

Texte pseudonymisé

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

**Jugement civil n° 2024TALCH08/00170**

Audience publique du mercredi, 16 octobre 2024.

**Numéro du rôle : TAL-2023-03416**

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,  
Hannes WESTENDORF, juge,  
Fakrul PATWARY, premier juge,  
Guy BONIFAS, greffier.

**ENTRE**

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le n° B NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie demanderesse** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 13 avril 2023,

comparaissant par Maître Mario DI STEFANO, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

- 1) PERSONNE1.), agriculteur, et son épouse
- 2) PERSONNE2.), agricultrice, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses** aux fins du crédit exploit REYTER,

comparaissant par Maître Christiane GABBANA, avocat, demeurant à Luxembourg.

---

## LE TRIBUNAL

### Faits constants

Par acte de vente du 17 octobre 2018, reçu par le notaire Edouard DELOSCH (ci-après l' « Acte notarié »), et à la suite d'un compromis de vente du 18 juillet 2018 (ci-après le « Compromis »), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. (ci-après « SOCIETE1.) ») a acquis de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les « époux GROUPE1.) ») :

« 1. Une partie non encore mesurée par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, d'une contenance approximative de 28 ares 18 centiares, à prendre dans la parcelle de la plus grande contenance sis à ADRESSE3.) inscrite au cadastre comme suit :

- SOCIETE2.), section C de SOCIETE3.),
- NuméroNUMERO2.)/1331, lieu-dit « ADRESSE4.) », place (occupée), bâtiment agricole d'une contenance de 33 ares 18 centiares (ci-après, la « Parcelle ») »

Le Compromis stipule en son article « 4 CLAUSES SUSPENSIVES » :

*« La parcelle N°5 d'une contenance d'environ 5 ares; à morceler dans le cadre des opérations de PAP à réaliser sur la parcelle NUMERO3.) suivant croquis en annexe et faisant partie intégrante de ce compromis; reste la propriété du vendeur. L'acheteur s'engage à faire les démarches nécessaires à l'autorisation du PAP et à prendre tous les frais en charge et cela dans le respect énoncés dans l'article 6. »*

L'acte notarié contient une clause d'urgence qui stipule ce qui suit :

*« Compte tenu du fait que :*

*-la partie acquéreuse doit être propriétaire des immeubles composant le lotissement à réaliser dès avant le début des travaux d'infrastructure, et*

*- que la levée du plan cadastral déterminant avec exactitude le terrain présentement cédé sub 1. en acquittement d'une partie du prix de vente ne peut se faire qu'après la pose des bordures de l'infrastructure, les parties, qui sont dans l'impossibilité matérielle actuelle de présenter un plan cadastral définitif, sollicitent formellement la réception du présent acte en invoquant la clause d'urgence.*

*Se référant à l'article 7, alinéa 4 de la loi du 21 juin 1973 sur l'organisation du cadastre, les parties s'obligent en contrepartie à déposer dès réception les plans afférents entre les mains du notaire instrumentant, en vue de leur dépôt au rang de ses minutes.*

*À cet effet, les parties donnent pouvoir à tout clerc de l'Étude de Maître DELOSCH, aux fins de signer en leur nom l'acte de dépôt de plan en question.*

*Les honoraires de l'acte notarié relatif au dépôt de plan, les frais d'enregistrement et de transcription seront à charge de la partie acquéreuse aux présentes. »*

Plus tard, les époux GROUPE1.) ont donné mandat à l'architecte de SOCIETE1.) pour déposer une demande d'autorisation dans le cadre du plan d'aménagement particulier relatif aux parcelles n° NUMERO4.) (mandat du 11 janvier 2021, pièce 10 de Maître DI STEFANO) et n° 76/1332 (mandat du 8 janvier 2020, pièce 4 de Maître DI STEFANO).

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 17 juin 2021, reçu à l'étude de Maître DELOSCH le 18 juin 2021, Maître Christophe LASSEE agissant pour les époux GROUPE1.) a mis fin avec effet immédiat au mandant contenu dans l'Acte notarié aux fins de signer en leur nom l'acte de dépôt de plan.

SOCIETE1.) développe un projet résidentiel incluant la Parcelle.

Les époux GROUPE1.) ont conservé la propriété d'un lot à développer dans le cadre de ce projet.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier de justice du 13 avril 2023, SOCIETE1.), comparaissant par Maître Mario DI STEFANO, a fait donner assignation aux époux GROUPE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Christiane GABBANA s'est constituée pour les époux GROUPE1.) le 24 avril 2023.

