

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 154/2010 (X^{ième} chambre)

Audience publique du vendredi, premier octobre deux mille dix.

Numéro 121492 du rôle

Composition :

Elisabeth WEYRICH, vice-présidente,
Anne-Marie WOLFF, premier juge,
Anne SIMON, juge délégué,
Gilles SCHUMACHER, greffier.

E n t r e

la société anonyme SOCIETE1.) s.a., établie et ayant son siège social à L-ADRESSE1.), représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions,

appelante aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 6 avril 2009,

comparant par Maître Fernand ENTRINGER, avocat, demeurant à Luxembourg, assisté de Maître Benoît ENTRINGER, avocat, demeurant à L-2340 Luxembourg, 34A, rue Philippe II, en l'étude desquels domicile est élu,

e t

- 1) PERSONNE1.), restaurateur, demeurant à L-ADRESSE2.), et son épouse,
- 2) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit d'assignation BIEL,

comparant par Maître Véronique STOFFEL, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal

Vu l'ordonnance de clôture du 11 juin 2010.

Entendu Mme le juge Michèle HANSEN en son rapport oral.

Entendu la société anonyme SOCIETE1.) s.a. par l'organe de Maître Fernand ENTRINGER, avocat constitué.

Entendu PERSONNE1.) et PERSONNE2.) par l'organe de Maître Véronique STOFFEL, avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 6 novembre 2007, la société anonyme SOCIETE1.) S.A. a fait citer PERSONNE1.) et son épouse PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) devant le Tribunal de Paix de Luxembourg aux fins de :

- voir dire que le fonds appartenant aux défendeurs est grevé d'une servitude de passage au profit du lot B appartenant à la demanderesse,
- voir dire que ce passage pourra s'exercer de la manière la plus générale, aussi bien à pied qu'avec des véhicules de tous genres sans aucune limitation,
- voir fixer l'assiette de ladite servitude de passage de façon à permettre à chacune des deux maisons jumelées un accès séparé, conformément aux plans d'architecte versés en cause,
- voir les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, à enlever à leurs seuls frais la barrière, le mur et le grillage érigés, sous peine d'une astreinte de 2.500 euros par jour de retard,
- voir dire que la condamnation à intervenir sera exécutoire par provision.

La partie demanderesse a en outre conclu à l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont demandé à titre reconventionnel :

- de fixer le droit de passage à travers la propriété SOCIETE1.) qui a un accès direct à la voie publique,
- de dire que le passage est limité à des personnes,
- de faire défense d'entrer avec des véhicules,
- de faire défense de faire circuler sur le chemin d'accès tout genre de véhicules de chantier,

- de faire défense à SOCIETE1.) de stationner ou de faire stationner des véhicules sur le chemin,
- d'obliger toute personne de refermer à clef la barrière qui sera construite à l'intersection des lots A et B,
- d'obliger SOCIETE1.) d'entretenir et de réparer le chemin qui n'est pas prévu pour une circulation de véhicules ni pour un passage itératif de personnes,
- de prévoir une seule sortie sur le chemin pour les deux maisons alors que la réunion des deux chemins d'accès aux maisons par la formation d'une seule sortie est réalisable sur le lot B.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont encore demandé au tribunal de fixer à 500 euros par mois pour toute la durée de la servitude l'indemnité devant leur revenir pour l'aggravation de la servitude de passage par la création et la constatation de la servitude et de la division du lot B en deux parties avec deux accès.

Ils ont par ailleurs demandé une indemnité de procédure de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Par jugement contradictoire du 4 février 2009, après avoir effectué une visite des lieux, le juge de paix a dit les demandes principale et reconventionnelle non fondées.

Pour statuer ainsi il a retenu que la servitude de passage qui figure dans l'acte de donation du 1^{er} mars 1983 de PERSONNE4.) au profit de son épouse PERSONNE5.) est à considérer comme reconnaîtive d'une enclave. Il a encore retenu que suite à l'acquisition par la société SOCIETE1.) du terrain voisin (lot B), ce dernier n'est plus à considérer comme enclave dans la mesure où le terrain C dispose d'un accès sur la voie publique. Il a finalement rejeté la demande de la société SOCIETE1.) au motif que la solution préconisée par cette dernière constitue une commodité plutôt qu'une nécessité.

De ce jugement signifié le 6 mars 2009, la société SOCIETE1.) a régulièrement relevé appel par exploit d'huissier du 6 avril 2009.

Elle conclut, par réformation du jugement entrepris, à voir dire toutes ses demandes initiales fondées ainsi qu'à se voir allouer une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Les parties intimées concluent, principalement, à voir confirmer le jugement dans son intégralité.

Elles demandent encore à voir enjoindre à la société SOCIETE1.) de justifier de son intérêt à agir au cas où une parcelle du lot B aurait déjà été vendue.

