

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 1753/24
L-CIV 400/19

AUDIENCE PUBLIQUE DU
JEUDI, 23 MAI 2024

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.)**, et son épouse
- 2) **PERSONNE2.)**, demeurant ensemble à L-ADRESSE1.)

parties demanderesses,

comparant par Maître Thibault CHEVRIER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

ET :

la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) SARL, établie et ayant son siège social à L-ADRESSE2.), représentée par son gérant actuellement en fonction

partie défenderesse,

comparant par Maître Anne-Laure JABIN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

FAITS :

Les faits et rétroactes de la présente affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement rendu entre parties par le tribunal de paix de ce siège

en date du 12 mars 2020, inscrit au répertoire sous le numéro 942/20, ordonnant une expertise et nommant expert PERSONNE3.).

Par jugement n° 2131/20 du 30 juillet 2020, PERSONNE4.) a été nommé expert en remplacement de PERSONNE3.).

Par jugement n° 2316/20 du 23 septembre 2020, PERSONNE5.) a été nommée expert en remplacement de PERSONNE4.).

Par jugement n° 2752/20 du 29 octobre 2020, PERSONNE6.) a été nommé expert en remplacement de PERSONNE5.).

Par jugement n° 395/21 du 4 février 2021, PERSONNE7.) a été nommé expert en remplacement de PERSONNE6.).

Par jugement n° 913/21 du 18 mars 2021, PERSONNE8.) a été nommé expert en remplacement de PERSONNE7.).

Par jugement n° 1386/21 du 6 mai 2021, PERSONNE9.) a été nommé expert en remplacement de PERSONNE8.).

Le rapport d'expertise a été déposé au greffe de la Justice de Paix en date du 22 novembre 2021.

L'affaire fut réappelée pour la continuation des débats à l'audience publique du mercredi, 17 mai 2023 à 9.00 heures, salle 1.19 lors de laquelle elle fut utilement retenue. Maître Thibault CHEVRIER se présenta pour les parties demanderesse tandis que Maître Anne-Laure JABIN comparut pour la partie défenderesse.

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

Sur quoi, 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 SUIVIT:

Par exploit d'huissier de justice du 18 juin 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les époux GROUPE1. »), propriétaires d'une parcelle bâtie sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section BB de ADRESSE4.), sous le numéro NUMERO1.), ont fait donner citation à la société SOCIETE1.) SARL, propriétaire de quatre parcelles contiguës inscrites au cadastre sous les numéros NUMERO2.), NUMERO3.), NUMERO4.) et NUMERO5.), à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir ordonner le bornage de leurs parcelles respectives et désigner un expert-géomètre aux fins d'y procéder.

Par jugement n° 942/20 du 12 mars 2020, le tribunal de ce siège a reçu la demande en la forme, l'a dit fondée et a commis PERSONNE3.), géomètre officiel, pour procéder au

bornage des propriétés contiguës des parties et pour en dresser procès-verbal écrit et motivé. Les époux GROUPE1.) ont été déboutés de leur demande basée sur l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile. Le sort des dépens a été réservé après que le tribunal eût rappelé qu'aux termes de l'article 646 du Code civil, le bornage se fait à frais communs.

Après qu'une série d'experts eurent décliné la mission, le géomètre officiel PERSONNE9.), nommé par jugement n°1386/21 du 6 mai 2021, accepta la mission et dressa son rapport en date du 19 novembre 2021. Ce rapport fut déposé le 22 novembre 2021 au greffe du tribunal de ce siège.

Quant aux faits

Par acte conclu le 21 décembre 1999 par-devant le notaire PERSONNE10.), les époux GROUPE1.) ont acquis les parcelles suivantes, sises dans la commune de ADRESSE5.), section B de ADRESSE4.) :

*« 1) NuméroNUMERO6.) « ADRESSE4.) », jardin de 01 are 44 centiares ;
2) NuméroNUMERO7.) « ADRESSE6.) », jardin de 02 ares 60 centiares ;
3) Partie du numéro NUMERO8.) « ADRESSE6.) », maison-place de 05 ares 45 centiares,
plus amplement désignée comme Lot D sur un plan de situation dressé par l'ingénieur du cadastre Monsieur PERSONNE11.), en date du 7 juillet 1998 ».*

La partie de la parcelle numéro NUMERO8.) acquise par les époux GROUPE1.) constitue le restant de la parcelle numéro NUMERO8.) après amputation d'une emprise désignée comme lot B sur le plan de situation PERSONNE11.) du 7 juillet 1998 et d'un terrain (place) désigné comme lot C sur ce même plan. Cette partie de parcelle est ensuite devenue la parcelle numéro NUMERO9.) (cf plan cadastral de 2005 figurant à la page 7 de la note de plaidoiries des demandeurs). La parcelle numéro NUMERO9.) a ultérieurement été fusionnée avec la parcelle numéroNUMERO7.) pour former d'abord la parcelle numéro NUMERO10.) et finalement l'actuelle parcelle numéro NUMERO1.). En tenant compte des indications figurant dans l'acte notarié de vente du 21 décembre 1999, à savoir une contenance de 2 ares 60 centiares pour la parcelle numéroNUMERO7.) et une contenance de 5 ares 45 centiares pour la partie de la parcelle numéro NUMERO8.) (devenue ensuite la parcelle NUMERO9.) telle que renseignée sur le plan de situation PERSONNE11.) du 7 juillet 1998, il en résulte une contenance de (2,60 + 5,45 =) 8 ares et 5 centiares pour l'actuelle parcelle numéro NUMERO1.).

