

F a i t s :

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit :

1) d'un jugement rendu contradictoirement par le tribunal de paix de ce siège le 19 mai 2008 sous le numéro 1794/08 nommant, avant tout autre progrès en cause, expert Monsieur Marc OSTYN, géomètre, demeurant à L-8218 Mamer, 2, rue des Champs

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit, détaillé et motivé à déposer au greffe de la Justice de paix de Luxembourg, de dresser sur base des actes notariés (actes de vente, de partage, d'échange,..), des plans cadastraux existants ainsi que des déclarations des parties concernées un plan détaillé renseignant l'assiette exacte des propriétés des parties ainsi que l'existence d'une éventuelle servitude de passage (le croquis annexé au contrat d'abornement du 5 mai 1947 porte une mention manuscrite « abornement + servitude ») ;

2) d'un jugement rendu contradictoirement par le tribunal de paix de ce siège le 28 novembre 2008 sous le numéro 3942/08 donnant acte aux parties :

- *que les consorts **B1.)** et **B2.)** s'engagent à ne plus placer leurs bacs à plantes au-delà de la limite de 3,30 mètres calculée à partir de la façade latérale de leur maison sise au (...),*
- *dit que le prédit accord des consorts **B1.)** et **B2.)** ne saurait être interprété dans leur chef comme valant constitution d'une servitude de passage ou reconnaissance de l'existence d'une servitude de passage pour le compte de la maison n°(...),*
- *que les consorts **A1.)** et **A2.)**, propriétaires de la maison sise au (...) autorisent **C.)**, propriétaire de la maison sise au n°(...) ainsi que les membres de sa famille à venir garer une voiture sur leur terrain à condition qu'une distance d'au moins 1,50 mètres par rapport à la fenêtre de la cuisine des époux **A2.)** soit respectée et que le petit chemin existant entre les maisons n°(...) et (...) reste libre d'accès,*

et disant non fondée la demande de **A1.)** et **A2.)** en obtention d'une indemnité de procédure ;

3) d'un jugement rendu par le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, (X^{ième} chambre) le 27 novembre 2009 sous le numéro 196/09 disant l'appel irrecevable en ce qu'il concerne les dispositions de donner acte du jugement du 28 novembre 2008, pour défaut d'intérêt à agir dans le chef de **A1.)** et de son épouse **A2.)** et le disant recevable en ce qu'il concerne les dispositions du jugement du 28 novembre 2008 relative à l'obtention d'une indemnité de procédure et aux frais et dépens de l'instance.

Suite au jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg du 27 novembre 2009, l'affaire fut reproduite devant le tribunal de paix de et à Luxembourg à la demande du mandataire des parties défenderesses à l'audience publique du 19 mars 2010, à laquelle Maître Philippe GODEBERT se présenta en remplacement de Maître Sylvie KREICHER pour les demandeurs et Maître Sophie LAMOTHE comparut en remplacement de Maître Roy REDING pour les défendeurs sub 1) à 3). La défenderesse sub 4) fut représentée par Maître Simone BEISSEL et les défendeurs sub 5) et 6) par Madame **E2.)**.

Maître Philippe GODEBERT, Maître Sophie LAMOTHE et Maître Simone BEISSEL furent entendus en leurs moyens et conclusions et Madame **E2.**) en ses explications et déclarations.

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,

l e j u g e m e n t q u i s u i t :

Revu le jugement interlocutoire du 19 mai 2008.

Revu le jugement du 28 novembre 2008.

Vu le jugement du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 10^{ème} chambre, du 27 novembre 2009.

Vu le rapport d'expertise OSTYN du 25 août 2008.

