

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 2495/24
Dossier no. L-CIVIL-/23

**AUDIENCE PUBLIQUE DU
11 JUILLET 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 Filipe VALENTE, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette

ET

PERSONNE2.), et

PERSONNE3.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

les parties défenderesses, comparant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS

Par exploit du 31 mai 2023 de l'huissier de justice Tom NILLES de Luxembourg, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 22 juin 2023 à 9h00, salle JP 1.19, pour y

entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après plusieurs remises, l'affaire fut retenue à l'audience publique du 29 mai 2024, lors de laquelle Maître Catia OLIVEIRA, en remplacement pour Maître Filipe VALENTE, se présenta pour la partie demanderesse, tandis Maître Gwendoline BELLA, en remplacement pour Maître David YURTMAN, se présenta pour les parties demandereses, 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 rétroactes et les prétentions des parties :

PERSONNE1.) est propriétaire d'une maison d'habitation avec jardins sis à L-ADRESSE3.), inscrits au cadastre sous les numéros cadastraux NUMERO1.), NUMERO2.) et NUMERO3.). PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont propriétaires de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre sous le numéroNUMERO4.), qui est contiguë à la maison et aux jardins de PERSONNE1.).

Par exploit de l'huissier de justice Tom NILLES du 31 mai 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 constater l'état d'enclave de la propriété de PERSONNE1.) ;
- partant, voir obtenir, sinon voir constater en faveur de PERSONNE1.) un droit de passage sur les fonds des parties défenderesses en raison de cet état d'enclave conformément aux dispositions de l'article 682 du Code civil ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à permettre à PERSONNE1.) une jouissance paisible de son droit de passage, sous peine d'une astreinte de 100 euros par violation ;
- de ce fait, voir condamner les parties défenderesses préqualifiées, à voir détruire et/ou retirer tout obstacle à ce droit de passage dans les huit jours de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard ;

- voir finalement condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à des dommages et intérêts d'un montant de 5.000 euros pour les préjudices matériel et moral subis par le fait et/ou la faute des parties défenderesses conformément aux dispositions des articles 1382 et 1383 du Code civil ;
- à titre subsidiaire, voir nommer un expert en vue de constater l'état d'enclave du fonds appartenant à la partie demanderesse et de déterminer le passage pour désenclaver le fonds ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir ;
- voir condamner les parties défenderesses solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour le tout aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-330/23.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) demandent à titre reconventionnel à être indemnisés de la perte de leur terrain de 1,22 m² à hauteur de la somme de 4.000 euros en raison résultant du droit de passage de PERSONNE1.). Ils sollicitent en outre la somme de 12.015,90 euros, sinon la moitié de cette somme au titre de frais de reconstruction du mur litigieux ainsi que la somme de 2.199,63 euros correspondant aux panneaux qui auraient dû posés sur le mur litigieux et qui seraient actuellement inutilisables pour la construction du nouveau mur. Ils réclament finalement l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros.

Par jugement inscrit au répertoire sous le numéro 44/2024 rendu en date du 4 janvier 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, après avoir dit la demande de PERSONNE1.) recevable en la forme, a, avant tout autre progrès en cause, ordonné une visite des lieux avec comparution personnelle des seules parties ainsi que de leurs mandataires respectifs, a sursis à statuer pour le surplus et a réservé tous autres droits et moyens des parties ainsi que les frais et dépens de l'instance.

La visite des lieux avec comparution personnelle des parties ainsi que de leurs mandataires a eu lieu en date du 19 février 2024.

