

Texte pseudonymisé

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

No 46/24  
du 15 janvier 2024

**Audience publique du lundi, quinze janvier deux mille vingt-quatre**

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.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

*élisant domicile en l'étude de Maître Trixi LANNERS, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,*

**parties demanderesses,**

représentées par Maître Chiara DICHTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch, en remplacement de Maître Trixi LANNERS, susdite,

**e t :**

- 1) **PERSONNE3.)** et son épouse
- 2) **PERSONNE4.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

**parties défenderesses,**

représentées par Maître Joël DECKER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

---

## FAITS :

Les faits et rétroactes de l'affaire se trouvent consignés à suffisance de droit dans un jugement rendu en date du 13 décembre 2021 sous le no. 1597/21 par le tribunal de paix de Diekirch et 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 en la forme ;*

*donne acte à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) qu'ils entendent exercer l'action en bornage prévue par l'article 646 du Code civil ;*

*nomme consultant Monsieur Marc DIDIER, ingénieur géomètre auprès de l'Administration du Cadastre et la Topographie, établie à L-9220 Diekirch, 2, rue Clairefontaine, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de procéder, les parties présentes ou dûment convoquées, à l'arpentage, à la délimitation et au bornage des propriétés contiguës de PERSONNE2.) et PERSONNE1.) d'une part et de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) d'autre part, sises à ADRESSE3.) et inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE4.), ancienne Commune de ADRESSE5.), section PC de ADRESSE3.), lieu-dit « ADRESSE6.)», sous les numéros NUMERO1.) et NUMERO2.), soit par application des titres de propriété, soit d'après la possession, soit d'après le cadastre et de dresser procès-verbal des opérations effectuées avec plan à l'appui sur lequel sont cotées les mesures et distances et figurés les emplacements des bornes à planter ;*

*dit que dans l'accomplissement de sa mission le consultant est autorisé à s'entourer de tous renseignements utiles et à entendre même de tierces personnes;*

*ordonne à la partie PERSONNE2.) et PERSONNE1.) et à la partie PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de verser chacune au plus tard pour le 10 janvier 2022 le montant de 250.- euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération définitive du consultant ;*

*dit que le consultant est tenu de déposer son rapport avant le 20 février 2022 ;*

*dit les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure non fondées ;*

*partant en déboute ;*

*fixe l'affaire au rôle général ;*

*fait masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) et pour l'autre moitié à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ;*

*dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement. »*

Suite au dépôt du rapport du consultant en date du 29 juin 2022 et sur demande de la partie demanderesse du 11 octobre 2023, l'affaire fut réappelée, par courrier du greffe du 13 octobre 2023, à l'audience publique du lundi, 11 décembre 2023.

L'affaire fut utilement retenue à cette audience et les parties eurent l'occasion de réexposer leurs moyens.

Sur quoi le tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience de ce jour à laquelle le prononcé avait été fixé

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

Revu le jugement n° 1597/21 rendu par ce tribunal en date du 13 décembre 2021 ayant reçu la demande de PERSONNE2.) et PERSONNE1.), leur ayant donné acte qu'ils exercent l'action en bornage prévue par l'article 646 du Code civil et ayant nommé un consultant avec la mission de procéder au bornage des propriétés contiguës des requérants d'une part et de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.) d'autre part.

Le consultant a déposé son rapport au greffe de la justice de paix de Diekirch en date du 29 juin 2022.

A la demande des requérants, l'affaire a été réappelée à l'audience.

A l'audience du 11 décembre 2023, PERSONNE2.) et PERSONNE1.) ont demandé à voir entériner les limites telles que fixées par le consultant dans son rapport.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) y ont répliqué en donnant à considérer que l'escalier se trouvant sur les limites et existant depuis l'année 1978 environ serait mitoyen. Ils relèvent encore que le rapport ne se prononcerait pas sur les limites entre les points B et C, mais ferait un renvoi à un ancien plan non contradictoire. D'après eux, l'escalier permettant l'accès aux fonds situés derrière les maisons, serait commun et ils demandent donc par voie reconventionnelle à ce que l'escalier soit déclaré mitoyen, conformément à l'article 653 du Code civil. Le tribunal actuellement saisi serait compétent pour connaître de cette demande. Ils s'appuient sur le fait qu'un chemin permettant l'accès à plusieurs fonds se trouverait en indivision forcée. En ordre subsidiaire, ils se réfèrent à l'article 694 du Code civil et font état de l'existence d'une servitude. Ainsi, les deux fonds auraient initialement appartenu au même propriétaire qui aurait installé l'escalier afin d'accéder aux terrains lui appartenant. Cet escalier aurait toujours été utilisé en commun par les parties demanderesses et défenderesses et entretenu ensemble. Le cas échéant, le tribunal pourrait se faire une image de la situation en procédant à une visite des lieux.

