

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2436/24  
L-CIV-124/24

**Audience publique du 10 juillet 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

e n t r e

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son représentant légal actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

**partie demanderesse**

représentée par la société à responsabilité limitée E2M SARL, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2419 LUXEMBOURG, 2, rue du Fort Rheinsheim, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B210821, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Emilie WALTER, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

**partie défenderesse**

comparant par Maître Vincent RICHARD, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

**Faits**

Par exploit de l'huissier de justice Carlos CALVO du 16 février 2024, la société SOCIETE1.) SA fit donner citation à la société SOCIETE2.) SA à comparaître le jeudi, 7 mars 2024 à 15.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

À l'appel de la cause à la prédite audience publique, Maître Brice OLINGER se présenta pour la société défenderesse et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 19 juin 2024.

À la dernière audience à laquelle l'affaire fut utilement retenue, Maître Emilie WALTER, en remplacement de Maître Max MAILLIET, ce dernier en représentation de la société E2M SARL, et Maître Vincent RICHARD, en remplacement de Maître Brice OLINGER, furent entendus en leurs moyens et conclusions.

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

**le jugement qui suit:****1. Demandes et moyens de la partie demanderesse**

Par exploit de l'huissier de Carlos CALVO du 16 février 2024, la société SOCIETE1.) SA a donné citation à la société SOCIETE2.) SA devant le tribunal de paix de et à Luxembourg aux fins de :

- voir procéder, au visa de l'article 646 du Code civil, à un bornage judiciaire et nommer à cette fin la société à responsabilité limitée SOCIETE3.). SARL ;
- dire et juger que les frais du bornage seront répartis par moitié entre les parties ;
- condamner la société SOCIETE2.) SA à tous les frais et dépens avec distraction au profit de l'avocat comparant, qui affirme en avoir fait l'avance ;
- la condamner encore à lui payer une indemnité de procédure de 1.500.-EUR.

À l'appui de sa demande, la société SOCIETE1.) SA expose :

- qu'elle est propriétaire d'un terrain situé à ADRESSE3.), sur lequel se trouve la discothèque « ADRESSE4.) », tandis que le terrain voisin situé au-dessus appartient à la société SOCIETE2.) SA, qui le surplombe donc, avec une différence de dénivellation de l'ordre de 20 à 25 mètres ;
- que les bâtisses de la propriété de la société SOCIETE1.) SA ont été construites au bord de la falaise, non stabilisée, ce qui a entraîné des chutes de pierres occasionnelles de la propriété de la société SOCIETE2.) SA sur la propriété de la société SOCIETE1.) SA (ce qui a été constaté par un huissier et décrit dans un rapport d'expertise du bureau d'études SOCIETE4.)), lesquelles chutes créent un danger certain ;
- que suite à un jugement civil du 29 mars 2011 du tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, PERSONNE1.), ancien propriétaire du terrain appartenant actuellement à la société SOCIETE2.) SA, a été condamné à effectuer les travaux de réfection préconisés par le bureau d'études SOCIETE4.) dans son avis du 12 mai 2010 pour la somme de 30.000.- EUR ;
- que ces travaux n'ont toutefois jamais eu lieu, étant donné que le terrain a fait l'objet d'une vente aux enchères, dans le cadre de laquelle SOCIETE2.) SA en a fait l'acquisition ;
- qu'un nouveau contentieux est né entre les sociétés SOCIETE1.) SA et SOCIETE2.) SA aboutissant à une ordonnance de référé expertise du 9 mai 2017 désignant un expert afin qu'il détermine l'état actuel de la falaise ;
- qu'afin de déterminer les limites des propriétés respectives des deux sociétés, un premier mesurage avait été effectué par SOCIETE5.) laquelle a retenu que « (...) l'ensemble de la falaise appartient au LOT 1... », soit à SOCIETE2.) SA, puis en mars 2018, la société SOCIETE1.) SA a sollicité unilatéralement un bornage auprès de la société SOCIETE6.), lequel n'a toutefois pas emporté son accord ;
- qu'une expertise a ensuite été réalisée par SOCIETE6.) à la demande de SOCIETE2.) SA, mais en l'absence de toute avancée, les deux parties ont décidé de procéder contradictoirement par un mesurage amiable et de mandater la société SOCIETE7.) ;
- que dans le cadre de cette expertise SOCIETE7.), une réunion d'experts s'est tenue en présence des parties le 20 mars 2023, sans toutefois qu'un accord ait pu être trouvé sur le plan de mesurage proposé.

La partie demanderesse en conclut qu'au vu des positions divergentes des deux parties, notamment sur la responsabilité de la stabilisation et de la sécurisation de la falaise, et surtout au vu des difficultés à se mettre d'accord sur un plan de mesure, un bornage judiciaire s'impose.

