

Texte pseudonymisé

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

**Jugement en matière Civile No. 2024TADCH01/00056**

Numéros TAD-2023-00846 et TAD-2024-00007

Audience publique du mardi, 30 avril 2024

Composition:

Lexie BREUSKIN,  
Gilles PETRY,  
Anne SCHMIT,

Vice-Présidente,  
Premier Juge,  
Juge,

Pit SCHROEDER,

Greffier.

**I.**

**TAD-2023-00846**

**E N T R E**

1. **PERSONNE1.**), né le DATE1.) ADRESSE1.) (PT), sans état connu, et son épouse,
2. **PERSONNE2.**), née le DATE2.) à ADRESSE2.) (P), sans état connu, les deux demeurant à L-ADRESSE3.) ;

**parties appelantes** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 20 juin 2023 ;

comparant par **Maître Deborah SOARES SACRAS**, avocat, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg ;

**E T**

1. **PERSONNE3.**), né le DATE3.), demeurant à L-ADRESSE4.) ;
2. **PERSONNE4.**), né le DATE4.), et son épouse,
3. **PERSONNE5.**), les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE5.),

4. **PERSONNE6.**), né le DATE5.), et son épouse,

5. **PERSONNE7.**), née le DATE6.) à ADRESSE6.) (Rép. Tchèque), les deux demeurant à L-ADRESSE7.) ;

**parties intimées** aux fins du prédit exploit MULLER ;

comparant par **Maître Gilbert REUTER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

## **II. TAD-2024-00007**

### **ENTRE**

1. **PERSONNE1.**), né le DATE1.) à ADRESSE1.) (PT), sans état connu, et son épouse,

2. **PERSONNE2.**), née le DATE2.) à ADRESSE2.) (P), sans état connu, les deux demeurant à L-ADRESSE3.) ;

**parties appelantes** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 29 novembre 2023 ;

comparant par **Maître Deborah SOARES SACRAS**, avocat, en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg ;

### **ET**

1. **PERSONNE8.**), née le DATE7.) à ADRESSE8.), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE9.) ;

2. **PERSONNE9.**), né le DATE8.) à ADRESSE10.) (PT), sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE9.) ;

**parties intimées** aux fins du prédit exploit MULLER ;

comparant par **Maître Gilbert REUTER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

## **LE TRIBUNAL**

Pour rappel, par acte d'appel du 20 juin 2023, PERSONNE10.) et son épouse PERSONNE2.) ont interjeté appel contre le jugement civil n° 135/2023 rendu contradictoirement par le tribunal de paix de Diekirch en date du 25 janvier 2023 et ont donné assignation à PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) à comparaître le mardi, 11 juillet 2023 à 09.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch siégeant en matière d'appel de la justice de paix.

Par acte d'appel du 29 novembre 2023, versé en cause en cours de délibéré, déposé au greffe du tribunal en date du 3 janvier 2024 et inscrit au rôle sous le numéro TAD-2024-00007, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ont interjeté appel contre le jugement civil n° 135/2023 rendu contradictoirement par le tribunal de paix de Diekirch en date du 25 janvier 2023 et ont donné assignation à PERSONNE8.) et PERSONNE9.) à comparaître le mardi, 19 décembre 2023 à 09.00 heures devant le tribunal d'arrondissement de Diekirch siégeant en matière d'appel de la justice de paix

Par jugement n° 2023TADCH01/00193, rendu par le tribunal de céans en date du 19 décembre 2023, la rupture du délibéré fut ordonnée afin de permettre aux parties de faire valoir leurs moyens de part et d'autre quant à la recevabilité de la procédure d'appel, respectivement la validité de sa régularisation par la signification d'un acte d'appel à PERSONNE8.) et à PERSONNE9.) en date du 29 novembre 2023.

Par jugement n° 2024TADCH01/00017, le tribunal d'arrondissement de Diekirch a ordonné la jonction des instances d'appel enrôlées sous les numéros de rôle inscrits sous les numéros TAD-2023-00846 et TAD-2024-00007 du rôle et a déclaré recevables les actes d'appels introduits respectivement par exploits d'huissiers de justice des 20 mai 2023 et 29 novembre 2023.

