

Audience publique du mercredi vingt-cinq avril deux mille sept.

Numéro 91811 du rôle

Composition :

M. Etienne SCHMIT, premier vice-président,
Mme Martine DISIVISCOUR, juge,
Mme Françoise WAGENER, juge,
M. Marc KAYL, greffier.

E n t r e :

- 1) M. A.), ouvrier, et son épouse,
- 2) Mme B.), ouvrière, demeurant ensemble à L-(...),

parties demanderesses aux termes d'un acte de l'huissier de justice suppléant Tom NILLES en remplacement de l'huissier de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch/Alzette du 7 octobre 2004, comparant par Maître Paul DIESCHBOURG, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t :

- 1) SYNDICAT DE LA COPROPRIETE DE LA RESIDENCE X.), sise à L-(...), représenté par son conseil syndical la société à responsabilité limitée C.), représentée par son gérant M. C.), demeurant à L-(...),

partie défenderesse aux fins du prédit acte NILLES, comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg,

- 2) l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE PETANGE, établie à L-4760 Pétange, Place J.-F.

Kennedy, représentée par son collègue des bourgmestre et échevins, en la personne de son bourgmestre,

partie défenderesse aux fins du prédit acte NILLES, comparant par Maître Roger NOTHAR, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

1. Les indications de procédure

Le 7 octobre 2004, M. **A.)** et son épouse Mme **B.)** ont fait donner assignation au SYNDICAT DE LA COPROPRIETE DE LA RESIDENCE **X.)** (ci-après : le syndicat) et à l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE PETANGE (ci-après : la commune) à se faire représenter par un avocat devant ce tribunal. Les époux **A.)-B.)** concluent à la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 25.000.- euros avec les intérêts légaux à partir de l'assignation, jusqu'à solde.

L'affaire a été déposée au greffe du tribunal le 24 novembre 2004.

A l'audience du 7 mars 2007 l'ordonnance de clôture limitée aux moyens de l'incompétence du tribunal et de l'irrecevabilité de la demande a été rendue et Mme le juge Françoise WAGENER a fait son rapport oral.

Maître Paul DIESCHBOURG, avocat constitué, a conclu pour M. **A.)** et Mme **B.)**.

Maître Barbara ROUSSEAU, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué, a conclu pour le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE DE LA RESIDENCE **X.)**.

Maître Sandra ALVES ROUSSODA, avocat, en remplacement de Maître Roger NOTHAR, avocat constitué, a conclu pour l'ADMINISTRATION COMMUNALE DE PETANGE.

2. L'objet de la demande

Les époux **A.)-B.)** exposent qu'ils ont acquis, le 9 novembre 1989, l'immeuble situé à L-(...), comprenant une maison d'habitation, un jardin d'agrément, deux garages ainsi qu'un droit de passage pour accéder aux deux garages situés derrière la maison.

La commune aurait accordé un permis de bâtir pour la construction d'une résidence à logements multiples avec garages, la résidence **X.)**, érigée sur le terrain adjacent à l'immeuble des demandeurs et contre leur mur pignon. La résidence **X.)** aurait été construite de manière à violer la propriété des demandeurs, en l'occurrence, sur la servitude de passage ayant permis aux époux **A.)-B.)** d'accéder à leurs garages.

Les demandeurs n'auraient plus un accès normal aux garages et, même s'ils ont entretemps aménagé une rampe de fortune vers les deux garages, ils auraient dû sacrifier une partie de leur jardin d'agrément et ne disposeraient plus d'espace suffisant pour manœuvrer des voitures devant les garages qui seraient ainsi impraticables.

Les époux **A.)-B.)** « concluent à une substantielle perte de valeur accrue à leur acquisition immobilière, ainsi amputée ». Il en résulterait un trouble de voisinage quotidien et continu depuis la construction de la résidence **X.)**.