Par exploit d'huissier de justice du 6 mai 2009, les époux GROUPE1.) ont fait citer la société SOCIETE2.) SARL à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour voir ordonner le bornage de la parcelle numéro NUMERO1.) et des parcelles numéros NUMERO2.) et NUMERO3.) appartenant à SOCIETE2.). Par jugement du 25 janvier 2010, le tribunal de paix de Luxembourg a désigné PERSONNE12.) aux fins de procéder aux opérations de bornage.

L'expert-géomètre PERSONNE12.) a dressé son rapport le 15 juillet 2019. Il en ressort qu'après un levé des parcelles, l'expert a procédé à une vérification de leur contenance aux fins de vérifier si les contenances réelles correspondent aux contenances cadastrales théoriques indiquées sur le relevé parcellaire. Le calcul topographique effectué a non seulement montré que la contenance réelle (7 ares 58 centiares) de la parcelle numéro NUMERO1.) est légèrement supérieure à sa contenance théorique figurant sur le relevé parcellaire (7 ares 56 centiares), mais encore qu'elle présente une différence « négative » de 47 m² (ou 5,8%) par rapport à la contenance de 8 ares 5 centiares renseignée par le plan de situation PERSONNE11.) du 7 juillet 1998. En ce qui concerne les parcelles numéros NUMERO2.) et NUMERO3.), le résultat du calcul révèle une différence « négative » de 35 m² (ou 2,9%) de la contenance réelle totale (11 ares 85 centiares) par rapport à la contenance théorique (12 ares 20 centiares). D'après l'expert, « *les écarts calculés (...) sont conformes à la tolérance cadastrale pour ce type de situation et sont régulièrement constatés* ». Quant à l'écart de contenance constaté au niveau de la parcelle numéro NUMERO1.), il note que celui-ci s'explique en partie par la circonstance que le lot D qui a été fusionné avec la parcelle numéro NUMERO7.) pour former la parcelle numéro NUMERO1.) était un « *restant* » dans la mesure où la parcelle numéro NUMERO8.) dont le lot D est émané s'était vu soustraire l'emprise (lot B) ainsi qu'un terrain (lot C). Il précise à cet égard que, « *dans ce cas, il est systématique que les anciennes différences de mesures (dues notamment à l'imprécision des appareils de mesurages) soient entièrement reportées sur les restants* ».

L'expert-géomètre a ensuite examiné l'évolution de l'apparence du plan cadastral au regard des mesurages officiels effectués, dont notamment le mesurage numéro NUMERO11.) ayant donné lieu au plan de situation PERSONNE11.) du 7 juillet 1998 et le mesurage numéro NUMERO12.) ayant donné lieu à un plan de situation PERSONNE11.) du 2 septembre 2008. Il a constaté que « *les proportions des limites représentées graphiquement sont restées cohérentes dans le temps* », mais que « *la représentation graphique du bâtiment actuel était fautive* » en ce que « *le bâtiment représenté avait une profondeur d'environ 8 à 9 mètres en moins* », les autres dimensions étant cohérentes. Le bâtiment des époux GROUPE1.) n'aurait été correctement représenté qu'après le mesurage numéro NUMERO12.) de PERSONNE11.) sur le plan de situation du 2 septembre 2008. L'expert retient que cette erreur de représentation est probablement due à une modification du bâtiment qui n'a pas été reportée graphiquement sur le plan cadastral, situation qui serait assez courante et qui ne serait rétablie qu'après constatation des modifications lors d'un mesurage officiel.

PERSONNE12.) a alors procédé à la détermination des limites en prenant comme base de son travail le plan de situation PERSONNE11.) du 2 septembre 2008 en précisant qu'il s'agit, d'une part, du « *seul mesurage officiel reprenant l'actuelle parcelle NUMERO1.) dans son entièreté* » et, d'autre part, « *d'un plan de situation ce qui signifie qu'il représente les limites de manière indicative* ». Après avoir constaté que la limite « *ouest* » de la parcelle numéro NUMERO1.) est déterminée par le bord du bâtiment et le bord du mur construits sur la parcelle voisine numéro NUMERO13.) et que la limite « *sud* », déterminée par le plan de situation PERSONNE11.) du 7 juillet 1998 et reprise dans l'acte notarié de vente du 21 décembre 1999, n'est pas non plus contestable, l'expert-géomètre retient que :

- la limite « nord », où la parcelle des époux GROUPE1.) touche aux parcelles numéros NUMERO5.), NUMERO4.) et NUMERO3.), a été placée par le géomètre PERSONNE11.) « *un peu plus au nord par rapport au plan cadastral probablement pour être alignée avec le bord de l'actuel mur arrière de la parcelle numéro NUMERO1.) (qui est situé dans cette parcelle) et pour laisser un léger passage (0,75 m) à l'arrière du bâtiment* » GROUPE1.) et « *est pratiquement alignée (0,29 m plus au nord) avec la limite arrière de la parcelle NUMERO13.) conformément au plan cadastral* »,
- la limite « est », où la parcelle numéro NUMERO1.) touche à la parcelle numéro NUMERO2.), est claire sur les premiers 2,20 mètres à compter du bord de la ADRESSE6.), partant pour la partie de la limite déterminée par le plan de situation PERSONNE11.) du 7 juillet 1998, mais l'est moins dans sa suite dès lors qu'elle ne suit ni le bord du bâtiment GROUPE1.) comme représenté sur le plan cadastral, ni une ligne parallèle à ce bâtiment, ni encore l'ancien mur latéral ni finalement une ligne respectant la distance légale de recul en matière de vues.

