Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 1928/26
du 15 mai 2026

Dossier n° L-CIV-7/26

Audience publique du vendredi, 15 mai 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 :

1. **PERSONNE1.),** demeurant à L-ADRESSE1.),
2. **PERSONNE2.),** demeurant à L-ADRESSE1.),
3. **PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.),
4. **PERSONNE4.),** demeurant à L-ADRESSE3.),
5. **PERSONNE5.),** demeurant à L-ADRESSE4.),

parties demanderesses,

comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, représentée aux fins des présentes par Maître Cyrielle CARO, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, tous deux avocats à la Cour, demeurant à Luxembourg,

et

1. **PERSONNE6.),** demeurant à L-ADRESSE5.),
2. **PERSONNE7.),** demeurant à L-ADRESSE6.),

parties défenderesses,

comparant par Maître Saliha DEKHAR, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par exploit du 9 décembre 2025 de l'huissier de justice Laura GEIGER de Luxembourg, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) ont fait donner citation à PERSONNE6.) et PERSONNE7.) comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le jeudi, 8 janvier 2026 à 15.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après plusieurs remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 27 avril 2026, lors de laquelle les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce, le tribunal reprit 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 9 décembre 2025, PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après encore les « Consorts GROUPE1.) ») ont fait donner citation à PERSONNE6.) et PERSONNE7.) (ci-après encore les « Epoux GROUPE2.) ») à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, aux fins de voir :

- dire que les cités causent un trouble à la possession des requérants,
- les condamner à cesser immédiatement toutes commissions d'actes d'obstruction et de dépossession ainsi que tous autres faits et actes troublant la possession des requérantes sur l'intégralité de leur fonds, sous peine d'une astreinte de 2.000,- EUR par jour d'infraction,
- les condamner à procéder à la remise du fonds en pristin état, respectivement tel qu'il se trouvait avant les travaux de démolition initiés le 11 décembre 2024, le tout endéans les quinze jours de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 2.000,- EUR par jour de retard,
- dire que les requérants seront rétablis et maintenus dans leur possession de l'intégralité de leur fonds ;
- condamner les cités solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour leur part, à payer aux requérantes les dommages et intérêts à hauteur de 1.462,50 EUR TTC au titre des honoraires d'avocats engagés, avec les intérêts légaux à partir de citation jusqu'à solde ainsi qu'à une indemnité de procédure de 2.500,- EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure Civile et à tous les frais et dépens de l'instance,
- ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir, sur minutes et avant enregistrement, nonobstant toute voie de recours et sans caution,

A l'audience, la demande pour frais et honoraires d'avocat a encore été augmentée d'un montant supplémentaire de 4.095,- EUR.

A l'appui de leur demande, les requérants font exposer être propriétaires en indivision de la parcelle n° NUMERO1.) inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE7.), section A de ADRESSE7.) tandis que PERSONNE6.) et PERSONNE7.) sont propriétaires de la parcelle n° NUMERO2.), parcelle qui est contiguë à la parcelle n° NUMERO1.).

Les demandeurs soutiennent que les cités ont débuté des travaux sur leur parcelle et ont dans le cadre desdits travaux effectué, en date du 11 décembre 2024, sans préjudice quant à la date exacte, des travaux de démolition sur le terrain des parties requérantes. Ainsi, un immeuble qui se trouvait au fond de la parcelle a été démoli, des pierres appartenant aux parties requérantes ont été retirées et le terrain des parties requérantes a été surélevé d'environ 50 cm.

PERSONNE6.) et PERSONNE7.) considèrent à tort que la partie du terrain litigieux sur laquelle les travaux de démolition ont été faits leur appartiendrait. Les agissements des parties citées

sont clairs et non équivoques et constituent manifestement un trouble sérieux et illicite en matière possessoire. Ledit trouble doit cesser pour que les requérantes soient réintégrées dans leur possession.

Les Consorts GROUPE1.) renvoient aux articles 4-4 et 117 du Nouveau Code de procédure civile en faisant valoir que l'action possessoire doit être intentée dans un délai d'un an à partir du jour où le trouble s'est manifesté par des actes extérieurs.

Etant donné que les travaux de démolition ont été réalisés le 11 décembre 2024 (tel qu'attesté par PERSONNE8.)), l'action possessoire introduite le 9 décembre 2025 est donc à déclarer recevable pour avoir été introduite dans le délai légal.

