

Texte pseudonymisé

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

## **Jugement civil 2023TALCH01 / 00295**

Audience publique du mardi onze juillet deux mille vingt-trois.

### **Numéro TAL-2021-09277 du rôle**

#### **Composition :**

Malou THEIS, premier vice-président,  
Séverine LETTNER, premier juge,  
Elodie DA COSTA, juge délégué,  
Luc WEBER, greffier.

#### **E n t r e**

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI d'Esch-sur-Alzette du 7 octobre 2021,

comparaissant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

#### **e t**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit,

comparaissant par l'organe de la société à responsabilité limitée INTERDROIT SARL, établie et ayant son siège social à L-4210 Esch-sur-Alzette, 40 Rue de la Libération, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 217690, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Sandra GIACOMETTI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## Le Tribunal :

### I. Faits et indications de procédure

Par acte notarié du DATE1.) PERSONNE1.) a acquis une maison sise à ADRESSE1.), au prix de 410.000 euros.

Suite à l'acquisition de ce bien PERSONNE1.) a, par exploit d'huissier du 7 octobre 2021, fait donner assignation à la société à responsabilité SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-dessous la société SOCIETE1.)) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg aux fins de voir condamner la société SOCIETE1.)

- au paiement de la somme de 77.360 ou toute autre somme même supérieure à arbitrer par le tribunal ou à dire d'expert avec les intérêts tels que de droit, à réaliser à ses frais dans un délai de quinze jours à partir de la signification du jugement à intervenir et sous peine d'une astreinte de 500 euros pour chaque jour de retard,
- à l'ouverture de porte permettant d'accéder à la servitude de passage à partir de l'immeuble de PERSONNE1.), ADRESSE1.) et à remettre dans le même délai sous peine de la même astreinte à PERSONNE1.) les clés de la porte de service de la maison située au ADRESSE3.), afin qu'il puisse avoir accès à la même servitude de passage à partir de la rue.

PERSONNE1.) demande également à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 7.500 euros en application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience publique du 30 mai 2023, l'instruction a été clôturée et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral.

Maître Sandro LUCI, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Jean MINDEN, avocat constitué, a conclu pour PERSONNE1.).

Maître Sandra GIACOMETTI, avocat constitué, a conclu pour SOCIETE1.) SARL.

## II. Appréciation de la demande :

PERSONNE1.) fait valoir que la société SOCIETE1.) aurait gravement manqué à ses obligations contractuelles sous deux aspects.

D'une part, le bien acquis n'aurait pas été libre au moment de l'acquisition, contrairement à l'acte notarié n° NUMERO2.) du DATE1.) qui stipulerait le bien acquis serait libre de tout bail.

D'autre part, l'acte notarié aurait créé à son profit une servitude de passage depuis la porte de service de la maison voisine sis au ADRESSE3.), servitude de passage d'une largeur de 1,30 m respectivement 1,21 m et une longueur de 8,63 m. L'acte notarié préciserait expressément qu'il bénéficierait d'une ouverture de porte qui lui permettrait d'accéder à cette servitude de passage à partir de sa propriété.

La société SOCIETE1.) se serait engagée à réaliser cette ouverture de porte endéans un délai de 6 mois. Or, à ce jour, la société SOCIETE1.) n'aurait ni réalisé l'ouverture de porte ni remis la clé de la porte de service de la maison sis à ADRESSE3.).

Le tribunal analysera les deux prétendus manquements aux obligations contractuelles séparément.

### 1. La demande en dommages et intérêts pour la non-jouissance du bien :

#### - *Moyens et prétentions des parties*

PERSONNE1.) fait valoir que la société SOCIETE1.) aurait gravement manqué à ses obligations contractuelles sous deux aspects.

Tout d'abord, il indique que l'acte de vente stipulerait une entrée en jouissance immédiate et que le bien acquis serait libre de tout bail.

Cependant, il se serait avéré que l'appartement au premier étage serait pris en location depuis DATE3.) par quatre locataires.