Il estime que, dans un souci d'équité, la limite « est » doit être revue en la positionnant parallèlement à 2 mètres du bâtiment GROUPE1.), ce qui permet de « *respecter l'équilibre proportionnel des largeurs à rue des parcelles NUMERO1.) et NUMERO2.) tout en diminuant le déséquilibre proportionnel des contenances* ».

L'expert a finalement représenté les limites rétablies et la position des éléments relevés sur place sur un plan de situation figurant en annexe 6 de son rapport. En ce qui concerne la matérialisation des limites ainsi définies, il note que celles-ci « *sont matérialisées sur site par les bâtiments et par les murs en place, par le bord du trottoir sur la ADRESSE6.), par un ancien clou, par une ancienne borne et par un décalage parallèle de 2 mètres pour la limite « est »* » de sorte qu'il ne serait « *pas nécessaire d'ajouter d'autres points-limites (nouvelles bornes)* ».

Il est constant que le rapport de bornage de PERSONNE12.) du 15 juillet 2019 n'a pas fait l'objet d'un jugement définitif et que, par exploit d'huissier de justice du 18 juin 2019, les époux GROUPE1.) ont cité la société SOCIETE1.) SARL, en sa qualité de nouvelle propriétaire des parcelles numéros NUMERO2.), NUMERO3.), NUMERO4.) et NUMERO5.), en bornage des propriétés respectives.

L'expert-géomètre PERSONNE9.), nommé par jugement du 6 mai 2021, base ses opérations de bornage à son tour sur le mesurage numéro NUMERO12.) du géomètre officiel PERSONNE11.) après avoir écarté comme inopérantes les critiques avancées par les époux GROUPE1.) contre ce mesurage.

A l'instar de l'expert PERSONNE12.) dont le rapport du 15 juillet 2019 lui a été remis par les parties en tant que pièce, PERSONNE9.) passe en revue l'historique de la parcelle numéro NUMERO1.) et analyse le dimensionnement des parcelles et du bâtiment GROUPE1.) figurant sur le plan cadastral par rapport à celui retenu par PERSONNE11.) sur le plan de situation du 2 septembre 2008. Il conclut comme l'expert PERSONNE12.) que « *le mesurage de 2008 respecte la largeur et la profondeur de la parcelle* » numéro NUMERO1.) « *selon le plan cadastral de 1824* » et que « *la seule différence constatée*

est la forme du bâtiment » GROUPE1.), celui-ci s'étendant, « sur le mesurage, sur presque toute la profondeur de la parcelle, alors que le bâtiment sur le plan cadastral garde la même forme, mais plus comprimée ». Il estime que le report du bâtiment sur le plan cadastral « est faux dès le premier report sur le plan, alors que les dimensions de la parcelle sont confirmées par les murs et la borne figurant sur le plan de 2008 » et que « la grange peut encore avoir été modifiée depuis 1824, alors que les limites restent inchangées ».

L'expert PERSONNE9.) procède ensuite à la détermination de la contenance de la parcelle numéro NUMERO1.) en indiquant que les contenances arrondies des parcelles qui proviennent de l'ancien cadastre varient entre 3 et 5%, soit un vingtième, par rapport aux contenances réelles. Il donne à considérer que la contenance de la parcelle numéro NUMERO1.) de 8 ares 5 centiares, telle qu'elle découle du plan de situation PERSONNE11.) du 7 juillet 1998 en additionnant les surfaces du lot D et de la parcelle numéro NUMERO7.), et telle qu'elle a été reprise dans l'acte notarié de vente du 21 décembre 1999, « résulte de l'origine du Cadastre par agrandissement, morcellement, par soustraction d'emprises et fusion de parcelles et n'a jamais été mesurée depuis l'origine du Cadastre » avant la mensuration en 2008. Après le mesurage numéro NUMERO12.) intervenu en 2008, la contenance de la parcelle numéro NUMERO1.) aurait été fixée par PERSONNE11.) à 7 ares 56 centiares. En tenant compte d'un mesurage SOCIETE3.) numéro NUMERO14.) du 3 février 2009 effectué par le géomètre officiel PERSONNE13.), qui ajoute 0,29 mètre à la profondeur de 16,42 mètres mesurée par PERSONNE11.) en 2008 sur le côté « ouest » de la parcelle GROUPE1.) et qui fait augmenter la contenance de ladite parcelle de 3 centiares, PERSONNE9.) évalue celle-ci à $(7,56 + 0,03 =) 7$ ares 59 centiares. Il en conclut que la différence entre la contenance figurant sur le plan de situation PERSONNE11.) du 7 juillet 1998 (8 ares 5 centiares) et la contenance constatée (7 ares 59 centiares) est de 46 centiares, ce qui correspond à 5,7%. Il explique cette différence « négative » qui excède l'imprécision historique par la circonstance qu'à l'origine du cadastre, la parcelle était beaucoup plus grande, que des démembrements en 1931 et en 1998 l'ont rétrécie et que l'imprécision de la contenance a été reportée par soustraction jusqu'à la parcelle réduite numéro NUMERO10.) (actuellement numéro NUMERO1.), faisant que le rapport entre la différence en contenance et la contenance cadastrale plus petite devient défavorable.

