

Texte pseudonymisé

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

Rép. Fiscal
No. 1720/17

Audience Publique du vendredi, 28 avril 2017

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit

Dans la cause

e n t r e :

PERSONNE1.), carrossier, et son épouse

PERSONNE2.), ouvrière, les deux demeurant à L-(...) LIEU1.), 5, (...),

demandeurs,

comparant par Maître AVOCAT1.), en remplacement de Maître AVOCAT2.), les deux avocats à la Cour, demeurant à (...),

e t

PERSONNE3.), sans état connu, et son épouse

PERSONNE4.), sans état connu, les deux demeurant à L-(...) LIEU1.), 7, (...),

défendeurs,

comparant par Maître AVOCAT3.), avocat à la Cour, demeurant à (...),

Faits:

Par exploit d'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) en date du 4 août 2015 les parties demandereses ont fait donner citation aux parties défenderesses à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le 7 septembre 2015 à 9.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation annexée à la minute du présent jugement.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, une fixation au rôle général et une reproduction, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 20 mars 2017.

A l'audience publique du 20 mars 2017, les mandataires des parties furent entendus en leurs moyens et conclusions.

Sur ce le tribunal prit les affaires en délibéré et rendit à l'audience publique de ce jour, à laquelle le prononcé avait été remis,

LE JUGEMENT QUI SUIT :

Par exploit d'huissier de justice HUISSIER DE JUSTICE1.) de (...) du 4 août 2015, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, afin de voir dire qu'il sera procédé à la délimitation et au bornage de leurs propriétés respectives par le juge de paix lui-même ou par un expert à nommer par le tribunal et de voir statuer sur la limite entre les deux terrains, une fois le rapport d'expertise déposé.

I. Les faits

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont propriétaires d'un immeuble, sis à LIEU1.), 5, (...).

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont propriétaires de l'immeuble contigu à celui des requérants, sis à LIEU1.), 7, (...).

Les parties litigantes sont en désaccord quant à la délimitation matérielle de leurs propriétés respectives.

II. Moyens et prétentions des parties

1. PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent avoir acquis par acte notarié du 27 mars 2014 une maison d'habitation avec appartenances et dépendances, sise à LIEU1.), 5, (...), inscrite au cadastre comme suit : « Commune de LIEU1.), section B de LIEU1.), n° NUMERO1.), lieu-dit (...), place occupée, bâtiment à habitation contenant 3 ares 90 centiares ».

Les requérants soutiennent que derrière leur maison se trouve une surface non bâtie, actuellement enclavée par les propriétés voisines, qu'ils entendent utiliser comme jardin. Ils affirment qu'ils ont d'ailleurs déjà sollicité une autorisation de bâtir auprès de l'Administration communale de LIEU1.) afin de pouvoir installer une porte au niveau de la façade arrière de leur maison pour accéder à leur jardin.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de dire que les cités n'ont jamais utilisé la parcelle litigieuse et que ce n'est qu'après l'acquisition des requérants de leur propriété actuelle, que leurs voisins ont commencé des travaux sur la parcelle de terrain n° NUMERO2.), empiétant de la sorte sur leur terrain en soutenant que la surface litigieuse non bâtie leur appartiendrait. Les requérants font plaider qu'en réalité cependant le plan cadastral sur lequel se basent les défendeurs pour affirmer leur propriété, concerne un autre terrain, puisque ledit plan délimite la propriété entre les lots n° NUMERO2.) et un autre terrain n'appartenant pas aux requérants mais à d'autres personnes, les époux PERSONNE3.) - PERSONNE4.).

Les requérants expliquent que les parties litigantes avaient convenu d'un bornage extra-judiciaire, en faisant appel à un géomètre de l'Administration du cadastre, mais que ce bornage extra-judiciaire n'a pas abouti motif pris que les parties ne s'accordaient pas sur les délimitations de leurs terrains respectifs.

Les époux PERSONNE1.) – PERSONNE2.) font plaider que la possession n'est pas un moyen de défense dans le cadre d'une affaire de bornage.

Ils entendent fonder leur demande sur les dispositions de l'article 646 du code civil.

2. Les défendeurs, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) s'opposent à la demande adverse, en invoquant la prescription acquisitive de leur propriété, acquise par acte notarié en date du 16 août 2000 et utilisée de manière continue, paisible et de bonne foi depuis lors. Ils font valoir que les propriétés actuellement concernées ont été érigées avant la deuxième guerre mondiale et n'ont depuis lors jamais été transformées, modifiées ou agrandies.

Les défendeurs contestent que les requérants puissent installer un jardin sur la parcelle litigieuse ; ils contestent un quelconque empiètement sur la propriété des demandeurs ainsi que tout litige entre parties.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) font expliquer que les parties ont, par le biais d'une lettre collective, saisi l'Administration du cadastre afin que cette dernière procède au mesurage et à la délimitation des lots concernés et que cette procédure serait toujours en cours.

