Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 401/26
L-CIV 65/25
L-CIV 499/25
L-CIV 715/25

AUDIENCE PUBLIQUE DU MERCREDI, 28 JANVIER 2026

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:

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.)

partie demanderesse,
comparant par Maître Mohamed QADAOUI,, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET:

1) **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE2.)

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

3) **PERSONNE4.),** et son épouse
4) **PERSONNE5.),** tous deux demeurant à L-ADRESSE3.)

5) **PERSONNE6.),** demeurant à L-ADRESSE4.)

6) **PERSONNE7.),** et son épouse
7) **PERSONNE8.),** tous deux demeurant à L-ADRESSE5.)

parties défenderesses,

sub 1) à sub 5) ne comparant pas
sub 6) et sub 7) comparant par Maître Moritz GSPANN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

FAITS :

Par exploit du 8 janvier 2025 de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.), à PERSONNE3.), à PERSONNE4.) et à son épouse PERSONNE5.), à PERSONNE6.) et à PERSONNE7.) et à son épouse PERSONNE8.), à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le jeudi, 13 février 2025 à 15h00, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Par exploit du 4 septembre 2025 de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg PERSONNE1.) a fait donner recitation à PERSONNE2.), à PERSONNE3.) et à PERSONNE5.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le mercredi, 1er octobre 2025 à 9h00, salle JP 0.02, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Par exploit du 12 novembre 2025 de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg PERSONNE1.) a fait donner recitation à PERSONNE7.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, le mercredi, 7 janvier 2026 à 9h00, salle JP 0.02, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 7 janvier 2026, lors de laquelle Maître Mohamed QADAOUI se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Moritz GSPANN comparut pour PERSONNE7.) et son épouse PERSONNE8.). Les autres parties défenderesses ne comparurent pas.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur quoi, 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:

A.) <u>Procédure et prétention des parties</u>

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER du 8 janvier 2025, PERSONNE1.) a fait donner citation à PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.), PERSONNE5.), PERSONNE6.), PERSONNE7.) et PERSONNE8.), à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour, sous le bénéfice de l'exécution provisoire :

- voir procéder directement ou par intermédiaire d'un expert à nommer, à la délimitation et au bornage de la propriété de la requérante et de la propriété des parties citées d'après l'application des titres de propriété des parties, et en cas d'expertise ordonnée, statuer sur le rapport d'expertise,

- voir condamner les parties citées aux frais d'expertise nécessaires aux fins de la réalisation du bornage,

- voir condamner les parties citées à l'entièreté des frais et dépens de l'instance sinon instituer un partage largement favorable à la partie requérante,

- voir condamner les parties citées à payer à la partie demanderesse une indemnité de procédure de 2.500 euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-65/25.

Par exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO du 4 septembre 2025, PERSONNE1.) a fait reciter PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE5.) en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte qu'il convient également de statuer contradictoirement à leur égard.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-499/25.

Par exploit de l'huissier de justice Laura GEIGER du 12 novembre 2025, PERSONNE1.) a fait reciter PERSONNE7.) en application de l'article 84 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte qu'il convient également de statuer contradictoirement à son égard.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-715/25.

Dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, il y a lieu de joindre les affaires précitées pour y statuer par un seul et même jugement.

B.) <u>L'argumentaire des parties</u>

Aux termes de sa citation **PERSONNE1.)**, fait valoir que suivant acte notarié signé le 6 février 2015, elle a acquis auprès des consorts GROUPE1.) et de la société anonyme SOCIETE1.) SA une maison en état futur d'achèvement sise à ADRESSE6.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE7.), section F, comme partie du NUMERO1.), au lieudit, « ADRESSE8.) » et comme partie du NUMERO2.), même place.

Comme « de multiples problèmes » se seraient posés lors de la réalisation des travaux, la requérante et la société SOCIETE1.) SA auraient nommé comme expert PERSONNE0.) qui n'aurait cependant pas pu accomplir sa mission faute de disposer d'une documentation complète et juste, alors que les informations fournies dans le dernier plan cadastral réalisé seraient inexactes et en contradiction avec la réalité des constructions réalisées.

