

**Audience publique du dix janvier deux mille treize**

**Numéro 27758 du rôle**

Composition:

Eliane EICHER, président de chambre,  
Marianne PUTZ, premier conseiller,  
Agnès ZAGO, conseiller,  
Lex BRAUN, greffier.

**E n t r e**

**A.)**, directeur administratif, demeurant à L-(...),

**appelant** aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Patrick HOSS de Luxembourg du 28 avril 2003,

comparant par Maître Gérard TURPEL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

**e t :**

**1) B.)**, employé, demeurant à L-(...),

**2) C.)**, retraité, et son épouse,

**3) D.)**, sans état particulier,  
les deux demeurant ensemble à L-(...),

**intimés** aux fins du susdit exploit HOSS,

comparant par Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Dans le cadre d'un litige entre A.) et les consorts B.) C.) D.) relatif à la délimitation de leurs propriétés respectives et contiguës, A.) a, par exploit d'huissier du 20 octobre 1995, assigné les consorts B.) C.) D.) en suppression des constructions érigées sur son terrain et à la remise des lieux en leur pristin état.

Le jugement rendu en date du 24 janvier 2003 a déclaré la demande d'A.) non fondée.

Suite à l'appel interjeté par A.) le 28 avril 2003, la Cour a, par arrêt du 2 décembre 2004, nommé expert Marc OSTYN aux fins de déterminer les confins des deux parcelles litigieuses (à savoir no 301/4712 appartenant à A.) et no 301/7222 appartenant à E.), d'en déterminer les superficies respectives et de se prononcer sur la délimitation des deux propriétés litigieuses en partant en front de rue de la rue de la ... et de dresser un plan sur lequel seront notées les mesures et distances et sur lequel figureront les emplacements des bornes à planter.

L'expert nommé a été remplacé successivement par ordonnances des 21 novembre 2006 et 10 juin 2009.

L'expert Jean-François LEMPertz a déposé son rapport le 7 janvier 2011.

La partie A.) critique le rapport d'expertise en ce que l'expert n'aurait pas respecté les termes de sa mission et en ce que son raisonnement reposerait sur plusieurs erreurs et inexactitudes.

A.) demande, par conséquent, à la Cour

- en ordre principal, d'écarter des débats le rapport d'expertise LEMPertz et de fixer les limites de sa parcelle conformément aux calculs de l'expert DUPONT repris dans son rapport du 14 juillet 1989, à savoir, de délimiter sa parcelle de terrain par le pignon droit de son immeuble - vu depuis la (...) - en forme trapézoïdale d'une contenance de 22 centiares, d'une largeur de 46,5 centimètres au niveau du coin avant droit de sa maison (côté rue) et d'une largeur de 83 centimètres au niveau de l'ancien escalier en pierre menant au jardin du côté (...), ce trapèze allant jusqu'au mur de soutènement ;

- en ordre subsidiaire, d'écarter les points 5, 6 et 7 du rapport LEMPertz en disant qu'il est propriétaire de la parcelle de terrain longeant le pignon droit de son immeuble - vu depuis la (...) - en forme triangulaire d'une contenance de 12 centiares dont la pointe se situe au niveau du coin avant droit de sa maison (côté rue) et d'une largeur de 107 centimètres au niveau du mur de soutènement (côté arrière),

- en ordre plus subsidiaire, de confier à l'expert judiciaire une mission complémentaire consistant à dresser un plan indiquant la ligne séparative entre les parcelles 31/4712 et 301/7202 sur base des prémisses suivantes :

1. B.) est propriétaire d'une parcelle de 1 a 16 ca
2. la limite de la parcelle no 301/222 appartenant à B.), en façade avant, se situe le long d'une ligne reliant les coins avant des maisons A.) et B.)
3. la limite du terrain B.) est située le long du pignon de la maison C.) D.) et, pour la partie non construite du terrain, en prolongement en ligne droite de ce pignon
4. la limite arrière du terrain est située au pied du mur de soutènement.

En tout état de cause, A.) demande à la Cour de condamner les consorts B.) C.) D.) à le rétablir dans ses droits à concurrence d'une superficie de 1,65 are à titre principal, ou de 1,55 are à titre subsidiaire en supprimant toute construction ou partie de construction réalisée par les consorts B.) C.) D.) au-delà des limites de leur propre terrain et de leur droit de propriété, plus particulièrement de faire cesser l'adossement, de rétablir le passage courant le long de l'immeuble A.) et de reconstruire l'escalier démolé et le mur à la limite effective, le tout dans les trois mois du prononcé de l'arrêt à intervenir et sous peine d'une astreinte de 2.500.- EUR par jour de retard.

