Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 2026TALCH11/00022 (XIe chambre)

Audience publique du vendredi, six mars deux mille vingt-six.

Numéro TAL-2025-04231 du rôle

Composition :

Stéphane SANTER, vice-président,
Claudia HOFFMANN, premier juge,
Frank KESSLER, juge,
Giovanni MILLUZZI, greffier.

ENTRE

1. **PERSONNE1.)**, sans état connu,

et son épouse,

2. **PERSONNE2.)**, sans état connu,

demeurant tous les deux à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'assignation de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER de Luxembourg du 20 mars 2025,

comparant par Maître Ersan ÖZDEK, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET

1. **PERSONNE3.)**, sans état connu,

2. **PERSONNE4.)**, sans état connu,

demeurant toutes les deux à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit REYTER,

ayant comparu par Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, ayant déposé son mandat.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture du 27 février 2026.

Vu l'assignation de Maître Ersan ÖZDEK, avocat constitué pour PERSONNE1.), et son épouse, PERSONNE2.) (ci-après désignés : « les époux PERSONNE5.) »).

Maître Jean-Georges GREMLING, avocat constitué pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après désignées : « les consorts GROUPE1.) »), n'a pas conclu. Il a déposé son mandat en date du 28 octobre 2025.

Aucun autre avocat ne s'est constitué pour la défense des intérêts des consorts GROUPE1.).

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 27 février 2026.

OBJET DU LITIGE

Le présent litige a trait à une demande des époux PERSONNE5.) en obtention d'une servitude de tour d'échelle pour des travaux d'isolation d'un mur contigu à la propriété voisine appartenant aux consorts GROUPE1.).

PROCÉDURE

Par exploit d'huissier en date du 20 mars 2025, les époux PERSONNE5.) ont régulièrement fait donner assignation aux consorts GROUPE1.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- les voir condamner à leur accorder endéans les huit jours suivant la signification du présent jugement et/ou aux ouvriers engagés par leurs soins, pour une durée de deux jours, l'accès sur leur terrain afin de permettre l'installation d'un échafaudage et la réalisation des travaux d'isolation sur le mur contigu à leur propriété,

- voir dire que l'accès devra être accordé à une période sans intempérie (température extérieure de plus de 5 degrés et sans précipitation ni humidité pendant au moins 24 heures),

- voir dire qu'il y a lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte non-plafonnée d'un montant de 250 euros par jour où l'accès aux parties demanderesses et/ou aux ouvriers engagés par leurs soins pour procéder aux travaux nécessaires à l'isolation du mur limitrophe sera refusé ou entravé,

- les voir condamner à leur payer le montant de 5.095 euros à titre d'indemnisation de leur préjudice matériel et moral, avec les intérêts au taux légal à partir de la demande en justice, jusqu'à solde,

- voir dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de 3 points à partir du troisième mois qui suit la signification du jugement à intervenir,

- les voir condamner à leur payer une indemnité de procédure d'un montant de 2.500 euros,

- les voir condamner à tous les frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

MOYENS DES PARTIES DEMANDERESSES

À l'appui de leur demande, les époux PERSONNE5.) exposent qu'ils sont propriétaires d'un fonds sis au ADRESSE1.), contigu à celui des consorts GROUPE1.) sis au ADRESSE2.).

Ils expliquent avoir procédé à des travaux d'extension de l'arrière de leur maison et à la mise en place d'une véranda. Dans ce contexte, ils auraient chargé la société SOCIETE1.) (ci-après désignée : « SOCIETE1.) ») de la construction d'un mur en limite de propriété sur leur terrain, qui est contigu au mur des consorts GROUPE1.), qui était déjà existant et qui longe aussi la limite de propriété.

Le mur d'extension nouvellement construit par les époux PERSONNE5.) serait cependant moins long, mais plus haut que celui des voisines, de sorte que la partie qui dépasse se trouverait directement exposée aux intempéries. La partie basse du mur serait également exposée, étant donné qu'il y aurait un espace entre les deux murs permettant aux précipitations de s'y engouffrer, ce qui risquerait d'entraîner des infiltrations et partant d'affecter la structure même du mur d'extension.