L'expert PERSONNE9.) retient encore que, dans le cadre du plan d'aménagement particulier réalisé sur les parcelles de la société SOCIETE1.) SARL, un bassin de rétention des eaux de surface a été construit sur le côté droit de la parcelle numéro NUMERO1.), que le mur du bassin a été construit à 2,07 mètres respectivement 2,09 mètres de la grange des époux GROUPE1.) et qu'entretemps, le PAP a été adopté définitivement par la commune de ADRESSE3.).

A la fin de son analyse, l'expert-géomètre vient à la conclusion suivante : « *Considérant la conformité historique des dimensions de la parcelle lors du mesurage et la correspondance de murs et borne avec ces dimensions, le définis les limites selon les plans de 2008, respectivement de 2009* ». Il joint un plan de délimitation représentant les limites telles qu'il les a déterminées dans la partie écrite de son rapport.

Positions des parties

Les époux GROUPE1.) soutiennent que le rapport de bornage de l'expert-géomètre PERSONNE9.) du 19 novembre 2021 comporte des erreurs qui trouvent leur cause dans la circonstance que l'expert prend comme base de ses opérations le mesurage numéro NUMERO12.) du géomètre PERSONNE11.) qui a donné lieu au plan de situation du 2 septembre 2008. Or, le mesurage de 2008 aurait été réalisé unilatéralement, à l'insu des propriétaires concernés par l'opération, et présenterait des incohérences inexplicables en rupture avec les contenances cadastrales et avec la réalité du terrain. Il contredirait, dans un sens défavorable pour les époux GROUPE1.), le précédent mesurage PERSONNE11.) effectué en 1998 et ayant donné lieu au plan de situation du 7 juillet 1998 en diminuant la contenance de la parcelle numéro NUMERO1.) de 49 centiares, diminution qui serait bien au-dessus de la tolérance cadastrale. En s'appuyant sur le mesurage PERSONNE11.) de 2008, l'expert PERSONNE9.) aurait fait fi des limites encore existantes et de celles ayant existé selon les indications figurant dans un « *procès-verbal de constat des lieux en cours de travaux* » dressé le 21 décembre 2015 par la société SOCIETE4.) SA et dans le rapport de l'expert-géomètre PERSONNE12.) du 15 juillet 2019. Il aurait admis ne pas avoir pu procéder aux vérifications des mesures prises en 2008 au motif qu'une pierre borne aurait disparu du fait de la société SOCIETE1.) SARL et que toutes les limites apparentes entre les parcelles adjacentes appartenant à SOCIETE1.), nécessaires au contrôle des contenances, auraient disparu. Dans ces conditions, le rapport de bornage PERSONNE9.) ne pourrait faire l'objet d'un entérinement, ce d'autant plus que l'expert conclut qu'il définit « *les limites selon les plans de 2008, respectivement de 2009* » en considération de « *la conformité historique des dimensions de la parcelle lors du mesurage et la correspondance de murs et borne avec ces dimensions* » alors cependant qu'il indiquerait lui-même dans son rapport que les murs et bornes ne seraient pour la plupart plus matérialisés.

Les époux GROUPE1.) demande à titre principal à voir définir les limites entre les fonds sur base du mesurage PERSONNE11.) ayant donné lieu au plan de situation du 7 juillet 1998. En effet :

- ce seraient les mesures découlant de ce mesurage qui auraient déterminé l'achat par les époux GROUPE1.) de leur propriété pour une contenance de 8 ares 5 centiares,
- ce mesurage s'inscrirait dans la continuité des modifications historiques enregistrées au cadastre lesquelles perdureraient depuis 1824 sans souffrir de contestation,
- ce mesurage serait « *le plus cohérent avec la réalité du terrain* » dès lors qu'il retiendrait les limites ostensibles matérialisées par des vestiges historiques.

A titre plus subsidiaire, les époux GROUPE1.) demandent à voir fixer les limites sur base d'un levé topographique (« *Version C* ») réalisé le 17 janvier 2022 à leur requête par la société belge SOCIETE5.).

En dernier ordre de subsidiarité, ils demandent à voir nommer un expert avec la mission de matérialiser les limites entre les fonds des parties sur base « *du mesurage retenu entériné contradictoirement* » par le tribunal de ce siège.