A défaut pour les consorts B.) C.) D.) de ce faire, il demande à être autorisé à faire procéder à la démolition des ouvrages litigieux et au rétablissement du pristin état, le tout aux frais des intimés.

Les parties B.) C.) D.) concluent, au vu des conclusions de l'expert Jean-François LEMPertz, au débouté d'A.) de sa demande. Elles demandent la condamnation de celui-ci aux frais et dépens de l'instance, y compris les frais d'expertise, avec distraction au profit de l'avocat concluant.

*1) Quant à la demande d'A.) de voir écarter l'expertise LEMPertz des débats et de fixer les limites de sa parcelle conformément aux calculs de l'expert-géomètre Philippe DUPONT*

A.) estime que le rapport d'expertise effectué par Jean-François LEMPertz reposerait sur des prémisses inexactes et des erreurs, raisons pour lesquelles il en demande le rejet.

Contrairement aux affirmations d'A.), l'expert a accompli sa mission, complexe et ayant nécessité beaucoup de recherches, dans le respect des devoirs qui lui avaient été confiés et du contradictoire et en présence des deux parties. Il ressort également du rapport établi que l'expert LEMPertz a repris l'historique complet des parcelles en cause grâce aux pièces qui lui ont été remises par les parties, à celles qu'il a pu se procurer au cours de ses recherches, fouillées et complètes, que d'ailleurs aucun des experts qui s'étaient auparavant penchés sur le problème n'avaient accomplies et des renseignements qu'il a obtenus notamment auprès de l'Administration du

cadastre et de la topographie. De plus, il a effectué un travail de mesure méthodique et méticuleux des superficies des parcelles litigieuses.

Au vu de ces éléments, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de rejet du rapport d'expertise établi par l'expert Jean-François LEMPERTZ.

La Cour ne fera pas droit non plus à la demande d'A.) de voir appliquer les conclusions de l'expert Philippe DUPONT issues d'un rapport unilatéral réalisé à sa demande et qui n'est corroboré ni par les conclusions de l'expert Patrice SCHONCKERT, ni par celles de l'expert Jean-François LEMPERTZ, tous deux nommés par décision judiciaire.

Le rapport unilatéral DUPONT date des 12 et 14 juillet 1989 et avait été instigué, à l'époque, par A.) aux fins de renverser les conclusions de l'expert SCHONCKERT consignées dans son rapport d'expertise judiciaire du 15 mai 1989.

L'expert LEMPERTZ explique dans son rapport que le rapport DUPONT contient des erreurs d'interprétation et certaines incohérences au point de vue foncier - une énumération de celles-ci, à laquelle la Cour renvoie, figure sur une demi-page (p. 14) du rapport LEMPERTZ. L'expert LEMPERTZ déplore le défaut d'exactitude avec laquelle le rapport a été conçu et conclut à une révision des conclusions de l'expert Philippe DUPONT, celles-ci étant basées sur des éléments imprécis, des comparaisons erronées et des chiffres faux. Le seul effet que l'expert reconnaît audit rapport aura été de continuer le litige par la remise en question du rapport d'expertise SCHONCKERT du 15 mai 1989 (cf. arrêt avant dire droit de la Cour du 2 décembre 2004, p. 5) et donc de permettre de chercher, de manière plus approfondie, la vraie position de la limite litigieuse entre les deux propriétés.

Au vu des constatations de l'expert LEMPERTZ, que la Cour fait siennes, la demande d'A.) en fixation des limites de sa parcelle conformément au rapport DUPONT est à rejeter.

A.) formule encore d'autres contestations de principe quant à la manière de procéder de l'expert LEMPERTZ.

Il estime, d'abord, que l'expert n'a pas respecté sa mission puisque la Cour avait sollicité la délimitation des deux propriétés « *en partant du front de rue de la rue de la ...* » tandis que l'expert a, au motif que la rue de la ... était, jadis, plus étroite, fixé la largeur de la rue à 3 mètres sur base des cases croquis de 1871 et 1925 et des mesurages officiels 2803, 3247, 3248 et 3991, bien qu'il ait estimé que les cases croquis comprenaient des erreurs de proportions et de précisions et ait omis d'annexer les mesurages 2803 et 3994 à son rapport (qu'il ne mentionnerait d'ailleurs pas non plus sur le plan proposé en annexe 9). A.) estime que ces éléments ont contribué à l'élaboration d'une solution qui lui serait moins favorable.

Il y a lieu de relever ici que l'expert Jean-François LEMPERTZ n'a évidemment annexé à son rapport que les documents qui lui ont été utiles pour asseoir ses conclusions.