Dans son jugement du 28 novembre 2008 le tribunal avait donné acte aux parties de ce qu'elles s'étaient arrangées comme suit :

- *que les consorts **B1.)** et **B2.)** s'engagent à ne plus placer leurs bacs à plantes au-delà de la limite de 3,30 mètres calculée à partir de la façade latérale de leur maison sise au (...),*
- *dit que le prédit accord des consorts **B1.)** et **B2.)** ne saurait être interprété dans leur chef comme valant constitution d'une servitude de passage ou reconnaissance de l'existence d'une servitude de passage pour le compte de la maison n°(...),*
- *que les consorts **A1.)** et **A2.)**, propriétaires de la maison sise au (...) autorisent **C.)**, propriétaire de la maison sise au n°(...) ainsi que les membres de sa famille à venir garer une voiture sur leur terrain à condition qu'une distance d'au moins 1,50 mètres par rapport à la fenêtre de la cuisine des époux **A2.)** soit respectée et que le petit chemin existant entre les maisons n°(...) et (...) reste libre d'accès,*

Les consorts **A.)** se plaignent de ce que le prédit accord n'a pas été respecté par les consorts **B.)** et **C.)** et demandent dès lors au tribunal de fixer les limites de leur droit de passage afin qu'ils puissent se rendre sans embûches dans leur garage.

Ils versent aux débats un procès-verbal dressé en date du 17 mars 2010 par l'huissier de justice Guy ENGEL lequel aurait constaté que « *lorsqu'une voiture est en stationnement devant la maison de la famille **C.)** et vu la position des bacs à fleurs, l'accès au garage des consorts **A.)** est impossible* ».

Il ressort des mesures prises par l'expert OSTYN que le passage entre les maisons **D.)** et **E.)** est de 8,90.- mètres et qu'au niveau des maisons **C.)** et **B.)** il a une largeur théorique de 8,45.-mètres laquelle se trouve néanmoins amputée de 3,64.- mètres à cause des pots de fleurs des consorts **B.)**.

Suivant les mesures prises par l'expert la distance qui sépare les pots de fleurs des consorts **B.)** de la maison **C.)** est de l'ordre de 4,79.- mètres et il conclut dès lors que le passage vers le garage des consorts **A.)** est impossible si un véhicule est stationné devant l'immeuble **C.)**.

Il y a lieu de relever que dans l'annexe 6, page 3 figurant au rapport d'expertise OSTYN il est retenu ce qui suit pour l'immeuble des consorts **B.)** :

« De plus, cette nouvelle construction devra être munie d'une courette aux dimensions réglementaires et d'un jardinet d'agrément latéral sur toute la profondeur de l'immeuble, la largeur de ce jardinet d'agrément ne devant pas dépasser quatre mètres pour ne pas entraver le libre accès des immeubles d'en face et du fond ».

A toutes fins utiles il y a lieu de préciser que par l'expression « *immeubles d'en face* » il y a lieu de comprendre les immeubles **E.)** et **C.)** tandis que l'immeuble du fond est celui qui est à l'heure actuelle la propriété des consorts **A.)**.

L'expert a retenu qu'une photo lui avait été communiquée (annexe 7, page 3 du rapport) qui montre « *l'existence d'une porte vers l'ancienne étable et portillon de fenil à l'étage il y a plus de 30 ans à la propriété n° (...) qui devait donc raisonnablement jouir d'un accès de plus de 2,00 mètres pour une charrette et cheval venir dans cette grange* ».

Sur la prédite photo il apparaît que l'immeuble n° (...) (**B.)**) ne dispose plus de jardin mais que le passage entre les maisons était limité par un petit jardinet qui se trouvait à l'entrée de la rue (...) entre les immeubles **E.)** et **D.)**.

Il ressort néanmoins indubitablement de la prédite photo que, malgré la présence du jardinet, les propriétaires de l'immeuble n° (...) disposaient d'un large passage pour se rendre à leur propriété.

A l'heure actuelle la maison n° (...) a subi des transformations et la porte de l'étable a été remplacée par une porte de garage et le portillon de fenil à l'étage quant à lui a cédé sa place à une fenêtre.

Il ressort de la configuration des lieux que le terrain des consorts **A.)** est enclavé et que la seule possibilité dont ils disposent, s'ils veulent accéder à leur garage, est de passer par la rue (...).

