Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2025TALCH01/00088

Audience publique du mardi vingt mai deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2023-03305 du rôle

Composition :

Françoise HILGER, premier vice-président,
Melissa MOROCUTTI, premier juge,
Noémie SANTURBANO, juge-délégué,
Helena PERUSINA, greffier assumé.

ENTRE

1. PERSONNE1.), et

2. PERSONNE2.), demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg, du 21 mars 2023,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg et sous le numéro NUMERO1.) auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg, représentée par son gérant actuellement en fonctions, Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant professionnellement à la même adresse,

ET

1. PERSONNE3.), et

2. PERSONNE4.), demeurant tous les deux à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit ENGEL,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître Luc SCHAACK.

LE TRIBUNAL

1. Objet du litige et procédure

Le présent litige se meut entre PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après : « les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ») d'une part, et PERSONNE3.) et son épouse PERSONNE4.) (ci-après : « les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ») d'autre part, au sujet d'un droit de passage sollicité par ces premiers sur le fonds voisin appartenant aux derniers, et ce pour l'installation d'un échafaudage aux fins de réalisation de travaux de façade.

Par exploit d'huissier de justice du 21 mars 2023, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont fait donner assignation aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de voir constater que ceux-ci exercent un abus de droit et/ou un trouble anormal du voisinage en s'opposant au passage et à la mise en place d'un échafaudage sur leur terrain pour la réalisation des travaux de façade sur la maison d'habitation appartenant aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ; de voir accorder à ces derniers la servitude de tour d'échelle et les voir autoriser à accéder sur le terrain appartenant aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), respectivement à y faire accéder les corps de métier pendant le temps nécessaire à l'exécution des travaux, à savoir pour une durée de deux semaines ; de voir dire que pendant cette durée, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) seront contraints de faire retirer les parties démontables de leur carport et de libérer les objets et obstacles s'y trouvant ; de voir dire qu'à défaut, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) seront autorisés à le faire par un homme de l'art, les frais étant à charge des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ; de voir dire qu'en cas de non-respect de la présente décision, ils seront autorisés à pénétrer sur le terrain voisin par la force publique ; subsidiairement, de voir condamner les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à leur accorder un droit de passage sur leur terrain dans un délai de 48 heures à partir de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 2.000.- euros par jour de retard ; de voir condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) au paiement de dommages et intérêts à hauteur d'un montant de 5.000.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil à titre de remboursement des frais et honoraires d'avocat exposés ; ainsi que d'une indemnité de procédure de l'ordre de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ; outre les entiers frais et dépens de l'instance ; le tout, sous le bénéfice de l'exécution provisoire.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro TAL-2023-03305 et soumise à l'instruction de la Ière section.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 27 février 2025 de la composition du tribunal.

Par ordonnance du 4 mars 2025, l'instruction de l'affaire a été clôturée.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience des plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience des plaidoiries du 18 mars 2025.

2. Prétentions et moyens des parties

Le dernier état des prétentions et moyens des parties, issu de leurs conclusions récapitulatives notifiées en date du 11 novembre 2024 (pour les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)), respectivement du 7 août 2024 (pour les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.)), se présente comme suit :

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)

À l'appui de leurs demandes, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) exposent avoir entrepris des travaux d'isolation et de crépi sur la façade de leur maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.) et que jusqu'à présent, ils n'auraient réalisé que deux côtés sur trois, leurs voisins, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), refusant de leur accorder un droit de passage sur le terrain afin de réaliser l'isolation et le crépi sur le troisième côté de la façade.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient tenté de trouver, en vain, une solution amiable avec les parties assignées depuis le mois d'octobre 2021.

Ils précisent en outre que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient installé un carport démontable en limite de propriété dont les parois doivent être enlevés pour permettre l'accès à la façade des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et la mise en place de l'échafaudage nécessaire aux travaux d'isolation et de crépi de façade. En effet, la construction d'un garage en limite de propriété aurait été refusée par la Commune de ADRESSE4.) pour ne pas être conforme au plan d'urbanisme. Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient par conséquent seulement été autorisés à faire installer une construction « *légère sur piliers* » d'un carport. Lors de l'introduction de leur demande auprès de la Commune de ADRESSE4.), les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient d'ailleurs expressément indiqué que pareille construction permettrait « *un accès à la façade voisine* » et l'autorisation communale subséquente aurait été délivrée sous cette condition.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) expliquent ensuite que dès le 29 octobre 2021, ils auraient sollicité par MEDIA1.) un entretien de vive voix avec leurs voisins afin de discuter des travaux de façade à entreprendre et de l'accès à leur façade, MEDIA1.) ayant obtenu pour seule réponse adverse le message suivant : « *pas d'intérêt* ».

En raison de ce refus de discussion de la part des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se seraient tournés vers le service de médiation de voisinage de la Commune de ADRESSE5.) en date du 29 octobre 2021 afin de trouver un arrangement amiable avec leurs voisins.

À cet effet, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient transmis aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) en date du 21 janvier 2022 le devis des travaux de façade qu'ils entendaient effectuer au courant du mois de mars 2022.

Par courrier du 23 septembre 2022, le service de médiation de voisinage aurait cependant informé les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne souhaitaient pas réserver de suite à leur demande de médiation.

En réponse aux moyens développés sur ce point par les parties assignées, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) rétorquent ne jamais avoir reçu de devis de la part de ces premières concernant le démontage de leur carport, ce qui serait corroboré par les divers MEDIA1.) échangés entre les parties.

En tout état de cause, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir que le devis versé aux présents débats semblerait avoir été confectionné par pure complaisance en ce que le prix pour le démontage du carport serait fixé forfaitairement et de façon exorbitante à une somme de près de 8.600.- euros, correspondant en tout état de cause au coût d'une installation neuve.

Après avoir tenté de multiples démarches en vue de trouver un accord amiable avec les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'auraient eu d'autre choix que de recourir aux services d'un avocat.

Malgré mise en demeure « *de libérer l'accès, de démonter la clôture et les panneaux du carport, ainsi que d'enlever tout objet sous le carport du côté gauche pour les 2 premières semaines du mois d'avril 2023* » telle que leur adressée en date du 20 décembre 2022, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) refuseraient de s'exécuter, de sorte qu'il y aurait lieu à contrainte judiciaire.