Ainsi les mesures relatives aux différents lots de la requérante seraient inexactes et il existerait une divergence d'appréciation entre les différents copropriétaires pour ce qui concerne la propriété du chemin d'accès extérieur jouxtant les jardins en direction du canal.

Par conséquent PERSONNE1.) ignorerait les limites de sa propriété et la localisation exacte de la ligne séparative des propriétés.

La propriété de la requérante serait contiguë à la propriété des cités et il n'existerait aucune borne séparative entre les différentes propriétés.

Dès lors les limites de propriétés ne seraient pas conformes à « l'acte initial ».

Au vu de ces considérations, il y aurait lieu, sur base de l'article 646 du Code civil, de procéder à un bornage judiciaire.

A l'audience, le mandataire de PERSONNE1.) a encore précisé que c'était le jardin de PERSONNE1.) qui posait problème, dans la mesure où la requérante ignorerait où se trouvait la délimitation du droit de passage dont bénéficieraient les autres propriétaires qui longerait le ruisseau adjacent à son jardin et dont elle voudrait obtenir ultérieurement la suppression alors qu'il ne ferait aucun sens.

Au moment où elle aurait voulu clôturer son jardin, les autres propriétaires s'y seraient opposés en invoquant leur droit de passage.

En l'état actuel, elle ne pourrait même pas vendre son bien alors qu'elle ignorerait les délimitations de son jardin.

Les parties défenderesses seraient citées en leur qualité de copropriétaires dans la mesure où tous les jardins formeraient un seul lot.

Dès lors il y aurait lieu de nommer un géomètre avec pour mission d'établir un cadastre vertical définitif.

La requérante solliciterait un bornage de son jardin relatif audit droit de passage.

Aux termes d'une note de plaidoiries lue et versée à l'audience, **PERSONNE7.)** et **PERSONNE8.)** ont soulevé le moyen du libellé obscur et ont conclu à la nullité de la citation. Ils ont reconventionnellement sollicité une indemnité de procédure de 2.500,00 euros.

C.) <u>Appréciation</u>

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 101 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, suivant lequel l'exploit d'ajournement contiendra, « (...) l'objet de la demande et un exposé sommaire des moyens, (...) », le tout à peine de nullité.
La partie assignée doit, pour préparer sa défense, savoir de façon précise : 1) ce qu'on lui demande et 2) 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 (cf. R.P.D.B., v° exploit, n° 298, p.135 et les références y citées).

Le but de la condition prévue par l'ancien article 61 alinéa 3 du Code de procédure civile, actuellement l'article 154 alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile (identique à l'article 101 de ce code), est que le défendeur puisse savoir, avant de comparaître, quel est l'objet demandé (cf. Beltjens, Procédure civile, n° 116, p.398; Dalloz, Codes annotés, éd. 1910 ; Code de Procédure civile, sub. art. 61, n° 721, p.270) et ceci d'une manière expresse. Dès lors, l'exploit d'ajournement qui ne contient aucune conclusion précise sur laquelle les juges puissent statuer est frappé d'une nullité qui ne peut être couverte par des conclusions ultérieurement prises (cf. Beltjens, op.cit., n°115, p.398).

C'est aux juges qu'il appartient d'apprécier si un libellé donné est suffisamment explicite (cf. Tissier & Darras, Code de Procédure civile, T.1., sub. art. 61, n° 325, p.345).

Le libellé obscur s'apprécie sur base de l'assignation introductive d'instance et cette dernière ne saurait être repêchée par des conclusions subséquentes, par la simple référence aux pièces versées en cause ou à la correspondance échangée entre parties (Cour d'appel 27 février 2013, n°37833 du rôle).

L'exception du libellé obscur s'inscrit dans le cadre des nullités formelles des actes de procédure. La jurisprudence est constante pour retenir que la nullité affectant l'acte qui ne répond pas aux exigences de l'article 101, point 2 du Nouveau Code de procédure civile constitue une nullité de pure forme, soumise aux conditions cumulatives de l'article 264 du Nouveau Code de procédure civile : pour que l'exception soit recevable, elle doit être soulevée au seuil de l'instance ; pour que l'exception soit fondée, il faut que le défendeur prouve que le défaut de clarté de l'acte lui cause grief.

