**Texte pseudonymisé**

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

Rép. n° 3815/25
Dossier n° L-CIV-227/25

**Audience publique du 25 novembre 2025**

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit :

dans la cause entre

**1. PERSONNE1.) née PERSONNE2.),** demeurant à L-5403 ADRESSE1.),

**partie demanderesse,**

comparant par Maître André HARPES, avocat, demeurant à Luxembourg,

**2. PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie demanderesse,**

comparant par Maître André HARPES, avocat, demeurant à Luxembourg,

et

**1. PERSONNE4.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Ornello DJOKO LAYOUMO, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

**2. PERSONNE5.) née PERSONNE6.),** demeurant à L-ADRESSE3.),

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Ornello DJOKO LAYOUMO, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

**3. la société à responsabilité limitée SOCIETE1.),** établie et ayant son siège social à L-ADRESSE4.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représentée par son gérant actuellement en fonctions,

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Ornello DJOKO LAYOUMO, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat, les deux demeurant à Luxembourg,

**4. la copropriété SOCIETE2.),** sise à L-ADRESSE5.), représentée par son syndic actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), établie et ayant son siège social à L-ADRESSE6.), inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.), représentée par son gérant/sa gérante actuellement en fonctions,

**partie défenderesse,**

comparant son gérant PERSONNE7.).

---

## Faits

Par exploit du 18 avril 2025 de l'huissier de justice Patrick KURDYBAN, PERSONNE1.) née PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ont fait donner citation à PERSONNE4.), PERSONNE5.) née PERSONNE6.), la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) et la copropriété SOCIETE2.) à comparaître devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg à l'audience publique du jeudi, 08 mai 2025 à 15.00 heures, salle JP. 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Cette affaire fut enrôlée sous le numéro L-CIV-227/25.

A l'audience du 08 mai 2025, l'affaire fut fixée pour plaidoiries à l'audience publique du mardi, 24 juin 2025 à 15.00 heures, salle JP.0.15.

A l'audience publique du 24 juin 2025, la mandataire des parties demanderesses, Maître Julie MALAINHO, avocat, en remplacement de Maître André HARPES, avocat, et la mandataire des parties défenderesses sub 1, 2 et 3, Maître Ornelle DJOKO LAYOUMO, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat, furent entendues en leurs moyens et conclusions tandis que la copropriété SOCIETE2.) fit défaut.

Sur ce, le Tribunal prit l'affaire en délibéré et fixa le prononcé à l'audience publique du 14 juillet 2025.

En date du 14 juillet 2025, le Tribunal ordonna la rupture du délibéré et refixa l'affaire pour continuation des débats à l'audience publique du mardi, 28 octobre 2025, à 15.00 heures, salle JP.0.15.

A l'audience publique du 28 octobre 2025, le mandataire des parties demanderesses, Maître André HARPES, avocat, la mandataire des parties défenderesses sub 1, 2 et 3, Maître Ornelle DJOKO LAYOUMO, avocat, en remplacement de Maître Lex THIELEN, avocat, et Monsieur PERSONNE7.), gérant de la société à responsabilité limitée SOCIETE3.), en tant que syndic de la copropriété SOCIETE2.), furent entendus en leurs moyens 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 30 avril 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE3.) ont fait donner citation à PERSONNE4.), à PERSONNE5.), à la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. et à la copropriété SOCIETE4.), représentée par son syndic SOCIETE5.) s.à r.l., à comparaître devant le Tribunal de Paix de et à Luxembourg pour :

- voir ordonner le bornage des fonds contigus appartenant aux parties, à savoir, dans la copropriété SOCIETE4.) sis à ADRESSE5.), cadastrée en la Commune de ADRESSE7.) Section WB de ADRESSE8.) no cadastral NUMERO3.) :
  - lot numéroNUMERO4.) Bloc B appartenant à l'indivision GROUPE1.)
  - lot numéro NUMERO13.) Bloc C appartenant à l'indivision GROUPE1.)
  - lot numéroNUMERO6.) Bloc B appartenant à l'indivision GROUPE1.)
  - lot numéroNUMERO7.) Bloc C appartenant à l'indivision GROUPE2.)
  - lot numéro NUMERO11.) Bloc C appartenant à l'indivision GROUPE2.)
  - lot numéroNUMERO6.) Bloc C appartenant à l'indivision GROUPE2.)
- voir désigner un expert-géomètre pour procéder aux opérations de bornage, conformément aux dispositions de l'article 646 du code civil.

Les requérants demandent à voir condamner en tout état de cause, et en exécution de son obligation contractuelle en date du 18 décembre 2017, la société SOCIETE1.) s.à r.l. à l'entièreté des frais et dépens de la mission de l'expert-géomètre à commettre, à voir condamner PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance et à voir déclarer le jugement à intervenir commun à la copropriété SOCIETE4.).

Ils demandent encore à voir condamner PERSONNE4.), PERSONNE5.) et la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) s.à r.l. solidairement, sinon

*in solidum*, à leur payer une indemnité de procédure de 3.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent que, dans la résidence SOCIETE4.) sise à ADRESSE9.), ils sont propriétaires du lot NUMERO9.) appartement, du lot NUMERO10.) jardin et du lotNUMERO8.) jardin et que les époux GROUPE1.) sont copropriétaires indivis du lot NUMERO12.) appartement (anciennement PERSONNE8.)), du lotNUMERO5.) jardin et du lot NUMERO14.) appartement.