Les époux PERSONNE5.) expliquent qu'ils entendent donc réaliser des travaux de cimentage et d'étanchéité nécessaires à la protection et à la conservation du mur d'extension consistant dans le cimentage des blocs et en la fermeture de l'écart entre

les deux murs, travaux indispensables à la pérennité de l'ouvrage et la garantie de l'étanchéité de celui-ci.

Les travaux ne seraient que possibles à partir du fonds voisin appartenant aux consorts GROUPE1.), qui n'auraient pas donné suite à leurs demandes d'accès. SOCIETE1.) devrait nécessairement avoir accès au mur via le terrain des parties défenderesses afin d'y installer un échafaudage pour pouvoir travailler en sécurité.

Par courrier du 25 juin 2024, SOCIETE1.) aurait demandé un droit d'accès aux consorts GROUPE1.) pour pouvoir réaliser les travaux de façade sur la partie du mur donnant sur leur propriété pour une période de deux, voire trois jours, soulignant l'absence de tout désagrément pour leur terrain. Elle leur aurait même proposé de choisir la couleur du crépi à des fins esthétiques pour la partie du mur donnant sur leur propriété, et ce, aux frais des époux PERSONNE5.).

Ce courrier serait resté sans réponse de la part des consorts GROUPE1.).

En date du 19 juillet 2024, les époux PERSONNE5.) leur auraient à nouveau adressé un courrier, qui leur aurait également été faxé par le Service Technique de la Commune d'ADRESSE3.) au mois de septembre 2024, afin de demander une nouvelle fois un droit d'accès à leur mur pour pouvoir réaliser les travaux projetés et réitérer leur proposition de prendre en charge la pose d'un crépi de la couleur de leur choix sur la partie du mur donnant sur leur propriété.

Ce courrier serait également resté sans réponse de leur part.

Les époux PERSONNE5.) précisent que, pour trouver un accord et surtout éviter une procédure judiciaire, ils ont sollicité la médiatrice de la Commune. Or, la demande de médiation envoyée le 1er octobre 2024 par la médiatrice de la Commune aux consorts GROUPE1.) aurait été rejetée par ces derniers.

En date du 18 novembre 2024, ils auraient formellement et une ultime fois mis en demeure les consorts GROUPE1.) de leur accorder un droit d'accès sur leur terrain en vue de la mise en place d'un échafaudage sur une surface de 1,5 mètres devant leur mur pour une durée d'environ deux jours, soulignant le fait qu'un retard dans les travaux d'isolation risque de causer des infiltrations importantes et d'affecter la structure même du mur. Dans ce courrier, ils se seraient engagés à remettre les lieux en leur pristin état et de procéder à la pose d'un géotextile sous l'échafaudage, afin de protéger le revêtement existant. Ils auraient reproposé une indemnisation financière pour la gêne occasionnée.

Ce courrier serait également resté sans réponse.

En droit, les époux PERSONNE5.) concluent à la compétence matérielle du Tribunal d'arrondissement pour connaître de leur demande par application de l'article 20 du Nouveau Code de procédure civile. Ils estiment être en droit de procéder aux travaux projetés en vertu de la servitude dite de la tour d'échelle. Ils précisent à cet égard qu'il s'agirait d'un droit de passage momentané permettant à un propriétaire d'un ouvrage érigé en limite de terrain de passer sur le fonds contigu pour effectuer des travaux indispensables pour assurer la stabilité de l'ouvrage en question. Les travaux projetés devraient nécessairement être effectués à partir du fonds appartenant aux consorts GROUPE1.), alors que le seul moyen pour effectuer les travaux serait de passer par le terrain voisin. Aucun inconvénient n'existerait pour les consorts GROUPE1.) et le mur contigu serait aisément accessible depuis la propriété voisine.

Celui qui refuserait le passage commettrait un abus de droit.

Les consorts soutiennent avoir subi un préjudice matériel correspondant aux frais et honoraires d'avocat exposés, ainsi qu'un préjudice moral en raison du stress et des tracas subis résultant du comportement des consorts GROUPE1.). Ils évaluent ces préjudices aux sommes de 4.095 euros, respectivement 1.000 euros.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Quant à la compétence matérielle du Tribunal

Les règles relatives à la compétence d'attribution des juridictions étant d'ordre public, le Tribunal se doit de vérifier, même d'office, sa compétence matérielle.