Par ailleurs, il fournit, en préambule de ses conclusions, un certain nombre d'explications, résumées ci-après dans les grandes lignes, afin de démontrer la difficulté et la complexité de la tâche qui lui incombait.

Il explique, pour s'être renseigné auprès de l'Administration du cadastre et de la topographie (ci-après l'ACT) et pour l'avoir vérifié lui-même au travers les pièces qu'il a examinées, qu'une documentation cadastrale est constituée des extraits de plans cadastraux et des relevés parcellaires, documents administratifs établis à titre informatif, destinés à fournir des données cadastrales théoriques de base, et élaborés initialement pour des raisons fiscales.

La Cour retient, à l'instar de l'expert LEMPERTZ, que ces documents sont, dès lors, dépourvus de valeur juridique et ne suffisent ainsi pas à prouver le droit de propriété sur un terrain, mais ne sont que de simples éléments de présomption parmi d'autres.

Ces actes sont donc des documents approximatifs qui contiennent des différences avec la réalité. D'ailleurs, dans un souci d'amélioration progressive de la représentation des limites réelles des parcelles mesurées sur terrain sur un plan cadastral, l'ACT demande aux géomètres agréés de lui signaler d'éventuelles modifications (correction de traits ou d'échelles, réunion de parcelles, correction de la position des bâtiments, etc.) qu'ils pourraient constater lors de mesurages.

L'expert LEMPERTZ explique qu'après avoir effectué des recherches et vérifications dans le cadre de sa mission, il a constaté qu'avant 1985, le plan cadastral avait une représentation graphique erronée pour la partie à rue des parcelles litigieuses, l'origine en étant probablement une retranscription incorrecte de la case-croquis no 7 effectuée en 1925 puisque les cotes notées sur cette case-croquis suite aux relevés effectués sur site n'ont pas été représentées proportionnellement (cf. p. 3 du rapport). L'expert note encore que les contenances réelles sont plus petites que les contenances théoriques définies initialement au 19<sup>e</sup> siècle ; il explique cela par la précision très faible du matériel (de mesurage à disposition à l'époque) et des mesurages effectués sur terrain à l'époque, principalement dans les endroits avec une forte pente comme en l'espèce (p. 13).

Il s'y ajoute que le plan de 1925 était également déformé, probablement en raison d'une retranscription précédente également approximative (p. 4, 1<sup>er</sup> alinéa). De plus, plusieurs changements ont eu lieu à peu de temps d'intervalle dans les années 1920 suite aux morcellements respectifs des parcelles ; or, lorsqu'une parcelle d'origine était morcelée en plusieurs étapes en parcelles plus petites, l'éventuelle erreur initiale était à chaque fois reportée sur le restant de cette parcelle d'origine en augmentant proportionnellement. Au vu de la grande imprécision des prises de mesures

à l'époque (par rapport aux tolérances actuelles), il s'agit d'une situation courante qui trouve son origine dans les retranscriptions des relevés de terrain vers les cases-croquis (qui étaient des sortes de brouillons du plan cadastral) effectuées au cours des 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles. Le problème tient encore au fait que la représentation graphique est peu précise : l'échelle de base étant de 1/2500<sup>ème</sup>, 1 mm sur le plan cadastral (qui correspond à environ l'épaisseur d'un trait de limite) équivaut à 2,5 m dans la réalité (p. 4 et 5).

L'expert LEMPertz rappelle encore que le principe de l'immutabilité des données cadastrales était, dans le passé, le principe de base de l'ACT jusqu'à une date récente, ou même l'est encore partiellement : il fallait garder systématiquement l'ancienne situation cadastrale même si on la savait fautive, ce en raison de l'importante charge de responsabilité en cas d'erreur et du manque de moyens techniques de l'administration pour procéder à des rectifications ou réajustements. Ainsi, même lorsqu'une contenance réelle aurait été facilement déterminable, l'ancienne contenance théorique était maintenue malgré une différence importante entre les deux contenances. D'autre part, les contenances étaient systématiquement arrondies à +/- 5 ou 10 m<sup>2</sup> (cf. p. 5).

Tous ces éléments expliquent la difficulté de la tâche de l'expert nommé ainsi que les démarches qu'il a dû entreprendre afin d'atteindre un résultat aussi exact et équitable que possible.

