

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 3941/24
L-CIV-354/22

Audience publique du 11 décembre 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

- 1) **PERSONNE1.**), épouse **PERSONNE2.**),
- 2) **PERSONNE2.**), les deux demeurant à **L-ADRESSE1.)**

parties demanderesses

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

e t

- 1) **PERSONNE3.**),
- 2) **PERSONNE4.**), les deux demeurant à **L-ADRESSE2.)**

parties défenderesses

comparant par Maître Jean-Benoît MINYEM, avocat, en remplacement de Maître Gilles PLOTTKÉ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

F a i t s

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 9 octobre 2024 (Répertoire No. 3002/24) ordonnant la comparution de l'expert PERSONNE5.).

À l'audience publique du 13 novembre 2024, l'expert PERSONNE5.) fut entendu en ses explications en présence des mandataires des parties et de PERSONNE1.). Par la suite, Maître Thibault CHEVRIER et Maître Jean-Benoît MINYEM, en remplacement de Maître Gilles PLOTTKÉ, 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 :

Par exploit d'huissier de justice du 22 juin 2022, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont fait citer PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour :

- voir ordonner qu'il soit procédé au bornage judiciaire des terrains des parties demanderesse et défenderesse, sis aux ADRESSE3.), sur les parcelles nos NUMERO1.) et NUMERO2.) du cadastre de Luxembourg, section HoB de ADRESSE4.), et de voir commettre un expert-géomètre à cette fin ;
- voir condamner les parties défenderesse à leur payer une indemnité de procédure de 2.000.-EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ;
- voir ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

Par jugement n°3113/22 rendu le 7 décembre 2022, le tribunal de ce siège a ordonné le bornage des deux lots et a désigné à cet effet PERSONNE5.), géomètre-expert.

Ce dernier a établi son rapport en date du 18 janvier 2024 et l'a déposé le 13 février 2024 au greffe du tribunal.

Les époux PERSONNE6.) n'étant pas d'accord avec les conclusions de l'expert, le tribunal a, par jugement n° L-CIV-354/22 du 9 octobre 2024, décidé de procéder à l'audition de l'expert, en application de l'article 445 du Nouveau Code de procédure civile.

1. Les conclusions de l'expert PERSONNE5.)

À l'audience publique du 13 novembre 2024, l'expert PERSONNE5.) a été entendu en ses explications. Confronté aux interrogations des parties demanderesse, il a réitéré les conclusions de son rapport selon lesquelles la ligne A-B-C-D, qui suit une ligne droite, devrait être considérée comme ligne de démarcation entre les deux propriétés :

FICHER1)

Dans son rapport d'expertise, l'homme de l'art a notamment exposé :

- L'historique de la parcelle dont les dates clés sont les suivantes :
 - en 1914 : les deux fonds litigieux composaient à l'origine une seule et même parcelle portant le numéro 574/3484, laquelle a été créée en 1914. Cette mutation a été documentée sur une case croquis, avec une largeur de parcelle de 10 mètres et une profondeur de 20 mètres ;
 - en 1920 : après que la SOCIETE1.) ait donné l'autorisation à bâtir pour la construction d'un « *atelier magasin* », le bâtiment n°9 est apparu sur le plan cadastral. La parcelle indiquée sur l'extrait croquis de 1920 portait le n°NUMERO3.) et le bâtiment construit en forme de « L » occupait presque la moitié de la profondeur du terrain. Selon l'expert, le bâtiment a été dessiné avec une profondeur d'environ 9,5 mètres ;
 - en 1934 : les deux parcelles actuelles ont été créées. La SOCIETE1.) a autorisé un agrandissement du bâtiment. Une partie du bâtiment construit en 1919-1920 a été démolie et reconstruite et le bâtiment portant le numéro 9A a été ajouté sur le plan cadastral. L'expert note encore que i) l'extrait case-croquis de 1934 n'indique pas les cotes pour la limite entre les deux parcelles et la division du terrain a été réalisée sans arpentage complet de la parcelle (on voit uniquement une ligne droite continue) et ii) que dans la partie écrite des documents cadastraux, le tableau informatif supplémentaire indique comme motif de la mutation : « *ajout d'une nouvelle maison* ».