L'affaire a été inscrite sous le numéro TAL-2023-03416 du rôle. Elle a été soumise à l'instruction de la 8<sup>e</sup> section.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 18 avril 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 2 octobre 2024 pour plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

### **Prétentions des parties**

#### ***SOCIETE1.)***

SOCIETE1.) demande d'ordonner aux époux GROUPE1.) de l'autoriser elle-même et tout sous-traitant ou préposé délégué par elle, à peine d'une astreinte non plafonnée de 1.000.- euros par jour de retard, à :

- avoir libre accès pendant une durée maximale de 60 jours à compter du jugement, sinon à partir de toute autre date à dire par le tribunal, à leur parcelle reprise au cadastre de la commune de ADRESSE5.) comme suit : section C de ADRESSE3.), lieu-dit « ADRESSE4.) », place d'une contenance de 4 ares 16 centiares, identifiant cadastral n° NUMERO5.) ;
- installer un échafaudage sur la prédite parcelle pendant une durée maximale de 60 jours à compter du jugement à intervenir, sinon à compter de toute autre date à dire de droit par le tribunal ;
- réaliser sur une partie de la prédite parcelle des travaux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'une isolation provisoire en vue de prévenir le dépérissement de la maison attenante des consorts PERSONNE3.), l'envergure de cette isolation devant être limitée à la réalisation de l'objectif prédécrit et retirée aux frais de SOCIETE1.) 2 dès la réalisation par les époux GROUPE1.) de l'isolation de leur propre maison à réaliser sur la parcelle ;

le tout sur base des articles 1134, alinéa 3, et 1135 du Code civil, sinon subsidiairement, sur base de l'article 6-1 du Code civil.

Elle demande encore de condamner solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour sa part, les époux GROUPE1.) à lui payer la somme de 10.421,41.- euros au titre des honoraires d'avocat, et la somme de 3.000.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi que de les condamner à tous les frais et dépens de l'instance.

Les époux GROUPE1.) auraient donné mandat à l'architecte-urbaniste de SOCIETE1.) afin de procéder au projet de plan d'aménagement particulier nouveau quartier n° ADRESSE6.) » (ci-après le « PAP »). Ce mandat ne ferait aucune référence à un quelconque plan définitif. En raison de ce mandat, il serait normal que ni le plan de lotissement ni le projet de PAP ne portent la signature des époux GROUPE1.).

Cependant, les époux GROUPE1.) n'auraient eu de cesse que d'entraver la bonne réalisation du projet par tous les moyens possibles et de s'opposer à l'application du PAP. En effet, ces derniers estiment que SOCIETE1.) n'aurait pas respecté son engagement issu du Compromis en ce qu'ils auraient reçu, à la suite du morcellement après adoption du PAP, un lot d'une contenance inférieure de 84 mètres carrés à ce qui aurait été convenu dans le Compromis.

Les époux GROUPE1.) estiment avoir été trompés, en dépit du fait que le Compromis aurait stipulé que le lot n° 5 conservé aurait une contenance d'environ 5 ares, et serait à morceler dans le cadre des opérations de PAP. Le croquis aurait logiquement été indicatif.

Le premier croquis envoyé aux autorités communales aurait été refusé par les autorités communales parce qu'il n'aurait pas prévu une cession assez importante de terrain au domaine public. Les époux GROUPE1.) auraient été parfaitement informés de ce point.

L'accès à leurs terrains agricoles invoqué par les époux GROUPE1.) aurait été aménagé par une bande de terrain sur un autre terrain appartenant à ces derniers de telle manière que la servitude prévue initialement aurait perdu tout intérêt.

De prétendues voies de fait successives de la part des époux GROUPE1.) auraient eu pour effet de rallonger le délai d'exécution du projet et de générer des frais supplémentaires dans le chef de SOCIETE1.).

Il résulterait du PAP et des autorisations de bâtir que les maisons à construire sur (i) la parcelle appartenant en pleine propriété aux consorts PERSONNE3.) et (ii) la parcelle appartenant aux époux GROUPE1.) devraient obligatoirement être accolées.