En ce qui concerne les motifs développés par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à la base de leur refus de leur accorder le droit de passage, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font tout d'abord valoir que les travaux illustrés par les photographies adverses seraient des travaux de démolition de la terrasse des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), autorisés par la Commune de ADRESSE4.) et réalisés en en août 2021, lesquels seraient sans lien aucun avec le présent litige. Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) versent à cet égard les messages échangés par les parties en cause démontrant qu'il n'a jamais été de leur intention de causer la moindre gêne aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.). En ce qui concerne ensuite l'éclairage de leur terrasse, s'il est vrai que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont installé des spots sur leur terrasse au courant du mois de juin 2022, ceci ne constituerait aucunement un motif susceptible de justifier un refus de passage pour la réalisation de travaux de façade. Quant aux haies installées le long de la propriété, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) soulèvent qu'au vu du refus de leurs voisins de leur accorder l'accès à leur propriété pour finaliser leurs travaux de façade, ils

s’opposent eux aussi au passage des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) pour le taillage des haies. Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) contestent également toute nuisance dans leur chef. Il serait au contraire important de noter que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient mis en place une MEDIA2.) sur leur cabanon de jardin, directement braquée sur la maison d’habitation des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), de sorte qu’une réclamation aurait dû être déposée auprès de la ORGANISATION1.).
En ce qui concerne finalement le motif adverse invoqué en lien avec la présence d’un « *stalker* », les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) donnent à considérer que la partie de la propriété des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) longeant celle des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) serait munie d’une clôture d’à peine un mètre de hauteur, ce qui ne constituerait pas une défense absolue aux incursions et qu’il ne serait pas établi que les travaux de façade à réaliser rendraient l’accès à la propriété des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) plus vulnérable.

En droit, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se prévalent de la servitude du tour d’échelle et font valoir que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) s’opposeraient sans rime, ni raison au passage et à la pose d’un échafaudage en vue de la réalisation des travaux indispensables d’isolation et de crépi de façade sur leur maison d’habitation et ce, malgré le fait que le temps de passage, respectivement la gêne occasionnée serait strictement limitée au temps nécessaire aux travaux, soit deux semaines et que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient en outre proposé d’indemniser leurs voisins moyennant l’allocation d’un montant de 25.- euros par jour pendant toute la durée des travaux. Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne sauraient invoquer l’existence du carport pour justifier leur refus de passage, d’autant moins alors que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient trouvé une solution n’imposant ni démolition, ni enlèvement total du carport adverse, mais seulement de ses côtés démontables. Il serait également important de mettre en exergue le fait que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) prendraient à leur charge le surcoût lié à l’installation d’un échafaudage spécial faisant le tour du carport sans s’y reposer, permettant ainsi l’usage et la jouissance du carport par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) (représentant au demeurant près de 40 % du coût total de l’isolation de la façade) et que les travaux par eux projetés seraient essentiels à la conservation de l’immeuble, étant rappelé que ceux-ci auraient d’ores et déjà été réalisés sur les deux autres côtés de leur maison d’habitation. Il serait pareillement constant en cause que le seul accès à leur façade ne pourrait se faire que par le passage sur le terrain appartenant aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.). À cet égard, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) rappellent que lors de leur demande d’autorisation pour la construction de leur carport, les parties assignées avaient expressément indiqué que l’accès à la « *façade voisine* » serait toujours permis. Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) s’opposent ainsi à ce que les coûts liés au démontage des panneaux latéraux du carport leur soient imposés, d’autant moins alors que le devis relatif auxdits coûts ne leur aurait jamais été communiqué avant la présente procédure.

Au vu des éléments exposés ci-avant, les conditions requises pour appliquer le tour d’échelle étant remplies, le refus posé par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) constituerait un abus de droit, sinon un trouble anormal du voisinage.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent ainsi à se voir autoriser l'accès à la propriété voisine par le passage et la pose d'un échafaudage pendant une durée de quinze jours, sanctionné par une amende de 2.000.- euros par jour de retard.

Ils sollicitent en outre des dommages et intérêts à hauteur d'un montant de 5.000.- euros sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil à titre de réparation du préjudice subi du fait d'avoir été contraints de recourir aux services d'un avocat à la Cour pour faire valoir leurs droits et s'opposent à la demande reconventionnelle similaire telle que formulée sur les mêmes bases par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.)

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) demandent à titre principal à voir constater qu'ils ont des raisons légitimes et justifiées pour s'opposer au passage et à la mise en place d'un échafaudage sur leur propriété pour les travaux de façade latérale de la maison d'habitation appartenant aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), partant à voir débouter ces derniers de l'ensemble de leurs prétentions et à titre reconventionnel, à voir condamner les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à leur payer le montant de 4.100.- euros pour les frais et honoraires d'avocat exposés, en sus d'une indemnité de procédure de l'ordre de 1.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile et des entiers frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire constitué.

Au soutien de leurs conclusions, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) contestent tout d'abord l'assertion adverse selon laquelle les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient tenté depuis le mois d'octobre 2021 de trouver une solution amiable entre parties, alors que bien au contraire, ces derniers se seraient montrés offensifs dès l'ingrès et auraient complètement ignoré les conséquences financières pour les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) du droit de passage sollicité.

Avant tout autre progrès en cause, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) exposent avoir au courant de l'année 2017 introduit une demande d'autorisation de construire un garage adossé à la propriété des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), lesquels s'y seraient toutefois opposés sous prétexte qu'ils voulaient maintenir libre le troisième côté de leur immeuble, se trouvant à 14 cm de la limite de propriété.

La Commune de ADRESSE5.) aurait alors proposé aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de construire un carport.

La « *construction légère sur piliers* » dudit carport n'aurait jamais été planifiée et autorisée en vue d'offrir aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) « *un accès de plein droit* » sur le terrain des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), mais uniquement de prévoir cette possibilité pour le cas où ceux-ci disposeraient de motifs réels, sérieux et légitimes nécessitant un tel accès, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce.

Contrairement aux insinuations adverses, il n'aurait en outre jamais été question d'un démontage gratuit au profit des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) expliquent ensuite que depuis la construction de ce carport, à laquelle les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) s'étaient également véhément opposés, les relations entre voisins se seraient considérablement dégradées, ces derniers essayant par tous les moyens possibles à leur disposition d'empêcher les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de jouir paisiblement de leur propriété.

Ces dernières années, les actions inacceptables des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se seraient multipliées et auraient mené à une rupture de confiance totale entre voisins.
Alors que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient toujours fait de leur mieux pour qu'il y ait une bonne entente entre les parties, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient, à de nombreuses reprises, abusé de leur gentillesse.

