Texte pseudonymisé

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

Jugement Civil (XIVe chambre)
2025TALCH14/00032

Audience publique du mercredi, deux avril deux mille vingt-cinq

Numéro du rôle : TAL-2024-03118

Composition :

Laurence JAEGER, vice-présidente,
Anne SCHREINER, juge,
Stéphanie SCHANK, juge-déléguée,
Younes GACEM, greffier assumé.

SOCIETE1.) :

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 5 avril 2024,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

intimé aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL,

comparant par Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F A I T S:

L'affaire inscrite sous le numéro TAL-2024-03118 du rôle fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du lundi, 17 mars 2025.

A cette audience, l'affaire fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Alexandre Olmi, avocat, en remplacement de Maître Marisa ROBERTO, avocat, comparant pour la partie appelante, fut entendu en ses explications.

Maître François DELVAUX, avocat à la Cour, comparant la partie intimée, répliqua.

Sur ce, le tribunal prit l'affaire en délibéré et il rendit à l'audience publique du 2 avril 2025 le

J U G E M E N T Q U I S U I T :

Par exploit d'huissier de justice du 7 août 2023, PERSONNE2.) a fait donner citation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- lui voir ordonner d'enlever le bois de chauffage dans son intégralité, d'enlever les vélos accrochés au mur, d'évacuer les autres objets tels que outils, ustensiles et pots de peinture de l'emplacement de parking portant le numéro de cadastre NUMERO1.) et entouré d'une couleur rougeâtre sur les plans annexés à l'acte notarié, et d'enlever les fixations percées dans le mur et de remettre le mur dans son état d'origine ainsi que de nettoyer l'emplacement de parking convenablement, le tout dans un délai d'un mois à compter du prononcé du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 100,00 euros par jour de retard,

- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir nonobstant appel ou opposition,

- le voir condamner à lui payer une indemnité de procédure de 2.000,00 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

- le voir condamner aux frais et dépens de l'instance.

A l'audience des plaidoiries de première instance, PERSONNE1.) s'est opposé aux demandes de PERSONNE2.) et il a contesté tant une aggravation de la servitude, qu'une modification de la destination de celle-ci. Il a encore sollicité l'allocation d'une indemnité de procédure.

Suivant jugement rendu en date du 8 février 2024, le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort, a dit qu'PERSONNE1.) n'use pas de la servitude conventionnelle de jouissance conformément à sa destination prévue par l'acte constitutif du 8 mars 2017 et qu'il est responsable d'une aggravation de cette servitude conventionnelle de jouissance.

Le juge de paix a condamné PERSONNE1.) à cesser de déposer des objets et effets personnels sur l'emplacement de parking no NUMERO1.) et entouré d'une couleur rougeâtre sur les plans annexés à l'acte notarié du 8 mars 2017, excepté sur les étagères qui étaient déjà présentes au moment de l'achat de PERSONNE1.) de sa parcelle, à cesser d'y accrocher des vélos ou autres objets sur les murs et d'y stationner des engins autres que des véhicules terrestres à moteur, le tout à partir d'un délai d'un mois suivant la signification du jugement, sous peine d'une astreinte de 50,00 euros par infraction constatée.

Il a rejeté la demande de PERSONNE2.) tendant à voir ordonner à PERSONNE1.) à enlever les fixations percées dans les murs, à remettre les murs dans son état d'origine et à nettoyer l'emplacement de parking.

Le juge de paix a finalement condamné PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 250,00 euros, rejeté la demande de ce chef formulée par PERSONNE1.) et condamné ce dernier aux frais et dépens de l'instance.

Suivant exploit d'huissier de justice du 5 avril 2024, PERSONNE1.) a régulièrement interjeté appel contre ledit jugement, qui lui a été signifié en date du 29 février 2024.

Par réformation du jugement entrepris, PERSONNE1.) demande à être déchargé de toutes condamnations prononcées à son encontre.

Il demande voir dire non fondée la demande de PERSONNE2.) visant à lui ordonner d'enlever le bois de chauffage dans son intégralité, d'enlever les vélos accrochés au mur, d'évacuer les autres objets tels qu'outils, ustensiles et pots de peinture de l'emplacement de parking portant le numéro de cadastre NUMERO1.) et entouré d'une couleur rougeâtre sur les plans annexés à l'acte notarié et à voir dire non fondée la demande à voir assortir d'une astreinte la condamnation à son encontre.