L'isolation entre les deux habitations serait à réaliser au moyen d'un joint étanche d'environ un centimètre d'épaisseur à poser entre les murs situés de chaque côté de la limite cadastrale. Dans la mesure où les époux GROUPE1.) n'auraient pas encore débuté les travaux de construction de leur maison sur leur parcelle, ni même déposé une demande de permis de construire, SOCIETE1.) devrait installer une isolation provisoire sur le mur de la maison des consorts PERSONNE3.) afin de garantir son caractère habitable jusqu'à l'achèvement de la maison des époux GROUPE1.).

Ces derniers s'opposeraient catégoriquement et, d'après SOCIETE1.), abusivement à ces travaux.

SOCIETE1.) demande l'autorisation judiciaire d'accéder et empiéter temporairement sur la parcelle des époux GROUPE1.) en vue de permettre sur la parcelle des consorts PERSONNE3.) la construction d'une habitation viable.

Elle fonde sa demande principalement sur les articles 1134, alinéa 3, et 1135 du Code civil, soit l'exécution de bonne foi de leurs obligations résultant du Compromis et de la vente impliquant une obligation de loyauté ainsi qu'un devoir de coopération et de collaboration.

Les époux GROUPE1.) auraient toujours été au courant que le but de SOCIETE1.) était le développement du projet conformément aux dispositions du PAP. De même, l'obligation résultant du PAP de construire des maisons accolées sur les parcelles des époux GROUPE1.) et des consorts PERSONNE3.) impliquerait nécessairement une obligation de collaboration des époux GROUPE1.) dans le cadre de la construction de la maison des consorts PERSONNE3.) par SOCIETE1.).

La demande de SOCIETE1.) n'entraînerait pas de désagrément pour les époux GROUPE1.) dont la parcelle resterait inutilisée en ce moment. Au contraire, SOCIETE1.) risquerait de subir un important préjudice en raison du retard de livraison de leur maison aux consorts PERSONNE3.).

De même, les époux GROUPE1.) abuseraient des droits résultant pour eux de la convention intervenue avec SOCIETE1.) en en tirant un avantage disproportionné.

Subsidiairement, SOCIETE1.) fonde sa demande sur l'article 6-1 du Code civil. En effet, elle prétend que les époux GROUPE1.) feraient de leur droit de propriété un usage abusif à l'égard de SOCIETE1.) dans la mesure où ils ne permettraient pas à cette dernière un accès temporaire à leur parcelle afin d'installer une isolation temporaire destinée à rendre habitable la maison érigée pour ses clients conformément aux dispositions du PAP et de l'autorisation de construire.

L'abus serait caractérisé par le fait que l'accès temporaire, d'un maximum de 60 jours, ne causerait aucun tort aux époux GROUPE1.) qui auraient l'intention de lui nuire.

Sa qualité et son intérêt à agir résulteraient du fait qu'en l'absence de l'installation d'une isolation provisoire, SOCIETE1.) s'exposerait à une action en indemnisation des consorts PERSONNE3.).

Le renvoi à l'article 545 du Code civil ne serait pas pertinent dans la mesure où il ne serait pas demandé aux époux GROUPE1.) de céder leur propriété.

À l'encontre du moyen des époux GROUPE1.) que la défense du droit de propriété contre un empiètement ne saurait dégénérer en abus, SOCIETE1.) fait valoir qu'aucun droit ne serait discrétionnaire et que l'article 6-1 du Code civil devrait s'appliquer en tenant compte de l'attitude globale des époux GROUPE1.).

Enfin, il ressortirait d'un rapport d'expertise CIEX du 18 décembre 2023 que SOCIETE1.) n'aurait d'autre choix que de poser un isolant externe provisoire pour garantir la salubrité de la maison des consorts PERSONNE3.) en attendant la construction sur la parcelle appartenant aux époux GROUPE1.).

### *Les époux GROUPE1.)*

Les époux GROUPE1.) se rapportent à prudence de justice en ce qui concerne la recevabilité des demandes en principal de SOCIETE1.).

Ils demandent le rejet de toutes les demandes de SOCIETE1.) et d'interdire à SOCIETE1.) 2 ainsi qu'à ses sous-traitants et préposés délégués d'accéder à leur propriété sous peine d'une astreinte non plafonnée de 15.000.- euros par infraction constatée à charge de SOCIETE1.).