En effet et contrairement à ce qui avait été retenu dans les messages versés aux débats, les travaux de démolition de la terrasse des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient été exécutés sans aucun respect à l'égard des propriétés voisines, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) s'étant retrouvés avec une entrée et des voitures entièrement recouvertes de poussière. Bien que ces travaux de démolition ne soient pas en lien avec les travaux de façade, objet de la présente procédure, il n'en reste pas moins que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne tiendraient pas parole et que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) se retrouveraient toujours à subir des préjudices qui auraient pu être évités si leurs voisins étaient réellement de bonne foi.

À cela s'ajouteraient les nuisances délibérées commises par les époux PERSONNE5.), telle que celle de diriger la lumière de leurs spots installés sur leur terrasse en direction de la maison d'habitation des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), lesquels seraient constamment confrontés à une luminosité aveuglante en pleine nuit ou encore le refus de respecter la hauteur légale de leur haie mitoyenne. Des échanges récents entre parties démontreraient que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne respecteraient pas les dispositions légales en vigueur et que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) devraient systématiquement intervenir pour que leurs droits et leur propriété soient respectés. Ce ne serait en effet qu'après de multiples relances et réclamations quant à la hauteur des haies que les époux PERSONNE6.) auraient finalement daigné réagir.

Face à ces nuisances répétées, il serait parfaitement compréhensible que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) aient pu répondre avec un « *pas d'intérêt* » à des propositions de pourparlers, respectivement d'arrangement des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

La patience des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), victimes des voies de fait commises par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), aurait atteint ses limites.

Quant aux travaux de façade projetés par ces derniers, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) font valoir qu'il résulterait de la pièce n° 4 de Maître Claude WASSENICH qu'en décembre 2021, soit deux mois après avoir envisagé la réalisation de travaux de façade et sans qu'un quelconque dialogue n'ait encore eu lieu entre parties, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient d'ores et déjà « *contacté*

un avocat pour déclencher une procédure », de sorte que le ton sur lequel les futures discussions allaient être menées aurait tout de suite été annoncé.

Par ailleurs, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient tenté un recours via le service de médiation de voisinage de la Commune de ADRESSE5.) avant même d'avoir communiqué leur projet de travaux aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), cherchant ainsi *de facto* la confrontation avec ceux-ci sans que ces derniers n'aient eu la moindre possibilité de prendre position par rapport à leur prétendu besoin d'accéder à leur terrain. Malgré ce comportement offensif, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), contrairement aux assertions adverses, auraient coopéré avec le service de médiation de voisinage en informant la personne en charge du dossier de leurs différentes interrogations entièrement légitimes et fondées quant à la nature et à la durée des travaux de façade envisagés et quant à la prise en charge des coûts liés au démontage et remontage professionnel de leur carport.

Or, il serait important de souligner que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'auraient non seulement jamais pris position par rapport à ces interrogations mais plus particulièrement fait fi du devis relatif au démontage et remontage professionnel de leur carport, pourtant transmis en date du 28 juillet 2022.

Le 19 décembre 2022 et sans que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'aient eu de réponses précises à leurs différentes interrogations, ceux-ci auraient reçu moyennant MEDIA3.) une mise en demeure de la part du mandataire des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), étant au demeurant soulevé sur ce point que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'auraient jamais consenti à la transmission de leur adresse MEDIA4.) au mandataire adverse.

Cette violation de la protection de leurs données personnelles s'inscrirait ainsi dans une longue série de comportements malveillants rendant tout simplement impossible un quelconque dialogue constructif entre voisins.

En droit, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) font valoir que les conditions d'octroi d'une servitude de tour d'échelle ne seraient pas remplies en l'espèce alors que leur refus d'accorder un droit de passage à leurs voisins serait fondé sur des motifs réels, sérieux et légitimes.

Tout d'abord, dans la mesure où la servitude de tour d'échelle est définie comme un droit de passage momentané, permettant au propriétaire d'un bâtiment ou d'un mur édifié en limite de propriété de passer sur le fonds contigu pour réparer ledit mur ou la façade dudit bâtiment parce qu'il ne peut y accéder de chez lui et qu'en l'espèce, la maison d'habitation appartenant aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne se trouverait pas en limite de propriété, la servitude de tour d'échelle ne saurait servir de fondement aux revendications de ces derniers.

Par ailleurs, ni le caractère indispensable des travaux de façade prévus par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), ni la nécessité de passer sur le terrain des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne seraient établis.

Selon les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), ce projet ferait partie de la seule volonté des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de multiplier les troubles de voisinage à leur encontre.

À cela viendrait s'ajouter que la gêne et le préjudice qui seraient causés aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) seraient beaucoup plus importants que l'intérêt de procéder aux travaux litigieux.

En effet, tel qu'il résulte de la mise en demeure leur adressée en date du 19 décembre 2022, les travaux envisagés par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) nécessitent de voir « *libérer l'accès, démonter la clôture et les panneaux du carport ainsi que d'enlever tout objet sous le carport du côté gauche* ».

Or, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) refuseraient non seulement (1) de confirmer la prise en charge des coûts de démontage du carport, de stockage des pièces et de remontage du carport – le fait que le carport dont question soit démontable ne signifiant nullement que le démontage soit gratuit, (2) d'indemniser la perte de garantie sur la construction du carport qui sera subie en cas de démontage, étant en outre précisé que le démontage est susceptible d'avoir un impact sur la stabilité et l'étanchéité future du carport, et (3) d'indemniser la perte de jouissance du carport pendant toute la durée des travaux.

Face aux protestations soulevées à cet égard par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) rétorquent que ces derniers resteraient en défaut en l'espèce d'expliquer sur quelle base la somme retenue dans le devis dressé par la société SOCIETE2.) serait manifestement excessive. Outre le fait que cette allégation est formellement contestée, il y aurait lieu de constater qu'aucun autre devis permettant de démontrer que le démontage et remontage des panneaux du carport pourraient être effectués à moindre coût n'aurait été produit par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), de sorte qu'il y aurait lieu de se référer au devis SOCIETE2.) tel que figurant au dossier.

