

Jugement civil no 2020TALCH11/00034 (Xle chambre)

Audience publique du vendredi, vingt-huit février deux mille vingt

Numéro TAL-2019-10136 du rôle

Composition :

Paule MERSCH, vice-président,
Stéphane SANTER, juge,
Catherine TISSIER, juge,
Arnold LAHR, greffier.

ENTRE :

DEM

partie demanderesse aux termes d'un acte d'assignation de l'huissier de justice Nadine TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 20 novembre 2019,

comparant par Maître Laurent LIMPACH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

ET :

DEF

partie défenderesse aux fins du prédit acte d'assignation TAPELLA,

partie défaillante.

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 7 février 2020.

Entendu Madame le juge Catherine TISSIER en son rapport oral à l'audience publique du 7 février 2020.

Entendu DEM par l'organe de son mandataire Maître Anne KLENSCH, avocat en remplacement de Maître Laurent LIMPACH, avocat constitué.

Par exploit d'huissier du 20 novembre 2019, DEM a fait donner assignation à DEF à comparaître devant le tribunal de ce siège pour

- l'entendre condamner à laisser à DEM libre accès au terrain de DEF afin de permettre à ce dernier ainsi qu'aux ouvriers qu'il a engagés de procéder aux travaux nécessaires à la réparation et la conservation du mur limitrophe se trouvant sur le terrain de DEM, estimé à 30 jours ouvrables et l'entendre dire que la durée des travaux sera suspendue par toute cause de force majeure, notamment par les intempéries,
- l'entendre condamner au paiement d'une astreinte non-plafonnée d'un montant de 250.- euros par jour où l'accès à DEM et/ou aux ouvriers engagés par ses soins pour procéder aux travaux nécessaires à la réparation et la conservation du mur limitrophe sera refusé ou entravé,
- en tout état de cause, condamner DEF en raison du refus injustifié de laisser DEM procéder aux travaux de réparation et de conservation nécessaires, au paiement d'un montant de 2.000.- euros sur base de l'article 6-1 du Code civil et des articles 1382 et 1383 du Code civil – ceci alors que DEM a dû recourir à un avocat pour obtenir satisfaction,
- voir dire que le taux d'intérêt sera automatiquement majoré de 3 points à partir du 3^{ème} mois qui suit la signification du jugement à intervenir,
- DEF s'entendre encore condamner à payer à DEM un montant de 1.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'à tous les frais et dépens de l'instance.

Bien que régulièrement assignée à domicile, DEF n'a pas comparu. Il y a partant lieu, en application de l'article 79, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile, de statuer par défaut à son égard.

A l'appui de sa demande, DEM fait valoir qu'il est propriétaire d'un fonds situé à XXX, figurant au cadastre sous le numéro 331/5174.

DEF serait, quant à elle, propriétaire du fonds voisin situé à XXX, inscrite au cadastre sous le numéro 331/5042.

DEM expose que sur son terrain se trouve un mur limitrophe du terrain appartenant à DEF. Le mur nécessiterait des travaux afin d'en assurer la conservation et la pérennité. Il menacerait de tomber suite au passage d'une tornade dans la région.

Les travaux ne seraient en partie que possibles à partir du fonds voisin appartenant à DEF, qui en refuserait cependant l'accès sans la moindre raison.

DEM aurait adressé une mise en demeure à DEF en date du 10 octobre 2019.

Il serait en droit de procéder à ces travaux en vertu de la servitude dite de la tour d'échelle. DEM précise 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. Il serait accordé en cas de nécessité absolue de passer sur le fonds voisin pour procéder aux travaux et lorsque la gêne occasionnée au voisin ne serait pas disproportionnée avec l'intérêt du demandeur des travaux. Celui qui refuserait le passage commettrait un abus de droit.

DEM fait encore valoir que sa demande n'entrerait pas dans le champ d'application de l'article 4-5° du Nouveau Code de procédure civile donnant compétence au juge de paix pour toute contestation en rapport avec les articles 637 à 710 du Code civil relatifs aux servitudes. Le Tribunal serait partant compétent pour statuer sur le mérite de sa demande.

Appréciation du tribunal

- 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 »*.