Les demandeurs recherchent la responsabilité des parties défenderesses sur base principalement des articles 1382 et 1383 du code civil, subsidiairement sur base de la loi du 1er septembre 1988 relative à la

responsabilité civile de l'Etat et des collectivités publiques, respectivement sur l'article 544 du code civil. Ils concluent à la condamnation des parties défenderesses à leur payer la somme de 25.000.- euros à titre de dommages et intérêts.

3. Les moyens soulevés par les parties défenderesses

Par voie de conclusions du 11 mai 2006, le syndicat soulève la nullité de l'exploit introductif d'instance pour libellé obscur. Le défendeur expose qu'il lui serait impossible de prendre utilement position par rapport à la demande adverse.

Dans les mêmes conclusions, le syndicat fait valoir qu'en application de l'article 4 du nouveau code de procédure civile, tel qu'il a été modifié par la loi du 9 août 1993, toutes les contestations relatives aux servitudes sont de la compétence exclusive du juge de paix. Le tribunal d'arrondissement serait dès lors incompétent pour connaître de la demande des époux **A.)-B.)**.

Dans ses conclusions subséquentes, le syndicat fait valoir que le droit de passage invoqué par les demandeurs, son non-respect et le dommage qui en découle proviendrait d'une servitude constituée par acte notarié du 9 novembre 1989. Aucune violation de propriété n'aurait été commise, mais une aggravation de servitude par le promoteur. Cette aggravation de servitude résulterait encore de la convention du 26 mars 2007 produite par les demandeurs. Or, en matière de servitude, le juge de paix bénéficierait d'une compétence spéciale et exclusive, de sorte que le tribunal d'arrondissement devrait se déclarer incompétent pour connaître de la demande.

Par voie de conclusions du 29 mai 2005, la commune soulève également la nullité de l'assignation du 7 octobre 2004 pour libellé obscur. Elle soutient qu'il ne ressortirait pas de l'acte introductif en quoi la responsabilité de la commune serait engagée. Aucun reproche ne serait formulé à l'égard de la commune et les demandeurs ne fourniraient aucune explication en quoi les différents textes légaux invoqués devraient trouver application à l'égard de la commune.

La commune conclut en outre à l'incompétence du tribunal saisi pour connaître de la demande « pour le cas où une quelconque violation d'une prétendue servitude de passage devrait être reprochée à l'administration communale ».

4. La compétence du tribunal

Les parties défenderesses soulèvent l'incompétence du tribunal d'arrondissement pour connaître de la demande des époux **A.)-B.)**, en application de l'article 4 du nouveau code de procédure civile.

Les époux **A.)-B.)** concluent au rejet du moyen d'incompétence soulevé. Ils exposent que le dommage causé à leur patrimoine immobilier dépasserait le seuil de compétence de la justice de paix. La diminution de la valeur de leur propriété immobilière résultant de la situation actuelle des lieux, pour laquelle les époux **A.)-B.)** demandent réparation, relèverait de la compétence générale du tribunal civil, la demande étant évaluée sous toutes réserves à 25.000.- euros au moins.

Ni la réparation d'un préjudice causé aux demandeurs, ni la matière du trouble de voisinage, ni la responsabilité civile ne constitueraient des compétences exclusivement réservées aux tribunaux de paix, de sorte que l'ampleur du dommage causé serait le critère *ratione valoris* de la compétence du tribunal d'arrondissement, valablement saisi. S'il est exact que les litiges des servitudes relèvent de la compétence exclusive du juge de paix et que la servitude de passage ayant existé au profit de l'immeuble des requérants aurait de facto été supprimée, il ne s'agirait que d'un des éléments descriptifs d'un dommage plus général, pour lequel les époux **A.)-B.)** demandent réparation.

L'article 4 du nouveau code de procédure civile dispose : « Il [le juge de paix] connaît toujours à charge d'appel, à quelque valeur que la demande puisse s'élever : (...) »

4° des actions possessoires en complainte, dénonciation de nouvel œuvre et réintégrande, sous réserve que le possessoire et le pétitoire ne sont point cumulés ;

5° (L. 9 août 1993) de toutes autres contestations relatives à l'application des articles 637 à 710 du Code civil. (...) »

Depuis la loi du 9 août 1993 portant augmentation du taux de compétence des justices de paix et portant modification de certaines autres dispositions légales, la compétence du juge de paix s'étend à charge d'appel et à quelque valeur que la demande puisse s'élever, à toutes les contestations relatives à l'application des articles 637 à 710 du code civil.