Au-delà de ce qui précède, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ajoutent faire à juste titre preuve d'une vigilance accrue lorsqu'il s'agit de donner accès à leur terrain privé alors qu'en effet, depuis fin janvier 2022, ils seraient victimes d'un « *stalker* » habitant au village, dont les violations de propriété auraient donné lieu à plus de 100 interventions de la police grand-ducale. En raison des nombreux problèmes de sécurité rencontrés, les agents de police auraient d'ailleurs recommandé aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de fermer autant que faire se peut, par des clôtures hautes, l'accès à leur propriété. Depuis presque deux ans, ils vivraient donc sous l'emprise de cette personne qui, malgré les nombreuses interventions policières et plaintes pénales déposées à son encontre, resterait susceptible de venir s'introduire dans leur maison d'habitation dès que l'opportunité se présente. Par conséquent, si les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) devaient un jour avoir un besoin réel d'accéder à leur propriété, ce qui ne serait pas le cas en l'espèce, il y aurait lieu d'assurer la présence d'un agent de sécurité sur les lieux pendant toute la durée des travaux.

Par ailleurs, s'il est vrai que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont effectivement proposé aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) d'indemniser les

embêtements liés à la réalisation des travaux de façade moyennant paiement d'un montant journalier de 25.- euros, soit l'équivalent de 350.- euros pour deux semaines, il serait incontestable que cette proposition ne leur permettrait pas de couvrir l'intégralité des frais et risques engendrés par les prédits travaux. En tout état de cause serait-il manifestement inéquitable d'obliger les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à supporter de quelconque frais résultant de travaux ordonnés par leurs voisins.

Au vu de ce qui précède, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) demandent à ce que l'ensemble des prétentions formulées par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) soient rejetées pour être ni fondées, ni justifiées.

Ils demandent encore à titre reconventionnel à voir condamner ces derniers à prendre en charge leurs frais et honoraires d'avocat, s'élevant à ce jour à 4.100.- euros.

3. Motifs de la décision

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile « [i]*l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention*. » Pareillement, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]*elui 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*. »

La règle édictée aux textes susvisés implique que le demandeur doit prouver les faits qui justifient sa demande et que le défendeur doit prouver les faits qui appuient ses moyens de défense.

En application des principes directeurs précités régissant la charge de la preuve, aux fins de pouvoir prospérer dans ses demandes, il incombe donc aux époux PERSONNE7.) de prouver conformément à la loi les actes et faits nécessaires au succès de leurs prétentions et plus précisément d'établir que les conditions requises pour l'application de la servitude du tour d'échelle sont données.

3.1. Quant au fond

La servitude de tour d'échelle peut être définie comme le droit conféré au propriétaire d'un immeuble édifié en bordure de propriété, d'occuper une partie du terrain voisin par des échelles ou des échafaudages notamment, afin d'effectuer des réparations sur son propre bien, permettant ainsi de contourner certaines difficultés d'accessibilité résultant du lieu d'implantation du bâtiment (cf. JurisClasseur Formulaire notarial, Fasc. 180 : Servitudes – Tour d'échelle. Échelage, n° 19).

La servitude de tour d'échelle, consacrée par les coutumes de l'ancien droit, a disparu avec le Code civil.

N'ayant pas été reprise dans le Code civil, ni depuis lors dans aucune loi particulière, la servitude de tour d'échelle ne saurait être considérée comme une servitude légale.

La question s'est alors posée devant les tribunaux de savoir si un propriétaire, à défaut d'un accord préalable avec son voisin – accord pouvant prendre la forme d'une

servitude conventionnelle – pouvait passer sur la propriété de ce dernier en vue d'effectuer des travaux à son immeuble.

La jurisprudence a longtemps hésité entre le refus d'un tel droit, cependant quasi nécessaire en pratique, et sa reconnaissance au titre du passage pour motif d'enclave ou au titre des règles sur la clôture forcée et sur la mitoyenneté ou encore à tout autre titre, par exemple par assimilation aux troubles normaux de voisinage.

Consciente du fait que l'abolition de la servitude de tour d'échelle par le Code civil pouvait avoir des conséquences graves dans la pratique et conduire à la dégradation et à la ruine de bon nombre de bâtiments en cas de refus du voisin d'autoriser le passage, la jurisprudence n'a pas hésité à consacrer un droit original imposé par la nécessité.
La Cour de cassation a dès lors décidé que les tribunaux pouvaient autoriser un propriétaire et ses ouvriers munis de leurs outils à passer provisoirement par le terrain voisin à l'effet de procéder aux réparations nécessaires imposés par l'état du mur de sa maison, malgré l'absence de titre conventionnel ou légal (cf. Cass. fr., ch. civile, 14 décembre 1955, D. 1956, p. 283).

La jurisprudence reconnaît donc aujourd'hui l'existence du droit de passage sur le fondement de l'exception de nécessité, voire l'abus du droit de propriété que commet celui qui refuse, sans motif légitime, le passage sur son fonds (cf. Cass. fr., Civ. 3ème, 15 février 2012, n° 10-22.899, Bull. civ. II, n° 32 ; CA, 22 mai 2019, n° CAL-2018-01112 ; CA, 14 juillet 2021, n° CAL-2021-00539).

Si le propriétaire du fonds voisin s'oppose au passage, il peut dès lors être contraint à subir ce passage, ainsi que les inconvénients de ce qui est nécessaire à la réparation (cf. CA, 10 décembre 2008, Pas. 34, p. 357 ; TAL, 25 octobre 2001, n° 67840).

Le juge ne doit cependant accorder l'autorisation de passer sur le terrain d'autrui que dans de strictes limites, sous peine de porter une atteinte trop grave au droit de propriété. La jurisprudence a dégagé certains critères pour les modes d'établissement de ce droit de passage : les travaux doivent avoir un caractère indispensable et permettre le maintien en bon état de conservation d'une construction ; et les modalités de passage, la marge d'empiétement et le temps d'intervention doivent être aussi restreints que possible.

L'octroi de l'autorisation judiciaire de passage est ainsi soumise aux conditions suivantes : (1) le caractère indispensable des travaux, (2) l'impossibilité de se dispenser, pour leur exécution, de passer provisoirement sur le fonds voisin, (3) l'absence de caractère disproportionné de la gêne et du préjudice causés au voisin en comparaison avec l'intérêt de celui qui projette les travaux et (4) une juste et raisonnable indemnité du voisin devant supporter le passage provisoire sur son terrain (cf. JurisClasseur, op. cit., n° 21 ; TAL, 5 octobre 2010, n° 129901 ; CA, 11 novembre 2020, n° CAL-2019-00122).

(1) Le caractère indispensable des travaux résulte de la nécessité absolue de les effectuer pour sauvegarder la construction qui en est l'objet. C'est ainsi, par exemple, qu'a été autorisé à passer à titre temporaire sur le fonds voisin, le propriétaire qui se trouve dans la nécessité de réaliser des travaux pour assurer l'étanchéité d'un mur

limitrophe ou pour procéder à des travaux de crépissage ou de ravalement (cf. JurisClasseur, op. cit., n^{os} 22 et suivants et jurisprudences y citées).

