Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 4047/25
du 09.12.2025

Dossier n° L-CIV-156/25

Audience publique du neuf décembre deux mille vingt-cinq

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.),

demeurant à L-ADRESSE1.), et

2) PERSONNE2.),

demeurant à L-ADRESSE2.), placé sous tutelle suivant jugement numéroNUMERO1.)/2006 rendu par le juge des tutelles de et à Luxembourg en date du 8 novembre 2006, représenté aux fins de la présente procédure par son administrateur légal, PERSONNE1.), préqualifié,

parties demanderesses,

pour lesquels est constituée et occupera la société à responsabilité limitée RS-Cabinet d'avocats Richard STURM s.à r.l., établie et ayant son siège social à L-4940 Bascharage, 124-126, avenue de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B283243 ainsi que sur la liste V du tableau de l'ordre des avocats du barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure, et comparant à l'audience, par Maître Richard STURM, avocat à la Cour, demeurant à Bascharage,

et

1) PERSONNE3.) et

2) PERSONNE4.),

demeurant tous les deux à L-ADRESSE3.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Laurent NIEDNER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

Faits

Par exploit du 6 mars 2025 de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg à l'audience publique du jeudi, 3 avril 2025 à 15 heures, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après trois remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mardi, 11 novembre 2025 à 15 heures, salle JP 0.15.

Les requérants, PERSONNE1.) et PERSONNE2.), pour lesquels est constituée et occupera la société à responsabilité limitée RS-Cabinet d'avocats Richard STURM s.à r.l., représentée aux fins de la présente procédure par Maître Richard STURM, avocat à la Cour, comparurent à l'audience par ce dernier, tandis que les défendeurs, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), comparurent par Maître Laurent NIEDNER, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs 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 6 mars 2025, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour :

- à titre principal, voir nommer un expert géomètre agréé avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon de procéder, en présence des parties, à la délimitation et au bornage de la propriété des parties requérantes (commune de ADRESSE4.), section et lieu-dit, comme suit : partie de numéroNUMERO2.)/2245, de la section A de ADRESSE4.), lieu-dit « ADRESSE5.) », actuellement comme place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 12 ares 90 centiares), et de la propriété des consorts PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), sous le n° cadastral NUMERO3.)), et ce d'après l'application des titres de propriété des parties et le plan du cadastre dressé par l'ingénieur-géomètre PERSONNE5.), en date du 30 novembre 2023, le tout également par rapport au domaine public,

- à titre subsidiaire, voir nommer un expert géomètre agréé avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon de procéder, en présence des parties, au mesurage de la propriété des parties requérantes (commune de ADRESSE4.), section et lieu-dit, comme suit : partie de numéroNUMERO2.)/2245, de la section A de ADRESSE4.), lieu-dit « ADRESSE5.) », actuellement comme place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 12 ares 90 centiares), et de la propriété des consorts PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), sous le n° cadastral NUMERO3.)), et ce d'après l'application des titres de propriété des parties et le plan du cadastre dressé par l'ingénieur-géomètre PERSONNE5.), en date du 30 novembre 2023, le tout également par rapport au domaine public.

Les requérants demandent à voir condamner les parties défenderesses à tous les frais et dépens de l'instance. Ils sollicitent encore l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ainsi que l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de leur demande, les requérants exposent que les parties défenderesses sont propriétaires d'une parcelle de terrain inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section A de ADRESSE4.), sous le n° cadastral NUMERO4.).

Les requérants affirment être devenus respectivement nu-propriétaire et usufruitier par partage d'ascendants du 11 décembre 2013, passé par devant Maître Alex WEBER, notaire de résidence à Bascharage, d'une parcelle de terrain, avoisinant la propriété PERSONNE3.) et PERSONNE4.), sise à L-ADRESSE6.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE4.), section et lieu-dit, comme suit : partie de numéroNUMERO2.)/2245, de la section A de ADRESSE4.), lieu-dit « ADRESSE5.) », actuellement comme place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 12 ares 90 centiares et que cette situation résulte de la légende de l'extrait cadastral dressé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie et notamment son ingénieur PERSONNE5.) du 30 novembre 2023.