Ils demandent aussi le paiement d'une indemnité de procédure de 4.500.- euros sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les époux GROUPE1.) prétendent qu'ils n'auraient jamais donné de mandat à l'architecte de SOCIETE1.) pour le dépôt d'une demande d'autorisation de PAP pour la Parcelle.

Dans cette demande, la Parcelle serait morcelée non en 6 lots mais en 8 lots et la surface du terrain non vendu serait passée de 498,76 m<sup>2</sup> à 416,35 m<sup>2</sup>. De même, la servitude prévue dans l'acte notarié n'apparaîtrait plus.

Ils contestent que la commune ait imposé à SOCIETE1.) de revoir le plan pour qu'une partie plus importante soit affectée au domaine public.

Dès le début des travaux de construction de la maison des consorts PERSONNE3.), les services d'urbanisme de la commune de ADRESSE5.) auraient précisé à SOCIETE1.) que cette dernière ne pourrait pas procéder à l'isolation de la façade du côté de la propriété des époux GROUPE1.) sans l'accord de ces derniers, ce qui résulterait aussi de l'autorisation pour la modification de l'autorisation de construire du 28 décembre 2021. SOCIETE1.) aurait ainsi agi en parfaite connaissance de cause.

D'abord, les époux GROUPE1.) font valoir que l'assignation vise à leur ordonner de donner leur accord à ce que SOCIETE1.), ses sous-traitants ou préposés délégués accèdent à leur propriété. Or, le juge ne disposerait pas du pouvoir d'ordonner un consentement. La demande ne serait pas fondée pour cette raison.

Ensuite, la demande fondée sur les articles 1134, alinéa 3, et 1135 du Code civil ne serait pas fondée parce que le contrat visé par SOCIETE1.) n'existerait pas. En effet, les époux GROUPE1.) n'auraient jamais donné de mandat à l'architecte de SOCIETE1.) pour déposer le plan de lotissement, voire le PAP qu'il a déposé, et qui ne correspond pas au plan annexé au Compromis et à l'Acte notarié. Le PAP déposé n'aurait jamais été approuvé par eux. SOCIETE1.) aurait ainsi violé ses obligations résultant à la fois du Compromis et de l'Acte notarié. Aucun de ces contrats n'obligerait les époux GROUPE1.) de construire sur la parcelle dont ils sont restés propriétaires ou d'accepter un empiètement sur cette parcelle.

Enfin, quant à la demande fondée sur l'article 6-1 du Code civil, les époux GROUPE1.) font valoir que SOCIETE1.) n'aurait pas qualité à agir sur ce fondement ni pour faire valoir une servitude de tour d'échelle, ni pour demander un empiètement, parce que SOCIETE1.) ne serait propriétaire ni de terrain contigu ni des constructions élevées sur

le terrain qui seraient devenues la propriété des consorts PERSONNE3.) au fur et à mesure de l'édification.

La demande viserait à permettre à SOCIETE1.) 2 un empiètement prétendument temporaire et non un simple accès et la défense du droit de propriété contre un empiètement ne saurait dégénérer en abus peu importe la mesure de l'empiètement, et ce même s'il est temporaire.

Même si la défense contre un empiètement pouvait dégénérer en abus, les conditions de l'article 6-1 du Code civil ne seraient de toute manière pas réunies. SOCIETE1.) aurait usurpé de leur droit de propriété en les privant de 84 m<sup>2</sup> qui ne lui auraient pas été vendus, et les aurait privés de la valeur de 277.312.- euros. SOCIETE1.) faisant fi des avertissements de la commune de ADRESSE5.), se serait placée elle-même dans sa situation présente. Par ailleurs, la demande de SOCIETE1.) viserait un empiètement.

En tout état de cause, SOCIETE1.) n'apporterait pas la preuve du caractère indispensable des travaux d'isolation, et de l'impossibilité de les réaliser sans passer sur leur propriété et du caractère temporaire de l'empiètement. En particulier, si SOCIETE1.) procédait aux travaux envisagés, les époux GROUPE1.) seraient en droit de demander leur destruction, sinon du raboutage des murs dans la mesure de l'empiètement.

Si jamais la demande de SOCIETE1.) était accueillie, le montant de l'astreinte serait à minorer.

La demande en remboursement des frais d'avocat ne serait pas fondée, les prétendus frais étant surfaits. Les mémoires versés ne comporteraient aucun détail.

### **Motifs de la décision**

#### ***Quant à la recevabilité***

La demande de SOCIETE1.) n'étant pas autrement éternuée quant à la recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le Tribunal n'étant pas donné, est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi.