La société SOCIETE1.) SARL conteste le bien-fondé des moyens des époux GROUPE1.). Ce serait à tort que les demandeurs se focalisent sur le plan de situation PERSONNE11.) du 7 juillet 1998 et affirment que le plan de situation PERSONNE11.) du 2 septembre 2008 est dépourvu de toute valeur. En effet, il résulterait des rapports des experts-géomètres PERSONNE12.) et PERSONNE9.) qu'avant le mesurage numéroNUMERO12.) de 2008, la parcelle numéro NUMERO1.) n'a jamais fait l'objet d'une mensuration officielle. Pour obtenir en 1998 la contenance du lot D, fusionné ultérieurement avec la parcelle numéroNUMERO7.) pour former d'abord la parcelle numéro NUMERO10.) et ensuite la parcelle numéro NUMERO1.), il aurait été procédé par soustraction de la contenance des lots B et C en partant de la contenance totale de la parcelle numéro NUMERO8.) telle que renseignée au cadastre. Les experts PERSONNE12.) et PERSONNE9.) expliqueraient de manière limpide la différence de contenance découlant du mesurage numéroNUMERO12.) par rapport à la contenance indiquée sur le plan de situation du 7 juillet 1998 après avoir retenu que le mesurage du 2008 respecte les dimensions cadastrales de la parcelle numéro NUMERO1.) et que la différence constatée provient d'une représentation graphique erronée du bâtiment GROUPE1.) sur les plans cadastraux.

Elle en conclut que le mesurage numéroNUMERO12.) de PERSONNE11.) est correct de sorte que ce serait à juste titre que les experts-géomètres PERSONNE12.) et PERSONNE9.) se sont basés sur celui-ci pour déterminer les limites entre les propriétés des parties, étant entendu que le plan de situation PERSONNE12.) favoriserait la parcelle numéro NUMERO1.) du côté « est » en proposant de positionner la limite parallèlement à une distance de 2 mètres de la façade latérale du bâtiment GROUPE1.).

La société SOCIETE1.) SARL demande à voir écarter la demande principale des époux GROUPE1.) tendant à l'entérinement du plan de situation PERSONNE11.) du 7 juillet 1998 au motif qu'il n'y a pas eu de mesurage du lot D. Elle demande à voir entériner le rapport de bornage de l'expert PERSONNE9.) qui serait cohérent et sur une même ligne avec les mesurages PERSONNE11.) de 2008 et PERSONNE12.) de 2019.

En ce qui concerne la demande subsidiaire des requérants, celle-ci serait également à rejeter dès lors que le levé topographique SOCIETE6.) du 17 janvier 2022, à part d'être imprécis, émanerait d'une entité qui ne se serait pas accréditée en tant que géomètre officiel auprès du ministère ayant l'administration du cadastre et de la topographie dans ses attributions de sorte qu'elle n'aurait pas qualité pour procéder à des opérations ayant pour but l'établissement de plans de bornage. Son travail ne pourrait ainsi en tout état de cause pas être entériné dans le cadre d'une action en bornage.

La société SOCIETE1.) SARL fait finalement valoir que la demande formée en dernier ordre de subsidiarité par les époux GROUPE1.) est superfétatoire dès lors que, du moment où le jugement du tribunal entérinant le plan de délimitation aura été transcrit, l'un des géomètres de l'administration du cadastre et de la topographie viendra fixer les limites et poser les bornes.

Appréciation

Il résulte d'un extrait du plan cadastral émis le 24 mai 2019 que la parcelle numéro NUMERO1.) des époux GROUPE1.) touche au « *nord* » aux parcelles numéros NUMERO5.), NUMERO4.) et NUMERO3.) de la société SOCIETE1.) SARL et à l'« *est* » à la parcelle numéro NUMERO2.) de celle-ci.

Seules les limites « *nord* » et « *est* » de la parcelle numéro NUMERO1.) sont concernées par l'action de bornage, la délimitation de ladite parcelle sur les côtés « *sud* » et « *ouest* » qui ne sont pas contigus à la propriété SOCIETE1.) n'étant pas en cause.

Dans le cadre de l'accomplissement de la mission qui lui a été confiée par le tribunal de ce siège, l'expert-géomètre PERSONNE9.) a, à l'instar de l'expert-géomètre PERSONNE12.), pris comme base de ses opérations le mesurage numéroNUMERO12.) effectué le 19 août 2008 par le géomètre officiel PERSONNE11.) et le plan de situation qui a été dressé le 2 septembre 2008.

Les époux GROUPE1.) critiquent cette manière de procéder de l'expert en faisant valoir, d'une part, que le mesurage de 2008 a été effectué à leur insu et, d'autre part, qu'il est erroné. Pour la délimitation des propriétés des parties, il y aurait lieu de se référer au mesurage numéroNUMERO11.) du même géomètre officiel PERSONNE11.) et au plan dressé le 7 juillet 1998.

La société SOCIETE1.) SARL conteste l'argumentaire des époux GROUPE1.) et demande l'entérinement du rapport judiciaire du 19 novembre 2021.

Il convient de rappeler qu'il est de principe que les tribunaux ne doivent s'écarter des conclusions de l'expert judiciaire qu'avec la plus grande circonspection et uniquement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (*Cour d'appel, 8 avril 1998, Pas. 31, p. 28*).