L'article 4, point 5 du Nouveau Code de procédure civile donne compétence au Juge de paix pour statuer, 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 637 à 710 du Code civil se retrouvent au Titre IV du Livre II du Code civil, intitulé « *Des servitudes ou services fonciers* ».

La servitude de la tour d'échelle, consacrée par les coutumes de l'ancien droit, ayant été abolie par le Code civil, ne tombe pas dans le champ d'application de l'article 4, point 5 du Nouveau Code de procédure civile qui donne compétence au Juge de paix pour connaître de toutes les contestations en rapport avec les articles 637 à 710 du Code civil relatifs aux servitudes (*cf*. notamment Trib. arr. Lux., référé, 24 mai 2019, no TAL-2019-03235 du rôle ; 9 mai 2018, no TAL-2018-02035 du rôle ; 11 octobre 2018, no TAL-2018-03577 du rôle ; 19 avril 2016, no 175058 du rôle ; 8 février 2011, no 131627 du rôle ; 19 août 2008, no 115999 du rôle).

Il s'ensuit que le Juge de paix n'est matériellement pas compétent pour connaître de l'action intentée par les époux PERSONNE5.).

Conformément à l'article 20 du Nouveau Code de procédure civile, le Tribunal d'arrondissement est le juge de droit commun pour toutes les affaires relevant du droit civil ou commercial qui ne sont pas attribuées à d'autres juridictions en raison de leur nature ou de leur montant.

Le Tribunal de céans est partant compétent pour connaître de la présente action en justice.

Quant au fond

Quant au droit de passage

La servitude de tour d'échelle peut être définie comme le droit conféré au propriétaire d'un immeuble édifié en bordure de propriété, d'occuper une partie du terrain voisin par des échelles ou des échafaudages notamment, afin d'effectuer des réparations sur son propre bien, permettant ainsi de contourner certaines difficultés d'accessibilité résultant du lieu d'implantation du bâtiment (*cf*. JurisClasseur Formulaire notarial, Fasc. 180 : Servitudes – Tour d'échelle. Échelage, no 19).

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

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

La question s'est alors posée devant les tribunaux de savoir si un propriétaire, à défaut d'un accord préalable avec son voisin – accord pouvant prendre la forme d'une servitude conventionnelle – pouvait passer sur la propriété de ce dernier en vue d'effectuer des travaux à son immeuble.

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

Consciente du fait que l'abolition de la servitude de tour d'échelle par le Code civil pouvait avoir des conséquences graves dans la pratique et conduire à la dégradation et à la ruine de bon nombre de bâtiments en cas de refus du voisin d'autoriser le passage, la jurisprudence n'a pas hésité à consacrer un droit original imposé par la nécessité.

La Cour de cassation a dès lors décidé que les tribunaux pouvaient autoriser un propriétaire et ses ouvriers munis de leurs outils à passer provisoirement par le terrain voisin à l'effet de procéder aux réparations nécessaires imposés par l'état du mur de sa maison, malgré l'absence de titre conventionnel ou légal (*cf*. Cass. fr., ch. civile, 14 décembre 1955, D. 1956, p. 283).

La jurisprudence reconnaît donc aujourd'hui l'existence du droit de passage sur le fondement de l'exception de nécessité, voire l'abus du droit de propriété que commet celui qui refuse, sans motif légitime, le passage sur son fonds (*cf*. Cass. fr., civ. 3ème, 15 février 2012, no 10-22.899, Bull. civ. II, no 32 ; Cour d'appel, 22 mai 2019, no CAL-2018-01112 ; Cour d'appel, 14 juillet 2021, no CAL-2021-00539).

Si le propriétaire du fonds voisin s'oppose au passage, il peut dès lors être contraint à subir ce passage, ainsi que les inconvénients de ce qui est nécessaire à la réparation (*cf*. Cour d'appel, 10 décembre 2008, Pas. 34, page 357 ; Trib. arr., 25 octobre 2001, no 67840).