(2) La justification de ne pas pouvoir entreprendre les travaux à partir de la propriété comportant la construction qui en est l'objet résulte notamment du fait qu'elle ne bénéficie pas d'un passage suffisant pour la circulation des engins nécessaires pour l'exécution des travaux ou encore du fait que ces travaux, au vu de la configuration des lieux, respectivement de l'implantation de l'immeuble, ne peuvent être effectués qu'en installant à partir du fonds voisin un échafaudage volant (cf. JurisClasseur, op. cit., n° 27). Il n'est toutefois plus nécessaire qu'aucune autre possibilité n'existe. Il suffit qu'aucune autre solution d'un coût proportionné ne puisse être trouvée pour que le voisin ne puisse refuser le passage par son fonds (cf. Cass. fr., Civ. 3ème, 26 mars 2020, n° 18-25.996).
(3) S'agissant de la nécessité de limiter la gêne et le préjudice causés au voisin à l'utilité des travaux, la règle de base est que la sujétion résultant de l'autorisation de passage sur le fonds voisin doit non seulement être très provisoire et indispensable à l'exécution des travaux projetés par son demandeur mais aussi ne pas entraîner des inconvénients autres que les inconvénients normaux de voisinage. Le bénéficiaire d'un tour d'échelle ne doit de ce fait n'apporter qu'une gêne minimale à celui qui en est le débiteur. Pour l'application de ce principe, il n'y a lieu de tenir compte, notamment de l'intérêt du demandeur et des sujétions qui seraient imposées aux défendeurs et qui pourraient justifier un refus non inspiré par la malice ou l'intention de nuire et dès lors un abus de propriété (cf. JurisClasseur, op.cit., n° 28).

(4) Lorsqu'une indemnité est due au propriétaire du fonds qui a été amené à laisser le passage sur son terrain, elle se compose généralement de deux éléments, l'un matériel qui est l'indemnisation des dégâts, l'autre subjectif représenté par le trouble de jouissance dépendant des conditions dans lesquelles sont effectués les travaux et leur durée. Il est encore admis que, même temporaire, la gêne résultant du passage, de l'encombrement, des bruits etc., justifie une indemnisation préalable, pour le moins provisionnel, à côté d'une indemnisation des dégâts causés aux biens. Ainsi, un propriétaire ne saurait, sans commettre un abus de droit, refuser à son voisin l'autorisation de passer sur son terrain pour procéder aux travaux nécessaires à la conservation d'un mur, alors que ledit voisin s'est engagé à réparer les conséquences de toute dégradation qui pourrait être commise à l'occasion des travaux et à remettre à ses frais en l'état antérieur la propriété voisine après le passage des ouvriers chargés des travaux (cf. CA Versailles, 28 avril 1986 : D. 1987, somm. p. 15). Toutefois, les propriétaires du fonds servant doivent être déboutés de leur demande d'indemnisation, s'ils se contentent d'affirmer qu'ils subiront un trouble de jouissance du fait de leur passage sur leur fonds, sans établir la réalité de ce préjudice (cf. CA Amiens, 9 avril 2012, n° 11/02243 : JurisData n° 2013-010173).

Dans la plus grande majorité des décisions de justice traitant de la matière, les juges sont amenés à analyser si oui ou non il y a lieu d'autoriser la pose d'échafaudages sur le terrain voisin.

Tel est le cas en l'espèce.

Pour analyser de telles demandes de pose d'échafaudage, la jurisprudence vérifie de façon stricte les conditions applicables et fixe des limites matérielles et temporaires

contraignantes pour réduire à un minimum la gêne imposée au voisin (cf. TAL, 27 juin 2018, n° 170425).

En l'occurrence, les travaux projetés par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) concernent le mur extérieur latéral droit de leur maison d'habitation, qui jouxte la parcelle voisine des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) (cf. pièce n° 6 de la farde I de 6 pièces de Maître Luc SCHAACK).

Suivant le devis n° NUMERO2.) dressé en date du 27 mai 2022 par la société SOCIETE3.), il s'agit plus précisément de réaliser des travaux « *d'isolation thermique par l'extérieur du pignon droit* » (cf. pièce n° 2 de la farde I de 8 pièces de Maître Claude WASSENICH).

L'isolation thermique étant ce qui limite les pertes de chaleur en hiver et les surchauffes en été et améliore le confort intérieur tout en réduisant la consommation d'énergie, le tribunal conclut à la nécessité des travaux envisagés par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Ces travaux se justifient d'autant plus alors que le mur en question constitue en partie la maison d'habitation des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et que les deux autres côtés de celle-ci ont d'ores et déjà été isolés. Le tribunal tient ainsi pour avéré que le fait de ne pas effectuer les travaux d'isolation sur le mur litigieux est susceptible de causer des dégradations au bâtiment ainsi que des pertes d'énergie.

Il résulte ensuite des pièces versées en cause que la configuration des lieux est telle que le mur sur lequel les travaux d'isolation thermique doivent être réalisés n'est accessible que par le sol de la propriété voisine.

Quant à l'indemnisation de la gêne occasionnée, il est à relever que c'est précisément sur ce point que portent les contestations des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Ces derniers demandent en effet à titre principal à voir constater qu'ils ont des raisons légitimes et justifiées pour s'opposer au passage et à la mise en place d'un échafaudage sur leur propriété pour les travaux projetés par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en reprochant à ceux-ci d'avoir multiplié les troubles de voisinage à leur égard, et ce par : des travaux de démolition de leur terrasse à l'issue desquels l'entrée et les voitures des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) se seraient retrouvées recouvertes de poussière, le non-respect des dispositions légales en matière de hauteur des plantations et le fait de diriger la lumière des spots installés sur leur terrasse en direction de la maison d'habitation des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Or, il est à préciser que des dégâts antérieurs éventuels lors de la réalisation d'autres travaux ou lors d'éventuels autres troubles de voisinage commis à différentes occasions n'autorisent pas les défendeurs à refuser l'accès à leur propriété pour l'exécution de travaux indispensables par leurs voisins.

Le tribunal ne prendra dès lors pas position quant aux reproches tenant aux salissures commises lors de travaux de démolition de la terrasse voisine, à la hauteur non-réglementaire des haies plantées en bordure de propriété et à la luminosité prétendument excessive des spots installés sur la terrasse voisine – au

demeurant non autrement étayée – tels que formulés par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à l'encontre des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et qui sont sans lien aucun avec le présent litige.

