnelle. Les différents écrits ne comporteraient pas de précisions quant aux parcelles visées et la condition y stipulée et liée à une interdiction formulée par PERSONNE6.) de passer sur son terrain ne serait pas remplie. En tout état de cause, il existerait un deuxième accès permettant à PERSONNE1.) d'accéder à sa parcelle sans devoir passer sur leur fonds. A titre plus subsidiaire, elles contestent l'usage du droit de passage pendant 30 années, de sorte qu'il y aurait prescription. La haie litigieuse aurait été implantée il y a trente années pour des raisons de compensation imposées par la commune. Elles renvoient aux attestations testimoniales produites aux débats.

PERSONNE1.) fait répliquer que son action au pétitoire est recevable. Il explique ensuite qu'une grange a été construite en 1992 par PERSONNE2.). Comme la servitude ne pourrait pas passer par la grange, il y aurait eu un écrit supplémentaire. Il estime que les attestations testimoniales produites aux débats par les parties adverses constituent des attestations de complaisance. Il conteste encore toute prescription.

**D. L'appréciation du Tribunal :**

1) 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.

La servitude de passage peut être apparente si elle se manifeste par des signes extérieurs mais elle demeure discontinue. Lorsque le passage est révélé par un chemin ou des aménagements, la servitude est bien apparente mais demeure, quoi qu'il en soit, discontinue.

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 assujéti, 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 PERSONNE1.) est d'être à nouveau en mesure d'exercer la servitude de passage dont bénéficierait sa propriété en faisant contraindre les époux GROUPE2.) à remettre le chemin en état de manière à lui permettre de pouvoir librement accéder à son terrain en passant par le chemin situé sur le terrain des parties défenderesses. Il invoque donc l'existence d'une servitude conventionnelle, discontinue et apparente, au profit de son 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.

Les demandes d'PERSONNE1.) non autrement contestées quant à leur recevabilité sont à dire recevables.

## 2) Le bien-fondé

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 légales relatives aux servitudes.

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 discontinues, 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 acquise par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière.

Il faut ici entendre par titre, l'acte juridique créant ou aménageant le droit à la servitude, soit que la formation ou la modification de ce droit résulte de la volonté de deux propriétaires, soit qu'elle résulte d'un partage, d'une donation, d'un testament, etc.

En ce sens, le titre n'est pas synonyme du terme "acte écrit", et n'est soumis à l'obligation d'aucune forme sacramentelle ; il peut même résulter de l'ensemble des clauses de plusieurs titres.

Les conventions écrites sur les servitudes, pour être opposables aux tiers, devant être publiées, la forme sous seing privé, valable en elle-même, sera cependant insuffisante en pratique, puisque tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique.

L'usage des actes sous seing privé se trouve donc, en principe, exclu par cette condition.

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.

En matière de servitudes comme en toute autre matière, les juges doivent, dans les conventions, plutôt rechercher la commune intention des parties que s'attacher au sens littéral des termes.

Sous cette restriction, les pouvoirs des juges du fond, pour l'interprétation des titres constitutifs de servitude, sont souverains quant à l'existence et quant à l'étendue de la servitude, mais sous le contrôle de la Cour de cassation relatif à la dénaturation des titres dans leur interprétation.

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.

Aux termes de l'article 1315 du Code civil, celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver. Réciproquement, celui qui se prétend libéré, doit justifier le paiement ou le fait qui a produit l'extinction de son obligation.

Conformément audit article, il appartient à PERSONNE1.) d'établir tant l'existence de la servitude conventionnelle qu'il invoque que les agissements des époux GROUPE2.) qui l'empêcheraient d'exercer cette servitude.

Il est acquis aux débats qu'PERSONNE1.) est propriétaire d'un terrain inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO1.), parcelle qui est contiguë à la parcelle de PERSONNE2.) et de PERSONNE3.) inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO2.).

