

**TRIBUNAL D'ARRONDISSEMENT  
DE  
DIEKIRCH**

---

Jugement civil n° 51/2015  
Numéro 18338 du rôle

Audience publique du mardi, trente et un mars deux mille quinze.

Composition:

Annette GANTREL,	Présidente,
Michèle KRIER,	Vice-Présidente,
Charles KIMMEL,	Premier Juge,
Alain GODART,	Greffier.

**E n t r e :**

**A.**), agriculteur, demeurant à L-(...);

**appelant** aux termes des exploits des huissiers de justice Alex MERTZIG de Diekirch du 21 février 2013 et Carlos CALVO de Luxembourg du 21 février 2013 ;

comparant par **Maître Isabelle HOMO**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assistée de Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

**e t :**

**1) la société à responsabilité limitée SOC1.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions ;

**intimée** aux fins du prêt exploit CALVO ;

comparant par **Maître Alain BINGEN**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, assisté de Maître Eyal GRUMBERG, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

**2) le Syndicat des Copropriétaires de la Résidence RES1.)**, sise à L-(...), représenté par son syndic actuellement en fonctions, la société à responsabilité limitée unipersonnelle **SOC2.) SARL**, établie et ayant son siège social à L-(...), inscrite au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B(...), représentée par son gérant actuellement en fonctions;

intimée aux fins du prédit exploit MERTZIG ;

comparant par **Maître Jean-Luc GONNER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

## LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture du 16 septembre 2014.

**A.)** est propriétaire d'une parcelle de terre sise à **LIEU1.)**, section G de **LIEU2.)**, inscrite au cadastre sous le **NO1.)**, bordée par le ruisseau « ... » et contiguë à des parcelles appartenant à la société **SOC1.)** SARL.

Par exploit d'huissier de justice du 19 novembre 2010, **A.)** a fait citer la société **SOC1.)** SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière civile et commerciale, pour voir constater que sa parcelle de terre est enclavée, pour voir condamner la partie citée à l'autoriser à y accéder en passant par les parcelles appartenant à la citée et le pont que celle-ci y a fait construire, et pour la voir condamner à supprimer, dans un délai de 8 jours à partir de la signification du jugement à intervenir et sous peine d'astreinte, le mur empêchant l'accès à ce pont, sinon, dans l'hypothèse où la partie citée ne procéderait pas à l'enlèvement du mur en question endéans le délai imparti, pour se voir autoriser à le faire enlever aux frais de la citée, ces frais récupérables sur simple présentation des factures des entreprises chargées des travaux, sans mise en demeure ou autre formalité.

A l'appui de sa demande, **A.)** a fait valoir que, pour accéder depuis la voie publique à sa parcelle pour la cultiver, il passait sur la propriété de la société **SOC1.)** SARL pour y traverser un pont construit sur le canal de dérivation du moulin garnissant cette propriété. Or, en 2008, la société **SOC1.)** SARL aurait fait construire deux garages sur son terrain, condamnant l'accès au pont. A la même occasion, elle aurait fait ériger un deuxième pont juste à côté du premier pont, permettant ainsi à **A.)** de continuer à exploiter son fonds et d'y accéder avec ses engins agricoles depuis la voie publique. En septembre 2010, la société **SOC1.)** SARL aurait refusé à **A.)** de passer sur son terrain et de traverser le pont en faisant construire un mur qui condamne tout accès au deuxième pont. **A.)** se trouverait dépourvu d'accès à son terrain enclavé et ne pourrait ainsi plus cultiver ses terres. Les agissements de la société **SOC1.)** SARL constitueraient un trouble possessoire auquel il faudrait mettre fin. Une mise en demeure adressée à la société **SOC1.)** SARL serait restée infructueuse de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire. **A.)** a basé sa demande sur l'article 682 du Code civil et sur l'article 117 du Nouveau Code de Procédure civile.

La société **SOC1.)** SARL a contesté le bien-fondé de la demande de **A.)**. Elle a formulé une demande reconventionnelle à voir condamner **A.)** à lui payer une indemnité mensuelle de 500 euros au cas où le tribunal instituerait, sinon rétablirait, un droit de passage au profit du requérant.

Par jugement rendu le 21 mars 2011, le tribunal de paix de Diekirch a reçu les demandes principale et reconventionnelle en la forme. Il a, avant tout autre progrès en cause, fait droit à l'offre de preuve par témoins présentée par **A.)** et il a ordonné une visite des lieux.