La société SOCIETE1.) aurait été informée de ce bail, alors qu'il résulterait d'un compromis de vente du DATE4.), par lequel la société SOCIETE1.) aurait acquis le bien litigieux, que l'appartement était loué.

PERSONNE1.) explique que face à cette déclaration mensongère, il aurait été obligé de résilier le bail pour besoin personnel, puis d'engager une procédure

judiciaire devant le Tribunal de Paix pour solliciter et obtenir le déguerpissement des quatre locataires.

Les quatre locataires auraient finalement quitté les lieux DATE5.).

Il aurait finalement pu emménager le DATE6.), soit 14 mois après ses légitimes prévisions.

PERSONNE1.) serait dès lors en droit de réclamer des dommages et intérêts qu'il évalue à la somme de 54.360 euros.

La société SOCIETE1.) soutient qu'PERSONNE1.) aurait été informé que l'immeuble litigieux était occupé au moment de la signature du compromis de vente.

Elle fait valoir qu'en date du DATE7.), jour où les parties auraient prétendument signé le compromis de vente, PERSONNE1.) aurait signé une attestation suivant laquelle il aurait déclaré avoir pris connaissance de la présence d'occupants dans l'immeuble.

Elle fait également valoir qu'en date du DATE8.), la société SOCIETE1.) aurait consenti à PERSONNE1.) une réduction du prix de vente de 15.000 euros en raison de la présence des occupants dans l'immeuble vendu.

Elle soutient qu'elle n'aurait jamais souhaité tromper PERSONNE1.), motif pris qu'elle aurait elle-même ignoré que l'immeuble litigieux était occupé.

Elle précise qu'elle aurait acquis l'immeuble le jour même et l'aurait revendu à PERSONNE1.) le même jour tout en ayant ignoré que l'immeuble litigieux était occupé.

A titre subsidiaire, la société SOCIETE1.) conteste les montants réclamés tant en leur principe qu'en leur quantum.

Elle fait valoir que PERSONNE1.) resterait en défaut de démontrer que les locataires se seraient maintenus dans les lieux pendant 14 mois.

Egalement, PERSONNE1.) resterait en défaut d'établir son dommage. Au contraire, il résulterait du jugement du tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette versé aux débats que PERSONNE1.) aurait touché une indemnité mensuelle de 700 euros de la part des occupants.

Elle conteste en tout état de cause les frais d'avocats qui sont sollicités par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) indique avoir été averti du fait que le logement à l'étage dans l'immeuble situé ADRESSE1.) serait occupé par un couple sans contrat de bail.

Il précise tout de même que ce logement à l'étage aurait une surface de 45 m<sup>2</sup> comprenant tout juste deux petites chambres, un petit séjour et une petite salle de bain, tel que cela résulterait des plans versés en cause.

Il fait valoir qu'il aurait constaté que l'intégralité de l'immeuble, soit plusieurs centaines de mètres carrés, aurait été occupée par quatre locataires et non deux, qui tous les quatre se prévalaient d'un contrat de bail remontant à DATE9.).

Il précise que bien que ce contrat de bail n'aurait porté que sur le seul appartement situé au premier étage, les quatre locataires auraient occupé en réalité l'intégralité de l'immeuble et auraient refusé l'accès à PERSONNE1.).

Il soutient qu'il aurait été contraint d'engager non seulement une procédure de bail à loyer contre les quatre locataires pour faire constater et valider la résiliation du bail pour besoin personnel, mais il aurait également dû engager à l'égard de toutes ces personnes une procédure de déguerpissement pour les surfaces occupées sans droit ni titre.

Il explique que cette deuxième procédure aurait abouti à un jugement rendu également le DATE10.), condamnant les quatre occupants au déguerpissement des surfaces occupées.

Il fait valoir qu'il aurait acquis l'immeuble pour en disposer et habiter immédiatement, ce qui n'aurait pas été le cas.

Il soutient que contrairement aux allégations de la société SOCIETE1.) celle-ci aurait été parfaitement au courant de l'existence d'un bail. Le compromis de vente du DATE4.), contiendrait en effet la déclaration que la société SOCIETE1.) avait pris connaissance de cette location.