Ils soutiennent qu'il n'existe pas de bornes séparatives claires entre les deux propriétés contiguës et que les parties défenderesses se sont octroyé un emplacement pour stocker leur bois sur le terrain des parties requérantes.

Il existerait ainsi actuellement un désaccord entre les deux parties quant à la ligne séparative des deux terrains contigus.

Ils expliquent qu'en date du 23 novembre 2023, ils ont donné mandat à la société SOCIETE1.) s.à r.l. afin d'établir un bornage amiable des deux propriétés limitrophes susmentionnées, mais qu'en date du 6 juin 2024, un procès-verbal de carence a été dressé par le géomètre agréé Tom BOES, géomètre exerçant au sein de la société SOCIETE1.) s.à r.l., en raison du refus par les parties défenderesses de se présenter au rendez-vous dans le cadre du bornage amiable.

Vu le refus des parties défenderesses, les requérants entendent agir en bornage judiciaire en application des dispositions de l'article 646 du code civil.

A l’audience des plaidoiries du 11 novembre 2025, les parties maintiennent leur demande telle que formulée dans la citation.

Les parties défenderesses opposent en premier lieu à la demande des requérants le libellé obscur en soutenant que dans la motivation de la citation, ils disent vouloir agir judiciairement pour faire procéder au bornage, tandis que dans le dispositif ils demandent la désignation d’un expert géomètre pour procéder à la délimitation et au bornage, sinon pour procéder au mesurage des propriétés.

Quant au fond, les parties défenderesses expliquent que suivant acte de vente notarié du 26 novembre 2013, elles ont acquis la maison d’habitation avec toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE3.), de la part d’PERSONNE6.), né le DATE1.), qui avait en 1936, aux termes d’un acte d’adjudication publique, acquis cette propriété ensemble avec sa mère, PERSONNE7.), qui s’était réservé l’usufruit et qui est décédée en 1971. PERSONNE6.) serait décédé le DATE2.).

Les parties défenderesses soutiennent avoir acquis la propriété avec à côté de l’entrée latérale de la maison un petit rectangle, presqu’en forme de carré, mesurant 2,48 x 2,85 m, soit 7,068 m^2, un peu surélevé, grillagé vers le voisin, tout comme le chemin d’accès vers cette porte. Elles renvoient à cet égard aux pièces versées et elles précisent que la surface en question était bétonnée.

Les deux attestations testimoniales versées en cause confirmeraient que cette situation existait déjà en 2013 et que le grillage était ancien, les deux auteurs ayant ajouté chacun un croquis montrant la situation.

Les parties défenderesses soutiennent que l’objet réel du litige n’est pas une action en bornage, mais une action en revendication déguisée alors que dans leur citation, les requérants leur reprochent de s’être octroyé un emplacement pour stocker leur bois sur le terrain des requérants et qu’il y a actuellement un désaccord entre les parties quant à la ligne séparative des deux terrains contigus. Elles font valoir que les requérants contestent que les défendeurs soient propriétaires du rectangle en question. Le désaccord entre parties porterait ainsi uniquement sur la question de savoir si le bout de terrain de 7,068 m^2 dont question est la propriété des défendeurs ou des demandeurs.

Elles expliquent que ce bout de terrain est aujourd'hui entouré vers le côté des demandeurs d’un muret construit en 2017 et que sur la dalle en béton a été construite une cabane en bois servant de stockage à divers objets. Ce mur serait entièrement construit sur la dalle en béton préexistante et ne serait pas mitoyen.

Elles donnent encore à considérer que d’après les données du cadastre, la limite entre les deux propriétés est une droite ininterrompue et que le petit rectangle n’y apparaît pas, de sorte que la demande tendant à faire appel à un géomètre ou un autre expert est inutile.

Elles soutiennent ainsi que la demande des requérants, sous l’apparence d’une demande en bornage, tend en réalité à revendiquer le petit rectangle de 7,068 m^2.