#### ***Quant au fond***

Les époux GROUPE1.) demandent le rejet de la demande de SOCIETE1.) en ce que sa demande viserait qu'il soit leur ordonné de donner un consentement sous astreinte. Or le tribunal ne disposerait pas du pouvoir d'ordonner un consentement.

L'article 61 du Nouveau Code de procédure civile dispose en ses alinéas 1<sup>er</sup> et 2 :

*« Le juge tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables.*

*Il doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée. »*

Le tribunal considère qu'il résulte clairement des conclusions de SOCIETE1.) qu'elle demande de pouvoir accéder au terrain des époux GROUPE1.) et qu'en cas de refus de

leur part, d'ordonner à ces derniers d'accorder cet accès sous peine d'astreinte ce qui n'implique pas que le tribunal ordonne aux époux GROUPE1.) de consentir à cette mesure.

SOCIETE1.) fonde sa demande sur l'obligation d'exécution de bonne foi des conventions prévue par les articles 1134, alinéa 3, et 1135 du Code civil.

L'article 1134, alinéa 3, du Code civil dispose que les conventions doivent être exécutées de bonne foi.

L'article 1135 du Code civil dispose que les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité, l'usage ou la loi donnent à l'obligation d'après sa nature.

Au vu de ces deux dispositions, l'on ne saurait, pour apprécier s'il y a faute contractuelle, se contenter de s'en tenir aux termes-mêmes du contrat (G. RAVARANI, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, 3<sup>e</sup> éd., n° 722, p. 745).

Les tribunaux sont amenés à insister de plus en plus sur cette exigence de bonne foi qui constitue un véritable principe d'exécution de tout contrat et qui englobe les exigences de confiance réciproque et de loyauté, voire d'efficacité : « Le débiteur doit répondre à la confiance du créancier en exécutant son obligation de la façon la plus utile et la plus loyale possible. Il doit donner à sa prestation la plus grande efficacité possible » (CA, 12 novembre 2003, n° 27063 du rôle).

Le principe de l'exécution de bonne foi des conventions, véritable principe d'exécution de tout contrat (CA, 22 octobre 2003, n° 26663 du rôle) se concrétise par un devoir de loyauté et un devoir de coopération et de collaboration. (CA, 4 novembre 2015, n° 41505 du rôle, 1<sup>er</sup> février 2017, n°18/17, n° 43474 du rôle)

Les parties au contrat sont tenues à une obligation de loyauté en vertu de laquelle chacune doit à l'autre une collaboration qui permette au contrat de produire son plein effet. Le concept de loyauté du contractant permet d'évaluer une conduite individuelle lors de l'exécution de la convention et de la sanctionner. (TAL, 10 novembre 2022, n° 2022TALCH20/00105, n° TAL-2021-05439 du rôle)

S'il n'est pas demandé aux parties d'être désintéressées et d'avoir une visée purement altruiste, le contrat doit cependant être équilibré, chacune des parties devant y trouver un avantage comparable. (TAL, 18 avril 2024, n° 2024TALCH20/00048, n<sup>os</sup> TAL-2021-02946 et TAL-2021-09547 du rôle)

En l'espèce, il résulte du Compromis et, en particulier du plan annexé (pièce 1 de la farde de Maître GABBANA) que si les époux GROUPE1.) devaient rester propriétaires du lot n° 5, il était prévu dès ce premier plan que le but commun des parties était de construire sur les lots n°4 et n°5 des maisons jumelées et donc accolées. Ceci résulte aussi du plan annexé à l'Acte notarié et signé *ne varietur* par les parties (pièce 4 de la farde de Maître GABBANA). Il résulte encore de l'Acte notarié que la finalité de l'acquisition de la Parcelle par SOCIETE1.) était la création d'un lotissement composé de diverses constructions sur les différents lots, finalité dont les époux GROUPE1.) avaient pleinement connaissance.

Dans la mesure où ce but commun résulte clairement des différents documents contractuels signés par les époux GROUPE1.), la combinaison des articles 1134, alinéa 3, et 1135 du Code civil implique nécessairement une obligation de collaboration de ces derniers en vue d'atteindre ce but commun.