La déclaration de la société SOCIETE1.) dans l'acte de vente du DATE1.), en ce qu'elle soutiendrait que l'immeuble vendu ne serait pas donné à bail, était dès lors mensonger.

La société SOCIETE1.) conteste toute faute dans son chef, en relation avec la présence de locataires, respectivement d'occupants sans droit ni titre dans l'immeuble vendu par ses soins à PERSONNE1.).

Elle réitère que PERSONNE1.) aurait été informé qu'un couple occupait les lieux.

Elle précise également qu'au moment de l'acquisition du bien litigieux par ses soins en vue de la revente à PERSONNE1.), le vendeur initial, un dénommé PERSONNE2.), ne l'aurait pas averti que les locataires disposaient d'un bail écrit.

A défaut d'être informée, elle n'aurait pas été en mesure de transmettre cette information à PERSONNE1.).

La société SOCIETE1.) précise qu'elle n'aurait jamais souhaité tromper PERSONNE1.) et aurait transmis toutes les informations qu'elle aurait détenues à PERSONNE1.).

Elle précise qu'elle ne serait restée propriétaire de l'immeuble en question qu'à peine un jour, étant donné qu'elle aurait acquis et revendu l'immeuble litigieux le même jour.

Elle ne conteste pas que l'acte notarié de vente n°NUMERO2.) du DATE1.), mentionnerait que l'objet de la vente ne serait pas donné à bail, or, il s'agirait là d'une erreur matérielle dans la rédaction de l'acte.

Elle estime que cette erreur serait sans incidence, motif pris que PERSONNE1.) aurait pu constater, lors de sa visite des lieux, que les lieux étaient occupés.

PERSONNE1.) précise que lors de la visite des lieux, l'agent immobilier un dénommé PERSONNE3.), propriétaire et dirigeant de la société SOCIETE1.) aurait indiqué que le couple qui était présent dans la maison au moment de la visite serait des occupants sans droits ni titre qui allaient quitter les lieux sur première demande et sans faire de difficultés.

Ainsi, l'agent immobilier lui aurait assuré que ces personnes n'auraient aucun contrat de bail.

Ainsi, l'attestation produite par la société SOCIETE1.) mentionnerait expressément une occupation du logement à l'étage par un couple sans contrat de bail, mais la société SOCIETE1.) aurait pourtant caché la présence de locataires qui n'étaient pas seulement deux, mais quatre personnes qui se seraient prévaluées d'un contrat de bail. Il expose également que ces personnes seraient restées en défaut de payer les charges, notamment les factures de gaz, de sorte que les 700

euros par mois qui auraient été encaissés par PERSONNE1.) couvriraient à peine les charges.

- *Appréciation :*

Conformément à l'article 58 du nouveau code de procédure civile, « *il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention* ».

Dans le même sens, l'article 1315 du code civil prévoit que « *celui 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.* ».

Au vu de ces principes directeurs régissant la charge de la preuve, il incombe aux parties de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de leurs prétentions.

Il résulte des pièces au dossier que suivant compromis de vente du DATE7.), les parties ont convenu ce qui suit :

« *Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, l'objet ci-après désigné, libre de tous droits et résolutions, d'hypothèques et de privilèges, à savoir un terrain avec maison selon le numéro cadastral NUMERO3.) avec contenance de 1a45ca sise ADRESSE1.). Pour une surface de plus de 200 m<sup>2</sup> le plan coté du RDC de la maison étant annexe au présent compromis avec les murs extérieurs de la maison matérialisés en rouge il est précisé que l'acquéreur bénéficiera d'une servitude de passage notariée, perpétuellement liée à la parcelle NUMERO4.), depuis la porte de service de la maison selon le numéro cadastral NUMERO5.) avec contenance de 1a89ca sise 29 rue du commerce. Et l'acquéreur bénéficiera aussi d'une ouverture de porte, comme indiqué sur le plan en annexe du présent compromis en bleu.* »

Le prix de vente a été fixé au prix de 410.000 euros.