Si le tribunal devait retenir que la demande des requérants s'analyse en une demande en revendication, les parties défenderesses évaluent la valeur du litige (en prenant en compte un prix de 100.000.- euros l'are) à au moins 0,0768 x 100.000.- euros = 7.680 euros, de sorte que le taux de compétence du juge de paix actuellement saisi ne serait pas dépassé.

Les parties défenderesses contestent que les requérants soient propriétaires du petit rectangle litigieux et elles affirment être de manière évidente les possesseurs depuis plus de dix ans après l'acquisition de de la maison avec dépendances le 26 novembre 2013. Elles estiment ainsi pouvoir se prévaloir de la prescription décennale de l'article 2265 du code civil.

Elles donnent par ailleurs à considérer qu'PERSONNE6.) avait déjà acquis la parcelle, sinon par accord entre voisins, alors par usucapion, alors que le rectangle en question paraissait de manière évidente faire partie de la propriété au moment de la visite avant l'acquisition. Au moment de l'acte notarié, de manière spontanée, sans que personne n'ait demandé quoique ce soit, PERSONNE6.) aurait déclaré que ce rectangle lui appartenait depuis « plus de quarante ans » et qu'il faisait partie de la vente, ce qui parut tout à fait logique à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.). Le notaire, quant à lui, feu Maître Camille MINES, aurait déclaré que dans ce cas il n'y avait pas de problème et qu'il y avait prescription acquisitive.

Les parties défenderesses précisent encore que suite à l'acquisition en 2013, les requérants n'ont à aucun moment émis de réclamation, même lorsqu'en 2017, elles ont érigé une cabane en bois sur le rectangle, toute en reconstruisant le mur mitoyen séparant leurs propriétés, ceci avec l'accord de PERSONNE1.) qui a signé la demande d'autorisation.

Elles soutiennent que ce n'est qu'en 2023, soit deux années après le décès d'PERSONNE6.), témoin potentiel, que PERSONNE1.) a commencé à évoquer une propriété dans son chef du rectangle.

Indépendamment d'une prescription acquisitive selon l'article 2065 du code civil, les parties défenderesses font encore remarquer la présence sur une photo versée aux débats du vieux grillage entourant vers le côté de la propriété PERSONNE8.) le petit rectangle. Ce grillage serait de la même espèce que le grillage ayant existé sur le muret mitoyen. Ce serait un vieux grillage, remontant très loin, du genre de ceux à la mode dans les années 60 ou 70 du siècle passé. Sur plusieurs photos on verrait encore, après l'enlèvement du grillage, un vieux poteau. Elles estiment que ce poteau constitue une borne ou fait du moins office de borne. Elles font finalement noter que les données du cadastre n'ont pas de force probante en matière de propriété, ou, tout au plus peuvent servir d'indices, mais doivent céder en présence d'autres éléments, comme ici, qui font pencher la balance en leur faveur.

Pour autant que de besoin, les parties défenderesses offrent de prouver par l'audition de cinq témoins les faits suivants :

« *Le petit rectangle d'environ 2,48 x 2,85 m, soit 7,068 m2 à gauche de la porte d'entrée latérale de la maison ADRESSE7.) à ADRESSE4.) où se trouve désormais une cabane en bois était déjà au moment de l'acquisition de la propriété par la dame*

PERSONNE4.) et le sieur PERSONNE3.) entouré d'un grillage avec poteaux ouvert du côté de la propriété PERSONNE3.) et PERSONNE4.)*.*
A l'époque déjà, le grillage était ancien.
Depuis cette époque, Monsieur PERSONNE3.) et Madame PERSONNE4.) ont utilisé cet endroit pour stocker des objets. En 2017, ils y ont érigé une cabane en bois.
Sur ce rectangle, un peu surélévé se trouvait déjà une dalle en béton.
Cette situation perdurait à l'époque déjà depuis 40 ans.
Le sieur PERSONNE6.) considérait qu'il en était propriétaire et l'a indiqué aux témoins ».