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 TAL référé 24 mai 2019, n° TAL-2019-03235 du rôle ; 9 mai 2018, n° TAL-2018-02035 du rôle ; 11 octobre 2018, n° TAL-2018-03577 du rôle ; 19 avril 2016, n° 175058 du rôle ; 8 février 2011, n° 131627 du rôle ; 19 août 2008, n° 115999 du rôle).

Il s'ensuit que le juge de paix n'est matériellement pas compétent pour connaître de l'action intentée par DEM.

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

- Quant au fond

La servitude de tour d'échelle, consacrée par les coutumes de l'ancien droit, qui consistait dans le droit de passer sur la propriété voisine pour faire des réparations à une maison ou à un mur contigu à l'héritage voisin, a été abolie par le Code civil. La jurisprudence, 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, n'a pas hésité à consacrer un droit original imposé par la nécessité. Elle autorise ainsi le voisin à passer sur le terrain d'autrui lorsqu'il s'agit d'effectuer à son immeuble jouxtant ledit terrain, des travaux qui ne peuvent se faire par un autre moyen. Si le propriétaire du fonds voisin s'oppose au passage, il peut être contraint à subir ce passage, ainsi que les inconvénients de ce qui est nécessaire à la réparation (Cour d'appel 10 décembre 2008, P. 34, 357 ; TAL 25 octobre 2001, numéro 67840 du rôle).

La jurisprudence française a justifié cette solution par la théorie de l'abus de droit. Le propriétaire qui refuse d'accorder un passage temporaire sur son fonds sans profit pour lui-même abuse du droit qu'il aurait de s'y opposer et pourra être contraint de subir la charge du passage et des inconvénients de la réparation (Enc. Dalloz, vo Servitudes, no 594).

Le juge ne doit, toutefois, 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 en effet soumis l'octroi de l'autorisation à plusieurs conditions, à savoir le caractère indispensable des travaux,

l'impossibilité de se dispenser de passer sur le fonds d'autrui et l'absence de caractère disproportionné entre la gêne causée au voisin avec l'intérêt des travaux lesquels ne doivent pas, notamment, porter atteinte à la propriété voisine.

Il convient de noter que DEM a versé aux débats, à titre de pièces, le courrier recommandé adressé par son mandataire à DEF en date du 10 octobre 2019 par lequel il invitait cette dernière à lui accorder un droit de passage temporaire pour lui permettre d'effectuer les travaux envisagés.

Il verse également la réponse à ce courrier du mandataire de DEF du 25 octobre 2019 par lequel ce dernier indiquait que sa mandante interdisait à DEM ainsi qu'à toute société de passer sur son terrain. Le mandataire de DEF a fait valoir que le long du mur en question se trouverait une haie et qu'il n'y aurait pas de place pour entreprendre des travaux sans endommager ladite haie. Il joint à son courrier une photo de la haie jouxtant le mur.

DEM verse encore aux débats un plan et une photo aérienne ainsi que plusieurs photos du mur contigu à la propriété de DEF et un devis de la société SOC1 d'un montant de 4.563.- euros concernant les travaux envisagés.

Quant à la nécessité des travaux, il résulte des photos versées par DEM que le mur présente des fissures à certains endroits. Du côté de la propriété voisine, le mur est en brique brutes et ne présente aucun revêtement. Il n'est pas uniformément recouvert d'un couvre-mur. Il convient de noter, à partir de la photo aérienne que la maison de DEM est en partie directement adossée au mur. Dans son devis, la SOC1 expose qu' *« il est impératif de poser un couvre mur avec un débordement des 2 côtés de +/- 3 cm. On signale que pour avoir un mur étanche, il faut faire un cimetage des deux côtés. »*.

Au vu des développements qui précèdent, le Tribunal considère que dans son état actuel, le mur risque d'être endommagé et de déperir si des travaux de réparation et d'entretien ne sont entrepris. Un revêtement serait effectivement nécessaire afin de le protéger contre d'éventuelles infiltrations. Ces travaux se justifient d'autant plus par le fait que le mur constitue en partie la maison de DEM et que la pérennité de celle-ci risque également d'être affectée si les travaux ne sont pas entrepris. Le Tribunal conclut partant à la nécessité des travaux envisagés par DEM.