Il résulte également des pièces au dossier que suivant attestation du DATE7.), PERSONNE1.) a attesté avoir pris connaissance que le logement à l'étage de l'immeuble sis à ADRESSE1.), était occupé par un couple sans contrat de bail.

Le tribunal constate que l'attestation litigieuse comporte deux signatures.

Suivant attestation du DATE8.), un dénommé PERSONNE3.) a donné son accord pour un rabais de 15.000 euros à PERSONNE1.) pour l'acquisition de l'immeuble sis à ADRESSE1.).

Il résulte de cette même attestation qu'PERSONNE1.) donne son accord de ne pas retenir la somme de 10.000 euros pour le débarras complet de l'annexe arrière du rez-de-chaussée, comme indiqué sur le compromis de vente.

L'attestation litigieuse a uniquement été signée par PERSONNE3.).

Suivant acte notarié n°NUMERO2.) du DATE1.), dressé par devant le notaire PERSONNE4.), la société SOCIETE1.), représentée par PERSONNE3.), a vendu à PERSONNE1.) « *Un terrain avec maison sise à ADRESSE1.), inscrite au cadastre comme suit.- Commune de ALIAS1.), section A de ALIAS1.) - Numéro NUMERO6.), lieu-dit: "ALIAS2.)", place (occupée), bâtiment a habitation, contenant 1 are 45 centiares, plus amplement délimité en rouge sur le plan du rez-de-chaussée, lequel après avoir été signé « ne varletur » par tous les comparants et le notaire soussigné restera annexé aux présentes pour être formalisé avec elles. »*

L'acte notarié précise que « *L'immeuble appartient à la partie venderesse pour l'avoir acquis de Monsieur PERSONNE5.), aux termes d'un acte de vente reçu par le notaire soussigné, en date de ce jour et avant les présentes, lequel acte sera formalisé avant ou ensemble avec celui-ci. »*

Il résulte également du prédit acte notarié que l'entrée en jouissance a lieu immédiatement et que la partie venderesse, en l'espèce la société SOCIETE1.) s'engage à débarrasser les encombrants du dépôt à l'arrière du bâtiment dans les quarante-cinq jours à partir de l'acte.

Egalement, il résulte du prédit acte notarié que « *L'immeuble est vendu avec tout bail écrit ou verbal existant éventuellement. A la demande expresse du notaire, la partie venderesse déclare: que l'objet de la présente vente n'est pas donné à bail, que l'objet de vente n'est grevé d'aucun droit de préemption au profit d'un tiers, sur base de l'article 15 de la loi coordonnée sur les baux à loyer. »*

Il résulte dès lors de ce qui précède qu'après demande expresse du notaire, la société SOCIETE1.) a indiqué que l'objet de la vente n'était pas donné en bail.

La société SOCIETE1.) ne saurait actuellement valablement soutenir que la mention à l'acte notarié quant à l'absence d'un contrat de bail, constituerait une erreur matérielle, alors que, d'une part, avant la signature d'un acte notarié les parties se voient remettre pour lecture le projet de l'acte notarié, et, d'autre part,



il résulte de l'acte notarié du DATE1.) que le notaire a expressément interrogé la partie venderesse, en l'espèce la société SOCIETE1.) quant à l'existence ou non d'un bail.

Egalement, le tribunal retient que la société SOCIETE1.) ne saurait actuellement jouer sur les mots en ce qu'elle soutient qu'elle aurait uniquement été informée de l'occupation de locataires, mais n'aurait pas été informée quant à l'existence d'un contrat de bail à proprement parler, le propre de la question lui posée par le notaire était l'assurance que le bien vendu était libre d'occupants.

Le tribunal relève que PERSONNE1.) a, par attestation du DATE7.), indiqué avoir pris connaissance de la présence de deux locataires, plus précisément d'un couple, sans contrat de bail.

Or, tel que le fait plaider PERSONNE1.), la société SOCIETE1.) a agi de mauvaise foi en ce qu'elle a soutenu que le couple litigieux allait quitter les lieux sans difficultés, de sorte qu'PERSONNE1.) pouvait valablement croire la société SOCIETE1.), lorsqu'elle a indiqué devant notaire en date du DATE1.), que le bien donné en vente était libre de tout bail.