La cause fut refixée à l'audience publique du mardi, 5 mars 2024, à laquelle elle fut retenue.

A cette audience, Maître Deborah SOARES SACRES, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE8.), en remplacement de Maître Olivier UNSEN, avocat à la Cour, demeurant à ADRESSE8.), et Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, furent entendus en leurs explications et moyens.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et prononça, à l'audience publique du mardi, 30 avril 2024, le

## **JUGEMENT**

qui suit :

Pour rappel, aux termes de leur acte d'appel, PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) demandent, par réformation, de voir

-condamner les parties intimées solidairement, sinon in solidum, sinon chacune pour sa part, à laisser jouir paisiblement les parties appelantes du droit de passage sur leurs fonds et à enlever tout obstacle audit passage, sur base de l'article 682 du Code civil, à partir de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 200 euros par jour de retard passé le délai de 8 jours suivant la signification du jugement ;

-condamner les parties intimées à tous les frais et dépens des deux instances et en ordonner distraction au profit de Maître Olivier UNSEN, qui la demande affirmant en avoir faire l'avance, sinon instituer un partage largement favorable à la partie de Maître UNSEN ;

-condamner les parties intimées au paiement d'une indemnité de procédure de 1.500 euros en application de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile.

Il est constant en cause que PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) sont propriétaires des immeubles sis à ADRESSE11.) et inscrits au cadastre de la commune d'ADRESSE12.), section B d'ADRESSE12.), sous les numérosNUMERO1.)/1808 (place occupée), NUMERO2.) (place occupée) et NUMERO3.) (place) pour les avoir acquis suivant acte notarié du 19 juin 2019 de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.).

Les parties intimées sont les copropriétaires des immeubles voisins, sis à ADRESSE13.) du marché et inscrits au Cadastre de la commune d'ADRESSE12.), section B d'ADRESSE12.), sous les numéros 1243/4092 (place occupée) et NUMERO4.) (place).

Par jugement civil n° 135/2023 du 25 janvier 2023, le juge de paix, statuant contradictoirement et en premier ressort, a débouté PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) de leur demande tendant à la condamnation des consorts PERSONNE11.), PERSONNE12.), PERSONNE13.) et PERSONNE14.) de leur permettre un passage suffisant sur base de l'article 682 du Code civil et d'enlever tout obstacle de la parcelle en question, sous peine d'astreinte.

Le juge de première instance a retenu l'état d'enclave des parcelles appartenant à PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) ainsi que le fait que la parcelle NUMERO4.), appartenant aux intimées a été grevée d'un droit de passage à pieds gratuit et éternel au profit de la parcelle NUMERO3.) afin de garantir l'accès à partir de la Place du marché à ladite parcelle et vice versa, ceci suivant servitude conventionnelle constituée par acte notarié du 13 février 2020.

Le juge de paix a encore retenu qu'aux termes de leur exploit introductif d'instance, les parties demanderesses n'entendent pas exercer une action possessoire afin de faire cesser un trouble apporté à leur possession ou obtenir la remise en possession, mais exercent une action pétitoire afin d'obtenir un droit de passage suffisant en invoquant l'état d'enclave relative.

Il a encore retenu comme établi le fait que la servitude conventionnelle peut actuellement s'exercer sans entrave malgré l'espace poubelle et le poteau que les copropriétaires voisins ont fait installer sur leur parcelle.

Le juge de première instance a encore retenu la suffisance de la servitude conventionnelle ainsi que le défaut pour les parties appelantes de rapporter la preuve qu'un passage en voiture est indispensable pour l'exploitation de leurs fonds.

A l'appui de son appel, les parties appelantes font valoir que les parties intimées ont aménagé sur la parcelle n° NUMERO4.), leur appartenant, un local poubelle et un poteau, de sorte que les appelants n'auraient « *plus accès à leur immeuble et à la cour adjacente notamment avec une voiture et qu'elles se trouveraient dès lors enclavées sans accès à la voie publique* ». Elles se plaignent du fait que, depuis les aménagements susmentionnés, les appelants pourraient rejoindre la voie publique uniquement à pied, mais seraient dépourvues d'un accès carrossable.