Concernant la critique d'A.) quant à la limite nord-ouest (façade avant) des deux propriétés (en front de rue de la rue ...), l'expert LEMPertz explique que les plans cadastraux fournis par l'ACT montrent clairement qu'une partie des parcelles dépasse le bord du trottoir actuellement en place et empiète sur la chaussée ; que cette limite a pu être déterminée grâce aux cases-croquis et aux mesurages officiels ; elle respecte l'ancienne largeur du chemin communal qui était de trois mètres avant son agrandissement. En tirant ces déductions des différents documents que la Cour avait demandé à l'expert d'examiner dans le cadre de sa mission, l'expert s'est conformé aux termes de celle-ci et a retenu les éléments de ces documents qui lui permettaient, au vu de l'historique des parcelles litigieuses, de se rapprocher au plus près de la vérité. L'expert LEMPertz a, ainsi, déterminé valablement les limites des parcelles litigieuses aux pages 9 à 11 de son rapport.

Dans les litiges en matière de propriété, spécialement en matière immobilière, il appartient aux juges de rechercher lequel des deux propriétaires fait la preuve de son droit de propriété avec le plus haut degré de vraisemblance (P. Jourdain, Les biens, Dalloz, 1995, nos 222 et 225).

Le moyen d'A.) ne convainc, dès lors, pas la Cour.

A.) reproche encore à l'expert d'avoir écarté le plan de lotissement antérieur à la guerre 40/45, de l'avoir, par la suite, interprété de façon erronée et que cette erreur aurait nui à l'évaluation de la contenance de sa

parcelle. Il expose que la parcelle donnée par acte de donation du 11 novembre 1991 par les époux C.) D.) à leur fils, B.), n'a pas été mesurée mais évaluée à « environ 1 are » ; que le terrain en question n'a jamais eu de numéro cadastral avec indication d'une superficie précise, de sorte que le plan de lotissement d'avant-guerre serait important en l'espèce car étant le seul document à indiquer une superficie de 1,16 a pour cette parcelle. Le calcul opéré, ensuite, par l'expert, serait inexact puisqu'au lieu d'additionner la parcelle triangulaire d'une contenance de 12 ca à la parcelle B.) C.) D.), il aurait dû la soustraire.

Pour ce qui est du plan de lotissement dans le rapport d'expertise, l'expert explique que sa mission en comportait l'examen ; que toutefois ce plan, n'indiquant ni date, ni suffisamment d'informations (référence topographiques, nom de son auteur, pas enregistré), n'était pas fiable et ne pouvait pas être pris comme référence officielle, mais constituait tout au plus un élément de présomption parmi d'autres.

La Cour suit l'expert dans cette appréciation.

En fait, la critique d'A.) a trait à la partie « analyse des contenance » du rapport LEMPertz, que l'expert clôture par l'énonciation suivante : « *Toutes ces constatations sur les surfaces me font conclure que l'analyse des contenance (...) n'est pas un outil déterminant dans la présente expertise. Il est préférable de ne l'utiliser que comme indication. Par conséquent, le calcul des contenance n'est pas la méthode la plus correcte pour rétablir la limite qui fait l'objet du présent bornage judiciaire* ».

Là encore, la Cour suit l'appréciation de l'expert. Elle ne retiendra aucune des critiques d'A.) quant à la démarche de géomètre de l'expert LEMPertz.

*2) Quant à la demande subsidiaire d'A.) tendant à voir dire qu'il est le propriétaire de la parcelle de terrain triangulaire litigieuse telle que délimitée par l'expert LEMPertz à l'annexe 9 de son rapport et à la demande d'A.) en cessation d'adossement et en rétablissement du passage situé le long de l'immeuble A.), de l'escalier et du muret de séparation*

Avant tout autre progrès en cause, la Cour ordonne, aux fins d'entendre les parties en leurs explications personnelles, leur comparution.

## **PAR CES MOTIFS**

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat de la mise en état entendu en son rapport,

en continuation de l'arrêt du 2 décembre 2004,

dit l'appel non fondé en ce que la demande d'A.) tend à la fixation des limites entre les deux parcelles conformément au rapport d'expertise Philippe DUPONT ;

avant tout autre progrès en cause :

ordonne la **comparution personnelle des parties pour le lundi 4 février 2013 à 14.15 heures, salle CR.4.28** au quatrième étage du bâtiment (CR) de la Cour Supérieure de Justice, Cité judiciaire à Luxembourg, plateau Saint-Esprit,

commet le conseiller Agnès ZAGO pour procéder à l'exécution de cette mesure d'instruction,

dit qu'en cas d'empêchement du magistrat commis, il sera procédé à son remplacement par ordonnance du président de chambre Eliane EICHER,

réserve les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Eliane EICHER, président de chambre, en présence du greffier Lex BRAUN.