

Texte pseudonymisé

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

N° 1415 / 23  
du 6 décembre 2023

**Audience publique du mercredi, six décembre deux mille vingt-trois**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, arrondissement judiciaire de Diekirch et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**e n t r e :**

1. **PERSONNE1.)**, indépendant, demeurant à L-ADRESSE1.), et sa compagne
2. **PERSONNE2.)**, employée, demeurant à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses** suivant un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 27 juillet 2022, *parties défenderesses sur reconvention*,

comparant par Maître Anouk MEIS, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, avocats à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

en présence de :

**la société à responsabilité limitée SOCIETE1.)**, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), inscrite au Registre de commerce et des sociétés sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions, sinon par qui de droit,

**partie intervenant volontairement**, aux termes d'une requête en intervention volontaire du 4 août 2023,

comparant par Maître Anouk MEIS, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, avocats à la Cour, les deux demeurant à Diekirch,

**e t :**

1. **PERSONNE3.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.),
2. **PERSONNE4.)**, sans état actuel connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

**parties défenderesses** aux fins du prédit exploit WEBER du 27 juillet 2022,  
*parties demanderesses par reconvention,*

comparant par Maître Joëlle CHOUCROUN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

### **FAITS :**

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit du jugement de ce siège n° 423 du 22 mars 2023 dont le dispositif est conçu comme suit :

«

#### ***PAR CES MOTIFS***

*Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,*

*reçoit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en la forme ;*

*donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle tendant à voir dire qu'ils sont propriétaires de partie de la parcelle NUMERO2.) inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE4.) section HA de ADRESSE5.) par voie d'usucapion ;*

*donne acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité de procédure de 750,- € ;*

*se déclare compétent pour connaître de la demande reconventionnelle et la reçoit en la forme ;*

*avant tout autre progrès en cause :*

*ordonne une visite des lieux en date du vendredi 12 mai 2023 à 15.00 heures.*

*réserve les frais.*

»

Lors de la visite des lieux l'affaire a été refixée au mercredi 12 juillet 2023 à 15.00 heures pour continuation des débats.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 12 juillet 2023, l'affaire fut retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Anouk MEIS, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, comparant pour les parties demanderesse, fut entendue en ses moyens.

Maître Joëlle CHOUCROUN, comparant pour les parties défenderesses, exposa ses moyens de défense.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré dont il ordonna la rupture à la demande du mandataire des parties défenderesses et l'affaire fut refixée au 27 septembre 2023 pour continuation des débats.

A l'appel de la cause à l'audience publique du 27 septembre 2023, l'affaire fut refixée au 25 octobre 2023, où elle fut utilement retenue et les débats eurent lieu comme suit :

Maître Anouk MEIS, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, comparant pour les parties demanderesse et la partie intervenant volontairement, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), fut entendue en ses moyens.

Maître Joëlle CHOUCROUN, comparant pour les parties défenderesses, exposa ses moyens de défense.

Sur ce le Tribunal reprit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été remis

### **le jugement qui suit:**

Revu le jugement rendu par le Tribunal de Paix de céans en date du 22 mars 2023 sous le numéro 423/23 et ayant ordonné, après avoir reçu la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en la forme et donné acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle, avant

tout autre progrès en cause une visite des lieux à laquelle il fut procédé en date du 12 mai 2023.

A l'audience publique du 27 septembre 2023, la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a déclaré intervenir volontairement à l'instance introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) alors que la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) a acquis des PERSONNE1.) et PERSONNE2.), par acte notarié du 20 juillet 2023, entre autres la parcelle cadastrale no. NUMERO2.) concernée par le présent litige.

Il y a lieu de leur en donner acte.

Cette intervention volontaire, d'ailleurs non critiquée à cet égard, est recevable.

A titre préliminaire, le Tribunal précise qu'il ne sera pas tenu compte dans les développements qui suivent du numéro NUMERO3.) actuellement renseigné par GEOPORTAIL pour la fusion de la parcelle NUMERO4.) appartenant à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) avec la parcelle NUMERO5.), également acquise par cette société mais toujours propriété de la SOCIETE2.) à défaut d'approbation de l'acte de vente.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont les propriétaires de la parcelle NUMERO6.) sise à ADRESSE6.), cadastre de la SOCIETE2.) section HA de ADRESSE5.), d'une contenance de 8,60 ares.