En ce qui concerne l'installation proprement dite de l'échafaudage, force est de constater que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ont pas fourni de précision à cet égard, ni quant aux dimensions dudit échafaudage ou son emprise au sol.

Il découle cependant du devis n° NUMERO2.) dressé en date du 27 mai 2022 par la société SOCIETE3.) que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont opté pour la mise en place d'un « *échafaudage vertical de pied posé sur toiture ou en accès difficile constitué de planchers de travail reposant sur des tubes métalliques.* »

Selon les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), cet échafaudage spécial – dont la dépense s'élève à 4.275.- euros HTVA, correspondant ainsi à près de 30 % du coût total des travaux (14.169,96 euros HTVA) – aurait pour particularité de faire le tour du carport installé en limite de propriété par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), ce qui permettrait d'en maintenir l'accès, et donc l'usage et la jouissance, ce que ces derniers ne contestent pas. Le tribunal retient ainsi que l'entrée du carport des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne sera pas obstruée par l'installation de l'échafaudage.

Le tribunal constate en outre que le temps indiqué pour la réalisation des travaux est de deux semaines et que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont offert aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de leur allouer un montant de 25.- euros par jour pour les désagréments causés.

En ce qui concerne plus précisément le préjudice invoqué par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) pour s'opposer à l'autorisation de passage, ceux-ci déplorent le fait pour les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de refuser non seulement la prise en charge des coûts liés au démontage/remontage des panneaux latéraux de leur carport et au stockage de ceux-ci mais aussi de les indemniser pour la perte de garantie sur la construction du carport qui sera subie suite à son démontage ainsi que pour la perte de jouissance du carport subie pendant toute la durée des travaux d'isolation.

Si les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) sont effectivement en droit de demander un dédommagement au titre des détériorations éventuelles et des troubles de jouissance inhérents au chantier, le tribunal rappelle qu'ils ne sauraient toutefois en tirer argument pour s'opposer à l'autorisation de passage.

Au vu de ce qui précède, à défaut pour les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) de démontrer que les travaux d'isolation projetés par les époux PERSONNE7.) sont de nature à engendrer une sujétion intolérable et excessive, leur refus d'accorder un accès à leur propriété afin de permettre l'installation d'un échafaudage ainsi que l'exécution consécutive des travaux d'isolation sur le mur latéral droit de la maison d'habitation des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), est à qualifier d'abusif.

La demande des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) tendant à l'obtention d'une autorisation de pénétrer sur le terrain appartenant aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) pour y réaliser des travaux d'isolation en y installant un échafaudage est partant à déclarer fondée pour être justifiée par le caractère indispensable des travaux projetés, et l'intérêt des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à voir réaliser ces travaux prévaut sur l'éventuelle gêne ou préjudice causé aux défendeurs.

Le tribunal pouvant définir les limites des modalités de passage, la marge d'empiétement et le temps d'intervention, il y a lieu de préciser que l'échafaudage est à installer conformément au devis n° NUMERO2.) dressé en date du 27 mai 2022 par la société SOCIETE3.) en veillant à ce que l'empiètement soit réduit au strict minimum.

Il y a encore lieu de fixer le temps des travaux à deux semaines à compter de la date de début des travaux, qui sera notifiée aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) par lettre recommandée au moins quinze jours à l'avance.

En ce qui concerne ensuite la problématique liée à la présence du carport, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font valoir que pour permettre la mise en place de l'échafaudage, il faudrait démonter les panneaux latéraux du carport ainsi que retirer tout objet s'y trouvant. Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) indiquent sur ce point que les frais pour le démontage, stockage et remontage des prédits panneaux s'élèveraient, suivant devis n° NUMERO3.) dressé en date du 28 juillet 2022 par la société SOCIETE2.), à la somme de 8.658.- euros TTC (cf. pièce n° 4 de la farde I de 6 pièces de Maître Luc SCHAACK), frais que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) refusent de prendre en charge sous prétexte qu'aux termes de leur demande en autorisation de construire le carport, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auraient expressément mentionné qu'il s'agirait d'une « *construction légère sur piliers (permettant ainsi un accès à la façade voisine)* » ; que l'autorisation de construire délivrée par le Bourgmestre de la Commune de ADRESSE4.) aurait été délivrée sous cette condition et qu'en tout état de cause, les frais chiffrés par le devis précité seraient surfaits.

S'il est vrai que la demande en autorisation de construire le carport telle qu'introduite par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) auprès de la Commune de ADRESSE4.) en date du 9 août 2017 mentionne expressément qu'il s'agit d'une « *construction légère sur piliers (permettant ainsi un accès à la façade voisine)* », toujours est-il que contrairement aux propos tenus par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), l'autorisation de construire n° NUMERO4.) délivrée en date du 11 septembre 2017 par le Bourgmestre ne dit mot sur ce point (cf. pièce n° 1 de la farde I de 8 pièces de Maître Claude WASSENICH).

En tout état de cause, c'est à juste titre que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) font valoir que le fait d'avoir érigé une « *construction légère sur piliers (permettant ainsi un accès à la façade voisine)* », ne suppose pas *ipso facto* que la dépose d'une telle construction puisse se faire sans engendrer de frais.

Le tribunal note ensuite que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) restent en défaut d'établir que la somme de 8.658.- euros TTC telle que retenue par le devis SOCIETE2.) susmentionné serait exorbitante alors qu'aucun contre-devis dressé par

une société tierce n'est versé aux débats. Le tribunal estime cependant eu égard à la nature des prestations mises en compte que les frais y afférents tels que facturés par la société SOCIETE2.) sont effectivement excessifs : 1.200.- euros HTVA pour « *Protection de chantier + rangement* », 5.300.- euros HTVA pour « *Démontage des panneaux ALIAS1.) du carport avant la pose d'échafaudage + montage des panneaux ALIAS1.) sur carport après l'enlèvement d'échafaudage* » et 900.- euros HTVA pour « *Transport et stockage des panneaux ALIAS1.) pendant la durée des travaux chez voisin* ». Dans la mesure toutefois où il n'est pas contesté que l'installation de l'échafaudage, à l'initiative des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), requiert le démontage, le stockage et le remontage des panneaux latéraux du carport des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) et qu'il n'appartient pas à ces derniers de supporter les frais liés à ces prestations, il y a lieu de dire que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) prendront en charge les prédits frais sur présentation de la facture émise après prestations accomplies par la société SOCIETE2.), à hauteur d'un forfait fixé *ex aequo et bono* par le tribunal à hauteur de 5.000.- euros TTC, le surplus étant à supporter par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Il y a encore lieu d'ordonner la réalisation d'un état des lieux par voie d'huissier de justice, à choisir d'un commun accord des parties et à défaut par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), avant et après la réalisation des travaux, cela afin de faire le constat d'éventuels dégâts qui seraient causés à la propriété des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.). Le tour d'échelle étant admis au profit des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et constituant une gêne pour les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), les frais de ces états des lieux seront à supporter par ces premiers.