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

L'octroi de l'autorisation judiciaire de passage est ainsi soumise aux conditions suivantes : (1) le caractère indispensable des travaux, (2) l'impossibilité de se dispenser, pour leur exécution, de passer provisoirement sur le fonds voisin, (3) l'absence de caractère disproportionné de la gêne et du préjudice causés au voisin en comparaison avec l'intérêt de celui qui projette les travaux et (4) une juste et raisonnable indemnité du voisin devant supporter le passage provisoire sur son terrain (*cf*. JurisClasseur, op. cit., no 21 ; Trib. arr., 5 octobre 2010, no 129901 ; Cour d'appel, 11 novembre 2020, no CAL-2019-00122).

(1) Le caractère indispensable des travaux résulte de la nécessité absolue de les effectuer pour sauvegarder la construction qui en est l'objet. C'est ainsi, par exemple, qu'a été autorisé à passer à titre temporaire sur le fonds voisin, le propriétaire qui se trouve dans la nécessité de réaliser des travaux pour assurer l'étanchéité d'un mur limitrophe ou pour procéder à des travaux de crépissage ou de ravalement (*cf*. JurisClasseur, op. cit., nos 22 et suivants et jurisprudences y citées).

(2) La justification de ne pas pouvoir entreprendre les travaux à partir de la propriété comportant la construction qui en est l'objet résulte notamment du fait qu'elle ne bénéficie pas d'un passage suffisant pour la circulation des engins nécessaires pour

l'exécution des travaux ou encore du fait que ces travaux, au vu de la configuration des lieux, respectivement de l'implantation de l'immeuble, ne peuvent être effectués qu'en installant à partir du fonds voisin un échafaudage volant (*cf*. JurisClasseur, op. cit., n° 27). Il n'est toutefois plus nécessaire qu'aucune autre possibilité n'existe. Il suffit qu'aucune autre solution d'un coût proportionné ne puisse être trouvée pour que le voisin ne puisse refuser le passage par son fonds (*cf*. Cass. fr., Civ. 3ème, 26 mars 2020, no 18-25.996).

(3) S'agissant de la nécessité de limiter la gêne et le préjudice causés au voisin à l'utilité des travaux, la règle de base est que la sujétion résultant de l'autorisation de passage sur le fonds voisin doit non seulement être très provisoire et indispensable à l'exécution des travaux projetés par son demandeur, mais aussi ne pas entraîner des inconvénients autres que les inconvénients normaux de voisinage. Le bénéficiaire d'un tour d'échelle ne doit de ce fait n'apporter qu'une gêne minimale à celui qui en est le débiteur. Pour l'application de ce principe, il n'y a lieu de tenir compte, notamment de l'intérêt du demandeur et des sujétions qui seraient imposées aux défendeurs et qui pourraient justifier un refus non inspiré par la malice ou l'intention de nuire et dès lors un abus de propriété (*cf*. JurisClasseur, op.cit., no 28).

(4) Lorsqu'une indemnité est due au propriétaire du fonds qui a été amené à laisser le passage sur son terrain, elle se compose généralement de deux éléments, l'un matériel qui est l'indemnisation des dégâts, l'autre subjectif représenté par le trouble de jouissance dépendant des conditions dans lesquelles sont effectués les travaux et leur durée. Il est encore admis que, même temporaire, la gêne résultant du passage, de l'encombrement, des bruits etc., justifie une indemnisation préalable, pour le moins provisionnel, à côté d'une indemnisation des dégâts causés aux biens. Ainsi, un propriétaire ne saurait, sans commettre un abus de droit, refuser à son voisin l'autorisation de passer sur son terrain pour procéder aux travaux nécessaires à la conservation d'un mur, alors que ledit voisin s'est engagé à réparer les conséquences de toute dégradation qui pourrait être commise à l'occasion des travaux et à remettre à ses frais en l'état antérieur la propriété voisine après le passage des ouvriers chargés des travaux (*cf*. Cour d'appel, Versailles, 28 avril 1986 : D. 1987, somm. p. 15). Toutefois, les propriétaires du fonds servant doivent être déboutés de leur demande d'indemnisation, s'ils se contentent d'affirmer qu'ils subiront un trouble de jouissance du fait de leur passage sur leur fonds, sans établir la réalité de ce préjudice (*cf*. Cour d'appel, Amiens, 9 avril 2012, no 11/02243 : JurisData n° 2013-010173).