B. L'argumentaire des parties :

Il convient de rappeler que sur base des faits constants ci-avant énoncés, PERSONNE1.) fait valoir qu'en date du 20 juin 2003, elle s'est vu délivrer une autorisation de bâtir pour la transformation et l'agrandissement de sa maison d'habitation. Les travaux auraient englobé la construction d'un carport. Depuis près de vingt années, la partie demanderesse utiliserait

son carport pour garer son véhicule sans la moindre entrave, ni le moindre souci. Le 23 mai 2022, les parties défenderesses auraient sollicité une autorisation de bâtir pour la construction d'un mur avec grillage en limite de propriété. Une telle autorisation leur aurait été délivrée en date du 24 juin 2022. Cette construction porterait néanmoins d'importants griefs à la partie demanderesse. La disposition des lieux ne permettrait pas la construction d'un tel mur en limite de propriété sans enclaver la propriété de la partie demanderesse. En raison de la construction du mur litigieux, le fonds de la partie demanderesse se trouverait enclavé. Elle ne serait plus en mesure d'accéder en voiture de la voie publique à son logement, respectivement à son carport. Aucun véhicule généralement quelconque y compris une ambulance ne pourrait plus avoir accès à la propriété de la partie demanderesse.

PERSONNE2.) et PERSONNE3.) s'opposent à la demande en faisant valoir que le terrain adverse n'est pas enclavé. La partie demanderesse arriverait à se garer à un mètre de sa porte d'entrée. Il s'agirait d'une simple commodité. L'autorisation de construction n'aurait pas porté sur la construction d'un garage fermé qui aurait finalement été réalisé, de sorte que la construction en question serait illicite. Le garage serait utilisé par la partie adverse comme aire de stockage. Le mur litigieux aurait été construit pour délimiter leur terrain et pour en jouir paisiblement. A supposer l'existence d'une enclave, celle-ci serait volontaire en raison du fait que la partie demanderesse a acheté une maison située en deuxième ligne et qu'elle y a fait construire un garage de manière illicite. Subsidiairement, les parties défenderesses sollicitent une visite des lieux afin de permettre au tribunal de se faire une idée de la configuration des lieux. Plus subsidiairement, elles demandent au tribunal de n'ordonner que la suppression du bout de mur qui gêne.

Suite à la visite des lieux, PERSONNE2.) et PERSONNE3.) font valoir que PERSONNE1.) a systématiquement déplacé leurs pots de fleurs qu'ils avaient posés afin de délimiter les fonds respectifs. Ils donnent encore à considérer que les visiteurs de PERSONNE1.) continuent à se garer devant leur maison. Principalement, ils renvoient à leurs plaidoiries antérieures relatives au maintien du mur et subsidiairement, ils demandent une démolition partielle du mur permettant l'accès d'une voiture sous les conditions qu'ils soient indemnisés de la perte de leur terrain de 1,22 m² évaluée à 4.000 euros, que la somme de 12.015,90 euros correspondant au coût de reconstruction du mur soit mise à charge de la partie adverse, sinon que cette somme soit partagée par moitié entre les parties et que le montant de 2.199,63 euros correspondant aux panneaux du mur litigieux devenus inutilisables pour le nouveau mur soit pris en charge par les parties adverses.

PERSONNE1.) conteste les affirmations adverses relatives aux bacs de fleurs et quant aux stationnements des voitures de ses visiteurs. Les photos y afférentes versées en cause ne seraient pas datées et n'auraient donc aucune valeur probante. Elle fait exposer qu'elle ne s'oppose pas à une démolition partielle du mur de façon à permettre l'accès d'une voiture. Elle sollicite le rejet de l'ensemble des demandes reconventionnelles. Les parties adverses n'auraient pas droit à se voir indemniser une perte d'un bout de terrain qui n'aurait aucune

utilité d'ailleurs pour un prix jugé excessif. Elle conteste le devis produit en cause par la partie adverse concernant la reconstruction du mur pour constituer un devis de complaisance. Elle ne serait pas responsable de l'absence d'installation des panneaux qui pourraient en tout état de cause toujours être installés sur le nouveau mur.