S'agissant du préjudice invoqué par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) en relation avec la prétendue perte de garantie sur la construction du carport qui sera subie en cas de démontage, force est de constater qu'il ne résulte d'aucune pièce soumise à l'appréciation du tribunal, telle une attestation établie par le constructeur ou la société ayant installé le carport, que le démontage des panneaux latéraux de celui-ci entraînera une perte de garantie. Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) restent pareillement en défaut de démontrer que le démontage précité aura un impact sur la stabilité et l'étanchéité future du carport. Dans ces circonstances, le moyen adverse développé sur ce point est à rejeter, de sorte qu'aucune indemnisation pour une prétendue perte de garantie ne sera allouée aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Concernant ensuite le préjudice relatif à la perte de jouissance, le tribunal rappelle que les propriétaires du fonds servant doivent être déboutés de leur demande d'indemnisation, s'ils se contentent d'affirmer qu'ils subiront un trouble de jouissance du fait de leur passage sur leur fonds, sans établir la réalité de ce préjudice (cf. CA Amiens, 9 avril 2012, n° 11/02243 : JurisData n° 2013-010173). En l'espèce, tel qu'exposé ci-avant, il résulte du devis n° NUMERO2.) dressé en date du 27 mai 2022 par la société SOCIETE3.) que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont opté pour la mise en place d'un échafaudage spécial permettant de maintenir l'accès et donc l'usage et la jouissance du carport par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.). En l'absence de toute contestation de leur part sur ce point, le tribunal retient

qu'aucune perte de jouissance ne sera subie par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Quant au moyen développé par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) tendant à exiger la présence sur les lieux d'un agent de sécurité pendant toute la durée des travaux si jamais le droit de passage sur leur fonds était accordé aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), tel le cas en l'espèce, s'il est vrai que suivant les pièces figurant au dossier, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ont déposé une plainte contre X pour harcèlement auprès du Commissariat de ADRESSE6.) aux termes de laquelle ils font état de la venue récurrente d'une « *PERSONNE0.)* » qui observerait de façon insistante leur maison d'habitation et leurs voitures et laquelle, en date du 29 janvier 2022, se serait même introduite dans leur jardin (cf. pièce n° 5 de la farde I de 6 pièces de Maître Luc SCHAACK), toujours est-il que le tribunal ne dispose d'aucune information actuelle à ce sujet. Le tribunal ignore ainsi si les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) sont à l'heure actuelle toujours harcelés par cette « *PERSONNE0.)* », respectivement si la venue de celle-ci a cessé. Il est également à relever que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'expliquent pas dans quelle mesure l'installation de l'échafaudage, sinon le démontage des panneaux latéraux de leur carport aurait une quelconque incidence sur les faits d'harcèlement par eux subis ou faciliterait une introduction par effraction à leur domicile. Dans ces conditions, leur moyen relatif à la présence sur les lieux d'un agent de sécurité pendant toute la durée des travaux est pareillement à déclarer non fondé.
Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent encore à voir assortir le droit de passage d'une astreinte de 2.000.- euros par jour de retard.

Aux termes de l'article 2059 du Code civil, « [l]*e juge peut, à la demande d'une partie, condamner l'autre partie, pour le cas où il ne serait pas satisfait à la condamnation principale, au paiement d'une somme d'argent, dénommée astreinte, le tout sans préjudice de dommages-intérêts s'il y a lieu.* »

L'astreinte peut être définie comme une condamnation pécuniaire prononcée par le juge et destinée à vaincre la résistance d'un débiteur récalcitrant en l'amenant à s'exécuter rapidement par crainte de se voir infliger une condamnation pécuniaire (cf. Encyclopédie Dalloz, V ° Astreinte, n ° 1).

L'astreinte constitue donc un moyen de forcer le condamné à l'exécution de la condamnation. L'astreinte est une condamnation pécuniaire accessoire et éventuelle qui s'ajoute à la condamnation principale pour le cas où celle-ci ne serait pas exécutée dans le délai prescrit par le juge et qui tend à obtenir du débiteur récalcitrant, par la menace d'une augmentation progressive de sa dette d'argent, l'exécution en nature d'une obligation supposant son fait personnel (cf. TAL, 4 octobre 2019, n° TAL-2018-02086).

La condamnation à une astreinte est facultative et relève du pouvoir d'appréciation du juge. Celui-ci dispose de la plus grande liberté d'appréciation en ce qui concerne la fixation du montant de l'astreinte, qui doit être fixée en fonction de la nature et des circonstances de la cause, notamment des ressources et du comportement du débiteur, et doit avoir un effet dissuasif suffisant (cf. Chronique, Journal des Tribunaux 1980, p. 312 ; TAL, 23 octobre 2018, n° TAL-2018-00096).

En application des principes exposés ci-avant et eu égard aux circonstances de l'espèce, le tribunal estime qu'il y a lieu de prononcer une mesure coercitive de nature à inciter les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) à s'exécuter.

Cependant, afin de garantir que la durée des travaux ne dépasse pas le délai annoncé de deux semaines, sur lequel le tribunal s'est basé pour apprécier la gêne occasionnée, il y a également lieu d'assortir le respect dudit délai d'une mesure coercitive.

Eu égard à l'enjeu de l'affaire, il y a partant lieu de fixer l'astreinte journalière à payer par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en cas d'inexécution du présent jugement au montant de 150.- euros par jour de retard et de fixer pareillement l'astreinte journalière à payer par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) en cas de retard dans l'exécution des travaux d'isolation thermique du mur latéral droit de leur maison d'habitation au montant de 150.- euros par jour de retard à partir du 8ème jour suivant l'expiration du délai de deux semaines prévu pour l'achèvement desdits travaux, en précisant que chacune des astreintes est limitée à un plafond de 20.000.- euros.

3.2. <u>Quant aux demandes relatives aux frais et honoraires d'avocat exposés</u>

Le tribunal constate que tant les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) demandent à ce que leurs adversaires soient condamnés au remboursement des frais et honoraires d'avocat par eux exposés dans le cadre de la présente procédure.