III. Appréciation de la demande

Le bornage peut être défini comme étant la détermination de la ligne séparative de deux fonds à l'aide de signes matériels que l'on appelle des bornes.

Si toutes les parties sont d'accord pour y procéder, le bornage résulte d'une convention que la loi n'a soumise à aucune forme particulière. Les parties ont ordinairement recours à un expert de leur choix, les limites résultant du bornage amiable étant consignées dans un procès-verbal d'abornement.

Mais, si l'un des voisins résiste à la demande de l'autre, la loi permet de le citer en justice : l'article 646 du code civil dispose que tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. La nécessité de concourir au bornage est donc une véritable obligation que le voisinage crée entre propriétaires fonciers et qui est sanctionnée par l'action en bornage, les limites des fonds sont alors tracées par suite d'une décision de justice.

Le bornage ne peut être demandé que s'il s'agit de deux propriétés privées contiguës et non bâtis ; il est sans objet lorsque les immeubles sont bâtis, ceux-ci étant alors délimités par leurs murs. Il n'en est toutefois ainsi que lorsque les bâtiments se touchent. Le bornage peut être demandé si les parties construites des fonds sont séparées par un terrain libre.

Le droit d'obliger le voisin au bornage est un attribut du droit de propriété et, comme celui-ci, ne s'éteint pas par le non-usage : quel que soit le temps pendant lequel deux fonds contigus sont restés sans être abornés, le bornage peut toujours en être demandé.

L'action en bornage n'est possible que s'il n'existe aucune borne entre les fonds à délimiter. Peu importe que les parties soient d'accord ou non sur la délimitation de leurs propriétés contiguës, si des bornes existent entre deux propriétés limitrophes, l'action n'est pas recevable.

L'action en bornage est une action réelle immobilière pétitoire, mais ce n'est pas une action en revendication.

L'action en bornage se distingue d'une action possessoire par laquelle le demandeur, invoquant seulement le fait de la possession, entend faire protéger celle-ci provisoirement, même contre le droit de propriété et les titres qui l'établissent, l'action devant être intentée dans l'année du trouble. L'action au bornage au contraire est imprescriptible ; elle tend à fixer de manière définitive les limites de la propriété elle-même, d'après les titres de propriété ou les signes de délimitation, contrairement, le cas échéant, à l'état des possessions.

Bien qu'elle soit pétitoire, l'action en bornage ne constitue pas une action en revendication : celle-ci a pour objet la solution d'une contestation portant sur le droit de propriété lui-même, alors que l'action en bornage tend à matérialiser sur le terrain la ligne séparative des deux fonds. Dans l'action en bornage, chacune des parties est à la fois demanderesse et défenderesse et doit par conséquent faire la preuve de son droit. Au contraire, dans l'action en revendication, la preuve est à la charge du demandeur. En outre, celui qui intente une action en bornage n'est pas tenu de justifier de sa propriété autrement que par la présomption attachée à sa possession, alors que dans l'action en revendication, il appartient au demandeur de fournir la preuve de son droit de propriété sur la parcelle revendiquée. L'action en bornage ne se transforme en action en revendication que s'il y a contestation sérieuse de la propriété, c'est-à-dire si l'une des parties réclame la propriété de parcelles précises et déterminées des terrains à délimiter, en se fondant sur un titre ou sur la prescription (Droit civil, Les biens, Précis Dalloz, F. Terré et P. Simler, 9^e éd., n° 277 et s.).

Les parties défenderesses s'opposent à la demande en bornage judiciaire, en faisant valoir qu'un bornage amiable est en cours de réalisation. Elles versent en cause à ce sujet un courrier de l'Administration du cadastre et de la topographie, aux termes duquel la direction de l'Administration du cadastre accuse réception d'une demande de mesurage introduite le 15 février 2017.

Il ne résulte cependant pas de ce courrier pour quel(s) terrain(s) la demande de mesurage a été introduite, ni pour quel(s) propriétaire(s). Par ailleurs, il convient de rappeler que le présent dossier, introduit par voie de citation du 4 août 2015, avait déjà fait l'objet d'une fixation au rôle général au motif qu'une action en bornage amiable serait en cours, ce bornage n'ayant cependant pas abouti, raison pour laquelle le dossier a été réappelé à l'audience du 20 mars 2017.

Enfin, faute d'un bornage actuellement existant, une demande en mesurage ou une tentative de bornage à l'amiable, ne sauraient faire échec à une demande en bornage judiciaire.

Le moyen laisse partant d'être fondé.

Les défendeurs soulèvent encore la prescription acquisitive de l'article 2265 du code civil, arguant que leur possession continue, paisible, de bonne foi et à titre de propriétaire du terrain actuellement litigieux aurait prescrit la superficie litigieuse. Ils entendent se baser sur les photos ainsi que sur les extraits cadastraux versés en cause.