Il y a lieu de préciser que cette obligation n'est pas affectée par le fait que le lot 5 attribué aux époux GROUPE1.) n'ait pas la consistance exacte de ce qui avait été prévu dans les documents précités. En effet, même si la surface des lots a été modifiée dans le PAP finalement approuvé par la commune, il n'en reste pas moins qu'en vertu du PAP approuvé, sur les lots concernés doivent être construits des maisons jumelées mitoyennes et donc accolées, comme ceci était prévu dans les documents signés par les époux GROUPE1.). La demande de SOCIETE1.) n'est donc pas abusive au sens de l'article 6-1 du Code civil dans la mesure où l'obligation de collaboration résulte des documents contractuels signés par les parties impliquant la construction de maisons accolées ce qui est indépendant de la surface finale du lot 5 attribué aux époux GROUPE1.) et où la demande de SOCIETE1.) n'est dans les circonstances données nullement excessive.

Dans la mesure où ceci était prévu dans tous les documents signés par les époux GROUPE1.) l'exécution de bonne foi de leurs obligations contractuelles implique nécessairement une obligation de collaboration de ces derniers avec SOCIETE1.) en vue de permettre une construction sur le lot voisin correspondant à ce qui était envisagé.

Tant qu'aucune construction n'est érigée par les époux GROUPE1.) sur leur lot, cette obligation de collaboration implique que ces derniers permettent à SOCIETE1.) d'ériger sur le lot voisin une construction ne subissant pas de dégradations en raison de l'absence d'immeuble mitoyen. Cette obligation de collaboration est une conséquence des stipulations entre parties et elle existe en dépit des divers avertissements de SOCIETE1.) 2 la part de la commune de ADRESSE5.).

Il résulte des pièces versées par SOCIETE1.), et notamment de l'expertise unilatérale CIEX de Pascal LEGRAND du 18 décembre 2023 que « *la mise en œuvre d'un isolant provisoire dépassant légèrement sur le lot 5 est la seule solution technique viable pour assurer l'étanchéité à l'eau et le respect du CPE en l'état* ».

Il est à noter que les époux GROUPE1.) prétendent que SOCIETE1.) n'apporterait pas la preuve du caractère indispensable des travaux d'isolation dont elle ferait état et de l'impossibilité de réaliser les travaux d'isolation sans passer sur leur propriété. En même temps, ils ne contestent cependant pas le contenu de l'expertise LEGRAND précitée.

Il y a lieu d'en conclure qu'en vue d'assurer l'intégrité de l'immeuble érigé sur le lot 4 en l'absence de construction mitoyenne sur le lot 5, une isolation provisoire et temporaire du mur concerné est nécessaire.

Dans la mesure où les époux GROUPE1.) sont tenus sur le fondement des articles 1134, alinéa 3, et 1135 du Code civil d'une obligation de collaboration en vue de l'atteinte du but du contrat conclu avec SOCIETE1.), il y a lieu de les condamner à permettre l'accès de cette dernière, et de tout sous-traitant ou préposé délégué par elle, à leur terrain en vue de l'installation d'une isolation provisoire et temporaire sur le mur.

Même si l'installation de cette isolation a pour conséquence un empiètement sur leur propriété, il faut cependant retenir que cet empiètement est nécessairement temporaire, parce que l'isolation provisoire sera enlevée et remplacée par l'isolation définitive non empiétant sur le lot 5 une fois que les époux GROUPE1.) érigent une construction sur leur propriété. De même, cet empiètement temporaire est une conséquence des obligations résultant pour les époux GROUPE1.) du contrat conclu entre parties. Enfin, cet empiètement disparaît nécessairement dès le début des travaux de construction par les époux GROUPE1.) sur leur lot et n'a donc pas pour conséquence une expropriation de ces derniers qui serait prohibée par l'article 545 du Code civil.

En raison du refus constant et de l'attitude des époux GROUPE1.), il y a lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte de 150.- euros par jour de retard à partir de l'expiration d'un délai de quatre mois courant à partir de la signification du présent jugement. Le montant de l'astreinte est limité à un maximum de 18.000.- euros.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de débouter les époux GROUPE1.) de leur demande d'interdire à SOCIETE1.) 2 ainsi qu'à ses sous-traitants et préposés délégués d'accéder à leur propriété sous peine d'une astreinte non plafonnée de 15.000.- euros par infraction constatée à charge de SOCIETE1.).