A titre principal, ils exercent l'action possessoire en complainte qui a pour but d'assurer une protection contre les troubles et qui suppose un trouble actuel sur le fonds du demandeur portant atteinte à la possession, sans qu'il ne soit nécessaire d'établir un préjudice matériel.

Les requérants dénoncent l'atteinte portée à leur droit, par la démolition de leurs biens sur leur fonds, sans autorisation et qui leur a été imposée par les parties citées.

L'action suppose, d'une part, une possession paisible et non équivoque exercée à titre de propriétaire et qui dure depuis au moins un an. Les demandeurs soutiennent exercer une telle possession depuis leur héritage du fonds en indivision par succession au cours de l'année 2016, de sortes que lesdites conditions sont remplies en l'espèce.

A titre subsidiaire, les Consorts GROUPE1.) exercent l'action possessoire en réintégrande qui exige une dépossession violente totale ou partielle d'une chose immobilière commise sur le fonds même du dépossédé. Une telle dépossession se caractérise par l'usurpation de l'immeuble d'autrui de façon à ce que son possesseur ne peut plus en disposer, sans rencontrer une résistance. La dépossession se distingue du trouble par le fait que cette première créé un obstacle pertinent, empêchant le possesseur de reprendre l'usage de son immeuble. La dépossession peut être totale ou partielle et présuppose un acte agressif, en ce sens que l'auteur s'est fait justice à lui-même, au lieu d'avoir recours à un juge.

Les requérants estiment en l'occurrence avoir été violemment dépossédés d'une partie de leur fonds par les parties citées et le terrain des requérants n'est plus utilisable suivant sa destination alors que les parties citées utilisent le terrain comme le prolongement de leur propre jardin.

La réintégrande peut être exercée sans que toutes les conditions exigées pour la recevabilité de la complainte soient remplies. Le demandeur n'est ainsi pas obligé de rapporter la preuve d'une possession annale ni d'une possession réunissant toutes les qualités requises pour la prescription, mais il suffit qu'il justifie d'une possession actuelle. Il suffit que le possesseur ait eu, au moment de la violence, la détention actuelle, paisible et publique de la chose. Ceci exige l'existence d'actes de possession matérielle suffisamment caractérisés.

Les conditions étant remplies en l'espèce, l'action doit permettre la suspension ou l'interruption des travaux en cas de trouble de même que la remise des lieux en pristin état.

Les Consorts GROUPE1.) demandent par ailleurs indemnisation des frais et honoraires d'avocats en renvoyant à l'arrêt du 9 février 2012 de la Cour de cassation luxembourgeoise et en se basant sur les articles 1382 et 1383 du Code civil.

Ils concluent encore au rejet de l'attestation testimoniale de PERSONNE9.) (des ajouts ont été faits à une première attestation) et contestent les demandes adverses pour procédure abusive et vexatoire et en obtention d'une indemnité de procédure.

PERSONNE6.) et PERSONNE7.) concluent au rejet des demandes adverses.

Quant au délai d'un an pour agir, les défendeurs font rappeler que la charge de la preuve portant sur le respect dudit délai appartient aux demandeurs. Les déclarations de PERSONNE8.) sont d'abord imprécises et il est par ailleurs difficilement imaginable que ledit voisin, qui n'a pas de vue directe sur la parcelle litigieuse depuis sa propre maison, ait pu constater la date précise du début des travaux. La date du trouble invoqué n'est dès lors aucunement établie et reste contestée. A titre principal, l'action est donc irrecevable.

A titre subsidiaire, il n'est pas non plus établi que les demandeurs aient eu une possession utile et paisible pendant un an. L'attestation testimoniale du fils d'un des requérants doit être rejetée, alors qu'il est évident que PERSONNE10.) n'est pas un témoin neutre, étant donné qu'il a un intérêt moral et patrimonial dans l'issue du litige. La citation ne contient de surcroît aucun exemple ou détail permettant de caractériser la prétendue possession des demandeurs. Aucun détail n'est ainsi fourni ni sur le prétendu entretien ni sur la personne qui aurait procédé audit entretenu (à relever que les demandeurs devraient s'occuper eux-mêmes de l'entretien pour caractériser une possession dans leur chef).