Il est aujourd'hui de principe que les honoraires que le justiciable doit exposer pour obtenir gain de cause en justice constituent un préjudice réparable qui trouve son origine dans la faute de la partie qui succombe (cf. Cass., 9 février 2012, arrêt n° 5/12, JTL 2012, n° 20, p. 54 ; CA, 20 novembre 2014, n° 39462).

Les frais et honoraires d'avocat peuvent ainsi donner lieu à indemnisation sur base de la responsabilité civile de droit commun en dehors de l'indemnité de procédure.

En effet, s'il est vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle.

Il convient encore de préciser que la circonstance que l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile permette au juge d'allouer à une partie un certain montant au titre des sommes non comprises dans les dépens, dont les honoraires d'avocat, n'empêche pas une partie de réclamer ces honoraires au titre de réparation de son

préjudice sur base de la responsabilité contractuelle ou délictuelle, à condition d'établir les éléments conditionnant une telle indemnisation, à savoir une faute, un préjudice et une relation causale entre la faute et le préjudice (cf. CA, 17 février 2016, n° 41704).

Le tribunal se doit de relever d'emblée que faute pour les parties en cause de verser un mémoire relatif aux frais et honoraires d'avocat effectivement exposés ainsi que la preuve de paiement y afférente, leurs demandes sont à déclarer non fondées.

3.3. Quant aux demandes accessoires

3.3.1. Exécution provisoire

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) concluent encore à l'exécution provisoire du présent jugement.

Aux termes de l'article 244 du Nouveau Code de procédure civile, l'exécution provisoire, sans caution, sera ordonnée même d'office, s'il y a titre authentique, promesse reconnue, ou condamnation précédente par jugement dont il n'y ait point appel. Dans tous les autres cas, l'exécution provisoire pourra être ordonnée avec ou sans caution.

Lorsque l'exécution provisoire est facultative, comme en l'espèce, son opportunité s'apprécie selon les circonstances particulières de la cause, en tenant compte notamment des intérêts respectifs des parties, du degré d'urgence, du péril en la demeure, ainsi que des avantages et inconvénients que peut entraîner l'exécution provisoire pour l'une ou l'autre des parties (cf. CA, 8 octobre 1974, Pas. 23, p. 5 ; CA, 7 juillet 1994, n° 16604 et 16540).

Au vu des intérêts en présence et après examen des différents points relevés ci-avant et dans la mesure où les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne justifient pas qu'il y ait urgence ou péril en la demeure ou pour quelle autre raison l'exécution provisoire du présent jugement s'imposerait, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

3.3.2. Indemnités de procédure

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) sollicitent finalement l'allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Aux termes de l'article 240 précité, « [l]*orsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine.* »

De ce texte, la jurisprudence a déduit trois conditions pour l'allocation d'une indemnité de procédure : une issue favorable du procès pour la partie qui demande l'indemnité de procédure, la dépense de sommes irrécouvrables et l'iniquité.

Le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas la faute ; il s'agit de considérations d'équité qui justifient le principe d'une condamnation et qui déterminent en même temps le montant de celle-ci.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508).

Au vu de l'issue du litige, les parties n'établissent pas l'iniquité requise sur base de cette disposition, de sorte que leurs demandes en allocation d'une indemnité de procédure ne sont pas fondées.

3.3.3. Frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Eu égard aux circonstances de l'espèce, il convient de faire masse des frais et dépens de l'instance et de les imposer pour moitié à chacune des parties en cause avec distraction, pour la part qui le concerne, au profit de Maître Luc SCHAACK, avocat constitué pour les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

déclare la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), partiellement fondée,

dit partant que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont tenus d'autoriser PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ainsi que le corps de métier par eux chargé pour réaliser les travaux « *d'isolation thermique par l'extérieur du pignon droit* » de leur maison d'habitation sise à L-ADRESSE1.), à pénétrer, à titre temporaire, sur le terrain situé à L-ADRESSE3.), appartenant à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.), pour y réaliser les prédits travaux, en y installant un échafaudage conformément au devis n° NUMERO2.) dressé en date du 27 mai 2022 par la société SOCIETE3.) tel que versé en cause, en veillant à ce que l'empiètement soit réduit au strict minimum,

dit que cette autorisation de passage est limitée aux besoins des travaux d'isolation thermique et à une période de deux (2) semaines à compter de la date de début desdits travaux, cette date devant être notifiée à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) par courrier recommandé au moins quinze (15) jours à l'avance,

dit qu'en cas de refus du droit de passage dûment ordonné, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) seront redevables envers PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'une astreinte de 150.- euros par jour de retard,

dit que le montant total de l'astreinte encourue est limité à un maximum de 20.000.- euros,

dit qu'en cas de retard dans l'achèvement des travaux, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) seront redevables envers PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à compter de l'écoulement d'un délai de trois (3) semaines suivant le commencement des travaux d'une astreinte de 150.- euros par jour de retard,

dit que le montant total de l'astreinte encourue est limité à un maximum de 20.000.- euros,

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) prendront en charge les frais liés au démontage, stockage et remontage des panneaux latéraux du carport sur présentation de la facture émise après prestations accomplies par la société SOCIETE2.), à hauteur d'un forfait fixé *ex aequo et bono* par le tribunal à hauteur de 5.000.- euros TTC, le surplus étant à supporter par PERSONNE3.) et PERSONNE4.),

déclare le moyen de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) relatif à la perte de garantie subie en relation avec le démontage et remontage des panneaux latéraux de leur carport, non fondé,

partant, en déboute,

déclare le moyen de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) relatif à la perte de jouissance subie, non fondé,

partant, en déboute,

déclare le moyen de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) relatif à la présence d'un agent de sécurité sur les lieux durant toute la durée des travaux, non fondé,

partant, en déboute,

dit qu'il sera procédé à un état des lieux par huissier de justice, à choisir d'un commun accord des parties et à défaut par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), avant le commencement des travaux et après l'achèvement des travaux afin de faire le constat d'éventuels dégâts qui seraient causés à la propriété de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.),

met les frais afférents à cet état des lieux à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.),

déclare les demandes de part et d'autre tendant au remboursement des frais d'avocat exposés dans le cadre du présent litige, non fondées,

partant, en déboute,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

déclare les demandes de part et d'autre en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, non fondées,

partant, en déboute,

fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à chacune des parties avec distraction, pour la part qui le concerne, au profit de Maître Luc SCHAACK, avocat constitué pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.), qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.