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

Tel est le cas en l'espèce.

Pour analyser de telles demandes de pose d'échafaudage, la jurisprudence vérifie de façon stricte les conditions applicables et fixe des limites matérielles et temporaires contraignantes pour réduire à un minimum la gêne imposée au voisin (*cf*. Trib. arr. Lux, 27 juin 2018, no 170425).

En l'occurrence, les travaux d'étanchéité projetés par les époux PERSONNE5.) concernent un mur extérieur, qui jouxte la parcelle voisine des consorts GROUPE1.) inscrite sous le numéro NUMERO1.) du cadastre (pièces nos 1 et 3 de Maître Ersan ÖZDEK).

Il convient de noter que les époux PERSONNE5.) ont versé aux débats, à titre de pièces, le courrier recommandé adressé par SOCIETE1.) aux consorts GROUPE1.) en date du 25 juin 2024, par lequel elle indiquait que, pour des raisons de pérennité de l'ouvrage et réaliser l'étanchéité du mur, elle souhaitait le cimenter. Il ressort de ce courrier qu'elle leur a indiqué qu'elle aurait besoin qu'elles lui accordent un droit de passage temporaire, afin de lui permettre de réaliser les travaux envisagés, précisant qu'il leur serait possible de choisir la couleur du crépi, afin d'harmoniser celui-ci avec leur mur. Elle aurait besoin de deux, au maximum, trois jours pour mener à bien l'ensemble des travaux (pièce no 5 de Maître Ersan ÖZDEK).

Ils versent ensuite un autre courrier qu'ils ont eux-mêmes adressés aux consorts GROUPE1.) en date du 19 juillet 2024 et qui reprend un substance le contenu du courrier de SOCIETE1.), sollicitant à nouveau l'octroi d'un droit de passage (pièce no 5 de Maître Ersan ÖZDEK).

Il est encore constant en cause que les consorts GROUPE1.) n'ont pas donné suite à la demande des époux PERSONNE5.) de recourir à une médiation et qu'elles n'ont réservé aucune suite au courrier d'PERSONNE6.), coordinatrice du Service de Médiation de voisinage de l'Administration Communale d'ADRESSE3.) les invitant en entretien individuel en vue d'une médiation (pièce no 8 de Maître Ersan ÖZDEK).

Un dernier courrier de demande de droit de passage temporaire a été adressé par les époux PERSONNE5.) aux consorts GROUPE1.) en date du 18 novembre 2024 (pièce no 8 de Maître Ersan ÖZDEK).

Il ne résulte d'aucun élément du dossier que les consorts GROUPE1.) aient d'une quelconque manière réagi aux diverses demandes de leurs voisins.

Il ressort d'un courrier de SOCIETE1.) adressé aux époux PERSONNE5.) en date du 13 novembre 2024 que le cimentage des blocs « Ytong » est cependant indispensable à la pérennité de l'ouvrage. SOCIETE1.) explique que le cimentage du mur des époux PERSONNE5.) est la garantie de l'étanchéité de celui-ci et que ce ne serait que par chance qu'il ne serait pas exposé côté opulent dominant. Sans cimentage, le bloc serait à nu et pourrait absorber - un peu comme une éponge - l'eau de pluie. Le vent

et le soleil permettraient un séchage du bloc, mais sur le long terme, les époux PERSONNE5.) seraient dans l'obligation d'effectuer cette protection du bloc. Pour ce faire, elle explique qu'elle doit impérativement disposer d'un accès via la propriété voisine, afin d'installer un échafaudage permettant d'exécuter les travaux en toute sécurité. La largeur nécessaire à l'installation de l'échafaudage par rapport au mur des époux PERSONNE5.) est estimée à environ 150 cm. Elle précise, entre autres, qu'elle posera, sous cet échafaudage, un géotextile pour protéger le revêtement existant.

Les époux PERSONNE5.) versent finalement encore aux débats une photo prise depuis l'arrière extérieur de leur maison avec le mur contigu à la propriété des consorts GROUPE1.) (pièce no 3 de Maître Ersan ÖZDEK), ainsi qu'un plan extrait du site Internet google maps avec une photo aérienne ainsi qu'une photo latérale des maisons qui sont mitoyennes (pièce no 11 de Maître Ersan ÖZDEK).