En droit, les appelants font valoir que le droit de réclamer un passage devrait être reconnu non seulement au propriétaire d'un fonds n'ayant aucune issue suffisante sur la voie publique, mais également à celui d'un fonds n'ayant aucune issue suffisante, c'est-à-dire carrossable, sur la voie publique pour satisfaire aux besoins de son exploitation.

Une issue à pied serait manifestement à qualifier d'insuffisante pour assurer la desserte complète de leur fonds.

Ce serait à tort que le juge de première instance aurait retenu que les parties appelantes n'auraient pas établi qu'un passage en voiture serait indispensable pour l'exploitation de leur fonds ; en effet, les parties appelantes « *utilisent et veulent utiliser leur fonds* ». L'immeuble des parties appelantes aurait toujours été utilisé comme entrepôt, à l'instar du propriétaire antérieur, la société SOCIETE1.).

Les parties appelantes souhaiteraient également transformer le bâtiment « *en logement* ». Ce serait à tort que le juge de première instance aurait retenu qu'il résulterait des pièces versées que le bâtiment ne pourrait pas être transformé en logement. L'acte notarié du 2 décembre 1999, ainsi que le relevé parcellaire indiqueraient qu'il s'agirait de bâtiments d'habitation.

Elles font valoir qu'il serait de jurisprudence constante que la desserte normale d'un fonds imposerait le passage avec un véhicule.

Les parties intimées contestent l'existence d'un accès carrossable vers les parcelles des appelants ; l'existence d'un muret aurait rendu impossible depuis toujours l'accès en voiture.

En l'occurrence, une servitude conventionnelle assurerait l'accès à pied, et uniquement à pied aux parcelles des appelants.

Les intimés contestent encore l'état d'enclave, l'aménagement du local poubelles et du poteau n'empêcheraient en rien l'accès à pied à la cour et aux parcelles en question.

Ce local poubelles aurait en outre été aménagé sur exigence expresse de la Commune.

Les intimés font encore valoir que le bâtiment se trouverait en zone inondable, de sorte qu'il ne pourrait pas être utilisé comme logement ; il s'agirait d'un immeuble protégé à côté de « *ADRESSE14.)* » où toute construction serait interdite.

Ils concluent à la confirmation du jugement de première instance.

A titre subsidiaire, ils demandent l'institution d'une visite des lieux.

En l'occurrence, il y a lieu de retenir, à l'instar du juge de première instance, que les parties appelantes, en revendiquant un passage carrossable sur la parcelle n° NUMERO4.) appartenant

aux parties intimées en raison d'une issue jugée insuffisante par eux sur la voie publique, exercent effectivement, non pas une action possessoire, mais une action pétitoire, qualification qui n'a par ailleurs pas fait l'objet de contestations quelconques, exercent une action pétitoire.

Suivant l'article 682 du Code civil, « *le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a aucune autre 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 mêmes 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 de jurisprudence constante (Cour de cassation, 1er février 2001, Pasicrisie 32, page 1) que l'article 682 du Code civil vise, outre le cas d'une enclave absolue, également celui d'une enclave relative et que l'état d'enclave existe dès l'instant où le fonds en question n'a sur la voie publique qu'une issue insuffisante; ainsi, il y aura notamment 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.

La Cour de cassation a eu l'occasion de rappeler, dans un arrêt récent du 14 décembre 2017 (n° 91/2017 du registre), que l'état d'enclave existe lorsque le fonds dominant ne dispose d'aucune issue sur la voie publique ou d'une issue insuffisante pour les besoins de son exploitation.

Il importe de relever que toute gêne ne saurait être retenue. La servitude causant un trouble au fonds servant, elle ne doit être admise que de façon restrictive. Ainsi, l'issue sera praticable, et donc le fonds non enclavé, c'est-à-dire séparé de la voie publique, lorsqu'une issue existera, fût-elle incommode et que le passage sur le fonds d'autrui sera réclamé à titre de simple commodité d'avantage particulier (Cass. req., 4 juin 1866 : DP 1867, 1, p. 10 ; Cass. req., 11 janv. 1927 : DH 1927, p. 49 ; Cass. civ., 30 oct. 1928 : DH 1928, p. 607 ; Cass. req., 30 mai 1932 : Gaz. Pal. 1932, 2, p. 357 cités in Jurisclasseur Civil, articles 682 à 685-1, Fasc. unique, Servitudes, n° 59).