L'article 2265 du code civil dispose que « *Celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la Cour d'appel dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé ; et par vingt ans, s'il est domicilié hors dudit ressort* ». La charge de la preuve de la prescription acquisitive incombe à celui qui l'invoque, partant en l'occurrence aux défendeurs.

Pour prouver que l'on a une possession conforme à son titre, il faut des circonstances matérielles résultant de la situation des lieux, pouvant établir que l'on a possédé depuis tel point jusqu'à tel autre point et que la possession soit conforme au titre en vertu duquel on possède.

Pour fonder la prescription acquisitive abrégée en vertu de l'article 2265 du code civil, il faut donc un juste titre, un acte juridique susceptible de transmettre la propriété. Les actes non translatifs de droits réels immobiliers ne constituent pas de justes titres.

Il convient encore de relever que lorsqu'au cours d'une instance de bornage, il s'élève entre les parties une contestation sérieuse fondée sur un titre d'acquisition et sur le plan annexé au titre, le juge de paix doit se dessaisir en renvoyant la cause et les parties devant le tribunal qui doit en connaître (Manuel-Formulaire du bornage par Michel Gilles, no. 81, p. 40).

Il est unanimement admis par la doctrine et la jurisprudence que le juge de paix doit se déclarer incompétent, même d'office, sur une action en bornage, lorsqu'à une phase quelconque de la procédure une exception de propriété est soulevée quand elle donne lieu à un débat sérieux qui porte sur une parcelle déterminée revendiquée soit en vertu d'actes acquisitifs, soit par prescription (G. Romanetti, Traité des actions possessoires et du bornage, p. 630).

En revanche, le juge d'instance (en France et par analogie le juge de paix à Luxembourg) ne cesse pas d'être compétent dès lors que l'allégation d'une des parties de son droit à la propriété d'une parcelle est vague, sans apparence de fondement, et ne soulève pas une contestation pétitoire sérieuse ... seule une contestation sérieuse posera vraiment la question de la compétence (JCL Civil, servitudes, article 646, fascicule 26, n° 48 ; TAL, 14^{ème} chambre, 17 juin 2008, n° 111774 du rôle, BR. c/ GE.).

En l'espèce, les demandeurs n'intentent pas une action en revendication, mais concluent au bornage des deux propriétés.

Si les parties défenderesses PERSONNE3.) et PERSONNE4.) avancent qu'ils ont occupés ladite parcelle actuellement litigieuse, ils ne formulent cependant pas formellement une action en revendication de cette propriété basée sur des éléments concrets et sérieux. Ils se limitent à invoquer une possession paisible et continue, non équivoque à titre de propriétaire depuis plus de dix ans et versent à l'appui de leurs dires des photos ainsi qu'un plan cadastral.

Or, il y a lieu de constater que les photos versées en cause ne permettent cependant pas d'établir une quelconque possession dans le chef des défendeurs et que le plan cadastral ne confirme ni n'établit leur droit de propriété non équivoque sur la parcelle que les demandeurs entendent aménager en jardin.

Il s'ensuit que les développements et affirmations des défendeurs ne relèvent dès lors pas d'une contestation pétitoire sérieuse, de sorte que leur moyen laisse d'être fondé.

A défaut d'autres contestations, il y a partant lieu de faire droit à la demande en bornage judiciaire des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Par conséquent il y a lieu de nommer un géomètre-expert et de le charger de la mission de procéder à un bornage judiciaire des parcelles contiguës appartenant respectivement aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et PERSONNE3.)-PERSONNE4.), sises à L-(...) LIEU1.), 5, (...) et 7, (...).

En application de l'article 646 du Code civil, les frais du bornage sont à partager.

PAR CES MOTIFS :

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

déclare la demande introduite par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) recevable en la forme,

la **déclare** fondée,

ordonne aux parties de procéder au bornage de leurs propriétés contiguës,

nomme à cet effet expert

Monsieur EXPERT1.), (...), L-(...), géomètre officiel,

pour y procéder **avec la mission** de procéder dans un rapport écrit et motivé à un bornage judiciaire entre les immeubles sis à L-(...) LIEU1.), 5 et 7 (...), et ce d'après l'application des titres de propriété respectifs,

dit que l'expert pourra s'entourer dans l'accomplissement de sa mission de tous renseignements utiles et nécessaires et même entendre des tierces personnes,

ordonne aux époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et aux conjoints PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de consigner, chacun (par couple), au plus tard le 15 mai 2017, la somme de 250 euros à la caisse de consignation ou à un établissement de crédit convenu entre les parties à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal de paix, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du nouveau code de procédure civile,

dit que, si ses honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra avertir le juge de paix et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Justice de paix le 1^{er} juillet 2017 au plus tard,

fixe l'affaire au rôle général,

fait masse des frais et les dépens de l'instance et les impose pour ½ au époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour ½ aux époux PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Martine LEYTEM, Juge de paix, assistée de la greffière Suzette LUCIUS, qui ont signé le présent jugement.

Martine LEYTEM

Suzette LUCIUS