Quant à la nécessité des travaux, il résulte du courrier précité de SOCIETE1.) adressé aux consorts GROUPE1.) en date du 13 novembre 2024 que le cimentage des blocs « Ytong » est indispensable. Il convient de retenir que le cimentage du mur litigieux constitue une intervention indispensable pour assurer la protection du matériau et garantir la durabilité de la construction. Les blocs « Ytong », laissés à nu, présentent une forte capacité d'absorption de l'eau, ce qui est susceptible d'entraîner, à terme, des infiltrations, le mur dont s'agit constituant un élément de la maison des époux PERSONNE5.) suivant leurs explications.

Quant à la nécessité de passer par le fonds voisin, il résulte ensuite des pièces versées en cause que la configuration des lieux est telle que le mur sur lequel les travaux doivent être réalisés n'est accessible que par le sol de la propriété voisine. Il ressort du courrier précité du 13 novembre 2024 de SOCIETE1.) qu'elle devra obligatoirement avoir un accès via la propriété voisine afin d'installer un échafaudage permettant de travailler en sécurité. La largeur de travail (par rapport au mur des époux PERSONNE5.)) est de +/- 150 cm. Il convient donc d'admettre que le seul moyen d'accéder à la partie extérieure du mur limitrophe avec le fonds voisin est de passer par ce dernier appartenant aux consorts GROUPE1.), ces derniers n'ayant d'ailleurs pas comparu par un nouveau mandataire pour contester les circonstances de lieu.

En l'absence de toute contestation soutenue dans le cadre de la présente instance, au cours de laquelle les consorts GROUPE1.) auraient pu demander, outre une indemnisation, qu'une autorisation éventuelle soit assortie de conditions, il y a lieu de faire droit à la demande dans les limites reprises au dispositif du présent jugement.

Il convient par ailleurs de considérer que la gêne occasionnée par les travaux est minimale. Il ressort du courrier de SOCIETE1.) du 13 novembre 2024 que le temps de travail est estimé à :

- 1 journée pour les travaux de cimentage,

- 1 journée pour les travaux de finition (crépis),

même si entre le cimentage et le crépis de finition, plusieurs jours sont nécessaires afin de laisser un temps de séchage variant en fonction des conditions météorologiques.

Il appartient aux époux PERSONNE5.) de veiller à ce que l'empiètement soit réduit au strict minimum. Ils devront par ailleurs informer les consorts GROUPE1.) de la date prévisible de début des travaux.

Quant à l'astreinte

Les époux PERSONNE5.) demandent à voir condamner les consorts GROUPE1.) à une peine d'astreinte non plafonnée de 250 euros par jour de refus ou d'entrave à l'accès à la propriété voisin.

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

L'astreinte peut être définie comme une condamnation pécuniaire prononcée par le juge et destinée à vaincre la résistance d'un débiteur récalcitrant en l'amenant à s'exécuter rapidement par crainte de se voir infliger une condamnation pécuniaire (*cf*. Encyclopédie Dalloz, V ° Astreinte, no 1).

L'astreinte constitue donc un moyen de forcer le condamné à l'exécution de la condamnation. L'astreinte est une condamnation pécuniaire accessoire et éventuelle qui s'ajoute à la condamnation principale pour le cas où celle-ci ne serait pas exécutée dans le délai prescrit par le juge et qui tend à obtenir du débiteur récalcitrant, par la menace d'une augmentation progressive de sa dette d'argent, l'exécution en nature d'une obligation supposant son fait personnel (*cf*. Trib. arr., 4 octobre 2019, no TAL-2018-02086).

La condamnation à une astreinte est facultative et relève du pouvoir d'appréciation du juge. Celui-ci dispose de la plus grande liberté d'appréciation en ce qui concerne la fixation du montant de l'astreinte, qui doit être fixée en fonction de la nature et des circonstances de la cause, notamment des ressources et du comportement du débiteur, et doit avoir un effet dissuasif suffisant (*cf*. Chronique, Journal des Tribunaux 1980, page 312 ; Trib.arr., 23 octobre 2018, no TAL-2018-00096).