L'allégation des demandeurs que le mesurage numéroNUMERO12.) a été effectué par le géomètre officiel de manière non contradictoire et même à leur insu est contredite par les renseignements que l'expert PERSONNE9.) a requis et obtenus de la part de l'administration du cadastre et de la topographie. L'expert PERSONNE9.) note en effet dans son rapport de bornage que, d'après les indications de l'administration, le mesurage PERSONNE11.) a été demandé par l'actuelle requérante PERSONNE2.). Par ailleurs, le géomètre PERSONNE11.) a marqué la présence de PERSONNE2.) sur le croquis qu'il a dressé pour le mesurage du 19 août 2008. Face à ces éléments, les demandeurs ont reconnu à l'audience des plaidoiries que PERSONNE2.) avait effectivement été présente lors des opérations de mesurage, affirmant qu'elle était présente « *par hasard* », « *sans savoir ce qui se passait* », mais sans fournir d'explication pour quelle raison elle figure comme demanderesse du mesurage dans le dossier de l'administration du cadastre et de la topographie.

Il s'ajoute qu'il résulte des énonciations du rapport de bornage que le plan de situation PERSONNE11.) du 2 septembre 2008 a été régulièrement remis par les parties à l'expert judiciaire PERSONNE9.) en tant que document utile aux opérations, que les parties ont

contradictoirement débattu de ce document devant l'expert et que celui-ci a pris position par rapport aux contestations soulevées par les époux GROUPE1.) contre le plan et le mesurage numéroNUMERO12.) sur lequel il est basé. En l'occurrence, il ne s'agit par ailleurs pas de savoir s'il y a lieu, oui ou non, d'entériner le mesurage et le plan de situation PERSONNE11.) de 2008, mais s'il y a lieu, oui ou non, d'entériner le plan de délimitation dressé par l'expert judiciaire PERSONNE9.) sur base du mesurage PERSONNE11.) de 2008 après qu'il s'était prononcé sur les contestations avancées par les époux GROUPE1.) contre ce mesurage. De la même façon, la question de savoir si le travail de PERSONNE11.) de 2008 vaut bornage contradictoire ou a donné lieu à un contrat de bornage entre les parties ne se pose pas étant donné que ni la société SOCIETE1.) SARL ni d'ailleurs les experts-géomètres PERSONNE12.) et PERSONNE9.), nommés judiciairement, n'ont prétendu que tel était le cas. Les experts ont au contraire expressément confirmé que les opérations PERSONNE11.) ne valaient pas bornage contradictoire.

Il faut conclure de ce qui précède que l'expert PERSONNE9.) a bien pu baser ses opérations sur le mesurage et le plan de situation PERSONNE11.) de 2008 après avoir utilement pris position par rapport aux critiques des époux GROUPE1.).

Les époux GROUPE1.) affirment que la pierre-borne que PERSONNE11.) avait pris comme repère sur son plan de situation du 2 septembre 2008 pour matérialiser le point de départ de la limite « *est* », respectivement le point d'arrivée de la limite « *nord* », et qui a disparu lors des travaux d'infrastructure, était une simple pierre et non une pierre de marquage de sorte que le mesurage effectué serait nécessairement erroné.

Cette allégation n'est étayée par aucun élément du dossier et a été écartée par l'expert judiciaire PERSONNE9.) qui retient que l'endroit où la pierre a été retrouvée, l'aspect de ladite pierre et l'expérience professionnelle du géomètre officiel PERSONNE11.) font qu'il se fie aux indications du plan : « (...) *d'une part la pierre se trouve sur le coin de la parcelle, dans le prolongement d'un mur et à la largeur correcte et à la correcte profondeur depuis la rue. D'autre part, le géomètre officiel PERSONNE11.) disposait d'une grande expérience en la distinction entre anciennes bornes pierres et simples pierres. Je me fie donc à sa décision, d'autant plus que j'ai réalisé des mesurages cadastraux entre 1998 et 2003 dans la commune et trouvé des bornes similaires* ».

Les époux GROUPE1.) font encore valoir que lors du traçage des limites « *nord* » et « *est* », PERSONNE11.) n'a pas tenu compte des « *vestiges historiques* » présents sur place à l'époque et en partie encore en place actuellement, notamment les restes d'un muret, qui marqueraient de manière ostensible la limite entre terrains de sorte qu'il ne ferait pas de sens de retenir une limite artificielle en deçà de ce mur. Ils ajoutent qu'étant donné que l'expert PERSONNE9.) admet lui-même que la pierre-borne ainsi que les limites apparentes entre les parcelles SOCIETE1.) ont disparu, les conclusions de son rapport ne devraient pas être considérées.

Force est de constater que la circonstance que la pierre-borne figurant comme repère sur le plan de situation PERSONNE11.) du 2 septembre 2008 n'était plus en place lors des opérations des experts géomètres PERSONNE12.) et PERSONNE9.) n'a pas porté à

conséquence dès lors que son emplacement de l'époque a été reconstitué par les experts à l'occasion de la vérification des dimensions de la parcelle du plan PERSONNE11.) par rapport aux plans du cadastre. Sur le plan PERSONNE12.) annexé à son rapport, les borne et clou disparus figurent d'ailleurs sur leurs anciens emplacements sous les références « AB » (ancienne borne) et « AC » (ancien clou). Ces repères se retrouvent également sur le plan SOCIETE3.) du 3 février 2009 (mesurage numéroNUMERO14.)).