Subsidiairement, elles réitèrent leurs demandes formulées à titre reconventionnel en première instance. Elles demandent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.000 euros.

Quant à la recevabilité de la demande de la société SOCIETE1.)

Le tribunal se doit de noter que dans la motivation du jugement entrepris le premier juge a retenu que la société SOCIETE1.) formule principalement une action pétitoire et subsidiairement une action en complainte, donc une action possessoire. Il a ensuite, en appliquant la règle du non-cumul entre le possessoire et le pétitoire, déclaré la demande possessoire irrecevable. Dans le dispositif du jugement entrepris, la demande de la société SOCIETE1.) a cependant été déclarée recevable dans son ensemble.

Il ne résulte cependant ni de la citation, ni de l'acte d'appel, ni par ailleurs des plaidoiries en instance d'appel, que la société SOCIETE1.) a formulé ses demandes dans un quelconque ordre de subsidiarité.

La société SOCIETE1.) affirme en effet exercer une action pétitoire dans son ensemble et soutient que la règle du non-cumul entre le possessoire et le pétitoire ne joue qu'en cas d'action possessoire, de sorte que sa demande serait à déclarer recevable.

Les parties intimées concluent à l'irrecevabilité de la demande possessoire (à savoir l'enlèvement de la barrière, du mur et du grillage), tel que le premier juge l'a retenu dans sa motivation.

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 matières 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 (voir Enc. Dalloz, v° Servitudes, n°313 et suiv.).

La présente action entrant dans le cadre de ces dispositions légales en question, le juge de paix était compétent pour en connaître.

Il résulte de la motivation de la citation que la société SOCIETE1.) entend exercer une action pétitoire tendant à voir confirmer judiciairement l'existence et la validité d'une servitude de passage grevant le lot A appartenant aux parties intimées au profit du lot C appartenant à la société SOCIETE1.) ainsi qu'à voir fixer l'assiette de cette servitude de passage.

L'action par laquelle on revendique un droit de servitude est l'*actio confessoria* (cf. J.P. Molitor, La Possession, la Revendication, la Publicienne et les Servitudes en droit romain, année 1851, page 492)

L'action pétitoire ou confessoire permet au propriétaire du fonds dominant d'exiger en justice la constatation ou la protection du droit lorsque celui-ci est méconnu. Elle permet au demandeur d'obtenir d'une part la reconnaissance de son droit et d'autre part la démolition des ouvrages empêchant l'exercice de la servitude et la remise des lieux en l'état précédant (cf. Enc. Dalloz, civil, v° Servitudes, no. 315 et 316, F. Terre et Ph. Simler, Précis Dalloz, Droit civil, Les biens, no. 838).

Il s'ensuit que l'action intentée par la société SOCIETE1.) est à qualifier d'action confessoire et que, contrairement à ce qui a été retenu par le premier juge dans sa motivation, l'action confessoire peut être exercée pour obtenir le rétablissement de l'exercice de la servitude.

Les moyens des parties défenderesses sont partant à rejeter.

Il y a partant lieu de confirmer le jugement entrepris, quoique pour d'autres motifs, en ce qu'il a déclaré la demande de la société SOCIETE1.) S.A. recevable.

Quant au fond

Le litige se rapporte à plusieurs terrains situés dans la commune de LIEU1.), section A, ces terrains ayant été lotissé par PERSONNE4.) qui les a successivement vendus.

Suivant acte de vente notarié du 14 juillet 1982 PERSONNE4.) a vendu aux époux PERSONNE6.) et PERSONNE7.) une maison d'habitation avec place et jardin sise à LIEU1.), section A de LIEU1.), faisant partie des numéros NUMERO1.) et NUMERO2.) au lieu-dit LIEU2.), plus amplement spécifié comme lot A d'un plan provisoire annexé à l'acte notarié, délimité par « *un chemin privé PERSONNE8.), PERSONNE9.) et une haie de thuyas séparant l'immeuble vendu du restant de la propriété du vendeur et au-delà de la haie une bande de pré d'au moins 50 cm.* »

Ledit acte de vente prévoit que les parties ont expressément convenu : « *Il est expressément convenu que les acquéreurs auront un droit de passage pour piétons et véhicules sur le chemin privé qui restera cependant la propriété du vendeur. Les acquéreurs s'engagent à participer aux frais d'entretien de ce chemin proportionnellement à la longueur de leur terrain par rapport à la longueur totale du chemin.*»

Il est encore fait référence dans le précité acte à une demande de mesurage du 23 juin 1982 présentée auprès de l'administration du cadastre.