En matière de servitudes, le juge de paix est le juge du possessoire et du pétitoire, il connaît de toutes les contestations relatives à l'existence et au respect des servitudes légales ou conventionnelles.

Les propriétaires des immeubles respectifs disposent notamment d'une action possessoire, destinée à protéger la possession, respectivement à faire cesser le trouble de jouissance causé et d'une action pétitoire dénommée action confessoire, respectivement action négatoire, tendant à faire reconnaître en justice l'existence ou l'inexistence du droit de servitude et sa protection lorsque le droit est méconnu. En plus des actions propres à la matière des servitudes, le propriétaire du fonds dominant dispose des actions de droit commun, notamment des actions en responsabilité qui peuvent aboutir à la remise en *pristin état*, ou selon le cas, à l'allocation de dommages et intérêts (voir Enc. Dalloz, v° Servitudes, n°313 et suiv.).

La demande des époux **A.)-B.)** tend à voir engager la responsabilité de la commune et du syndicat des copropriétaires de la résidence **X.)** et à l'indemnisation du préjudice subi, en raison de la privation de la servitude de passage conventionnelle grevant le fonds voisin et dont les demandeurs affirment être, respectivement avoir été titulaires. A l'appui de leurs prétentions, les demandeurs font valoir qu'en raison de la construction de la résidence **X.)**, ils auraient été privés de leur droit de passage sur le terrain voisin et que la violation de la servitude de passage aurait engendré un préjudice dans leur chef.

Pour apprécier le bien-fondé de la demande des époux **A.)-B.)**, le tribunal doit se prononcer sur l'existence de la servitude alléguée et sur la prétendue violation du droit de passage des demandeurs par la construction de la résidence **X.)**.

L'action des époux **A.)-B.)**, encore qu'elle soit basée sur les règles de la responsabilité aquilienne et des troubles de voisinage, constitue une contestation relative à l'existence et au respect de la servitude conventionnelle de passage dont les époux **A.)-B.)** affirment être, respectivement avoir été, titulaires. Le tribunal ne saurait dès lors statuer sur la demande des époux **A.)-B.)**, sans méconnaître la compétence exclusive conférée au juge de paix en cette matière, en application de l'article 4.5° du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal est partant incompetent pour connaître de la demande

5. La nullité de l'exploit introductif

Le tribunal étant incompetent pour connaître de la demande des époux **A.)-B.)**, il n'y a pas lieu d'analyser le moyen de nullité de l'assignation du 7 octobre 2004 soulevé par les parties défenderesses.

6. L'indemnité de procédure

M. **A.)** et Mme **B.)** succombent et doivent supporter les dépens, de sorte que leur demande d'une indemnité sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile n'est pas justifiée.

Le SYNDICAT DE LA COPROPRIETE DE LA RESIDENCE **X.)** demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.250.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Cette demande est à rejeter comme non fondée étant donné que le demandeur ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes déboursées par lui et non comprises dans les dépens.

L'ADMINISTRATION COMMUNALE DE PETANGE demande l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile. Cette demande est à rejeter comme non fondée étant donné que la demanderesse ne justifie pas en quoi il serait inéquitable de laisser à sa charge l'entièreté des sommes déboursées par elle et non comprises dans les dépens.

Par ces motifs

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

se déclare incompetent pour connaître de la demande de M. **A.)** et de Mme **B.)**,

rejette les demandes en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, condamne M. **A.)** et Mme **B.)** aux dépens.

Ce jugement a été lu à l'audience publique indiquée ci-dessus par M. Etienne SCHMIT, premier viceprésident, en présence de M. Marc KAYL, greffier.