PERSONNE2.) et PERSONNE1.) contestent les développements des parties défenderesses et estiment que les attestations des témoins PERSONNE5.) et PERSONNE6.) seraient à rejeter alors qu'elles n'auraient pas été écrites par les signataires-mêmes. Les requérants reprochent au consultant de ne pas avoir complété son bornage au lieu de se livrer à des conclusions juridiques. Ils soulignent encore que l'escalier litigieux aurait été agrandi du côté des voisins

PERSONNE7.). Par ailleurs, ces derniers pourraient avoir recours à un autre passage pour accéder à leur jardin surélevé.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent tout agrandissement de l'escalier. Ils soutiennent que le mur contre l'escalier se serait effondré et qu'il aurait été réparé sans changement de dimensions de l'escalier. Ils rappellent ensuite qu'avant les cessions successives, PERSONNE8.) aurait été le propriétaire initial des deux parcelles, qu'il aurait installé l'escalier et que la servitude serait apparente et ne serait pas une simple commodité mais une réalité.

Il y a lieu de constater que le rapport de consultation du 27 juin 2022 s'est limité à se baser sur le plan de mesurage n° 969 du 18 août 2021 du géomètre PERSONNE9.) en retenant d'une part que les parties ont accepté les segments A-B et C-D comme limites de propriété séparant leurs parcelles et d'autre part, et donc pour le segment B-C, que la limite n'ayant pas pu être abornée contradictoirement ne pourrait être garantie.

Il résulte du prédit rapport de mesurage annexé au rapport de consultation qu'il a été procédé à une subdivision de la limite latérale entre les deux immeubles en trois segments.

Les parties sont d'accord avec les conclusions du consultant quant aux segments entre les points A et B ainsi que C et D, sans demander de complément de consultation.

Il y a partant lieu d'entériner le rapport de consultation sur ce point.

Le fait que le consultant a également pris position juridiquement par rapport à la situation constatée sur les lieux ne porte pas à conséquence, car seules ses constatations techniques seront prises en considération.

Le tribunal constate ainsi sur base du rapport du consultant et des pièces versées en cause que les requérants sont propriétaires de la parcelle NUMERO3.) (anciennement NUMERO4.) contiguë à la parcelle NUMERO2.) appartenant aux parties défenderesses.

La parcelle NUMERO3.) (anciennement NUMERO4.) a été acquise en 1973 par PERSONNE8.), décédé en 2006, l'immeuble étant alors échu en pleine propriété à son épouse PERSONNE10.). Cette dernière l'a vendu en 2015 à PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

La parcelle NUMERO2.) a appartenu jusqu'en 1984 à PERSONNE8.) avant qu'il l'a vendue à un dénommé PERSONNE11.) qui l'a revendue en 2000 à une dénommée PERSONNE12.) avant que l'immeuble ne devienne en 2011 la propriété de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.).

Il est constant en cause que l'escalier litigieux se trouvant à cheval sur les deux fonds s'y trouvait déjà lorsque PERSONNE8.) était encore propriétaire des deux parcelles, soit au moins depuis l'année 1984.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) estiment tout d'abord que l'escalier en question séparerait les deux fonds de sorte qu'il serait mitoyen.

Conformément à l'article 653 du Code civil, « *tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire* ».

Ainsi, la mitoyenneté est un régime général susceptible de s'appliquer à toute forme de clôture : mur, palissade, haie, fossé, arbres, etc. séparant deux fonds qui appartiennent à des propriétaires distincts.

En l'espèce, l'ouvrage en question n'est pas à qualifier de clôture de sorte que l'article 653 du Code civil ne s'applique pas à l'escalier en cause.

Les défendeurs concluent ensuite à l'existence d'une indivision forcée en raison du fait que l'escalier servirait à accéder à deux parcelles différentes.

Le prédit raisonnement fait allusion au statut juridique des chemins dits d'exploitation qui, à la campagne, longent ou traversent plusieurs héritages et sont utilisés par les propriétaires riverains pour la desserte de leurs exploitations.

Comme il ne s'agit toutefois en l'occurrence pas d'héritages ruraux destinés à une exploitation agricole, sylvicole ou semblable, cette théorie n'est pas transposable à la présente espèce.

Les parties défenderesses invoquent ensuite l'article 694 du Code civil pour conclure à un droit de passage créé par le propriétaire initial des deux parcelles, en d'autres termes donc, en vertu d'une servitude par destination du père de famille.

Pour que les servitudes discontinues, définies par l'article 688 du Code civil comme celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées, tel un droit de passage, puissent bénéficier d'une protection possessoire il faut qu'elles soient fondées en titre. Le titre exigé par la jurisprudence peut prendre la forme d'un « titre né de la destination du père de famille » (Cass. 1re civ., 30 juin 1965 : Bull. civ. I, n° 435).