### ***Quant aux demandes accessoires***

#### ***Quant aux frais et honoraires d'avocats engagés***

SOCIETE4.) demande la condamnation de SOCIETE5.) à lui payer la somme de 3.000.- euros au titre de frais et honoraires d'avocat sur base des articles 1382 et 1383 du Code civil.

Il est admis que les frais non compris dans les dépens, donc également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil (Cour de cassation, 9 février 2012, n° 5/12, n° 2881 du registre ; Cour d'appel, 20 novembre 2014, n° 39.462 du rôle). 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.

SOCIETE4.) doit toutefois établir les conditions légales pour se la voir allouer, à savoir la preuve d'une faute, d'un dommage et d'un lien causal.

Pour être réparable, le dommage allégué doit être certain et non hypothétique ou éventuel. Il ne suffit pas qu'il apparaisse seulement comme probable ou possible. La condition de la certitude du préjudice se rattache à l'exigence de la preuve de son existence qui incombe à la victime (G. RAVARANI, *La responsabilité civile des personnes privées et publiques*, 3<sup>e</sup> éd., 2014, n° 1109).

En l'espèce, SOCIETE1.) verse des mémoires d'honoraires marqués payés ainsi que des extraits de son compte prouvant la réception des montants facturés. Il n'en reste pas moins que les mémoires d'honoraires versés en cause ne sont pas suffisamment précis, à défaut de contenir un détail des prestations mises en compte, pour permettre au tribunal de déterminer le montant du préjudice prétendument subi par SOCIETE1.) en relation avec l'action contre les époux GROUPE1.), de sorte à ce que sa demande en remboursement des frais d'avocat sur cette base est à déclarer non fondée.

### Quant à l'indemnité de procédure

SOCIETE1.) demande à ce que les époux GROUPE1.) soient condamnés à lui payer le montant de 3.000.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure.

Les époux GROUPE1.) demandent à ce que SOCIETE1.) soit condamnée à leur payer le montant de 4.500.- euros sur la base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure.

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

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de rejeter comme non fondée la demande des époux GROUPE1.).

Le tribunal estime qu'eu égard aux éléments du litige, il serait inéquitable de laisser à la charge de SOCIETE1.) 2 tous les frais non compris dans les dépens exposés par elle.

Il y a donc lieu de condamner les époux GROUPE1.) à payer à SOCIETE1.) une indemnité de procédure de 500.- euros.

### Quant aux frais et dépens de l'instance

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, « toute partie qui succombera sera condamnée aux dépens sauf au tribunal à laisser la totalité, ou une fraction des dépens à charge d'une autre partie par décision spéciale et motivée ».

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les époux GROUPE1.) à payer les frais et dépens de l'instance.

## **PAR CES MOTIFS**

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

reçoit la demande en la forme ;

déclare fondée la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. à se voir autoriser à installer une isolation provisoire et temporaire sur le mur de la maison installée sur le lot 4 longeant le lot 5 d'une épaisseur maximale de 24 cm pour la partie enterrée du mur et d'une épaisseur maximale de 12,5 cm pour l'isolation du pignon ;

dit que cette isolation provisoire et temporaire doit être enlevée une fois qu'une construction est érigée sur le terrain voisin de PERSONNE1.) et d'PERSONNE2.) ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à accorder à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., et à tout sous-traitant ou préposé délégué par elle, l'accès sur son terrain afin de permettre à cette dernière de faire exécuter les travaux de pose de

l'isolation provisoire et temporaire à la façade latérale de leur immeuble, ceci à l'aide de l'installation d'un échafaudage ;

dit que la durée totale de ces travaux ne pourra pas dépasser cinquante jours ;

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) doivent accorder l'accès à leur terrain à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l., et à tout sous-traitant ou préposé délégué par elle, dans un délai de quatre mois à partir de la date de la signification de ce jugement sous peine d'une astreinte de 150.- EUR par jour de retard ;

dit que l'astreinte ne peut pas dépasser le montant de 18.000.- euros ;

rejette la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'interdire à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. ainsi qu'à ses sous-traitants et préposés délégués d'accéder à leur propriété sous peine d'une astreinte non plafonnée de 15.000.- euros par infraction constatée à charge de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. ;

rejette pour le surplus ;

déboute la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. de sa demande en paiement au titre des frais d'avocat sur le fondement de l'article 1382 du Code civil ;

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) S.à.r.l. une indemnité de procédure de 500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) *in solidum* aux frais et dépens de l'instance.