C. L'appréciation du Tribunal :

1) La demande principale

Il convient de rappeler que suivant l'article 682 du Code civil, le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a aucune issue sur la voie publique, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de son héritage, à la charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

L'article 682 du Code civil institue donc la servitude dite de passage. La servitude de passage résulte de l'état d'enclave du fonds dominante, privé d'accès, respectivement suffisant à la voie publique. L'enclave se définit par rapport à la voie publique et à la possibilité d'accès suffisant à celle-ci à partir du fonds enclavé. Elle est absolue lorsque le terrain ne possède aucun accès à la voie publique et relative lorsque l'accès est insuffisant. La reconnaissance de l'enclave ne peut répondre à des soucis de convenance personnelle qui conduirait le juge judiciaire à prononcer une véritable expropriation pour cause d'utilité privée, en se substituant à l'autorité administrative, qui, seule peut imposer une expropriation, pour utilité publique seulement.

Est enclavé le fonds qui n'a aucun accès ou un accès insuffisant pour l'exploitation à laquelle il est destiné à une voie publique. Dans ce cas, pour permettre l'exploitation, l'article 682 précité accorde à son propriétaire le droit de réclamer un passage sur les fonds qui le séparent de la voie publique, à charge d'en indemniser les propriétaires (cf. H. DE PAGE, Traité élémentaire de droit civil belge, tome 6, n° 592).

L'état d'enclave ne peut être juridiquement admis que pour autant qu'il est constaté une nécessité et non une utilité ou une commodité. Cela signifie qu'il n'y a pas de servitude pour la seule commodité du propriétaire du fonds prétendument enclavé.

L'état d'enclave permet la revendication d'une servitude de passage pour accéder à un bien sauf si le propriétaire revendiquant un tel droit de passage par servitude s'est volontairement enclavé.

L'accès de l'automobile professionnelle ou familiale à la porte même de la propriété est devenu une facilité de la vie ordinaire de notre temps et que le propriétaire du fonds servant qui, par hypothèse, en jouit pour lui-même, est mal venu à refuser à son voisin enclavé.

Les juges du fond disposent d'un pouvoir souverain pour apprécier, d'après l'état des lieux et les circonstances de la cause, si le fonds est ou non enclavé, si l'issue dont dispose un fond sur la voie publique pour son exploitation est suffisante, et si l'enclave est ou non le résultat d'opérations volontaires.

Il appartient à celui qui se prétend enclavé et qui réclame une servitude de passage sur l'héritage voisin, soit en l'occurrence à PERSONNE1.), de prouver l'état d'enclave de sa propriété.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) est propriétaire d'une maison d'habitation avec jardins sis à L-ADRESSE3.), inscrits au cadastre sous les numéros cadastraux NUMERO1.), NUMERO2.) et NUMERO3.). PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont propriétaires de la maison d'habitation sise à L-ADRESSE2.), inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO4.) et NUMERO5.) est contiguë à la maison et aux jardins de PERSONNE1.).

Il est également constant en cause que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont construit un mur le long de leur propriété, mur qui est actuellement litigieux.

D'après les investigations et constatations faites sur les lieux qui ont permis de fournir des éléments complets sur la configuration des lieux et sur la faisabilité d'un accès au moyen d'un, la largeur du mur litigieux qui est de 220 cm au niveau du troisième pilier diminue par la suite, de sorte que le passage d'un véhicule automobile jusqu'au garage de PERSONNE1.) est impossible.

Compte tenu de ces éléments établissant l'existence d'une parcelle enclavée dont PERSONNE1.) entend faire un usage normal et au vu des considérations en droit qui précèdent, il convient d'accorder à cette dernière un droit de passage sur le fonds de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) afin de lui permettre le passage avec son véhicule automobile jusqu'à son garage.

Il convient en conséquence de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à enlever toute entrave et à libérer le passage de cette servitude de tout obstacle qui serait de nature à entraver l'usage par PERSONNE1.) de la servitude de passage, condamnation qui ne saurait être assortie de quelconques conditions, et notamment à procéder à l'enlèvement de la partie du mur litigieux sur leur fonds empêchant le passage de PERSONNE1.) avec son véhicule automobile jusqu'à son garage afin à permettre à PERSONNE1.) le passage avec son véhicule automobile jusqu'à son garage et ceci dans un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard.