Il s'ensuit que l'état d'enclave ne peut être juridiquement admis qu'autant qu'est constatée une nécessité et non pas une utilité ou une commodité (CA Bordeaux, 7 déc. 1988 : JurisData n° NUMERO5.), gêne pour faire entrer du bois de chauffage; nécessité de traverser toute la maison pour déposer le bois dans un chai).

Par ailleurs, on ne peut invoquer des raisons de commodité d'accès pour justifier l'état d'enclave (Encyclopédie Dalloz, op. cit. n° 325).

La charge de la preuve de l'état d'enclave pèse sur le revendiquant (cf. Cass. req. 6 juillet 1926 : DP 1927, 1, p. 53, rapport Bricout ; TAL 19 mars 2010, n° 54/2010).

En l'occurrence, il est établi par l'extrait du plan cadastral que les deux parcelles, n° NUMERO3.) et n° NUMERO2.), n'ont d'issue sur la voie publique, à savoir la ADRESSE13.) qu'en passant par la parcelle n° NUMERO4.), appartenant aux intimés.

Le juge de première instance est à confirmer dans sa constatation que la servitude conventionnelle (passage à pied) peut actuellement s'exercer parfaitement et n'est pas entravée par le local poubelle et le poteau.

Pour prospérer dans leur action pétitoire, les appelants doivent donc démontrer que l'accès dont ils disposent à la voie publique est insuffisant pour les besoins d'exploitation du fonds concerné et qu'il est indispensable de disposer d'un accès carrossable.

Or, tel que l'a retenu le juge de première instance à juste titre, cette preuve n'est pas rapportée.

Les appelants n'ont en effet pas pu fournir des informations précises quant à la destination effective des fonds concernés, en ce que, d'une part, ils prétendent utiliser le bâtiment comme dépôt, affirmation qui est au demeurant contestée par les parties intimées et d'autre part, ils affirment l'utiliser ou vouloir l'utiliser dans le futur, ce qui ne ressortait pas clairement des renseignements puisés à l'audience, comme logement.

Or, tel que l'a retenu le juge de première instance comme ressortant d'un courrier de l'administration communale d'Echternach, reproduite dans l'acte notarié de vente n° 43371 du 19 juin 2019 entre les appelants et SOCIETE1.) : « *les parcelles NUMERO2.) et NUMERO3.) se trouvent en deuxième ligne et ne sont pas affectés à l'habitation* ».

Par ailleurs, l'affirmation des appelants que le bâtiment sis sur la parcelle n° NUMERO2.) est utilisé comme dépôt, même à la considérer établie, a été fournie sans autres explications quelconque et, n'est dès lors pas de nature à établir que l'accès à pied aux fonds en question est insuffisant pour les besoins de son exploitation, étant donné que l'appréciation de la question de l'admission de l'état d'enclave en fonction d'une nécessité pour son exploitation et non pas d'une simple utilité ou d'une commodité, est dès lors impossible.

Il suit des développements qui précèdent que c'est à bon droit et pour des motifs auxquels le tribunal de céans renvoie que le juge de première instance a retenu que les appelants ne justifient pas d'un état d'enclave relative pour insuffisance d'accès sur la voie publique et qu'il y a dès lors lieu de confirmer purement et simplement le jugement déféré.

Au vu de l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'ordonner une visite des lieux.

Au vu de l'issue du litige, la demande des appelants en attribution d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau Code de procédure civile est rejetée.

Condamne PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

## **PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en instance d'appel, statuant contradictoirement,

**reçoit** l'appel en la forme ;

**le déclare** non fondé ;

partant, **confirme** le jugement entrepris;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner une visite des lieux ;

**déboute** PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) de leur demandes en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

**condamne** PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel.

Ainsi prononcé en audience publique au Palais de Justice à Diekirch par Nous, Lexie BREUSKIN, Vice-Présidente du Tribunal d'Arrondissement, assistée du Greffier Pit SCHROEDER

Le Greffier  
Pit SCHROEDER

La Vice-Présidente du Tribunal  
Lexie BREUSKIN