La preuve de la possession laisse dès lors également être établie.

Pour être complet, les défendeurs renvoient encore aux actes notariés et extraits cadastraux versés en cause. Aux termes de l'acte de vente du 20 septembre 2019, les défendeurs ont en effet acquis l'immeuble avec toutes les dépendances (cela englobe donc également l'ancienne grange) tandis que l'extrait cadastral de la parcelle n° NUMERO1.) indique que ladite parcelle ne contient aucun immeuble et se limite à un jardin. L'attestation testimoniale de PERSONNE9.), ce dernier ayant contrairement à PERSONNE8.) une vue directe sur l'endroit où se trouvait la grange démolie, confirme au contraire la possession des défendeurs.

L'action adverse est abusive et vexatoire, de sorte que les défendeurs réclament une indemnisation à hauteur de 2.500,- EUR de ce chef. Ils réclament par ailleurs le même montant sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Appréciation

Quant à la recevabilité des actions possessoires en complainte, sinon en réintégrande

Les actions possessoires prévues à l'article 117 du Nouveau Code de procédure civile ouvrent droit à celui qui a eu la possession paisible et à titre non précaire d'un immeuble, de s'opposer à tout acte commis par un tiers incompatible avec la possession dont il se prévaut.

Ces actions ne sont cependant recevables qu'autant qu'elles ont été formées, dans l'année du trouble, par ceux qui, depuis une année au moins, étaient en possession paisible par eux ou les leurs, à titre non précaire. Le juge doit, à peine de nullité de sa décision, constater l'existence de la possession annale.

Les actions possessoires ont pour but de garantir le possesseur d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier contre toute agression, de le maintenir ou de le faire réintégrer dans sa possession. La possession consiste pour le possesseur dans la possibilité de faire des actes matériels d'usage et de jouissance comme s'il était le véritable propriétaire, elle constitue la condition essentielle de la recevabilité des actions possessoires (cf. G. Romanetti, Traité théorique et pratique des actions possessoires et du bornage, n° 6).

La jurisprudence est claire : cette action peut être exercée pour remédier au trouble possessoire causé par un tiers commettant un acte volontaire contraire à la possession du requérant.

La possession est un rapport de fait entre une chose et une personne. Elle nous apparaît comme un fait qui peut quelquefois être en contradiction avec le droit, il arrive parfois, en effet que celui qui possède une chose n'en a pas la propriété ; néanmoins la question de savoir si le possesseur a ou non le droit d'agir comme il le fait ne se pose pas pour l'exercice de la possession et celui qui l'exerce sans aucun droit est assimilé au véritable propriétaire (cf. op. cit., n° 6).

Le fondement de la protection possessoire est complexe. La possession est, le plus souvent, aux mains du véritable propriétaire : la possession constitue une présomption de propriété : la protection de la possession est utile au propriétaire lui-même car elle lui permet de se défendre d'une manière simple et rapide sans être contraint d'apporter la preuve, peut-être difficile, de son droit de propriété. Même si le possesseur n'est pas le véritable titulaire du droit, il a, du moins, une situation de fait qui mérite d'être protégée ; les atteintes dont elle serait l'objet troubleraient la paix publique et doivent être réprimées (cf. Encyclopédie Dalloz, Répertoire de procédure civile et commerciale, tome I, action possessoire, n° 14).

Le fait de possession, c'est-à-dire celui d'exercer un droit sur une chose, produit des effets juridiques, abstraction faite du point de savoir si ce droit existe ou non (cf. op. cit. Romanetti, n° 1).

La loi protège le droit dont la possession fait présumer l'existence, ce que l'on possède en réalité c'est moins la chose qu'un droit réel sur cette chose : posséder, c'est posséder un droit, que ce droit nous appartienne ou ne nous appartienne pas (cf. op.cit. Romanetti, n° 6).

Pour qu'il y ait possession, deux éléments doivent être réunis : l'élément matériel (*corpus*) et l'élément intentionnel (*animus*). Le corpus doit être prouvé par celui qui se prétend possesseur, mais une fois le corpus prouvé, l'animus est présumé et c'est au défendeur de justifier que le prétendu possesseur ne possédait qu'à titre de détenteur (cf. op.cit. Romanetti, n° 8).