Il résulte de l'acte notarié passé en date du 7 mars 1947 devant le notaire PERSONNE7.) que les époux PERSONNE6.) et PERSONNE8.) ont échangé avec les époux PERSONNE9.) et PERSONNE10.) différentes parcelles sises dans la commune de ADRESSE3.). A la dernière page du susdit acte notarié figure la clause suivante : « Inbetroff des Ueberfahrtsrechtes welches Herr PERSONNE9.) bis jetzt über das Grundstück des Herrn PERSONNE6.) ausübt wurde vereinbart, dass für den Fall wo Herr PERSONNE6.) Herrn PERSONNE9.) dieses Ueberfahrtsrecht untersagen würde, die Eheleute GROUPE3.) sich verpflichten dieses Ueberfahrtsrecht über das Eigentum des Herrn GROUPE4.), längs dem Eigentum PERSONNE6.) zu erbringen ».

Il ressort d'un écrit dactylographié libellé « Erklärung » daté du 7 mars 1947 et signé par les époux GROUPE4.) que : « Herr PERSONNE4.) und seine von ihm ermächtigte Ehegattin PERSONNE5.), zusammen zu ADRESSE3.) erklären hiermit Kenntnis zu haben von einem Tauschakt aufgenommen am heutigen Tage durch Notar PERSONNE7.) aus ADRESSE4.), zwischen den Eheleuten GROUPE3.) und den Eheleuten GROUPE1.) aus ADRESSE3.) und der Bedingung über das Ueberfahrtsrecht. Unterzeichnete erklären sich bereit den Eheleuten GROUPE1.) resp. deren Erben ein Ueberfahrtsrecht über ihr Grundstück längs PERSONNE6.) zu überlassen, für den Fall wo durch den obigen Tausch Herr PERSONNE6.) den Eheleuten GROUPE1.) das Ueberfahrtsrecht über sein Grundstück verbieten würde. Das Ueberfahrtsrecht welches die Eheleute GROUPE4.) überlassen werden, geschieht unentgeltlich ».

Sur le même document, la mention suivante a été ajoutée le 1<sup>er</sup> mars 1992 : « Der weitere Verlauf des Weges ist an der Süd-Ost Seite des im Jahre 1992 errichteten Stalles bzw. Anbauten durch PERSONNE2.) entlang », précédée de la signature de PERSONNE2.) et d'PERSONNE1.).

Indépendamment de toute question relative à la validité de ces écrits sous seing privé, il échet de relever d'emblée que ni la clause précitée de l'acte d'échange du 7 mars 1947, ni l'écrit du 7 mars 1947, ni celui du 1<sup>er</sup> mars 1992 ne contiennent la moindre précision quant aux numéros cadastraux qui sont visés.

En outre, au vu de la lecture combinée des prédites clauses, il y a lieu de constater que la servitude est en effet conditionnelle, dès lors que son existence est liée à une interdiction formulée par PERSONNE6.) à l'égard des anciens propriétaires GROUPE1.), respectivement à l'égard de l'actuel propriétaire PERSONNE1.) de passer sur son terrain.

Or, une telle interdiction ne résulte d'aucun élément du dossier, de sorte que la réalisation de la condition à laquelle l'existence de la servitude conventionnelle de passage est liée n'est pas établie.

PERSONNE1.) n'a donc pas apporté la preuve de l'existence de la servitude conventionnelle de passage qu'il invoque et en conséquence la preuve d'agissements de la part des époux GROUPE2.) qui l'empêcheraient d'exercer son droit de passage.

Il ne démontre pas non plus l'existence d'un trouble de jouissance dans son chef.

Il s'ensuit que toutes les demandes d'PERSONNE1.) sont à dire non fondées.

Au vu du sort du litige, sa demande en octroi d'une indemnité de procédure est également à dire non fondée et les frais et dépens de l'instance sont à mettre à sa charge.

**PAR CES MOTIFS :**

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

dit les demandes d'PERSONNE1.) recevables, mais non fondées,

dit non fondée sa demande en octroi d'une indemnité de procédure,

partant en déboute,

condamne PERSONNE1.) 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