En application des principes exposés ci-avant et eu égard aux circonstances de l'espèce, le Tribunal estime qu'il y a lieu de prononcer une mesure coercitive de nature à inciter les consorts GROUPE1.) à s'exécuter.

Eu égard à l'enjeu de l'affaire, il y a partant lieu de fixer l'astreinte journalière à payer par les consorts GROUPE1.) aux époux PERSONNE5.) en cas d'inexécution du présent jugement au montant de 150 euros par jour de retard, en précisant que l'astreinte est limitée à un plafond de 20.000 euros.

Quant aux préjudices matériel et moral

Les époux PERSONNE5.) demandent encore à ce que les consorts GROUPE1.) soient condamnés à leur payer un montant de 4.095 euros pour préjudice matériel au titre des frais et honoraires d'avocat qu'ils auraient exposé et d'un montant de 1.000 euros au titre de leur préjudice moral en raison du stress et des tracas qu'ils auraient eu. Ce serait en effet en raison du refus injustifié des consorts GROUPE1.) de leur accorder un droit de passage sur leur propriété qu'ils auraient dû engager des frais d'avocat. Ils basent cette demande sur les articles 6-1, sinon 1382 et 1383 du Code civil.

En l'espèce, s'il est vrai que le refus injustifié d'accorder au voisin la faveur du passage en l'absence d'intérêt sérieux et légitime pour s'y opposer constitue un abus de droit qui justifie l'intervention des juges afin d'accorder l'autorisation judiciaire de passage, le Tribunal ne saurait retenir la même solution s'agissant des abus en matière d'action de justice. Pour ces derniers il convient de rappeler qu'il s'agit de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement, comme en l'espèce, puisque l'exercice d'une action en justice est libre, au même titre que le défendeur a le droit de résister à une demande et de faire valoir ses moyens de défense, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice de celle-ci.

Au regard des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que le seul fait que les époux PERSONNE5.) aient dû avoir recours à la justice pour obtenir l'autorisation d'accéder au fonds voisin ne saurait, à lui seul, constituer un abus de droit dans le chef des consorts GROUPE1.). Leur défaut de comparution et le fait que la justice ait dû être saisie pour apprécier le bien-fondé de la demande des époux PERSONNE5.) ne constituent partant pas un abus de droit de la part des consorts GROUPE1.). S'y ajoute que, s'agissent de leur demande en relation avec les frais et honoraires d'avocat exposés, ils sont restés en défaut de verser un mémoire relatif aux frais et honoraires d'avocat effectivement exposés, ainsi que la preuve de paiement y afférente, de sorte que leur demande en ce rapport n'aurait en tout état de cause pas prospéré.

La demande des époux PERSONNE5.) en condamnation des consorts GROUPE1.) sur le fondement des articles 6-1, 1382 et 1383 du Code civil est partant à déclarer non fondée.

Quant aux demandes accessoires

S'agissant de la demande en obtention d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler qu'aux termes de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation française, 2ème chambre civile, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, no 219, page 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, no 54, page 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, arrêt N° 60/15, JTL 2015, no 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge des époux PERSONNE5.) l'entièreté des frais qu'il ont exposés et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner les consorts GROUPE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 1.500 euros.

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.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner les consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance et d'en ordonner la distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme,

dit la demande en obtention d'un droit de passage pour les travaux d'isolation du mur recevable et fondée,

partant, condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à accorder un droit de passage à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), ainsi qu'au corps de métier chargé, pour une durée de deux jours pour réaliser les travaux d'étanchéité sur leur mur contigu à la

propriété de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), en y installant un échafaudage, en veillant à ce que l'empiètement soit réduit au strict minimum,

dit que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) devront informer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) huit jours avant de la date prévisible de début des travaux de cimentage, respectivement de crépis de finition,

dit que l'accès devra être accordé à une période sans intempérie (température extérieure de plus de 5 degrés et sans précipitation ni humidité pendant au moins 24 heures),

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

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

déclare non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au titre de leur préjudice tant matériel que moral,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 1.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Ersan ÖZDEK, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.