La limite du côté droit de leur terrain fait l'objet du présent litige.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont acquis ledit immeuble par acte notarié du 23 septembre 2009 des époux PERSONNE5.).

L'historique suivant de ladite parcelle résulte des pièces versées en cause :

Selon plan de mesurage établi par l'ingénieur du Cadastre et géomètre PERSONNE6.) de Diekirch en date du 19 juillet 1983, la parcelle cadastrale inscrite au cadastre de la SOCIETE2.) sous le numéro NUMERO7.) au nom de PERSONNE7.) a été séparée en deux parcelles, à savoir l'actuelle parcelle des époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'une contenance de 8,60 ares et le restant de la parcelle NUMERO7.), actuellement le numéro NUMERO8.).

Aucun changement de propriétaire ne semble être intervenu à l'époque. Par ailleurs, aucun changement concernant la limite litigieuse en l'espèce avec la

parcelle voisine à droite, à l'époque le numéro NUMERO9.), ne résulte dudit plan.

Il y a lieu de remarquer ici que cette dernière parcelle NUMERO10.) appartenait au même propriétaire, à savoir PERSONNE7.).

Par acte notarié du 5 juillet 1990, les époux PERSONNE7.) et PERSONNE8.) ont vendu la parcelle PERSONNE3.) et PERSONNE4.), l'actuel numéro NUMERO11.), aux époux PERSONNE9.) et PERSONNE10.). Un nouveau plan cadastral, daté du 2 août 1990, a été établi à l'occasion de cette vente (cf. acte notarié du 5 juillet 1990). Il a été expressément indiqué dans cet acte que le nouveau plan cadastral correspondait à celui établi par le géomètre SOCIETE3.) en 1983. Partant, la limite litigieuse en l'espèce a été maintenue. Il est par ailleurs facile à constater sur les deux plans cadastraux que les mesures de la parcelle appartenant aux époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont inchangées.

Le Tribunal suppose qu'en date du 30 juillet 2004, les époux PERSONNE9.) et PERSONNE10.) ont vendu l'immeuble aux époux PERSONNE5.) qui à leur tour l'ont vendu en 2009 à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (l'acte de 2004 n'a pas été versé).

Ni en 2004 ni en 2009, un nouveau mesurage n'a été effectué mais la contenance de la parcelle a toujours été indiquée avec 8,60 ares comme en 1983 déjà.

Quant à l'actuelle parcelle NUMERO4.) :

Suivant plan cadastral du 12 janvier 1994, la parcelle numérotée à l'époque NUMERO10.) a été séparée en deux parcelles sans qu'un changement de propriétaire ne soit intervenu. En effet, les parcelles étaient toujours inscrites sous PERSONNE7.). Aucun changement quant à la limite litigieuse en l'espèce n'a été retenu sur ledit plan.

Le Tribunal suppose que PERSONNE8.), épouse PERSONNE7.), était la mère de PERSONNE10.) et que partant les deux familles étaient propriétaires-voisins à partir de 1990.

Par la suite, les parcelles inscrites au cadastre sous PERSONNE7.) sous les numéros NUMERO12.) et NUMERO13.), morcellées en 1994, et NUMERO14.), résultat du morcellement en 1983, ont été transmises suite au décès de PERSONNE7.) en 1999 à son épouse PERSONNE8.) et aux enfants de PERSONNE7.), PERSONNE11.) et PERSONNE12.).

Suite au décès de PERSONNE8.) en 2018, sa succession a été dévolue à ses enfants, PERSONNE10.) et PERSONNE12.).

Partant, les trois numéros cadastraux en question appartenaient désormais à PERSONNE11.), PERSONNE12.) et PERSONNE10.).

Par acte notarié du 14 novembre 2018, les propriétaires indiqués ci-avant ont vendu les trois parcelles à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) qui a leur tour et en cours d'instance ont vendu deux parcelles à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), à savoir les numéros NUMERO15.) et NUMERO2.), actuellement NUMERO4.) (acte du 20 juillet 2023).