Suivant cet acte de dépôt reçu le 22 décembre 1982, PERSONNE4.), PERSONNE6.) et PERSONNE7.) ont déposé un plan de mesurage dressé par Monsieur PERSONNE3.), géomètre du cadastre. Il résulte de ce plan que l'immeuble désigné sur le plan provisoire annexé à l'acte du 14 juillet 1982 comme lot A avec une contenance d'environ 13 ares 50 centiares a en réalité une contenance de 12 ares 70 centiares et est désigné comme lot C sur le plan du 20 septembre 1982 et que le chemin privé mentionné dans l'acte du 14 juillet 1982 est désigné sur le plan du 20 septembre 1982 comme lot A. PERSONNE4.) accorde par ailleurs à PERSONNE6.) et son épouse un droit de préemption sur le lot B.

Par acte notarié du 8 juillet 1987 PERSONNE6.) et PERSONNE7.) ont fait donation à leur fils PERSONNE10.) dudit lot C. Suivant cet acte, l'immeuble était donné dans l'état où il se trouvait avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes, continues et discontinues y attachées.

Par acte notarié du 22 juin 1994, PERSONNE10.) a fait donation à son épouse PERSONNE11.) de ce lot C.

PERSONNE10.) et PERSONNE11.) ont par acte notarié du 14 juin 1995 constituée la société dénommée SOCIETE1.) S.A. et PERSONNE11.) a fait un apport en nature à la société dudit lot C, contenant une maison d'habitation avec place et dépendances. Cet acte mentionne que l'immeuble est apporté en société avec toutes servitudes éventuelles, actives ou passives, occultes ou apparentes. La société SOCIETE1.) S.A. l'a ensuite donnée en location aux époux PERSONNE10.)-PERSONNE11.) par contrat de bail du 26 juin 1995.

Suivant acte notarié de vente du 16 juillet 1998 PERSONNE4.) a vendu aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une maison d'habitation avec place, sise à LIEU1.), section A de LIEU1.), LIEU2.), numéro NUMERO3.), un labour numéro NUMERO4.) et la place numéro NUMERO5.). Ce dernier terrain constitue en fait, suivant le plan du géomètre précité, un chemin y répertorié comme le lot A. L'acte notarié prévoit que *« la partie acquéreuse prendra les immeubles ci-avant décrits dans l'état dans lequel ils se trouvent actuellement, avec toutes les servitudes actives et passives, occultes et apparentes qui pourraient y être attachées. Elle fera valoir les unes et se défendra des autres, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre la partie venderesse. »*. L'acte renvoie en outre expressément à l'acte notarié de vente du 14 juillet 1982 et le notaire a repris dans l'acte de vente les clauses suivantes : *« 2. Il est expressément convenu que les acquéreurs auront un droit de passage pour piétons et véhicules automoteurs sur le chemin privé qui restera cependant la propriété du vendeur. Les acquéreurs s'engagent à participer aux frais d'entretien de ce chemin proportionnellement à la longueur de leur terrain par rapport à la longueur totale du chemin privé. »*

Suivant acte de donation du 1^{er} mars 1983, PERSONNE4.) a fait donation à son épouse PERSONNE5.), entre autres, d'un pré, sis à LIEU1.), inscrit au cadastre de la commune de LIEU1.), section A de LIEU1.), sous partie du numéro NUMERO2.), lieu-dit LIEU2.), plus amplement désigné lot B sur le plan de mesurage précité. Cet acte prévoit expressément : *« Il est constitué par les présentes une servitude de passage irrévocable du profit du lot B prédésigné à charge du lot A du plan PERSONNE3.) du*

20 septembre 1982. Cette servitude de passage pourra s'exercer de la manière la plus générale aussi bien à pied qu'avec des véhicules de tous genres sans aucune limitation. »

Par acte notarié de vente du 12 octobre 2006 PERSONNE5.), épouse PERSONNE4.), a vendu à la société SOCIETE1.) une place à bâtir sise à LIEU1.), LIEU2.), section A de LIEU1.), numéro NUMERO6.), désigné comme lot B dans le plan du géomètre précité. Cet acte de vente fait référence à la servitude de passage dont est grevé le chemin répertorié comme lot A au profit du lot B, telle que la servitude a été constituée par l'acte notarié de vente du 1^{er} mars 1983 en les termes suivants : *« il est constitué par les présentes une servitude de passage irrévocable au profit du lot B prédésigné à charge du lot A du plan PERSONNE3.) du 20 septembre 1982. Cette servitude de passage pourra s'exercer de la manière la plus générale, aussi bien à pied qu'avec des véhicules de tous genres sans aucune limitation. »*

Il est encore constant en cause que la société SOCIETE1.) entend ériger sur le terrain, lot B, deux maisons jumelées et soutient que conformément aux dispositions de l'article 41 du règlement des bâtisses de la commune de LIEU1.) *« toute construction nouvelle autorisée sur le territoire communal doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile, cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis. »*

La société SOCIETE1.) verse le projet d'aménagement particulier approuvé en date du 20 mai 1992 par lequel elle a été autorisée à construire deux maisons jumelées sur son terrain.