En ce qui concerne la disparition des limites apparentes entre les parcelles SOCIETE1.), il faut rappeler que les déclarations que l'expert PERSONNE9.) a faites à ce sujet dans son rapport l'ont été au titre d'une réponse à la demande du mandataire des époux GROUPE1.) de procéder à un contrôle des contenances des parcelles adjacentes à la parcelle numéro NUMERO1.). Or, les demandeurs restent en défaut d'expliquer concrètement en quoi ce fait est de nature à affecter la qualité des conclusions de l'expert judiciaire et sa faculté d'accomplir correctement sa mission qui ne lui imposait pas, en tant que tel, de calculer les contenances des parcelles SOCIETE1.).

Comme le tribunal de ce siège reste dans l'ignorance des circonstances dans lesquelles la pierre-borne et d'éventuels autres éléments permettant de matérialiser des limites de fonds ont disparu, il n'y a pas lieu de procéder conformément à l'article 23 paragraphe 2 du Code de Procédure pénale, tel que demandé par les époux GROUPE1.) dans leur note écrite.

Quant à l'ancien muret invoqué par les époux GROUPE1.), il faut retenir que sa qualification par les requérants en tant que vestige historique matérialisant les limites « nord » et « est » bien établies et non contestées entre fonds voisins reste à l'état de pure allégation et n'est corroborée par aucun élément de la documentation cadastrale auquel le tribunal peut avoir recours. La présence de débris d'un ancien muret n'établit pas à elle seule que les limites de la parcelle passaient « historiquement » nécessairement à travers ce vestige. Dans son rapport d'expertise judiciaire du 15 juillet 2019, le géomètre officiel PERSONNE12.) note d'ailleurs au sujet de cet ancien mur côté « est » que « *d'après les représentations graphiques dans les archives cadastrales, cet ancien mur semble avoir été bâti sur la parcelle NUMERO2.) (...)* ». Dans ce même contexte, il convient de relever que le contenu de l'attestation testimoniale produite en cause par les demandeurs afin de prouver le caractère erroné de la délimitation retenue par PERSONNE11.) sur son plan du 2 septembre 2008 et reprise par l'expert PERSONNE9.) dans son rapport d'expertise, n'est ni pertinent ni concluant. En effet, la déclaration de PERSONNE14.), voisine des demandeurs, que « *PERSONNE1.) entretient depuis de très nombreuses années la bande de terrain de 2 à 3 mètres de profondeur/largeur sur la partie surplombant le mur du fond de leur jardin* » et qu' « *il tond et retire les mauvaises herbes, et ceci plusieurs fois par an* » traduit l'accomplissement par PERSONNE1.) d'actes qui ne manifestent ni clairement ni nécessairement l'*animus domini*, c'est-à-dire l'intention de se comporter comme le véritable titulaire du droit de propriété, invoqué par les requérants. Les actes matériels consistant dans la tonte du gazon et le retrait des mauvaises herbes, fût-ce à titre régulier, peuvent s'expliquer autrement que par la prétention à un droit sur la chose et ne révèlent pas de manière formelle et évidente l'intention d'une personne de se comporter comme seul et unique propriétaire.

D'une manière générale, il convient de noter que, dans leurs rapports, ni PERSONNE9.) ni PERSONNE12.) ne se contentent de reprendre purement et simplement les mesures du plan de situation PERSONNE11.) du 2 septembre 2008 issues du mesurage NUMERO12.). Ils ont en effet vérifié le mesurage de la parcelle numéro NUMERO1.) par rapport aux plans cadastraux et sont venus à la conclusion que les dimensions de la parcelle telles que mesurées par PERSONNE11.) respectaient les plans. Ils ont tous les deux pris position par rapport à la critique des époux GROUPE1.) selon laquelle sur les plans du cadastre, la surface non-bâtie entre le mur arrière de leur bâtiment et la limite « nord » de la parcelle numéro NUMERO1.) est beaucoup plus importante que sur le plan de situation dressé par PERSONNE11.) sur base du mesurage NUMERO12.). Après analyse, ils s'accordent pour dire qu'en l'occurrence, ce n'est pas le dimensionnement de la parcelle, mais la représentation graphique du bâtiment GROUPE1.) qui est en cause. Ils retiennent que le bâtiment a, dès le début, été mal reporté sur le plan cadastral et que c'est cette mauvaise représentation du bâtiment qui explique que, sur les plans du cadastre, le bâtiment s'étend en profondeur sur une moins grande partie de la parcelle que ce qui est le cas en réalité.

Une appréciation erronée des plans cadastraux par PERSONNE11.) en 2008 n'est partant pas établie.

Il résulte des développements qui précèdent qu'il n'y a aucune raison qui commandait à l'expert PERSONNE9.) d'écarter le mesurage PERSONNE11.) de 2008 et le plan de situation y afférent.