Il semble d'ailleurs que ce passage n'ait constitué aucun problème jusqu'au jour où les consorts **B.)** ont, pour une raison qui leur est propre et qu'ils n'ont pas souhaité révéler, mis des pots de fleurs sur la limite de leur terrain, la présence desdits pots de fleurs combinée avec celle de véhicules devant la maison **C.)** rendant tout passage en voiture vers le numéro (...) impossible.

Le droit pour le propriétaire d'une parcelle enclavée de réclamer le passage sur les fonds voisins est fonction de l'utilisation normale du fonds quelle qu'en soit la destination, ainsi en est-il de l'habitation d'une maison exigeant le passage d'une automobile compte tenu des conditions actuelles de la vie.

Eu égard au fait que la propriété **B.)** s'étend, du moins jusqu'à preuve contraire, malgré l'absence de jardin sur une distance de quatre mètres dans la rue (...), il y a lieu de conclure que l'assiette de la servitude de passage des consorts **A.)** doit être fixée sur l'intégralité de la bande de terrain qui sépare sur le plan de l'expert OSTYN l'immeuble **C.)** de la limite maximale de la propriété des consorts **B.)**, soit $8,45-4 = 4,45$ mètres.

Il y a lieu de rappeler aux consorts **B.)** que la limite de leur propriété par rapport au garage des consorts **A.)** est tracée par leur façade et non pas par leur escalier (cf. plan de situation dressé par l'expert OSTYN, annexe 8), il en découle que l'emprise faite à l'aide de leurs pots de fleurs (en vert sur la prédite annexe) dépasse leur terrain de sorte qu'ils empiètent sur celui des consorts **A.)** rendant ainsi l'accès au garage de ces derniers difficile.

Il y a donc lieu d'enjoindre aux consorts **B.)** de ramener leurs pots de fleurs à la limite de leur terrain du côté du garage des consorts **A.)** afin que ceux-ci puissent en toute sécurité tourner avec leur véhicule pour le garer dans leur garage.

Il n'y a pas lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire alors que les conditions d'application de l'article 115 du nouveau code de procédure ne sont pas remplies.

Ne justifiant pas de l'iniquité requise par les dispositions de l'article 240 du nouveau code de procédure civile la demande des consorts **A.)** en obtention d'une indemnité de procédure est à rejeter comme n'étant pas fondée.

P a r c e s m o t i f s :

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

d i t que l'immeuble des consorts **A1.)** et **A2.)** sis à (...) est **enclavé**,

en conséquence,

d i t que les fonds des consorts **A1.)** et **A2.)** **disposent d'une servitude de passage** qui s'exerce à pied et en véhicule automoteur sur le terrain de **C.)**,

d i t que l'assiette de la servitude de passage **s'étend sur l'ensemble de la longueur** du fond de **C.)** et **sur une largeur de 4,45 mètres** mesurée à partir de la façade de l'immeuble appartenant à **C.)**,

e n j o i n t à **B1.)** et à **B2.)** **de ramener les pots de fleurs** qu'ils ont placés du côté du garage des consorts **A1.)** et **A2.)** **à la limite de leur terrain** suivant le tracé retenu par l'expert OSTYN dans l'annexe 8 de son rapport d'expertise du 25 août 2008,

d i t la demande des consorts **A1.)** et **A2.)** en obtention d'une indemnité de procédure **non fondée** et en **d é b o u t e** ,

f a i t m a s s e des frais et dépens et les **i m p o s e** **pour moitié à B1.) et B2.) et pour moitié à C.),**

d i t qu'il n'y a **pas** lieu d'assortir le présent jugement de l'exécution provisoire.

Ainsi jugé et prononcé en audience publique par Albert MANGEN, Juge de paix à Luxembourg, assisté de Sylvie GLOD, greffière, qui ont aussitôt signé le présent jugement.

Albert MANGEN

Sylvie GLOD