La contenance de cette parcelle indiquée dans l'acte correspond toujours à celle reprise sur le plan cadastral de 1994.

Il ressort des développements qui précèdent que depuis 1990, les actuelles parcelles NUMERO6.) (PERSONNE3.) et PERSONNE4.)) et NUMERO4.) (SOCIETE1.)) n'appartiennent plus au même propriétaire, PERSONNE7.), bien que de 1990 à 2004, mère et fille PERSONNE13.) étaient copropriétaires des parcelles respectives à gauche et à droite de la limite litigieuse.

A un certain moment (en 2021 ?), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont construit un muret en béton et effectué des plantations. Ils estimaient que ces aménagements ont été effectués sur leur terrain.

Un mesurage à la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) a retenu que ces aménagements empiètent de 28 centiares sur la parcelle NUMERO2.), actuellement le numéro NUMERO16.).

Ledit mesurage retient la même limite cadastrale que celle retenue déjà en 1983 d'une longueur de 37,89 mètres et comme indiqué ci-avant, en 1983 cette limite n'a pas fait l'objet d'un changement non plus.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) indiquent, afin de s'opposer à la demande tendant à l'enlèvement de ces aménagements et à l'appui de leur demande tendant à la constatation de leur qualité de propriétaires par usucapion de la partie de terrain en question, que depuis toujours une clôture séparait les deux terrains, que cette clôture constituait en réalité et contrairement aux plans cadastraux la ligne de séparation et que leurs aménagements ont été effectués en respectant cette limite.

Ils versent à l'appui de leurs affirmations des attestations testimoniales dont les auteurs indiquent effectivement qu'une clôture (en piquets de ferme) existait depuis longue date et plus de trente ans entre les terrains.

Cela n'est d'ailleurs pas contesté par les PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

Il y a cependant lieu de retenir qu'à l'époque de l'aménagement de ladite clôture (avant 1990), les parcelles appartenaient toutes à PERSONNE7.) et il pouvait poser cette clôture où il voulait sans que cela n'ait eu un quelconque impact. Il était propriétaire à gauche et à droite de la clôture et rien ne l'obligeait à respecter une limite cadastrale.

Il résulte encore clairement des différents mesurages effectués au cours des années et à l'occasion ou bien du changement de propriétaire ou alors à l'occasion d'un morcellement ou d'une fusion de parcelles, que la limite litigieuse a toujours été maintenue, limite qui ne correspond pas à celle constituée par la clôture en piquets de ferme.

Il s'ensuit que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) peuvent uniquement se fonder sur l'usucapion de cette partie de terrain pour en obtenir la propriété alors qu'ils ne l'ont pas acquis avec l'achat de leur parcelle.

La prescription trentenaire est prévue à l'article 2262 du Code civil.

L'article 2229 du même Code dispose que pour pouvoir prescrire il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.

L'existence de la possession suppose la réunion de deux éléments, à savoir le corpus et l'animus.

Puisque la possession est fondamentalement l'exercice d'un droit, elle suppose nécessairement l'accomplissement d'actes concrets traduisant cet exercice, actes qui constituent le corpus. Dès l'instant que des actes identiques accomplis sur une chose auront pu l'être au titre de droits divers, il importe de savoir quel est effectivement le droit que l'auteur de ces actes a entendu exercer. Cet élément psychologique, intentionnel, est l'animus. Il s'agit de l'intention de se comporter comme le véritable titulaire du droit. L'animus permet alors de dire au titre de quel droit, dont il se prétend titulaire, le possesseur a accompli les actes constituant le corpus. D'après l'article 2230 du Code civil, l'animus domini est présumé dans le chef du possesseur. L'animus domini exige que les actes d'emprise matériels ou juridiques exercés sur un bien le soient à titre de propriétaire. Ainsi, la possession consiste en des actes matériels de jouissance qui révèlent de

manière formelle et évidente l'intention d'une personne de se comporter comme seul et unique propriétaire. Si tel n'est pas le cas, la possession est équivoque. Il y a équivoque quand les actes accomplis par le prétendu possesseur ne manifestent pas clairement son animus et qu'ils peuvent s'expliquer autrement que par la prétention à un droit sur la chose. L'équivocité de la possession doit par exemple être retenue si les actes posés correspondent à des actes de pure faculté ou de simple tolérance qui, aux termes de l'article 2232 du Code civil, « ne peuvent fonder ni possession ni prescription ». Les actes de simple tolérance sont ceux accomplis avec la permission, même tacite, du propriétaire du fonds sur lequel ils sont réalisés et qui s'interprètent dans le sens d'une complaisance, d'une politesse. Les actes de pure faculté sont ceux qu'une personne accomplit dans l'exercice de son droit, sans qu'il n'en résulte une atteinte au droit d'autrui (cf. JPD, 8 mai 2023, 582/23).

