

Texte pseudonymisé

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

**Répertoire no:2509/2023**

**Audience publique du 19 décembre 2023**

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:*

**1) PERSONNE1.)** et

**2) PERSONNE2.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE1.),

élisant domicile en l'étude de Maître Thibault CHEVRIER, avocat à Luxembourg,

- *parties demanderesses* – comparant par Maître Thibault CHEVRIER, avocat à Luxembourg

et:

**PERSONNE3.)** et

**PERSONNE4.)**, les deux demeurant à L-ADRESSE2.),

- *parties défenderesses* – comparant par Maître Danira MUSTAFIC, avocat à Luxembourg.

**Faits:**

Les faits et rétroactes résultent à suffisance de droit d'un premier jugement rendu en date du 18 octobre 2022, rép. n° 1903/2022.

La continuation des débats fut fixée à l'audience publique du 17 janvier 2023.

L'affaire fut refixée à plusieurs reprises.

Elle fut utilement retenue à l'audience publique du 21 novembre 2023.

Maître Thibault CHEVRIER pour les parties demanderesse et Maître Danira MUSTAFIC pour les parties défenderesse furent entendus en leurs moyens et explications.

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:

Revu le jugement du 18 octobre 2022.

Vu le rapport de l'expert Steve Ramses HENIN du 5 octobre 2023.

Il résulte du rapport de l'expert HENIN du 5 octobre 2023 que la parcelle NUMERO1.) (maison no 26) a été créée en 1928 et que la parcelle NUMERO2.) (maison no 28) a été créée en 1929. L'expert expose que les mutations cadastrales au fil du temps sont documentées sur des cases croquis et que les parcelles NUMERO1.) et NUMERO2.) sont restées inchangées du point de vue limites depuis 1929 sur les cases croquis. Il fait valoir que le plan cadastral de 2023 indique cependant une configuration différente et explique que la ligne entre les deux parcelles est une droite et rectangulaire par rapport à la rue, tandis qu'elle ne l'est pas sur la case croquis.

L'expert tire des cases croquis et du lever sur place les conclusions suivantes :

- Les cases croquis des années 1928 et 1929 ne correspondent pas au plan cadastral.
- La situation sur place ne correspond pas au plan cadastral, mais la situation sur place correspond à ce qui est indiqué dans les cases croquis.
- La maison no 26 a été construite peu avant la maison no 28. Le pignon a été posé de façon mitoyenne du côté rue (point C sur le plan joint et sur les cases croquis).
- Sur la case croquis de 1928, il est bien visible qu'il n'y a pas d'angle droit dans la limite au point C (angle X-C-Z).
- Sur le détail de la case croquis de 1929, on reconnaît que la ligne droite A-B-C, qui traverse le bâtiment no 28, a été redressée pour passer par le point D, tandis que la ligne A-B est restée la même par rapport à la situation de 1928.

Il déduit de ces éléments que la limite des terrains est à tracer dans le respect des mutations historiques

- Le pignon est mitoyen (C-D)

- Le muret entre les parcelles NUMERO1.) et NUMERO2.) appartient à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (A-B)
- Il y a un décroché de 0,8 dans la limite (distance entre les points B et D).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contestent le rapport dressé par l'expert HENIN, au motif que l'expert tracerait à tort la limite des terrains à l'arrière des immeubles le long du muret existant entre les parcelles et correspondant à la ligne B-A du plan joint au rapport d'expertise. En effet, le muret en question n'aurait été implanté qu'au moment où les précédents propriétaires de l'immeuble, sis au numéro ADRESSE2.) ont construit leur terrasse en béton, sur base d'une autorisation du 14 octobre 2002. Dès lors, la fixation de la limite des terrains à l'arrière des immeubles sis aux numéros ADRESSE2.) et ADRESSE3.) devrait partir du point D vers le point A, l'accessoire (le terrain) devant suivre le principal (l'immeuble bâti).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), de leur côté, concluent à l'entérinement du rapport de l'expert HENIN. Ils contestent l'allégation adverse selon laquelle le muret existant entre les parcelles n'aurait été implanté qu'au moment où les précédents propriétaires de l'immeuble, sis au numéro ADRESSE2.) ont construit leur terrasse en béton. Il résulterait clairement des photos versées au dossier que le muret en question est très ancien de sorte qu'il permet de tracer la limite des terrains.