Par exploit d'huissier de justice du 21 mai 2012, **A.)** a fait citer le syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES1.)** » à comparaître devant le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière civile et commerciale, pour voir dire que cette partie est tenue d'intervenir dans le litige qui oppose le requérant à la société **SOC1.)** SARL, pour voir dire que le cité est tenu, sous peine d'astreinte, de laisser passer **A.)** sur les parcelles inscrites au cadastre sous les numéros **NO2.)** et **NO3.)** ayant originairement appartenu à la société **SOC1.)** SARL, et sur lesquelles a entretemps été construit l'immeuble en copropriété Résidence « **RES1.)** », afin que le requérant puisse accéder à sa propriété, pour voir condamner le cité, sous peine d'astreinte, à supprimer le mur empêchant actuellement l'accès au deuxième pont, sis sur la parcelle n° **NO2.)**, dans un délai de 8 jours à partir de la signification du jugement à intervenir, sinon, dans l'hypothèse où la partie citée ne procéderait pas à l'enlèvement du mur en question endéans le délai imparti, pour se voir autoriser à le faire enlever aux frais de la citée, ces frais récupérables sur simple présentation des factures des entreprises chargées des travaux, sans mise en demeure ou autre formalité.

Par jugement rendu le 10 décembre 2012, le tribunal de paix a ordonné la jonction des instances introduites par **A.)** contre la société **SOC1.)** SARL, d'une part, et le syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES1.)** », d'autre part, et il a reçu la demande du requérant contre le syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES1.)** » en la forme. Il a débouté **A.)** de ses demandes dirigées contre les parties citées. Il l'a condamné à payer à la société **SOC1.)** SARL et au syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES1.)** » chacun la somme de 500 euros à titre d'indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de ses demandes.

Pour statuer ainsi, le tribunal de paix a retenu que, lors de la visite des lieux, il a pu se convaincre de ce que **A.)** ne bénéficie plus d'un droit de passage sur les parcelles appartenant à la société **SOC1.)** SARL et au syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES1.)** », tout accès par ces parcelles se trouvant condamné. Il a précisé que les témoins entendus lors de l'enquête confirment que l'accès de **A.)** à sa parcelle se faisait essentiellement par la traversée d'un premier pont, condamné en 2008 par la construction de deux garages sur les parcelles de la société **SOC1.)** SARL, et ultérieurement par celle d'un deuxième pont, entretemps barré en raison de la construction d'une espèce de terrasse surélevée. Le tribunal a relevé qu'aucun des témoignages recueillis n'établit cependant l'existence d'un droit de passage au profit de **A.)** depuis cinquante ans ou plus, tel qu'offert en preuve par le requérant. Il a retenu que l'existence d'un troisième pont, situé en contrebas de l'exploitation agricole de **A.)** et de l'ancien moulin, actuelle Résidence « **RES1.)** », et reliant deux prés appartenant au requérant, doit permettre à celui-ci de continuer de cultiver de façon acceptable son pâturage. Il a rejeté comme non fondé le moyen de **A.)** que le coût des travaux de consolidation à entreprendre relativement à ce pont est disproportionné par rapport à l'utilité procurée et que rien ne permet d'affirmer que les autorisations administratives à solliciter dans le cadre de ces travaux lui seront effectivement délivrées.

De ce jugement non signifié, **A.)** a relevé appel par exploit d'huissier de justice du 21 février 2013. Il demande à voir constater, par réformation du jugement entrepris, que sa parcelle est enclavée et qu'il dispose d'un droit de passage sur les parcelles contiguës appartenant aux intimés. Il maintient ses demandes en suppression du mur l'empêchant d'y accéder par le pont construit en 2008 par la société **SOC1.)** SARL sous peine d'astreinte, sinon à se voir autoriser à faire supprimer le mur en question aux frais des intimés. Il demande en outre à être déchargé de toutes les condamnations prononcées à son encontre en première instance.