Il sollicite finalement une indemnité de procédure de 1.000,00 euros pour la première instance et de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de Maître Marisa ROBERTO qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE2.) conclut à la confirmation pure et simple du jugement querellé, tout en sollicitant l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel.

Position des parties

PERSONNE1.) expose que suivant acte de vente notarié du 8 mars 2017, PERSONNE2.) a acquis une maison d'habitation avec dépendances à ADRESSE3.), dans un petit complexe immobilier d'une ancienne ferme transformée en trois maisons d'habitation, à savoir deux maisons jumelées dans le bâtiment principal, dont l'une appartient à une dame PERSONNE3.) et l'autre à PERSONNE1.), et une maison d'habitation isolée latérale, appartenant à PERSONNE2.).

La maison de PERSONNE2.) disposerait au rez-de-chaussée de quatre emplacements de stationnement appartenant tous en pleine propriété à PERSONNE2.), dont deux seraient grevés d'une servitude de jouissance constituée dans l'acte notarié de vente du 8 mars 2017 de sa maison, à savoir celui du côté gauche au profit de la voisine et celui du côté droit au profit d'PERSONNE1.).

Ledit acte notarié aurait fixé les modalités et conditions de l'usage de ces emplacements par les bénéficiaires, leurs héritiers, ayant droits et locataires, de la manière suivante :

L'acte notarié de vente de la maison achetée par PERSONNE1.) du 7 janvier 2019 contiendrait la clause de bénéficiaire de la servitude correspondante, à savoir qu'en sa qualité de propriété d'une moitié de la partie de l'immeuble d'en face, il bénéficierait d'une servitude de jouissance de l'emplacement couvert dans le garage au rez-de-chaussée de l'immeuble appartenant à PERSONNE2.).

Au demeurant, PERSONNE2.) reproche à PERSONNE1.) de ne pas respecter les stipulations et conditions mises à sa charge dans l'acte notarié de constitution de la servitude et de se servir dudit emplacement pour y entreposer son bois de chauffage, d'y garer ses vélos et d'y entreposer d'autres objets et outils.

Pour faire preuve de sa bonne foi, PERSONNE1.) fait valoir qu'il a désencombré son emplacement et entreposé son bois de chauffage dans une remorque bâchée garée sur ledit emplacement, débarrassé les étagères des outils et autres ustensiles qui s'y trouvaient, et décroché les vélos du mur qui se trouvent désormais posés sur le sol à côté de la remorque.

PERSONNE1.) estime que, par réformation du jugement entrepris, il y a lieu d'interpréter la servitude en ce sens que la commune intention des parties était d'utiliser l'emplacement comme garage, et non pas exclusivement comme place de parking pour des voitures ou autres véhicules terrestres à moteur.

Il renvoie notamment aux articles 702 et 1156 du code civil, à la doctrine et jurisprudence française et belge pour conclure qu'il aurait appartenu au premier juge non pas de s'arrêter aux termes de l'acte constitutif de la servitude uniquement, mais de rechercher la commune intention de parties et de prendre en compte les circonstances de fait, de l'état des lieux, des besoins du fonds dominant et du préjudice que le propriétaire du fonds servant a pu éprouver par suite des changements apportés dans le fonds à qui la servitude est due.

En l'espèce, quand bien même le titre constitutif de la servitude listerait les modalités de son usage, il n'énumèrerait cependant aucune exclusion à cet usage.

Ainsi, tant la remorque que les vélos seraient des véhicules, bien qu'ils n'aient pas de moteur, de sorte qu'en les entreposant sur l'emplacement litigieux, l'appelant ne contreviendrait pas à l'esprit de la servitude et il n'en modifie ni l'assiette ni sa destination.

Ce serait à tort que le premier juge a retenu une aggravation de la servitude du seul fait qu'une remorque et deux vélos sont stationnés sur l'emplacement litigieux, sans d'ailleurs préciser en quoi cette aggravation consisterait et quel préjudice en subirait l'intimé, préjudice qui est contesté par l'appelant.

Ce serait encore à tort que le premier juge n'a pas tenu compte de l'usage fait de cette servitude par son ancien bénéficiaire ou encore par le propriétaire usant du deuxième emplacement grevé de la même servitude.

En effet, tant l'ancien propriétaire de l'immeuble acquis par PERSONNE1.) que Madame PERSONNE3.), la voisine des parties, auraient entreposé sur leurs emplacements respectifs leurs bois de chauffage.