En matière d'expertise, il est de jurisprudence que les conclusions des experts judiciaires n'ont qu'une valeur consultative, et les juges sont libres de ne pas suivre l'avis des experts, si leur conscience s'y oppose.

Or, les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause.

Il y a lieu d'homologuer le rapport d'experts fixant la limite séparative des fonds, dès lors que la partie qui conteste ce rapport ne verse aux débats aucun document contredisant les affirmations qu'il contient (CA Bourges, 1<sup>re</sup> ch., 4 février 1985 : JurisData n° 1985-044557).

En l'espèce, l'expert HENIN indique dans son rapport préalable et provisoire du 26 janvier 2023 que « La situation sur place semble être inchangé depuis un bon moment ».

Les parties demanderesses ne versent aucun document contredisant cette affirmation de l'expert.

Dès lors, il y a lieu d'entériner le rapport de l'expert HENIN en ce qu'il a fixé la limite de propriété entre les terrains des parties demanderesses et

défenderesses par les lignes C-D, D-B, B-A telles que celles-ci résultent du plan joint au rapport d'expertise dont une copie est annexée au présent jugement pour en faire partie intégrante.

Le tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 646 du code civil, le bornage se fait à frais communs.

Ils sont généralement partagés par moitié.

Il y a partant lieu de partager les frais d'expertise HENIN par moitié entre les parties demanderesses et défenderesses.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent encore à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- €.

Au vu de l'issue du litige leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.), pour leur part, sollicitent la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) au paiement du montant de 2.419,93.- € en remboursement des frais et honoraires d'avocat déboursés.

Par arrêt du 9 février 2012, la Cour de cassation a retenu que les frais non compris dans les dépens, partant également les honoraires d'avocat, constituent un préjudice réparable et peuvent être remboursés sur base de la responsabilité pour faute des articles 1382 et 1383 du code civil.

S'il est ainsi vrai que le paiement des honoraires d'avocat trouve son origine première dans le contrat qui lie le client à son avocat, il est non moins vrai que si le dommage dont se plaint la victime trouve sa cause dans la faute du responsable, le recours à l'avocat pour obtenir indemnisation de ce dommage, bien que distinct du dommage initial, est une suite nécessaire de cette faute et partant en lien causal avec elle (Cour 21 janvier 2014, Not. 21340/02/CD).

Force est toutefois de constater que dans le cadre de la présente procédure, la représentation par voie d'avocat n'est nullement obligatoire.

Le choix délibéré des parties défenderesses de recourir aux services d'un avocat ne constitue dès lors pas un préjudice imputable à une faute des parties demanderesses.

La demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en paiement des frais et honoraires d'avocat déboursés est partant à déclarer non fondée.

Aucune des conditions prévues à l'article 115 du nouveau code de procédure civile pour ordonner d'office l'exécution provisoire du présent jugement n'étant remplie et les parties demanderessees n'ayant pas fait valoir d'éléments justifiant une telle mesure, il n'y a pas lieu de l'ordonner.

**Par ces motifs :**

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

vidant le jugement du 18 octobre 2022,

entérine le rapport de l'expert Steve Ramses HENIN du 5 octobre 2023,

partant fixe la limite entre la propriété de PERSONNE1.) et PERSONNE2.), désignée par le numéro cadastral NUMERO2.), sise à L-ADRESSE3.), et celle d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) désignée par le numéro cadastral NUMERO1.), sise à L-ADRESSE2.), aux lignes indiquées par l'expert entre les points C-D, D-B, B-A sur son croquis telles que celles-ci résultent du plan joint au rapport d'expertise, dont une copie est annexée au présent jugement pour en faire partie intégrante,

dit la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure non fondée,

partant en déboute,

dit la demande d'PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en paiement des frais et honoraires d'avocat déboursés non fondée,

partant en déboute,

fait masse des frais de l'instance, y compris les frais d'expertise, et les impose pour moitié aux parties demanderessees et pour l'autre moitié aux parties défenderesses,

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

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