Il ne saurait être fait droit à la demande principale des époux GROUPE1.) de définir les limites entre les fonds sur base du mesurage PERSONNE11.) ayant donné lieu au plan de situation du 7 juillet 1998. En effet, d'une part, la contenance de la parcelle numéro NUMERO1.) de 8 ares 5 centiares, telle qu'elle découle de ce plan en additionnant les surfaces du lot D et de la parcelle numéro NUMERO7.), et telle qu'elle a été reprise dans l'acte notarié de vente du 21 décembre 1999, a été obtenue par soustraction d'emprises et par fusion de parcelles et n'a pas fait l'objet d'un mesurage par PERSONNE11.) en 1998, mais seulement en 2008. D'autre part, les limites litigieuses « nord » et « est » ne figurent pas sur ce plan de 1998 de sorte que c'est à tort que les époux GROUPE1.) affirment que le mesurage numéro NUMERO11.) de 1998 s'inscrit dans la continuité des modifications historiques enregistrées au cadastre lesquelles perdurent depuis 1824 sans souffrir de contestation et qu'il est « *le plus cohérent avec la réalité du terrain* » dès lors qu'il retiendrait les limites ostensibles matérialisées par des vestiges historiques.

En ce qui concerne la demande subsidiaire des requérants tendant à voir fixer les limites sur base du document réalisé le 17 janvier 2022 à leur requête par la société belge SOCIETE5.), celle-ci est également à rejeter. En effet, il n'est pas établi que le document intitulé « *levé topographique* » émane d'un géomètre officiel qui, aux termes de l'article 9 de la loi du 25 juillet 2002 portant création et réglementation des professions de géomètre et de géomètre officiel, « *a seul qualité pour procéder aux opérations techniques et études relatives aux limites et superficies des biens fonciers lorsque ces opérations ont pour but l'établissement de constats, procès-verbaux, plans de bornage et autres plans destinés à être annexés à des actes authentiques notariés,*

judiciaires ou administratifs ». Ensuite et en tout état de cause, *i*) il ne résulte pas du levé quels sont les repères en vertu desquels a eu lieu la détermination de la limite « *est* » de la parcelle et *ii*) la limite « *nord* » a été tracée au travers le vestige du muret alors-même qu'il a été retenu ci-avant que les époux GROUPE1.) restent en défaut de prouver son affirmation que ce vestige matérialise depuis longtemps la limite « *nord* » bien établie et non contestée entre fonds voisins.

Au vu des conclusions concordantes de l'expert-géomètre PERSONNE9.) et eu égard aux développements qui précèdent, il y a lieu d'entériner le rapport de bornage et le plan de délimitation du 19 novembre 2021.

Les limites de la parcelle numéro NUMERO15.) par rapport aux parcelles SOCIETE1.) telles que déterminées par l'expert judiciaire PERSONNE9.) ne se trouvent plus toutes matérialisées sur le site. Il résulte en effet de l'expertise que la limite de la parcelle des demandeurs est matérialisée au coin « *nord-ouest* » par le bord de l'actuel mur arrière situé dans la parcelle numéro NUMERO15.), mais que tant la borne que le clou qui déterminent selon l'expert PERSONNE9.) la limite aux coins « *nord-est* » (ancienne borne) et « *sud-est* » (ancien clou) ont disparu. Il est partant utile d'ordonner le rajout sur site de repères à ces endroits qui marqueront la ligne séparative.

Les époux GROUPE1.) formulent une nouvelle demande en allocation d'une indemnité sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (*Cour de cassation française, 2ème chambre, arrêt du 10 octobre 2002, Bulletin 2002, II, n° 219, p. 172, arrêt du 6 mars 2003, Bulletin 2003, II, n° 54, p. 47*).

En l'espèce, la demande des requérants, qui ne justifient pas en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge les sommes qu'ils ont exposées, et non comprises dans les dépens, n'est pas fondée.

Comme, aux termes de l'article 646 du Code civil, le bornage se fait aux frais communs, les dépens de l'instance, y compris les frais de l'expert-géomètre PERSONNE9.), sont à supporter pour moitié par chacune des parties.

Il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement, les conditions de l'article 115 du Nouveau Code de Procédure civile n'étant pas remplies.

PAR CES MOTIFS :

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

vu le jugement n°942/20 du 12 mars 2020,

vu le rapport de l'expert-géomètre PERSONNE9.) du 19 novembre 2021, déposé le 22 novembre 2021,

fixe la limite entre la parcelle sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section BB de ADRESSE4.), sous le numéro NUMERO1.), appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et les parcelles inscrites au cadastre de la commune de ADRESSE3.), section BB de ADRESSE4.), sous les numéros NUMERO2.), NUMERO3.), NUMERO4.) et NUMERO5.), appartenant à la société SOCIETE1.) SARL, de manière à la faire coïncider avec la limite telle que définie par le géomètre officiel PERSONNE9.) dans son rapport d'expertise du 19 novembre 2021 et au tracé qui figure sur le plan de délimitation annexé audit rapport ainsi qu'au présent jugement,

ordonne le rajout de repères aux points-limite « *nord-est* » et « *sud-est* » de la parcelle numéro NUMERO15.) figurant sur le plan de délimitation du géomètre officiel PERSONNE9.) avec l'ajout des mentions « *borne en pierre disparue* » et « *clou disparu* »,

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de Procédure civile,

partant en **déboute**,

dit qu'il n'y a pas lieu à exécution provisoire du présent jugement,

condamne PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'une part, et la société SOCIETE1.) SARL, d'autre part, chaque fois à la moitié des dépens de l'instance, y compris les frais de l'expert-géomètre PERSONNE9.).

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

s. Charles KIMMEL

s. Véronique RINNEN