Ils expliquent qu'en date du 18 décembre 2017, toutes les parties requérantes et citées ont signé une convention relative à la réaffectation partielle des surfaces des trois jardins comme suit :

- Le lot NUMERO15.) (GROUPE1.) anciennement PERSONNE8.)) se voit intégré la surface occupée par les gabions posés en mitoyen départageant le lot GROUPE2.)) et le lot NUMERO16.) (ADRESSE10.)).
- L'appartement GROUPE2.)) afin de garantir, en application de la réglementation communale, un accès direct à son jardin privatif, bénéficie depuis la porte de sa chambre à coucher d'un accès direct existant aux lot NUMERO16.) et NUMERO17.), la surface occupée par cet accès existant sur lot NUMERO15.) (GROUPE1.)) étant cédée gratuitement au profit du lot NUMERO16.) (GROUPE2.)).
- La surface occupée par les gabions posés en mitoyen départageant le lot NUMERO15.) (GROUPE1.)) et le lot NUMERO16.) (GROUPE2.)) est intégrée dans le lot NUMERO15.).

Par ladite convention du 18 décembre 2017 les parties signataires se seraient encore obligées comme suit :

- SOCIETE1.) s.à r.l a contracté l'obligation d'entreprendre à ses frais les travaux suivants :
  - l'installation des gabions desservant la stabilisation des terrains vers le haut côté vigne,
  - l'installation d'un garde-corps sur les gabions côté droite pour cause de sécurité assurant l'accès direct depuis la chambre à coucher du lot 39 (GROUPE2.)) au lot NUMERO16.) et NUMERO17.).
  - demander l'autorisation administrative relative au lieu de l'installation de la pompe à chaleur,
  - établir à ses propres frais un nouveau cadastre vertical.

Les requérants soutiennent que bien que la société SOCIETE1.) s.à r.l. ait exécuté les travaux de remodelage des jardins et ait ainsi réaffecté les lieux selon les finalités contractées en date du 18 décembre 2017, elle reste en défaut d'entreprendre le nouveau cadastre vertical, de sorte que l'ancien cadastre vertical reste valide avec comme conséquence que les limites initiales sont en application de l'article 646 du code civil à redéfinir par bornage judiciaire.

A l'audience des plaidoiries du 28 octobre 2025, les requérants maintiennent leurs demandes telles que formulées dans la citation. Ils expliquent que la situation actuelle des aménagements au niveau de l'accès

aux jardins diffère considérablement du cadastre vertical de 2013 qui serait néanmoins toujours en vigueur. Ils expliquent que, *de facto,* ils ont un accès au jardin, mais que cet accès n'est pas répertorié dans le cadastre vertical, ce qui constituerait un problème en cas de vente de leur bien.

Les parties défenderesses ne s'opposent pas à la demande tendant au bornage, mais ils s'opposent à devoir prendre en charge les frais de l'expert qui devraient être supportés par les requérants.

**Appréciation**

La demande, introduite dans les forme et délai de la loi et non autrement critiquée à cet égard, est à déclarer recevable en la pure forme.

Il faut rappeler qu'aux termes de l'article 646 du code civil, tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. L'action en bornage a pour objet de fixer définitivement la ligne séparative des propriétés et d'assurer, par la plantation de pierres bornes, le maintien de la limite ainsi déterminée. Géographiquement, le bornage suppose deux propriétés distinctes ayant une limite commune qu'il y a lieu de matérialiser (*Encyclopédie Dalloz, « Bornage », n°38*), étant entendu que pour borner, il faut une « *incertitude sur la ligne divisoire des fonds* » (*CA Douai, 29 mars 1999, n° 97/08914*).

En l'espèce, il résulte des pièces versées en cause et des explications fournies à l'audience que PERSONNE1.) et PERSONNE3.), d'un côté, et PERSONNE4.) et PERSONNE5.), d'un autre côté, sont chacuns copropriétaires de lots dans l'immeuble « *SOCIETE4.)*» sis à ADRESSE5.), et que la demande en bornage des parties demanderesses tend à la délimitation de ces lots qui se touchent et sont partant contigus.

Or, il est admis que l'existence, au sein d'une même propriété, de différents lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de partie commune, et qui caractérise la copropriété, fait qu'aucun copropriétaire n'est titulaire d'une propriété totalement divise. Il en résulte que l'action en bornage, qui suppose des fonds et des propriétaires distincts, ne peut être exercée entre différents lots d'une copropriété, qu'il s'agisse de parties communes ou de parties privatives, la propriété de l'entier immeuble demeurant commune entre tous les copropriétaires (*Encyclopédie Dalloz, op. cit., n°39 et 40 ; Jurisclasseur civil, articles 544 à 577, Fasc. 60 : Copropriété – contentieux de la copropriété – actions judiciaires, n°44 ; Cour de cassation française, 3ème chambre civile, 27 avril 2000, pourvoi n°98-17693 ; 19 novembre 2015, pourvoi n°14-25403*).

Comme une action en bornage ne peut ainsi être intentée dans une même copropriété, l'action des parties requérantes est irrecevable.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de débouter les parties requérantes de leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Les parties requérantes succombant à l'instance, elles doivent en supporter les frais et dépens conformément à l'article 238 du nouveau code de procédure civile.

**PAR CES MOTIFS :**

Le Tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme,

**dit** la demande en bornage irrecevable,

**dit** non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) à titre d'indemnité de procédure, partant en **déboute**,

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE3.) aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal de Paix à Luxembourg, par Michèle HANSEN, Juge de Paix, assistée de la greffière Carole HEYART, avec laquelle le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

**Michèle HANSEN**
**Juge de Paix**

**Carole HEYART**
**Greffière**