## **2. Demande et moyens de la partie défenderesse**

À l'audience publique des plaidoiries, la partie défenderesse s'est, à titre principal, opposée à la nomination d'un nouvel expert, et, arguant du fait que la preuve de la propriété est libre, demandé l'entérinement pur et simple du bornage tel que retenu dans le rapport d'expertise contradictoire SOCIETE7.). Force serait, en effet, de constater qu'un grand nombre d'experts avaient déjà réalisé

des expertises dans le cadre du présent litige, mais qu'elles avaient toutes été rejetées par la requérante pour la bonne et simple raison que leurs conclusions ne lui convenaient pas.

À titre subsidiaire, la partie demanderesse s'est opposée à la nomination de l'expert proposé par la société SOCIETE1.) SA et a proposé, pour sa part, la nomination du géomètre officiel PERSONNE2.).

La société SOCIETE2.) SA s'est finalement opposée à la demande de SOCIETE1.) SA en obtention d'une indemnité de procédure, soutenant que le fait qu'un bornage n'ait pas encore eu lieu relèverait de la seule faute de la partie demanderesse.

### **3. Appréciation**

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.

Il faut rappeler que l'action en bornage a pour objet de fixer définitivement la ligne séparative des propriétés et d'assurer, par la plantation de pierres bornes, le maintien de la limite ainsi déterminée. Comme, pour borner, il faut une « incertitude sur la ligne divisoire des fonds » (CA Douai, 29 mars 1999, n° 97/08914), une action en bornage est subordonnée à l'absence de délimitation antérieure : 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 (JP Luxembourg 28 avril 2017, n° 1720/17).

L'existence d'un bornage, soit ancien, soit récent, est assurément un obstacle contre un nouveau bornage. Mais pour que cet obstacle forme une fin de non-recevoir invincible, il faut que le bornage soit établi, qu'il y ait des preuves de l'opération, et ces preuves ne peuvent résulter que d'un procès-verbal de bornage signé des parties, d'un jugement entérinant un rapport d'expertise, d'un acte notarié et, depuis la loi de compétence des justices de paix, d'un procès-verbal fait par les juges de paix, ou d'un jugement rendu par ces magistrats (Charles ARCHAMBAULT & René SENLY : Traité pratique des actions possessoires et du bornage, tome I, n° 82, page 105).

Le bornage antérieur et régulier rend la demande irrecevable, qui devient « sans objet » (Jurisclasseur droit civil, article 646, fascicule 26, n° 87, édition 2002).

Il faut qu'un bornage conventionnel ait été fait contradictoirement, qu'il soit exempt d'erreur des parties ou des experts et constaté par un procès-verbal signé des parties ou du moins par une autre forme certaine de l'accord des propriétaires sur l'implantation des bornes (ibidem n° 88).

S'il est vrai que les parties avaient demandé à SOCIETE7.) de délimiter leurs terrains respectifs, il n'en demeure pas moins qu'elles ne sont pas parvenues à un accord et qu'aucun procès-verbal n'a été signé entre elles.

Partant, à défaut de bornage antérieur, le bornage est de droit, de sorte qu'il y a lieu de nommer un géomètre-expert avec la mission de procéder à un bornage judiciaire entre les propriétés de la société SOCIETE1.) SA, sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section LA de ADRESSE5.), numéroNUMERO3.)/968, et de la société SOCIETE2.) SA, sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section LA de ADRESSE5.), numérosNUMERO4.)/952 et NUMERO5.) (ainsi qu'il ressort de l'expertise SOCIETE7.)).

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass. lux. n° 26/17 du 16 mars 2017, n° 3763 du registre).

La partie demanderesse est à débouter de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure, alors que la condition de l'iniquité requise par la loi fait défaut.

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 à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la forme ;

la **dit** recevable ;

la **dit** fondée ;

**ordonne** aux parties de procéder au bornage de leurs propriétés contiguës ;

**nomme** à cet effet PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE6.) ;

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport écrit et motivé, de procéder au bornage des terrains de la société SOCIETE1.) SA, sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section ADRESSE7.), numéroNUMERO3.)/968, et de la société SOCIETE2.) SA, sis à ADRESSE3.), inscrit au cadastre de la commune de Luxembourg, section LA de ADRESSE5.), numéros 241/952 et NUMERO5.) ;

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

**ordonne** à la société SOCIETE1.) SA et à la société SOCIETE2.) SA de verser chacun au plus tard le 1<sup>er</sup> août 2024 le montant de 300,00.-EUR à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal ;

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

**dit** que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Justice de paix pour le **15 novembre 2024** ;

**dit** non fondée la demande on obtention d'une indemnité de procédure de la société SOCIETE1.) SA ;

**fait** masse des frais et les dépens de l'instance et les impose pour moitié à la société SOCIETE1.) SA et pour moitié à la société SOCIETE2.) SA.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique par Nous, Lynn STELMES, juge de paix à Luxembourg, assistée de la greffière Martine SCHMIT, avec laquelle Nous avons signé le présent jugement, le tout, date qu'en tête.

Lynn STELMES  
juge de paix

Martine SCHMIT  
greffière