Texte pseudonymisé

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

Répertoire No: 289/26
E-CIV-143/25

Audience publique du 10 février 2026

Le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, a rendu le jugement qui suit:

dans la cause entre:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.), et son épouse,

PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Frank WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

- *partie demanderesse* - comparant par Maître Julie KIEFFER, avocat, en remplacement de Maître Frank WIES, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg, à l'audience publique du 5 janvier 2026,

et:

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.), et son époux

PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

- *partie défenderesse* - comparant par Maître Mona COURTE, avocat, demeurant à Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 5 janvier 2026.

Faits:

Par exploit de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN de Luxembourg du 23 avril 2025 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, à l'audience publique du 12 mai 2025 pour y voir statuer conformément au dispositif dudit exploit qui restera annexé au présent jugement. Le rôle porte le numéro de rôle E-CIV-143/25.

A l’appel de la cause le 12 mai 2025 l’affaire fut fixée au 25 juin 2025, puis refixée à la demande des parties au 24 septembre 2025. Pour des raisons d’organisation interne l’affaire fut refixée au 5 janvier 2026.
A cette audience l’affaire fut utilement retenue. Maître Julie KIEFFER, comparant pour PERSONNE1.) et PERSONNE2.), donna lecture de la citation et fut entendue en ses explications et conclusions. Maître Mona COURTE, comparant pour PERSONNE3.) et PERSONNE4.), fut entendue en ses explications et conclusions.

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

le jugement

qui suit:

Par exploit d'huissier de justice du 23 avril 2025 PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont donné citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette pour voir procéder à un bornage judiciaire et nommer à cette fin un expert-géomètre. Ils concluent encore à voir condamner les défendeurs solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour le tout au paiement du montant de 1.000.- € à titre de frais et honoraires d’avocat exposés et du montant de 1.000.- € titre d’indemnité de procédure sur base de l’article 240 du nouveau code de procédure civile. Ils concluent enfin à l’exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l’appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu’ils sont propriétaires d’une maison d’habitation, sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section A de ADRESSE4.), sous le numéro NUMERO1.)/2017, d’une contenance totale de 4a35ca. PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont propriétaires de la maison voisine sise à L-ADRESSE5.), section A de ADRESSE4.), sous le numéro cadastral NUMERO2.) d’une contenance totale de 7a77ca. Les deux habitations sont séparées par un mur mitoyen. Le 13 septembre 2020, à leur retour de vacances, une clôture a été érigée sur ledit mur en leur absence alors même qu’aucun accord de leur part n’a été donné pour ériger cette clôture, ni même qu’ils ont été informés de l’intention des défendeurs de procéder à une telle construction. Ils ont informé la commune de ces faits par un courrier du 17 juin 2021. Dans un courrier du 2 septembre 2021, la commune a justifié l’absence de demande d’autorisation préalable de construction de ladite clôture par le fait qu’elle ne se trouve pas sur la limite séparative des deux terrains, affirmation que les demandeurs contestent. Etant donné que les parties sont en litige quant à la clôture érigée sur le mur mitoyen et que les défendeurs n’ont pas réservé de suite favorable à leur demande tendant à voir procéder à un bornage amiable il y a lieu de procéder à un bornage judiciaire.

La demande est basée sur l’article 646 du code civil.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) concluent à l'irrecevabilité de la demande, au motif que les conditions d'application de l'article 646 du code civil ne sont pas remplies en l'espèce.

Dans ce contexte, ils relèvent que les deux terrains contigus des parties sont délimités par un mur et qu'il n'y a pas de terrain libre entre les deux propriétés.

Ils contestent qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) avaient demandé un bornage à l'amiable.

Ils demandent reconventionnellement la condamnation d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement du montant de 1.500.- € à titre de dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive et du montant de 500.- € à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

- Quant à la demande principale

Il convient de rappeler que le bornage est une opération matérielle consistant à implanter des signes ostensibles aux angles des propriétés.

L'exercice de l'action en bornage est subordonné à quatre conditions, à savoir 1) immeubles susceptibles de propriété privée, 2) immeubles appartenant à des propriétaires différents, 3) immeubles contigus et non bâtis et 4) immeubles n'ayant pas fait l'objet d'un précédent bornage.