Le trouble possessoire est qualifié de trouble de fait lorsqu'il résulte d'un acte matériel contredisant la qualité du possesseur ou du détenteur. Il peut consister en une dépossession totale ou partielle ou en une simple atteinte à la possession n'entraînant pas véritable dépossession. Il peut encore résulter d'actes matériels accomplis par l'auteur du trouble sur son propre fond (p.ex. des travaux provoquant des éboulements sur le fonds voisin ou des inondations).

Le trouble de droit est tout acte judiciaire ou administratif contestant la possession ou tout acte extra-judicaire dans lequel un tiers se prétend possesseur ou manifeste une prétention contraire à la possession (op.cit. Romanetti, n° 36).

En cas de contestation du trouble à la possession alléguée, il incombe au demandeur de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention en application de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile.

Celui qui intente une action possessoire doit ainsi prouver, outre le trouble, notamment le fait de sa possession, c'est-à-dire le fait d'exercer un droit sur une chose, indépendamment de la question de savoir si le droit existe ou non.

Aux termes de l'article 117 du Nouveau Code de procédure civile, « *Les actions possessoires ne seront recevables qu'autant qu'elles auront été formées, dans l'année du trouble, par ceux qui, depuis une année au moins, étaient en possession paisible par eux ou les leurs, à titre non précaire.* »

Pour produire les effets juridiques invoqués, la possession doit être exempte de vices, conformément à l'article 2229 du Code civil. La possession doit ainsi être paisible, publique, non équivoque et exercée à titre de propriétaire (TAL, 22 juin 2007, n° 104306 du rôle).

Outre les conditions d'une possession annale utile (sauf pour l'action en réintégrande), le possesseur doit encore introduire sa demande dans le délai d'un an à partir de la naissance du trouble.

Aux termes de l'article 117 du Nouveau Code de procédure civile, les actions possessoires, sans distinction, sont ouvertes dans l'année du trouble au détenteur ou au possesseur troublé dans sa détention ou sa possession.

Cette règle est logique : si la victime du trouble a attendu plus d'une année pour se plaindre, c'est sans doute que les agissements contre lesquels elle s'élève tardivement ne sont pas très graves. La jurisprudence affirme d'une façon constante que les actions possessoires ne sont recevables qu'autant qu'elles ont été formées dans l'année du trouble (cf. JCL Procédure civile, fasc. 365, actions possessoires - la mise en œuvre de la protection possessoire, n° 78).

Le point de départ du délai est le premier acte du trouble de droit ou de fait impliquant une prétention rivale à la possession du demandeur. Ainsi a-t-il été jugé que l'année dans laquelle doit être exercée l'action possessoire se calcule à partir du jour du trouble (cf. JCL précité n° 84).

Il est de principe qu'en cas de trouble successif, c'est le premier trouble, ou du moins le trouble sérieux et incontestable, impliquant une contradiction dans la possession, qui doit être pris en compte (cf. Encyclopédie Dalloz, op. cit., n° 748 et 760).

C'est au demandeur qu'incombe la charge de prouver que l'action a bien été intentée dans l'année du trouble (cf. JCL précité n° 82) et il n'incombe donc pas au défendeur de prouver la tardiveté de la demande (cf. op.cit. Romanetti, n° 34).

Les juges du fond jouissent en la matière d'un pouvoir souverain d'appréciation (cf. JCL précité n° 83).

Force est de constater qu'en l'espèce, les requérants font état dans leur citation de divers travaux qui auraient troublé leur possession en indiquant que :

- un immeuble qui se trouvait au fond de la parcelle a été démoli (il s'agit de l'ancienne grange),
- des pierres appartenant aux parties requérantes ont été retirées,
- et le terrain des parties requérantes a été surélevé d'environ 50 cm.

Le seul élément probant versé en cause pour établir le respect du délai d'un an est une attestation testimoniale de PERSONNE8.) du 12 novembre 2025 qui est de la teneur suivante :

« (fichier) »

Dans son attestation, PERSONNE8.) ne mentionne aucunement la date de début des travaux de démolition de la grange. Par ailleurs, aucune mention n'y est faite en ce qui concerne le retrait des pierres et la surévaluation du terrain (à relever qu'il paraît peu probable que ces derniers travaux aient pu être réalisés endéans une seule journée, à savoir le 11 décembre 2024).