Cela n'aurait jamais causé de gêne à l'intimé, qui n'aurait jamais considéré que cela dénaturerait la servitude ou lui causerait un préjudice quelconque.

Le comportement et l'attitude sélective de l'intimé démontrerait que le but poursuivi serait bien plus une volonté de nuire à l'appelant que celle affichée de faire respecter son titre.

PERSONNE2.) fait plaider que le titre visé à l'article 702 du code civil, à savoir en l'espèce l'acte notarié du 8 mars 2017, est rédigé de manière claire et ne nécessite pas d'interprétation du tribunal, en ce qu'il prévoit que les surfaces en question sont « *à usage exclusif de parkings pour voiture ; ou tout autre véhicule terrestre à moteur* ».

Bien qu'il ne s'oppose pas en principe au fait que l'appelant utilise l'emplacement en question pour y garer de temps en temps une remorque et des vélos, il fait plaider que la situation en l'espèce ne correspond plus en rien à la servitude consentie, PERSONNE1.) dépasserait manifestement les limites du titre.

En effet, au lieu d'utiliser l'emplacement comme place de parking pour sa voiture, PERSONNE1.) l'utiliserait comme décharge, atelier de bricolage, buanderie ou entrepôt pour son bois de chauffage.

Il s'y ajouterait que la remorque dans laquelle PERSONNE1.) jetterait désormais son bois de chauffage risquerait de s'écrouler sous le poids du bois, alors qu'elle serait constituée de simples planches en bois tenues ensemble par des sangles et posée sur des troncs de bois pour éviter qu'elle bascule. Il fait encore plaider qu'il y a un risque d'incendie en raison du nombre d'outils dangereux y entreposés par PERSONNE1.).

Par ailleurs, en raison du grand nombre de choses déposées à côté de sa remorque, telless des échelles, étagères, sacs de sable, seaux, tuyaux d'arrosage, pots de peinture, pneus de voiture, celle-ci empièterait sur l'emplacement de PERSONNE2.), obligeant celui-ci de manœuvrer plusieurs fois avec sa voiture avant de pouvoir se garer sur son propre emplacement.

L'intimé soutient encore qu'au vu de la configuration des lieux, la commune intention des parties était d'éviter que la cour soit encombrée. Or, PERSONNE1.) encombrerait nécessairement celle-ci non seulement lorsqu'il y coupe son bois, mais également lorsqu'il gare sa voiture devant sa remorque, de sorte que sa voiture empièterait à ¾ dans la cour. L'intimé renvoie à cet égard aux photos qu'il verse en cause et précise qu'PERSONNE1.) possède trois voitures.

En outre, la cuisine et le living de PERSONNE2.) se situeraient au-dessus de l'emplacement de parking litigieux, de sorte que ce dernier se sentirait constamment dérangé par le bruit engendré par PERSONNE1.) notamment lorsque celui-ci couperait son bois de chauffage dans la cour et le jetterait dans sa remorque.

PERSONNE2.) souligne qu'il ne veut pas nuire à PERSONNE1.), mais qu'il souhaite simplement que ce dernier utilise l'emplacement comme place de parking pour sa voiture, conformément à l'acte constitutif de la servitude.

PERSONNE1.) réplique qu'il y a en l'occurrence lieu de faire une distinction entre les emplacements non couverts qui se situent dans la cour et les emplacements couverts au rez-de-chaussée de la maison appartenant à PERSONNE2.).

S'il ne conteste pas que la commune intention des parties fût d'éviter d'encombrer la cour et les emplacements extérieurs, en utilisant ces derniers exclusivement pour y stationner des voitures, il aurait été nécessairement également de la commune intention des parties d'utiliser les emplacements couverts comme garage et d'y entreposer des vélos, le bois de chauffage et autres outils.

Il conteste tant le bruit que lui reproche par PERSONNE2.), que le risque d'incendie allégué par ce dernier, que l'empiètement dans la cour et sur

l'emplacement voisin de PERSONNE2.). Il souligne que les trois emplacements ne sont pas délimités par un quelconque marquage.

Il ajoute finalement qu'il ignore à qui appartient la voiture qui est garée devant sa remorque sur les clichés versés aux débats par PERSONNE2.), qui ne seraient d'ailleurs pas datés.