A l'appui de sa demande, la partie appelante se base sur l'acte de donation du 1^{er} mars 1983 qui prévoit clairement l'existence d'une servitude de passage grevant le chemin A au profit du lot B.

La société SOCIETE1.) fait grief au premier juge d'avoir retenu que le fonds dominant n'est plus enclavé suite à l'acquisition du propriétaire du fonds enclavé d'un fonds ayant accès à la voie publique. Cette situation ne serait pas exacte, dans la mesure où la société SOCIETE1.) serait seulement nu-propiétaire du lot C et a ensuite acquis en pleine propriété le lot B, bénéficiant d'un accès à la voie publique.

Elle fait encore grief au premier juge d'avoir retenu qu'un passage entre les lots C et B pourrait être réalisé rapidement et à des coûts minimes. A cet effet, la société SOCIETE1.) verse un devis estimatif du bureau d'ingénieurs conseils SOCIETE2.) duquel il résulte que la construction d'un passage du lot C vers le lot B coûterait à la société SOCIETE1.) au moins 156.000 euros, sans prendre en compte la moins-value considérable subie par les lots B et C. Ces frais seraient hors proportions avec le prix d'acquisition du lot B s'élevant à 500.000 euros. En outre, en admettant que la Commune de LIEU1.) autorise la construction d'un tel chemin, la superficie des maisons à bâtir devrait également être réduite.

La société SOCIETE1.) soutient encore que, même si la servitude de passage au profit du lot B n'est pas expressément mentionnée dans l'acte de vente du lot A, elle a néanmoins été transmise en vertu de la théorie de l'accessoire.

La société SOCIETE1.) maintient par ailleurs, en instance d'appel, sa demande à voir ordonner une visite des lieux.

Les époux PERSONNE1.) ne contestent pas avoir installé une barrière sur le chemin à l'intersection des lots B et C. Ils reconnaissent par ailleurs l'existence de la servitude au profit du lot C, mais contestent celle au profit du lot B. Ils soutiennent, qu'à défaut d'avoir été présents lors de la signature de l'acte de vente du 12 octobre 2006, le droit de passage sur le lot A au profit du lot B n'a pas pu être valablement constitué et ne leur est pas opposable.

Les époux PERSONNE1.) font encore valoir qu'entretemps, la société SOCIETE1.) est devenue propriétaire des lots B et C, de sorte qu'elle dispose d'un passage sur le lot B via le lot C, tel que le premier juge l'a retenu. En réclamant une servitude de passage via le lot A, la société SOCIETE1.) ne veut qu'aggraver la charge du fonds servant en valorisant son bien et pour permettre aux acquéreurs futurs des maisons jumelées deux accès directs et commodes.

Les parties intimées contestent le devis versé par la partie appelante et demandent, à titre subsidiaire, à voir ordonner une expertise pour évaluer le coût pour pratiquer une ouverture du lot B au lot C.

Les parties intimées soutiennent encore que, si la servitude existe, elle serait éteinte par le non-usage et par la renonciation de PERSONNE4.). En effet, par lettre du 5 août 1999, PERSONNE4.) leur aurait accordé de mettre des piquets devant l'entrée du lot B et à fermer le chemin avant l'accès du lot B à l'intersection des lots B et C. Il aurait ainsi renoncé à toute servitude sur le lot B. PERSONNE5.) n'a ainsi pas pu faire renaître la servitude dans l'acte de vente du lot B à la société SOCIETE1.) sans faire convoquer les parties intimées à l'acte de vente.

Suivant l'article 348 du nouveau code de procédure civile, le tribunal peut, sur demande de l'une des parties sinon d'office, ordonner toute mesure d'instruction légalement admissible pour constater ou faire constater les faits dont dépend la solution du litige. Conformément à l'article 349 du prédit code, tel est surtout le cas lorsque le tribunal ne dispose pas des éléments suffisants pour statuer.

Compte tenu des pièces versées, des positions opposées des deux parties et afin d'examiner la configuration des lieux, il y a lieu d'ordonner, avant tout autre progrès en cause, une visite des lieux.

Par ces motifs

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

vu l'ordonnance de clôture du 11 juin 2010,

vu l'accord des avocats de procéder conformément à l'article 227 du nouveau code de procédure civile,

entendu Mme Michèle HANSEN en son rapport oral en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

reçoit l'appel en la forme,

avant tout autre progrès en cause,

ordonne une visite des lieux à L-ADRESSE2.), en présence des litis-mandataires et des parties,

fixe la visite des lieux au **lundi, 8 novembre 2010 à 14.30 heures,**

réserve le surplus.