Les intimés concluent à la confirmation du jugement de première instance. Pour le cas où le tribunal déciderait qu'il y a lieu à réformation du jugement entrepris, ils demandent sur base de l'article 682 du Code civil à voir condamner **A.)** à payer à chacun d'eux la somme de 1.000 euros par mois tant que durera le passage par l'appelant sur leurs fonds à titre d'indemnité en réparation du dommage qui leur sera ainsi occasionné. Le syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES1.)** » formule par ailleurs une demande incidente contre la société **SOC1.)** SARL tendant à voir condamner celle-ci à le tenir quitte et indemne de toute condamnation à intervenir le cas échéant à son encontre, affirmant que la charge définitive d'une éventuelle condamnation devra incomber à la société co-intimée au motif que c'est cette dernière, et non le syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES1.)** », qui a fait construire le mur litigieux entravant l'accès au pont.

## **I. QUANT À L'APPEL DE A.)**

### **1) Quant à la recevabilité de l'appel**

L'acte d'appel, introduit dans les forme et délai de la loi, est recevable.

### **2) Quant au fond**

**A.)** critique le premier juge en ce que celui-ci n'a pas recherché si le fonds **A.)** est enclavé ou non. Dans son jugement, il se serait limité à vérifier si **A.)** peut se créer un autre moyen pour accéder depuis la voie publique à son fonds pour l'exploiter moyennant un investissement adéquat et modique, en se basant sur une mauvaise appréciation des faits. Il résulterait des éléments du dossier, et notamment des plans versés en cause, que le fonds appartenant à **A.)** ne permet pas d'accéder directement à la voir publique de sorte qu'il faudrait conclure que le fonds est enclavé au sens de l'article 682 du Code civil. Il s'y ajouterait que le premier pont ayant relié ce fonds aux parcelles des intimés avant que la société **SOC1.)** SARL en bloque l'accès par la construction de deux garages sur ses parcelles a toujours existé, sa raison d'être ayant été de mettre en place un passage au profit du fonds appartenant actuellement à **A.)**. En faisant construire un deuxième pont sur sa propre initiative après la condamnation du premier, la société **SOC1.)** SARL aurait marqué son intention de respecter la servitude de passage dans le chef de **A.)** et permettre à ce dernier d'accéder à son fonds.

La société **SOC1.)** SARL demande à voir déclarer l'appel de **A.)** non fondé. Elle soutient que, par acte notarié du 22 juillet 2008, elle a acquis un complexe immobilier avec moulin en vue d'y aménager plusieurs appartements. L'acte de vente ne

mentionnerait pas l'existence d'une servitude de passage au profit de **A.)** de sorte que celui-ci ne disposerait pas de titre. **A.)** ne pourrait pas non plus se prévaloir de la possession de trente ans d'une prétendue servitude de passage dès lors que, d'une part, une servitude discontinue de passage ne s'acquiert pas par possession et que, d'autre part, la possession de **A.)** est équivoque, le fait de la société **SOC1.)** SARL d'avoir autorisé l'appelant à passer par ses fonds et à traverser le pont étant à qualifier d'acte de simple tolérance. L'appelant resterait en tout état de cause à défaut d'établir que son terrain se trouve enclavé. Il ressortirait des plans et des photos que **A.)** dispose d'un accès direct à la voie publique, sinon qu'à tout le moins il pourrait, moyennant des travaux peu dispendieux, donner à son fonds un accès à la voie publique. En effet, l'appelant serait propriétaire d'une parcelle de terrain, contiguë à celle qu'il qualifie d'enclavée, qui longe la voie publique. Ces parcelles seraient munies d'un pont que **A.)** pourrait emprunter avec ses engins agricoles et son cheptel pour traverser le ruisseau « ... » qui sépare les deux parcelles. D'après un devis versé par **A.)** en première instance, le coût des travaux de renforcement du pont en question pour permettre à l'appelant de l'utiliser sans risque s'élèverait à 9.000 euros et représenterait un investissement dérisoire par rapport à la valeur du fond et de l'utilité procurée. La société **SOC1.)** SARL fait finalement valoir que reconnaître au profit de **A.)** une servitude de passage et permettre ainsi à celui-ci de passer avec ses engins agricoles par la propriété voisine pour accéder à son fonds créerait une gêne disproportionnée aux propriétaires du fonds servant. A part le fait que, par le passage en tracteur et autres engins agricoles, **A.)** détruirait les lieux soigneusement aménagés par les copropriétaires, un tel passage constituerait un danger pour les habitants de l'immeuble, notamment pour les enfants.