La destination du père de famille est, suivant l'article 693 du Code civil, l'acte par lequel le propriétaire de deux héritages établit entre eux un état de choses qui constituerait une servitude s'ils appartenaient à deux maîtres différents.

Tant que les immeubles appartiennent au même propriétaire la servitude n'existe pas, mais, s'ils viennent à être séparés pour appartenir à des propriétaires différents, la servitude prend naissance, sans titre ni prescription (Planiol et Ripert : Droit civil français; éd. 1952 ; T 3, Les Biens, no 966 et suivants).

La servitude par destination du père de famille n'est en réalité qu'une modalité de la constitution par titre, car elle est fondée sur la supposition qu'au moment de la séparation des fonds, il y a eu convention tacite entre les parties que l'état de fait établi par le père de famille serait maintenu, et la loi y voit un moyen d'établir l'existence de cette convention (Planiol et Ripert, op. cit. no 966; Colin et Capitant : Droit civil français; éd. 1934, T.1 no 824).

Pour qu'il y ait destination du père de famille il faut que les fonds actuellement séparés aient appartenu au même propriétaire et qu'il existât au moment de la séparation des fonds un état de fait apparent nettement caractéristique de la servitude réclamée et révélant, de la part du propriétaire commun, la volonté d'établir d'une manière définitive et permanente l'assujettissement de l'un des fonds envers l'autre (Planiol et Ripert, op. cit., no 967 et 968).

Il faut en dernier lieu que l'état de fait ait été l'œuvre du propriétaire commun ou du moins ait été maintenu par lui (Planiol et Ripert, op. cit., no 969).

Lorsque, par suite d'un acte d'aliénation, de disposition, ou de partage, deux héritages appartenant au même propriétaire viennent à être divisés, et qu'au moment de leur séparation il existe entre eux un signe apparent de servitude, la charge manifestée par ce signe revêt désormais le caractère de servitude, pourvu que l'acte d'aliénation, de disposition ou de partage, ne renferme aucune convention spéciale portant le contraire. L'acquisition d'une servitude - nécessairement apparente - par destination du père de famille suppose la réunion des conditions suivantes: - l'origine commune des fonds, - l'établissement de la servitude par le propriétaire d'origine - le caractère permanent de l'aménagement, - l'acte de division doit être définitif et ne doit pas contredire l'existence de la servitude (Justice de Paix de Diekirch, 23 décembre 1986, n° 814/86 du rôle).

En l'espèce il est constant en cause que les terrains respectifs ont fait partie de la propriété de PERSONNE8.) avant d'être cédés tel que précédemment exposé.

Ni l'installation, respectivement le maintien de l'escalier par PERSONNE8.) ni l'utilisation régulière de cet escalier ne sont contestés par les parties requérantes et ces faits résultent par ailleurs à suffisance des attestations testimoniales versées en cause, dont celle de la veuve de PERSONNE8.).

Etant donné que ledit escalier est clairement visible, la condition d'apparence requise aux termes de l'article 694 du Code civil est également remplie.

Comme l'acte de vente de la parcelle n° NUMERO4.) du 4 juin 2006 ne fait pas état d'une convention contraire à la servitude de passage sur l'escalier se trouvant à cheval sur les parcelles n° NUMERO3.) (anciennement NUMERO4.)) et n° NUMERO2.), il y a lieu de constater que le fonds de chacune des parties est grevé d'un droit de passage reposant sur une servitude par destination du père de famille.

Le tribunal constate finalement que le jugement du 13 décembre 2021 a toisé sur les demandes en allocation d'une indemnité de procédure respectivement en exécution provisoire et aucune nouvelle demande en ce sens n'a été formulée par la suite.

### **P a r   c e s   m o t i f s**

Le tribunal de paix de Diekirch, siégeant en matière civile, statuant en prosécution de cause, contradictoirement et en premier ressort,

*vidant le jugement du 13 décembre 2021,*

**entérine** le rapport de consultation de Marc DIDIER du 27 juin 2022 en ce qu'il a fixé les limites de propriété entre les terrains appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'un côté, et à PERSONNE3.) et PERSONNE4.), de l'autre côté, aux segments A-B et C-D tels qu'ils résultent des indications du plan de mesurage annexé au rapport de consultation ;

partant **dit** que la limite entre les propriétés est fixée par les segments A-B et C-D tels qu'ils résultent du plan d'abornement joint au rapport de consultation ;

**donne** acte à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leur demande reconventionnelle ;

**constate** que le fonds de chacune des parties est grevé d'un droit de passage sur l'escalier se trouvant à cheval sur les parcelles n° NUMERO3.) (anciennement NUMERO4.)) et n° NUMERO2.), reposant sur une servitude par destination du père de famille ;

**fait** masse des frais et dépens de l'instance et les impose pour moitié à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour moitié à PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Ainsi fait, jugé et prononcé par Nous Lex EIPPERS, juge de paix à Diekirch, assisté du greffier Gilles GARSON, 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.