Il échet encore de condamner PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en cas d'installation de nouvelles entraves au paiement d'une astreinte de 100 euros pour toute nouvelle violation constatée par huissier de justice.

La simple atteinte au droit réel constitue un préjudice. Or, dans la mesure où PERSONNE1.) n'apporte pas les éléments suffisants permettant de caractériser un préjudice matériel dans son chef, elle n'a pas droit à une indemnisation de ce chef tandis que son préjudice moral résultant nécessairement des tracasseries subies est à indemniser par l'allocation de la somme de 500 euros au paiement de laquelle PERSONNE2.) et PERSONNE3.) sont condamnés conjointement, la solidarité laissant d'être établie.

2) La demande reconventionnelle

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

Selon l'[article 682 du Code civil](#), l'indemnité fixée en contrepartie de la servitude de passage doit être proportionnelle au dommage causé.

Comme PERSONNE2.) et PERSONNE3.) invoquent une perte de leur terrain de 1,22 m² qui résulte du plan versé et en l'absence d'élément contraire, il échet de retenir une perte de terrain de 1,22 m² dans le chef de PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

En l'absence d'éléments probants permettant de fixer la valeur vénale de la parcelle de terrain concernée par l'assiette de la servitude de passage, il convient de fixer ex aequo et bono l'indemnité devant leur revenir au montant de 1.500 euros.

PERSONNE1.) est en conséquence condamnée à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) cette somme de 1.500 euros.

Il ne saurait cependant être fait droit à la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en paiement des frais de démolition du mur litigieux et de reconstruction d'un nouveau mur à concurrence d'un montant de 12.015,90 euros et en indemnisation des panneaux du premier mur d'un montant de 2.199,63 euros, dès lors que ces frais ont été rendus nécessaires à cause du seul fait que PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont par la construction de leur premier mur empêché le passage de PERSONNE1.) à son garage, construction qu'ils ont réalisée en connaissance du fait qu'elle entravera le droit de passage de PERSONNE1.) tel que cela résulte de l'échange de correspondance.

Aucune des parties n'établissant avoir rempli la condition d'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure sont à dire non fondées.

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.

Au vu de l'issue du litige, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour un tiers à PERSONNE1.) et pour deux tiers à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

PAR CES MOTIFS

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

revu le jugement inscrit au répertoire sous le numéro 44/2024 rendu en date du 4 janvier 2024.

dit partiellement fondée la demande de PERSONNE1.),

partant constate l'état d'enclave du fonds de PERSONNE1.),

accorde à PERSONNE1.) un droit de passage sur le fonds PERSONNE2.) et PERSONNE3.) afin de lui permettre le passage avec son véhicule automobile jusqu'à son garage,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à enlever toute entrave et à libérer le passage de cette servitude de tout obstacle qui serait de nature à entraver l'usage par PERSONNE1.) de la servitude de passage, et notamment à procéder à l'enlèvement de la partie du mur sur leur fonds empêchant le passage de PERSONNE1.) avec son véhicule automobile jusqu'à son garage afin à permettre à PERSONNE1.) le passage avec son véhicule automobile jusqu'à son garage et ceci dans un délai de trois mois à partir de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) en cas d'installation de nouvelles entraves au prédit droit de passage au paiement d'une astreinte de 100 euros pour toute nouvelle violation constatée par huissier de justice,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 500 euros en guise d'indemnisation de son préjudice moral,

pour le surplus, déboute PERSONNE1.) de sa demande,

dit recevable et partiellement fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE2.) et PERSONNE3.),

partant condamne PERSONNE1.) condamnée à payer à PERSONNE2.) et PERSONNE3.) une indemnité de 1.500 euros,

dit non fondées les demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure,

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

fait masse des frais et dépens de l'instance et de les impose pour un tiers à PERSONNE1.) et pour deux tiers à PERSONNE2.) et PERSONNE3.).

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