Si PERSONNE8.) indique avoir eu un entretien téléphonique en date du 11 décembre 2024 (il semble que ledit entretien ait eu lieu avec PERSONNE11.)) pour se renseigner, respectivement

pour en informer PERSONNE11.), aucune conclusion ne peut cependant en être tirée en ce qui concerne la date des travaux, y compris la date du début des travaux. On ignore ainsi si (et à quelle date précise) PERSONNE8.) a personnellement constaté les travaux de démolition ou s'il a uniquement constaté *ex post* que la grange avait été démolie (même la date précise d'un tel constat reste incertaine étant donné qu'il ne résulte pas avec certitude de l'attestation qu'un tel constat aurait été fait le jour de l'entretien téléphonique, le terme « *dann* » étant vague).

Aucun autre élément probant n'est fourni ou offert en preuve.

PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) sont dès lors restés en défaut d'établir qu'ils ont introduit leurs actions possessoires dans l'année du trouble.

Il y a partant lieu de déclarer leurs demandes (réintégrande et complainte) irrecevables.

Quant aux autres demandes

Les requérants sollicitent encore une indemnisation pour les frais et honoraires d'avocats. Ayant succombé dans leurs actions possessoires, ils sont à débouter de ladite demande.

Concernant la demande de PERSONNE6.) et PERSONNE7.) en octroi d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire, il y a lieu de rappeler que l'exercice de l'action en justice est libre. Ceci signifie qu'en principe l'exercice de cette liberté ne constitue pas une faute, même de la part de celui qui perd le procès. En effet, chacun doit pouvoir défendre ses droits en justice sans craindre de se voir reprocher le simple fait d'avoir voulu soumettre ses prétentions à un tribunal en prenant l'initiative d'agir ou en résistant à la demande adverse.

L'exercice des voies de droit ne dégénère en faute, pouvant donner lieu à des dommages et intérêts, que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou au moins une erreur grossière équipollente au dol, ou si le demandeur a agi avec une légèreté blâmable. Il s'ensuit que le seul échec du demandeur dans ses prétentions n'est pas suffisant pour établir un usage fautif de ce droit.

Il convient 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, mais uniquement le fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies en justice et de recours (cf. Cour 20 mars 1991, 28, 150 ; Cour 17 mars 1993, n°14.446 du rôle ; Cour 22 mars 1993, n°14.971 du rôle, Trib. d'arr. Lux. 10ème chambre, 9 février 2001, n°25/2001).

Cette faute intentionnelle engage la responsabilité civile de la partie demanderesse à l'égard de la partie défenderesse, si cette dernière prouve avoir subi un préjudice (cf. Cour 16 février 1998, n° 21.687 et 22.631 du rôle).

Un abus de droit n'est en l'occurrence pas établi, alors qu'on ne saurait dire que les requérants aient agi avec une intention de nuire ou avec une légèreté blâmable, de sorte que cette demande requiert un rejet.

S'agissant des demandes respectives des parties en octroi d'une indemnité de procédure, celle introduite par les requérants requiert un rejet au vu de l'issue du litige.

A l'inverse, il serait inéquitable de laisser une partie des frais non compris dans les dépens à charge de PERSONNE6.) et PERSONNE7.). Il y a dès lors lieu de déclarer leur demande en allocation d'une indemnité de procédure fondée pour le montant fixé *ex æquo et bono* à 500,- EUR.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge des demandeurs en tant que parties ayant succombé à l'instance.

Par ces motifs

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

dit irrecevables les actions possessoires exercées par PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.),

dit non fondées leurs demandes en indemnisation des frais et honoraires d'avocat et en obtention d'une indemnité de procédure et en **déboute**,

dit non fondée la demande de PERSONNE6.) et PERSONNE7.) pour procédure abusive et vexatoire et en **déboute**,

dit leur demande en obtention d'une indemnité de procédure fondée à concurrence du montant de 500,- EUR et en **déboute** pour le surplus,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) à payer à PERSONNE6.) et PERSONNE7.) le montant de 500,- EUR sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne PERSONNE1.), PERSONNE2.), PERSONNE3.), PERSONNE4.) et PERSONNE5.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Steve KOENIG, juge de paix à Luxembourg, assisté de la greffière Véronique JANIN, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Steve KOENIG
Juge de Paix

Véronique JANIN
Greffière