Quant à la nécessité de passer par le fonds voisin, il résulte du plan et de la photo aérienne que le seul moyen d'accéder à la partie extérieure du mur limitrophe avec le fonds voisin est de passer par ce dernier appartenant à DEF. Le Tribunal considère en effet qu'une partie au moins des travaux envisagés, notamment pour apposer un crépi sur la face extérieure, doit être effectuée à partir du fonds appartenant à DEF.

Quant à l'inconvénient susceptible d'être causé au voisin et à la proportionnalité entre la gêne éventuellement causée et l'intérêt des travaux à réaliser. Il convient de relever qu'en l'espèce, une haie se trouvant sur la propriété de DEF longe le mur appartenant à DEM. Il semble difficilement envisageable d'effectuer les travaux de crépissage sans retirer au moins partiellement cette haie.

Il convient cependant de constater que le Tribunal n'a connaissance des contestations de DEF que par le biais d'une lettre adressée par son mandataire au mandataire de DEM auquel se trouvait joint une photo. En l'absence de toute contestation soutenue dans le cadre de la présente instance, au cours de laquelle DEF aurait 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.

DEM demande à voir condamner DEF à une peine d'astreinte non plafonnée de 250.- euros par jour de refus ou d'entrave à l'accès à la propriété voisin.

Il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation de DEF d'une astreinte, alors que le Tribunal ne saurait d'ores et déjà anticiper une récalcitrance de la part de DEF quant à l'accès par DEM à son terrain consécutivement au présent jugement.

DEM demande encore sur le fondement des articles 6-1, 1382 et 1383 du Code civil la condamnation de DEF au paiement d'un montant de 2.000.-euros. Il fait valoir que c'est du fait de son refus injustifié de lui accorder un droit de passage sur sa propriété qu'il aurait dû engager des frais d'avocats.

Il convient de considérer le fait 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.

S'agissant des abus en matière d'action de justice, 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.

En l'espèce, DEF a fait valoir par le biais d'un courrier de son mandataire qu'un droit de passage en vue d'entreprendre des travaux au mur contigu risquerait d'endommager ses plantations situées sur sa propriété. Il est un fait qu'en cas de destruction ou de dommage causé à ses biens dans le cadre de l'intervention envisagée par le voisin, DEF pourrait prétendre à une juste indemnisation par ce dernier. Des discussions quant aux modalités d'une telle

indemnisation ne résultent cependant pas des échanges de courriers entre parties. N'ayant pas constitué avocat, DEF ne fait valoir, dans le cadre de la présente instance, aucun moyen de défense ni aucune prétention indemnitaire.

Au regard des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que le seul fait que DEM ait 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 de DEF, qui s'y est opposée par crainte que sa propriété subisse des dommages et alors même qu'aucune indemnisation appropriée ne lui a été proposée. L'opposition de DEF et le fait que la justice ait dû être saisie pour apprécier le bien-fondé de la demande de DEM ne constituent partant pas un abus de droit de la part de DEF.

La demande de DEM en condamnation de DEF sur le fondement des articles 6-1, 1382 et 1383 du Code civil est partant à déclarer non fondée.

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, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47 ; Cour de cassation, 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Au vu de l'issue de l'instance, il serait inéquitable de laisser à charge de DEM l'entièreté des frais qu'il a exposés et non compris dans les dépens, de sorte qu'il y a lieu de condamner DEF à lui payer une indemnité de procédure de 750.- euros.

Aux termes de l'article 238 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens.

DEF sera partant condamnée à tous les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS:

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

reçoit la demande en la forme,

dit la demande en obtention d'une servitude de tour d'échelle pour les travaux de réparation du mur recevable et fondée,

condamne DEF à accorder à DEM, endéans les huit jours suivant la signification du présent jugement, l'accès sur son terrain afin de permettre à ce dernier de faire exécuter les travaux de réparation et de pose de crépi sur le mur contigu à sa propriété,

dit que la durée totale de ces travaux ne pourra pas dépasser trente jours ouvrables,

dit qu'il n'y a pas lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte,

dit la demande de DEM basée sur les articles 6-1, 1382 et 1383 du Code civil non fondée,

condamne DEF à payer à DEM une indemnité de procédure de 750.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne DEF aux frais et dépens de l'instance.