Le moyen soulevé par la société SOCIETE1.) en ce qu'elle soutient avoir également ignoré l'existence du bail ne saurait valoir, alors qu'il résulte d'un compromis de vente du DATE4.), établi entre un dénommé PERSONNE2.) et la société SOCIETE1.) que l'acquéreur (dans le cadre du prédit compris, la société SOCIETE1.) « *déclare avoir pris connaissance que l'appartement au premier étage dans la maison ADRESSE1.) est loué actuellement pour un loyer mensuel de 700 € selon un contrat de bail verbal selon les informations obtenu du vendeur* ».

Egalement, la société SOCIETE1.) ne saurait valablement soutenir avoir uniquement été propriétaire du bien sis à Kayl pendant moins d'un jour, motif pris qu'elle aurait acquis le bien litigieux le jour même où elle l'aurait revendu à PERSONNE1.), alors qu'il lui aurait incombé avant la signature de l'acte de vente avec PERSONNE2.) de s'informer de la libération des lieux.

Finalement, le tribunal retient que la prétendue réduction du prix de vente accordée par la société SOCIETE1.), ne saurait valoir preuve que PERSONNE1.) aurait été au courant que le bien donnée en vente était encore occupé, alors que, d'une part, le tribunal constate que l'attestation litigieuse n'est pas contresignée PERSONNE1.) et ne mentionne pas expressément que la prétendue réduction de prix est intervenue en raison de la présence de locataires. D'autre part, le tribunal constate que le prix de vente retenu dans l'acte notarié n°NUMERO2.) du

DATE1.) est le même prix de vente que celui que les parties avaient initialement retenu dans le cadre du compromis de vente du DATE7.).

Au vu de l'ensemble des considérations qui précèdent, le tribunal retient que la société SOCIETE1.) n'a pas rempli ses obligations de loyauté, de sorte à engager sa responsabilité contractuelle.

Le tribunal constate qu'PERSONNE1.) évalue son préjudice comme suit :

- indemnité en réparation du préjudice subi du fait que le demandeur n'a pu disposer immédiatement de la maison achetée, mais seulement avec un retard de 14 mois (DATE11.) à DATE12.) inclus) :  $14 \times 2.500 = 35.000$  euros,
- frais et honoraires d'avocat engagés pour faire déguerpir les quatre locataires  $1.404 + 2.340 + 5.616 = 9.360$  euros,
- indemnité en réparation du préjudice moral subi en raison des nombreux tracas et soucis causés par la situation à laquelle il était confronté : 10.000 euros.

PERSONNE1.) sollicite ainsi à titre de dommages et intérêts sur base des articles 1142 et suivants du code civil, la somme totale de 54.360 euros.

PERSONNE1.) verse l'ensemble des courriers de résiliation pour besoin personnel adressés aux locataires, les deux jugements intervenus devant le Tribunal de paix en date du DATE10.), ainsi que quatre notes de frais et d'honoraires, relatives aux frais qu'il aurait dû déboursier dans le cadre de la procédure de bail à loyer.

Le tribunal constate qu'PERSONNE1.) n'étaye pas autrement sa demande.

Il est établi en cause qu'PERSONNE1.) a lancé deux procédures devant le Tribunal de Paix à l'encontre des locataires, d'une part, pour voir constater la résiliation du contrat de bail pour besoin personnel, ainsi que le déguerpissement des locataires, et d'autre part, pour voir constater que les quatre locataires occupaient, outre le 1<sup>er</sup> étage pour lequel les locataires disposaient d'un contrat de bail, les autres étages de la maison, à savoir les combles de la maison situées au 2<sup>ième</sup> étage et le rez-de-chaussée.

Dans le cadre de sa deuxième requête, PERSONNE1.) a également sollicité la condamnation des locataires à une indemnité d'occupation et au déguerpissement.