Les parties défenderesses concluent finalement à l'allocation d'une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les requérants contestent les faits tels qu'exposés par les parties défenderesses et ils leur reprochent de s'opposer par tous moyens au bornage.

Ils concluent au rejet du moyen tiré du libellé obscur en faisant valoir que la citation renvoie clairement aux dispositions de l'article 646 du code civil aux termes duquel tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Ils soutiennent que les parties défenderesses ont été parfaitement en mesure de préparer leur défense et qu'en tout état de cause, elles ne rapportent pas la preuve d'avoir subi un quelconque préjudice de ce chef.

Ils font valoir que les attestations testimoniales versées par les parties défenderesses sont contredites par les autres attestations testimoniales. Ils demandent ainsi, principalement, au tribunal de faire droit à leur demande de bornage et, subsidiairement, de nommer un géomètre pour faire les mesurages aux fins d'un bornage. Ils donnent à considérer qu'en cas de désaccord entre parties, le juge ne peut entériner le bornage qu'après le mesurage des terrains par un expert.

Ils contestent tant la nécessité que le calcul de l'évaluation du litige tel qu'opérée par les parties défenderesses et ils soutiennent qu'aux termes de l'article 4-2° du nouveau code de procédure civile, une action en bornage relève exclusivement de la compétence du juge de paix.

Ils font valoir qu'au vu du refus d'un bornage amiable, ils sont en droit de réclamer un bornage judiciaire en vertu de l'article 646 du code civil.

Ils contestent formellement que leur demande tende à la revendication d'une partie du terrain et ils soutiennent qu'en tout état de cause, les parties adverses ne sauraient prouver l'usucapion par voie de témoins. Ils relèvent encore que les parties défenderesses se contredisent concernant le mur qu'ils affirment avoir reconstruit en le qualifiant tantôt de mitoyen et tantôt de non-mitoyen comme bon leur semble.

Ils concluent au rejet de la demande en allocation d'une indemnité de procédure par les parties adverses.

Appréciation

En premier lieu, les parties défenderesses opposent à la demande des requérants le moyen du libellé obscur en soutenant que la citation n'est pas rédigée de façon suffisamment claire. Elles affirment ne pas avoir compris l'objet de la demande dirigée à leur encontre.

Aux termes de l'article 101 du nouveau code de procédure civile, l'exploit d'ajournement contiendra l'objet de la demande et l'exposé sommaire des moyens, le tout à peine de nullité.

La partie citée doit en effet, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde. En effet, l'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

La nullité d'un exploit d'ajournement pour défaut d'indication de l'objet et des moyens est une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du nouveau code de procédure civile.

Il appartient en outre à la partie qui invoque une nullité pour vice de forme d'alléguer et d'établir le grief que lui cause l'irrégularité.

La prescription de l'article 101 du nouveau code de procédure civile doit être interprétée en ce sens que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est toutefois pas nécessaire de qualifier juridiquement les circonstances de fait.

L'exception de libellé obscur est à écarter si la description des faits dans l'acte introductif d'instance est suffisamment précise pour permettre au juge de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour le mettre en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

En l'espèce, il est indiqué dans la citation que les requérants, propriétaires d'un terrain adjacent à celui appartenant aux parties défenderesses, exercent une action visant à obtenir un bornage judiciaire sur base de l'article 646 du code civil.

L'objet de la demande est énoncé de façon claire et précise et le libellé de la demande est suffisamment précis, de sorte que les parties défenderesses n'ont pas pu se méprendre sur les prétentions des requérants et qu'elles ont donc pu utilement préparer leur défense, comme le prouvent d'ailleurs les conclusions exhaustives par elles prises à la barre lors de l'audience des plaidoiries. Les parties défenderesses n'ayant, par ailleurs, pas non plus établi avoir subi un préjudice, leur moyen de nullité est à rejeter.

Quant à la recevabilité de la demande en bornage

Les parties défenderesses concluent à l'irrecevabilité de l'action en bornage en soutenant qu'il s'agit en fait d'une action en revendication déguisée, étant donné que le désaccord entre parties réside uniquement dans la question de savoir si le bout de terrain litigieux d'environ 7m^2 est de la propriété des demandeurs ou des défendeurs.