Le syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES1.)** » se rallie aux moyens de la société **SOC1.)** SARL et conteste que le fonds de **A.)** se trouve en état d'enclave. **A.)** pourrait accéder à son fonds par le pont se trouvant sur sa propriété et pourrait même passer sans gêne et sans danger par le ruisseau « ... ». Il ajoute qu'au vu de la destination actuelle de l'immeuble, transformé en résidence à plusieurs appartements avec jardin aménagé, un passage par sa propriété à travers le jardin n'est en tout état de cause plus possible, ce d'autant plus que, dans ce cas, il faudrait procéder à la suppression de différents ouvrages.

L'article 682 du Code civil dispose que « *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.* ».

Si d'après les termes de l'article 682 du Code civil, un fonds est à considérer comme enclavé lorsqu'il n'a aucune issue sur la voie publique, il est cependant admis que l'état d'enclave existe dès l'instant où le fonds en question n'a sur la voie publique qu'une issue insuffisante. Il y aura ainsi enclave si un fonds ne peut se procurer une issue convenable vers la voie publique sans aménagements coûteux, et disproportionnés à la valeur de ce fonds (*Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 13 mai 2005, n° 83912 du rôle*). Il en va encore ainsi au cas où le fonds n'a qu'une issue insuffisante pour l'exploitation à laquelle il est destiné (*Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 29 février 2008, n° 35/2008*).

La servitude de passage de l'article 682 du Code civil est une servitude légale procédant de la seule constatation d'un état d'enclave. Elle naît de plein droit au profit du fonds dominant par l'état d'enclave.

Il faut en conclure que l'argumentaire de la société **SOC1.)** SARL que l'acte notarié du 22 juillet 2008 par lequel elle a acquis les parcelles dont elle est actuellement propriétaire ne mentionne pas l'existence d'une servitude de passage au profit de **A.)** et que celui-ci ne peut pas se prévaloir d'une possession trentenaire du passage n'est pas fondé dès lors que c'est l'état d'enclave du fonds, invoqué par l'appelant, qui constitue le titre légal de la servitude de passage alléguée.

Par application des principes dégagés ci-avant, il s'agit d'examiner dans un premier temps si le fonds de **A.)** est enclavé, l'appelant estimant que l'état d'enclave se déduit des éléments du dossier, et notamment des plans cadastraux tandis que les parties intimées en déduisent le contraire.

Aux termes de l'article 379 du Nouveau Code de Procédure civile, le juge peut prendre en toute matière une connaissance personnelle des faits litigieux et procéder aux constatations et appréciations qu'il estime nécessaires, en se transportant si besoin est sur les lieux.

Etant donné que les parties sont en désaccord sur la question de savoir si le fonds de **A.)** est ou non enclavé, et comme le tribunal compte se faire une idée de la configuration des lieux, il y a lieu d'ordonner, avant tout autre progrès en cause, une visite des lieux.

## II. QUANT AUX DEMANDES SUBSIDIAIRES DE LA SOCIÉTÉ SOC1.)SARL ET DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « RES1.) »

Au vu de la mesure d'instruction à ordonner dans le cadre de l'appel de **A.)** contre le jugement de première instance, il y a lieu de réserver le sort des demandes subsidiaires de la société **SOC1.)** SARL et du syndicat des copropriétaires de la Résidence « **RES1.)** » contre **A.)** en paiement d'une indemnité mensuelle de passage basée sur l'article 682 du Code civil.

### PAR CES MOTIFS :

le Tribunal d'arrondissement de et à Diekirch, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

**vu** l'ordonnance de clôture du 16 septembre 2014,

**reçoit** l'appel en la forme,

**avant** tout autre progrès en cause,

**ordonne** une visite des lieux à L- **LIEU2.**), (...), en présence des parties,

**fixe** jour et heure de la visite des lieux au **vendredi, 22 mai 2015, à 10.30 heures,**

**réserve** les droits des parties et les dépens,

**refixe** l'affaire à l'audience d'appel des causes du **mardi 02 juin 2015 à 08.45 heures,** salle d'audience du Tribunal d'arrondissement.

Ainsi lu en audience publique au Palais de Justice à Diekirch, par Nous Charles KIMMEL, Premier Juge, assisté du greffier Alain GODART.

Le Greffier  
- Alain GODART-

Le Premier Juge  
- Charles KIMMEL -