En l'espèce, la partie requérante sollicite un bornage sur base de l'article 646 du Code civil qui dispose que *« 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.

Or dans la citation elle n'indique cependant pas précisément quelles parcelles contiguës devraient faire l'objet d'un bornage.

Aux termes des plaidoiries du mandataire de la requérante à l'audience, il semble qu'il existerait un problème avec la délimitation de sa parcelle par rapport au fleuve respectivement un problème avec un droit de passage à cet endroit.

Dans ce dernier cas le problème ne concernerait pas la délimitation de deux fonds contigus et l'action en bornage, qui a pour objet de fixer les limites de fonds contigus, ne serait pas l'action appropriée.

Même concernant le prétendu droit de passage dont le Tribunal ignore l'origine juridique, la partie requérante n'est pas en mesure de spécifier la divergence qui existerait entre les parties concernant ce passage.

Ensuite la partie requérante sollicite encore l'établissement d'un cadastre vertical, qui peut être défini comme document qui détaille la division d'un immeuble en lots privatifs (appartements, garages, caves) et parties communes (escaliers, ascenseur) sous le régime de la copropriété, sans indiquer copropriété exactement devrait faire l'objet d'un cadastre vertical.

C'est également à juste titre que les parties défenderesses soulèvent dans leur note de plaidoiries qu'ils ne savent pas à quel titre ils sont cités. En effet le Tribunal ignore, en l'état actuel, à défaut d'indications précises en ce sens dans la citation, de quelles parcelles les parties défenderesses sont exactement propriétaires et en quoi la délimitation de leur parcelle avec celle de PERSONNE1.) causerait problème.

La requérante fait état de « multiples problèmes » qui se seraient posés lors de la construction de sa maison sans préciser la nature exacte de ces prétendus problèmes.

Le Tribunal ignore totalement par devrait passer le bornage sollicité par la requérante de sorte qu'il lui serait impossible de prendre un jugement qui ordonnerait un bornage ou qui nommerait un expert-géomètre pour établir un rapport d'expertise.

De même elle fait état de cadastres inexacts sans préciser en quoi ils seraient inexacts et dans quelle mesure le Tribunal pourrait ordonner un bornage sur base de plans qu'elle qualifie d'inexacts.

Au vu des développements qui précèdent, le Tribunal retient que le libellé de la citation manque de la précision la plus élémentaire tant au niveau de la description des faits qu'au niveau des prétentions à l'encontre des parties défenderesses, de sorte que ces dernières n'ont pas pu organiser convenablement leur défense et choisir les moyens de défense appropriés.

Une atteinte sérieuse ayant été portée à leurs intérêts, il y a lieu de sanctionner l'irrégularité en cause par la nullité de la citation et par conséquent des recitations.

Eu égard à l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE1.) est à déclarer non fondée.

Dans la mesure où il paraît inéquitable de laisser à la charge de PERSONNE7.) et PERSONNE8.) l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il y a lieu de leur allouer une indemnité de procédure de 300,00 euros.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la requérante.

PAR CES MOTIFS :

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

ordonne la jonction des affaires inscrites aux numéros L-CIV-65/25, L-CIV-499/25 et L-CIV-715/25 du rôle,

dit fondée l'exception de nullité tirée du libellé obscur,

en conséquence, **déclare** nulles la citation du 8 janvier 2025 et les recitations des 4 septembre et 12 novembre 2025 lancées à la requête de PERSONNE1.),

déboute PERSONNE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

dit fondée la demande reconventionnelle de PERSONNE7.) et PERSONNE8.) en obtention d'une indemnité de procédure,

partant **condamne** PERSONNE1.) à payer à PERSONNE7.) et PERSONNE8.) une indemnité de procédure de 300,00 euros,

laisse les frais et dépens de l'instance à charge de PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, date qu'en tête, par Raphaël SCHWEITZER, juge de paix, assisté de la greffière Véronique RINNEN, qui ont signé le présent jugement.

Raphaël SCHWEITZER
Juge de paix

Véronique RINNEN
Greffière