Motifs de la décision

En l'espèce, il est constant et non contesté en cause que suivant acte notarié de vente du 8 mars 2017, PERSONNE2.) a acquis une maison d'habitation avec toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE2.), portant le numéro de parcelle cadastrale NUMERO1.) et un quart indivis des parcelles suivantes : NUMERO2.), NUMERO3.), NUMERO4.) et NUMERO5.).

Le même acte notarié constitue encore « *des servitudes de jouissances exclusives sur les parcelles délimitant un parking extérieur* » dans les termes suivants :

« *a) au profit de la parcelle (…) numéro* NUMERO7.) *(…)*
b) au profit de la parcelle (…) numéro NUMERO6.) *(…) une servitude de jouissance exclusive sur la parcelle cadastrée numéro NUMERO1.) (6a) et sur laquelle se trouve des parkings extérieurs, délimitée de couleur rose sur le prédit plan,*
Les propriétaires bénéficiant des dites jouissances exclusives s'obligent eux-mêmes, ainsi que leurs héritiers, ayant-droits et locataires, savoir notamment :
- à utiliser lesdites surfaces à usage exclusif de parkings pour voiture ; ou tout autre véhicule terrestre à moteur,
- à en assurer à leurs frais exclusifs l'entretien ;
- pour le propriétaire de la parcelle numéro NUMERO6.)*, de s'engager à ne pas détériorer, endommager le mur se trouvant sur le côté droit de son emplacement de parking ainsi que le mur-plafond se trouvent au dessus dudit emplacement de parking et le mur séparatif du fond entre le propriétaire de la parcelle numéro NUMERO1.) tel que délimité vert sur le prédit plan, faisant partie de l'immeuble numéro NUMERO1.) (lot 6a)*
(…) ».

Il est également constant et non contesté en cause que suivant acte notarié du 7 janvier 2019, PERSONNE1.) et son épouse ont acquis une maison d'habitation avec toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE2.), portant le numéro de parcelle cadastrale NUMERO6.) et un quart indivis des parcelles suivantes : NUMERO2.), NUMERO3.), NUMERO4.) et NUMERO5.).

Il résulte de ce qui précède qu'PERSONNE1.) bénéficie de la servitude de jouissance reprise ci-avant.

Ce dernier, au lieu d'utiliser cet emplacement comme place de parking pour sa voiture, y a garé des vélos et y stocke notamment son bois de chauffage, bois

qu’il a entreposé dans une remorque en cours de procédure, de même que divers autres objets et outils.

Les parties sont en désaccord quant à l’interprétation des termes de la servitude, PERSONNE1.) faisant valoir que l’intention commune des parties était d’utiliser l’emplacement comme garage, voire endroit à stocker des outils, du bois de chauffage, des vélos et autres objets habituellement entreposés dans un garage, tandis que PERSONNE2.) fait valoir que l’emplacement est à utiliser uniquement et exclusivement comme place de parking pour véhicules, tout en admettant que des vélos sont également tolérés.

Aux termes de l’article 686 du code civil :

« *Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés ou en faveur de leurs propriétés telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.*

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après. »

L’article 701 du code civil dispose :

« *Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage ou à le rendre plus incommode.*

Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.

Mais cependant, si cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujetti, ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser. »

L’article 702 du même code continue :

« *De son côté, celui qui a un droit de servitude, ne peut en user que suivant son titre, sans pouvoir faire ni dans le fonds qui doit la servitude, ni dans le fonds à qui elle est due, de changement qui aggrave la condition du premier.* »

D'une part, le propriétaire du fonds dominant, en l’occurrence PERSONNE4.), doit exercer la servitude dans les limites de son droit défini initialement par son titre ou sa possession ; peu importe si l'exercice hors de ces limites n'aggraverait pas la condition du fonds servant et ne causerait aucun préjudice à son voisin. D'autre part, même s'il demeure dans ces limites, le propriétaire du fonds dominant ne peut pratiquer un quelconque changement qui aggraverait la servitude (cf. Dalloz, Répertoire de droit civil, Servitudes – Exercice des servitudes – PERSONNE5.), n° 711).

En effet, si le propriétaire du fonds dominant ne doit user de sa servitude que suivant son titre, sans y apporter de changements susceptibles d'aggraver la condition du fonds servant, il peut cependant user librement de sa servitude dans les limites prévues lors de son établissement.

Les servitudes du fait de l'homme doivent s'exercer conformément à la volonté exprimée ou suggérée par ceux qui les ont instituées.