Les requérants contestent formellement que leur action tende à revendiquer un quelconque terrain en soutenant que la question de propriété ne se pose pas.
Selon l'article 646 du code civil, tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

L'action en bornage est l'opération consistant à fixer les limites de fonds contigus. Elle a pour objet de délimiter des parcelles alors que l'action en revendication a pour objet un bien délimité.

En application de l'article 646 du code civil, tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës.

Le bornage est l'opération matérielle consistant à implanter des signes ostensibles aux angles des propriétés ; c'est l'opération qui consiste à déterminer les limites d'une propriété et à les marquer par des signes matériels durables. Il englobe l'étude du titre, le mesurage, les reprises ou restitutions de terrain, l'implantation de bornes. Il s'effectue ordinairement au moyen de pierres-bornes, qui doivent être disposées de telle façon qu'en allant en ligne droite d'une borne à l'autre, on suit exactement la ligne séparative des deux héritages. L'action en bornage a pour objet de fixer définitivement la ligne séparative des héritages et d'assurer par la plantation de pierres-bornes, le maintien de la limite ainsi déterminée.

Le bornage judiciaire est l'action qui a pour objet de fixer contradictoirement entre les propriétés contiguës, les limites de leurs héritages, soit que ces limites étant dès à présent connues et certaines, qu'il n'y ait plus qu'à faire la plantation matérielle des bornes, soit que ces limites étant inconnues, il soit nécessaire de les rechercher et de les découvrir préalablement. C'est une action qui tend à la fixation de la frontière entre les deux héritages.

Si l'action en bornage et l'action en revendication de propriété sont, toutes deux, des actions réelles pétitoires, elles diffèrent car l'action en bornage a pour objet la détermination de l'étendue et des limites de propriétés voisines tandis que l'action en revendication vise l'attribution de tout ou partie d'une parcelle dont la propriété est revendiquée. L'action en bornage ne peut tendre qu'à la délimitation de propriétés contiguës et ne peut être utilisée à des fins de revendication tendant directement à la restitution d'une parcelle dont le demandeur se prétend propriétaire (cf. JCL Civil Code, Art. 646, Fasc. unique : Servitudes – Servitudes dérivant de la situation des lieux – Bornage, n° 80).

En l'espèce, les requérants affirment que les parties défenderesses se sont octroyé un emplacement pour y stocker du bois sur une partie de leur terrain.

Les parties sont en litige quant au droit de propriété de cet emplacement, les requérants affirmant qu'il fait partie de leur terrain et les parties défenderesses soutenant en être les possesseurs depuis plus de dix après l'acquisition de leur maison et en se prévalant de la prescription décennale de l'article 2265 du code civil.

Dès lors, bien que les demandeurs concluent formellement à un bornage entre leur parcelle et celle des défendeurs, la contestation ne porte pas sur l'implantation de la limite, mais sur la propriété du bout de terrain litigieux.

Il apparaît ainsi que la demande ne tend pas à fixer une limite incertaine, mais à obtenir la reconnaissance d'un droit exclusif de propriété sur une bande de terrain déterminée. Il s'agit, en substance, d'une action en revendication, qui ne peut être accueillie dans le cadre d'une procédure en bornage.

Aucune des parties ne formulant de demande en revendication, la demande des requérants tendant au bornage doit être déclarée irrecevable.

En ce qui concerne les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure, il convient de rappeler que l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation Luxembourg, n° 60/15 du 2 juillet 2015, numéro 3508 du registre).

Ne justifiant pas de l'iniquité requise, les demandes respectives des parties sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile sont à déclarer non fondées.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la partie qui succombe, en l'occurrence les requérants.

Par ces motifs :

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

rejette le moyen tiré du libellé obscur,

déclare irrecevable l'action en bornage introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

déclare non fondées les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure, partant en **déboute**,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à tous les frais et 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 du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

Michèle HANSEN	**Tom BAUER**
Juge de paix	**Greffier**