Le tribunal de paix a fait droit aux demandes d'PERSONNE1.) et a, d'une part, constaté la résiliation pour besoin personnel et partant condamné les locataires à déguerpir des lieux endéans un délai de deux mois, et, d'autre part, le tribunal a constaté que les quatre locataires étaient occupants sans droit ni titre des combles sis au 2<sup>ième</sup> étage de la maison sis à Kayl, tout en fixant l'indemnité d'occupation mensuelle des combles au montant de 200 euros, et ce à partir du 9 décembre 2019.

Il résulte à suffisance de ce qui précède que PERSONNE1.) a dû entamer des procédures longues et laborieuses afin d'obtenir la libération des lieux acquis par ses soins en date du DATE1.), ce qui lui a nécessairement causé des ennuis et tracas, de sorte que son préjudice moral est établi.

Le tribunal évalue le préjudice ainsi subi *ex aequo et bono* à 5.000 euros.

Force est cependant de constater qu'PERSONNE1.) ne fournit aucune pièce relative au paiement de la somme de 9.360 euros à titre de frais et honoraires d'avocat, prétendument déboursés.

Egalement, PERSONNE1.) reste en défaut de justifier en quoi consiste son préjudice matériel allégué de 35.000 euros suite à son impossibilité de disposer immédiatement de la maison.

Le tribunal retient dès lors que PERSONNE1.) n'a pas établi la réalité du préjudice matériel né dans son chef du fait de son impossibilité de disposer immédiatement de la maison, ainsi que de son préjudice au titre des frais et honoraires d'avocat, de sorte qu'PERSONNE1.) est à débouter de ses demandes.

PERSONNE1.) invoque également un préjudice moral qu'il évalue à 10.000 euros, le tribunal retient qu'il résulte de l'ensemble des pièces qui précèdent que PERSONNE1.) a nécessairement subi un préjudice moral au vu de l'ensemble des tracas et soucis auxquels il a été confronté. De sorte qu'il y a lieu d'allouer à PERSONNE1.) la somme fixée *ex aequo et bono* à 5.000 euros à titre de préjudice moral.

En conséquence, il y a lieu de condamner la société SOCIETE1.) à payer à PERSONNE1.) la somme de 5.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 octobre 2021, date de la demande en justice.

## 2. La servitude de passage

### - *Moyens et prétentions des parties :*

PERSONNE1.) fait valoir que l'acte notarié n° NUMERO2.) du DATE1.) aurait créé à son profit une servitude de passage depuis la porte de service de la maison voisine sis au ADRESSE3.), servitude de passage d'une largeur de 1,30 m respectivement 1,21 m et une longueur de 8,63 m.

Il indique en ce sens que l'acte notarié préciserait expressément qu'il bénéficierait d'une ouverture de porte qui lui permettrait d'accéder à cette servitude de passage à partir de sa propriété.

Il précise que suivant prédit acte notarié, la société SOCIETE1.) se serait engagée à réaliser cette ouverture de porte endéans un délai de 6 mois.

Malgré cet engagement et maintes mises en demeure, la société SOCIETE1.) n'aurait à ce jour ni réalisé l'ouverture de porte, ni remis la clé de la porte de service de la maison sis à ADRESSE3.).

PERSONNE1.) fait valoir que la situation serait toujours telle que décrite par constat d'huissier dressé en date du 9 juillet 2021, de sorte qu'il aurait lieu de contraindre la société SOCIETE1.) à réaliser à ses frais dans un délai de quinze jours à partir du jugement à intervenir, l'ouverture de porte et ce sous peine d'astreinte.

PERSONNE1.) estime qu'au vu des considérations qui précèdent, il y aurait également lieu de condamner la société SOCIETE1.) au paiement de la somme de 23.000 euros à titre de dommages et intérêts.

La société SOCIETE1.) soulève l'irrecevabilité des demandes d'PERSONNE1.) en relation avec la servitude de passage pour défaut de qualité dans son chef.

Elle soulève encore l'incompétence *ratione materiae* du tribunal, de sorte qu'il y aurait également lieu de déclarer irrecevable la demande formulée par PERSONNE1.).