En l'espèce, force est de constater que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se bornent à invoquer l'existence d'une clôture en piquets de ferme à un certain endroit et en déduisent que forcément la limite entre les deux parcelles voisines se situe à ce même endroit.

Ils sont cependant restés en défaut d'établir ou d'offrir en preuve ni dans leur chef ni dans le chef de leurs ayant-droits (alors qu'ils ne sont pas propriétaires de leur terrain depuis 30 ans) l'accomplissement sur la bande de terrain litigieuse d'actes correspondant effectivement à l'exercice du droit de propriété. En effet, il n'a pas été indiqué que par exemple, ils auraient effectué des travaux sur cette bande de terrain (avant ceux qui sont litigieux en l'espèce). Les auteurs des attestations testimoniales ne font pas d'indications à ce sujet et se limitent à confirmer l'existence de la clôture sans cependant faire de déclaration quant à un acte ou fait matériel, une mainmise matérielle sur la chose. Ainsi il aurait pu être dit que les propriétaires successifs de la parcelle NUMERO6.) auraient toujours entretenu et travaillé le terrain en question jusqu'à la clôture.

L'offre de preuve formulée est muette à ce sujet.

Le corpus de l'usucapion n'est partant pas établi en l'espèce.

S'y ajoute que pendant une longue période, les deux parcelles étaient la propriété d'une même famille, mère et fille. La délimitation des parcelles n'était pas forcément importante à cette époque. De ce fait, la possession, si elle existait, pourrait être qualifiée d'équivoque alors que les éventuels actes accomplis sur la chose peuvent s'expliquer autrement que par la prétention à un droit.



Partant l'animus n'est pas non plus établi pendant une durée trentenaire.

Il s'ensuit que l'actuel propriétaire de la parcelle NUMERO4.), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.), peut prétendre à la suppression des ouvrages effectués par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en application de l'article 555 du Code civil, aux frais de ces derniers.

En revanche, la demande en paiement de dommages et intérêts est à abjurer, l'existence d'un dommage non réparé par la suppression des ouvrages n'ayant pas été établi.

La demande des époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.) basée sur l'usucapion est à rejeter.

Il en est de même des demandes en paiement d'une indemnité de procédure alors qu'il n'est pas établi en quoi il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à charge des parties demanderesses respectives.

Il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement, les conditions légales n'étant pas remplies en l'espèce.

### **PAR CES MOTIFS**

Le Tribunal de Paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, en continuation de cause et en premier ressort,

**donne acte** à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) de son intervention volontaire à l'instance introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à l'encontre d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) ;

**déclare** cette intervention volontaire recevable ;

**déclare** la demande de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) fondée ;

partant,

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à démolir et supprimer tout ouvrage ou autre élément empiétant sur la parcelle NUMERO4.), ceci dans un délai de **trois mois** à partir de la signification du présent jugement ;

à défaut pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de s'y conformer dans le délai imparti, **autorise** d'ores et déjà la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) à démolir ou à faire démolir aux frais d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) tout ouvrage ou autre élément empiétant sur la parcelle NUMERO4.) ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) les frais des ouvriers employés à cet effet, récupérables sur simple présentation des quittances ;

**déboute** la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) ainsi que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de toute autre demande ;

**déclare** la demande reconventionnelle d'PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) non fondée et en **déboute** ;

**dit** qu'il n'y a pas lieu d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Christiane SCHROEDER, juge de paix directeur adjoint à Diekirch, assistée du greffier Alain GODART, en notre audience publique en la salle des audiences de la Justice de Paix de Diekirch, « Bei der aler Kiirch », date qu'en tête et avons signé avec le greffier.