Il appartient au juge, qui dispose d'un pouvoir souverain, en cas de carence ou d'insuffisance du titre, de déterminer et de préciser la portée de la servitude litigieuse.

L'article 1162 du code civil dispose :

« *Dans le doute, la convention s'interprète contre celui qui a stipulé et en faveur de celui qui a contracté l'obligation.* »

En l'occurrence, l'utilisation de l'emplacement litigieux est stipulée comme suit : « *usage exclusif de parkings pour voiture ; ou tout autre véhicule terrestre à moteur* ».

Le tribunal en déduit, à l'instar du premier juge, que les termes de l'acte constitutif de la servitude ne sont pas ambigus et ne nécessitent pas d'interprétation du tribunal et que la servitude sur l'emplacement litigieux est limitée au seul stationnement de véhicules terrestres à moteur.

Force est cependant de constater, au vu des pièces soumises à l'appréciation du tribunal de céans, qu'PERSONNE1.) en fait une utilisation toute autre, dans la mesure où, au lieu d'y stationner sa voiture, il encombre l'emplacement litigieux en permanence par du bois de chauffage, des vélos, des objets et outils divers.

Le fait qu'PERSONNE1.) ait entretemps entreposé son bois de chauffage dans une remorque garée sur l'emplacement en question est inopérant, dans la mesure où l'utilisation dudit l'emplacement qu'il en fait demeure inchangée et contraire aux termes de l'acte constitutif de la servitude. En effet, PERSONNE1.) continue à utiliser l'emplacement comme entrepôt pour son bois de chauffage et autres outils.

La preuve d'une utilisation contraire aux termes du titre étant rapportée à suffisance de droit, la preuve d'une aggravation de la servitude n'est plus requise.

A titre superfétatoire, le tribunal donne à considérer, au vu des photos produites en cause, que la remorque d'PERSONNE1.) se trouve en surcharge flagrante, de sorte qu'il y a un risque imminent qu'elle cède sous le poids du bois. Ce danger constitue en tout état de cause une aggravation de la servitude au détriment de PERSONNE2.). Il en est de même du bruit causé par PERSONNE1.) lorsqu'il jette son bois dans ladite remorque.

En outre, compte tenu de ce qui précède, tant l'usage qu'a fait le bénéficiaire antérieur de la servitude de l'emplacement litigieux, que l'usage que fait la voisine de l'emplacement du côté gauche greffé d'une servitude identique n'est pas pertinent.

Au vu de tous les développements qui précèdent, il y a lieu de confirmer le jugement entrepris en ce qu'il a condamné PERSONNE1.) à cesser de déposer des objets et effets personnels sur l'emplacement de parking no NUMERO1.) et entouré d'une couleur rougeâtre sur les plans annexés à l'acte notarié du 8 mars 2017, excepté sur les étagères qui étaient déjà présentes au moment de l'achat d'PERSONNE1.) de sa parcelle, à cesser d'y accrocher des vélos ou autres objets sur les murs et d'y stationner des engins autres que des véhicules terrestres à moteur.

Tel que l'a retenu à bon droit le premier juge, il y a lieu d'assortir cette condamnation d'une astreinte de 50,00 euros par infraction constatée au vu de l'attitude récalcitrante d'PERSONNE1.).

L'article 240 du nouveau code de procédure civile dispose : « *Lorsqu'il paraît 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 ce cet article relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation, 16 mars 2017, Arrêt n° 26/17, n° 3736 du registre).

Au vu de l'issue du présent litige, la demande d'PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée et à rejeter tant pour la première instance, par confirmation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

PERSONNE2.), restant en défaut de rapporter la preuve de l'iniquité requise par la loi, sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile, est également à rejeter tant pour la première instance, par réformation du jugement entrepris, que pour l'instance d'appel.

Il suit de l'ensemble des développements qui précèdent que l'appel est partiellement fondé.

L'assistance d'un avocat n'étant pas obligatoire dans le cadre de la présente procédure, la demande en distraction des frais et dépens est non fondée et à rejeter.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l’appel en la forme,

le déclare partiellement fondé,

par réformation du jugement entrepris,

dit non fondée la demande en allocation d’une indemnité de procédure de PERSONNE2.) pour la première instance et en déboute,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à préciser que le délai d’un mois accordé à PERSONNE1.) pour se conformer aux termes de la servitude litigieuse court à partir de la signification du présent jugement,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes respectives en allocation d’une indemnité de procédure pour l’instance d’appel,

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l’instance d’appel.