PERSONNE1.) n'a pas pris position quant au moyen d'incompétence invoqué par la société SOCIETE1.).

- *Appréciation :*

i. Quant à la compétence *ratione materiae* du tribunal saisi

Aux termes du paragraphe 5 de l'article 4 du nouveau code de procédure civile, le juge de paix connaît toujours à charge d'appel, à quelque valeur que la demande

puisse s'élever, « *de toutes autres contestations relatives à l'application des articles 637 à 710 du code civil* ». Les articles précités traitent entre autres des servitudes et notamment du droit de passage (article 682) qui d'après la partie requérante serait entravé dans le cas d'espèce.

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.).

En l'espèce, la demande d'PERSONNE1.) tend à voir enjoindre à la société SOCIETE1.) de réaliser l'ouverture de porte permettant d'accéder à la servitude de passage à partir de l'immeuble PERSONNE1.) et à l'indemnisation d'PERSONNE1.) de son préjudice subi en raison de la privation de la servitude de passage conventionnel.

Pour apprécier le bien-fondé de la demande d'PERSONNE1.) le tribunal se doit de se prononcer sur l'existence de la servitude alléguée et sur la prétendue violation du droit de passage par la société SOCIETE1.).

La demande à voir enjoindre à la société SOCIETE1.) de réaliser l'ouverture de porte, constitue une contestation relative à l'existence et au respect de la servitude conventionnelle de passage, dont PERSONNE1.) affirme être titulaire.

Le tribunal ne saurait dès lors statuer sur la demande d'PERSONNE1.), sans méconnaître la compétence exclusive conférée au juge de paix en cette matière en application de l'article 4 du nouveau code de procédure civile.

Le tribunal est partant incompétent pour connaître de la demande.

### III. Les demandes accessoires

#### i. L'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande à voir condamner la société SOCIETE1.) au paiement d'une indemnité de procédure de 7.500 euros.

La société SOCIETE1.) sollicite à titre reconventionnel l'allocation d'une indemnité de procédure de 5.000 euros.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Il permet au juge de condamner l'une des parties à payer à l'autre une indemnité lorsqu'il paraît inéquitable de laisser à la charge de cette partie les sommes réellement exposées par elle et non comprises dans les dépens (Cass. 27 février 1992, no 7/92).

Pour cerner la notion d'équité, il est nécessaire que le juge se réfère à des critères objectifs qui tiennent soit à la situation financière des parties, soit à l'attitude procédurale de la partie adverse, soit aux agissements précontentieux du défendeur (T. HOSCHEIT, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, Luxembourg, éditions Paul Bauler, 2012, p.551 et s, n°1116), étant précisé que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cass., 16 mars 2017, n° 26/17, n° 3763).

Eu égard à l'issue du litige, la demande de la société SOCIETE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

PERSONNE1.) étant contraint d'agir en justice, il serait inéquitable de laisser à sa charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'il a dû exposer.

Compte tenu des éléments de la cause, il y a lieu de lui allouer à ce titre le montant de 3.000 euros à PERSONNE1.).

## ii. Les frais et dépens

Aux termes des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

En l'espèce, la société SOCIETE1.) succombant à l'instance, est à condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit du mandataire de PERSONNE1.), qui affirme en avoir fait l'avance.

### Par ces motifs

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

reçoit les demandes en la forme,

déclare la demande de PERSONNE1.) partiellement fondée,

déclare fondée la demande d'PERSONNE1.) en allocation de dommages et intérêts pour préjudice moral,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 5.000 euros, avec les intérêts légaux à partir du 7 octobre 2021, date de la demande en justice, à titre d'indemnisation du préjudice moral,

déboute PERSONNE1.) pour le surplus,

se déclare incompétent pour connaître la demande de PERSONNE1.) au titre de la servitude de passage,

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL de sa demande en allocation d'indemnité de procédure,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL à payer à PERSONNE1.) la somme de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Jean MINDEN avocat concluant qui la demande affirmant en avoir fait l'avance,