Si les conditions sub 1), 2) et 4) ne posent pas de difficultés en l'espèce, il convient toutefois d'examiner plus particulièrement le problème soulevé par les défendeurs en ce qui concerne la condition tenant au caractère contigu et non bâti des immeubles respectifs des parties.

A cet égard la jurisprudence a toujours admis que les fonds ne doivent pas nécessairement être exempts de tout bâtiment (Cass, civ., 4 mars 1879 : DP 1879, 1, p. 183) Attendu que l'article 646 du Code civil est conçu en termes généraux et doit recevoir son application, non seulement quand les héritages contigus consistent en fonds de terre, mais encore dans le cas où l'un d'eux ou même tous les deux sont en partie couverts de constructions séparées par un terrain libre ; que l'action en bornage ne cesse de pouvoir s'exercer que lorsqu'il s'agit de bâtiments qui se touchent.

Les murs des bâtiments qui se touchent ou sont mitoyens, rendent le bornage superflu, dit-on : leur existence prouve celle d'une frontière au tracé immuable, et le bornage n'est plus alors le seul moyen de délimiter les propriétés (Ch. Larroumet, Les biens, droits réels principaux, préc. n° 582). La Cour de cassation a confirmé sa jurisprudence, en termes de principe identiques (Cass. lre civ., 28 déc. 1957 : D. 1958, p. 95). D'une part, l'action en bornage cesse de pouvoir s'exercer lorsqu'il s'agit de bâtiments qui se touchent (Cass. 3e civ., 25 juin 1970 : Bull. civ. 1970, III, n° 443 ; D. 1971, somm. p. 19) ; d'autre part, l'existence de bâtiments construits sur des propriétés contiguës, ne fait pas

obstacle à l'action en bornage (Cass. 3e civ., 15 nov. 1983: JCP G 1984, IV, 26).

L'existence de bâtiments construits sur les propriétés respectives des parties n'empêche pas le bornage dès lors que ces édifices ne marquent pas la limite commune. En revanche la présence d'un mur séparatif mitoyen est exclusive de la délimitation judiciaire (Encyclopédie Dalloz, bornage, n° 47).

En l'espèce, il résulte des photos versées en cause que l'action en bornage concerne deux propriétés bâties qui se touchent.

Etant donné que le bornage est impossible en présence d'un mur mitoyen (dans l'hypothèse où le mur séparatif serait mitoyen) ou si les constructions suffisent à marquer matériellement la ligne divisoire et à rendre la délimitation inutile (dans l'hypothèse où le mur séparatif serait constitué de deux murs privatifs joints), il y a lieu de déclarer la demande en bornage irrecevable.

- Quant à la demande reconventionnelle

L'exercice d'une action en justice n'est pas, d'une manière générale, génératrice de responsabilité civile. En effet, le juge doit relever l'existence d'une « faute caractérisée » d'un " acte de malice ou de mauvaise foi " ou tout au moins d'une " erreur grossière équivalente au dol "» (Solus et Perrot : Droit judiciaire privé, Sirey, Tome I, no 117 et 118; Cass. fr. 6.10 1958, J.C.P. 1958.2.2926: Cass. fr. civ. 26.10.58, Gaz. Pal. 17.12.1958). Il convient donc de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice ou d'y avoir résisté injustement - puisque l'exercice d'une action en justice est libre - c'est uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit (Cour, 16 décembre 1998, rôles nos. 21687 et 22631).

Tel n'étant pas le cas en l'occurrence PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont à débouter de leur demande reconventionnelle en paiement de dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ayant été contraints d'agir en justice pour faire valoir leurs droits, ils ont droit à une indemnité de procédure que le tribunal évalue au vu des éléments de la cause à 500.- €. Leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est partant à déclarer fondée pour le montant de 500.- €.

Par ces motifs :

le tribunal de paix d'Esch-sur-Alzette, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclare la demande d'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) irrecevable,

déclare la demande d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en obtention de dommages-intérêts pour procédure vexatoire et abusive non fondée,

partant en déboute,

déclare la demande d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en obtention d'une indemnité de procédure fondée pour le montant de 500.- €,

partant condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de ce chef le montant de 500.- €,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique à Esch-sur-Alzette par Monique SCHMIT, juge de paix directeur adjoint, assistée de la greffière Joëlle GRETHEN, qui ont signé le présent jugement.