- L'historique des propriétaires

Jusqu'en 2000, les deux parcelles étaient inscrites au cadastre au même nom (famille PERSONNE7.), jusqu'à ce que la parcelle NUMERO2.) ait été attribuée, dans un acte de partage, à PERSONNE7.), qui l'a vendue la même année au couple PERSONNE8.).

Quant à la parcelle NUMERO1.), elle a été attribuée à PERSONNE9.), qui l'a vendue en 2009 aux époux PERSONNE10.) et PERSONNE11.), puis acquise par les conjoints PERSONNE6.) en 2021.

- Le résultat des mesures sur place

Lors de sa visite des lieux, l'expert a constaté que la séparation entre les deux bâtiments est marquée sur place par un mur supposé mitoyen (il s'agit du tracé A - B). Ce mur a été érigé dans le cadre des travaux de construction de 1934 (indiqué comme « *nouvelle maçonnerie* » sur les plans de construction de 1934).

Selon l'expert, la superficie calculée de la parcelle NUMERO1.), soit la parcelle des époux MATUSZAK - PERSONNE2.) (ADRESSE1.)) serait de 0,74 a environ, tandis que la superficie calculée de la parcelle NUMERO2.), soit la parcelle des époux PERSONNE8.) (9A, rue de la Paix) serait de 1,12 a environ, compte tenu de la situation apparente sur place (donc en prenant A-B-C-D comme base de calcul).

Ainsi, selon l'expert, les différences entre les inscriptions au cadastre et la situation réelle sur la parcelle seraient assez significatives, à savoir :

- pour la parcelle NUMERO1.), alors que le cadastre indique une superficie de 0,95a, la situation réelle serait de +/- 0,74a, soit une différence de 0,21a ;
- pour la parcelle NUMERO2.), alors que le cadastre indique une superficie de 1,05a, la situation réelle serait de +/- 1,12 a, soit une différence de 0,07a.

- La conclusion

Dans sa conclusion, l'expert PERSONNE5.) souligne que, bien que sur la case croquis de 1920 le bâtiment n° 9 ait été dessiné avec une profondeur de +/- 9,5 mètres, les plans de construction de 1919-1920 (voir la dernière annexe du rapport d'expertise) indiqueraient qu'en réalité, le bâtiment n'avait qu'une profondeur de +/- 7,8 mètres.

L'expert en déduit que la contenance indiquée au cadastre de la parcelle NUMERO1.), soit 95 centiares, a été calculée en multipliant la profondeur de la construction indiquée à la case croquis de 1920 avec la largeur de la parcelle, soit $9,5 \times 10 = 95 \text{ m}^2$. Cette thèse se trouverait encore confirmée par un extrait du plan cadastral de 1964 (l'expert parle d'un plan cadastral de 1962, mais il s'agit en réalité d'un plan de 1964), sur lequel il serait clairement visible, selon l'expert, que la profondeur du bâtiment n° 9 serait trop importante. En effet, la profondeur réelle du bâtiment en « L » aurait seulement été de 7,3-7,4 mètres, de sorte que la contenance de la parcelle NUMERO1.) serait de seulement 74 m^2 et non de 95 m^2 .

L'expert précise encore que, d'après son interprétation de la case croquis de 1934, l'idée aurait clairement été de tracer une ligne droite entre les deux parcelles. Ceci se trouverait encore confirmé par l'extrait du plan cadastral de 1964, lequel, lui aussi, tracerait une droite entre les deux lots.

Enfin, l'expert ajoute que, au vu de l'indication « *ajout d'une nouvelle maison* », il serait bien clair que la création des deux parcelles « *n'a pas eu pour but de passer un acte* » (acte de vente par exemple), mais d'avoir une parcelle distincte pour chaque bâtiment. Il serait dès lors évident que la limite des deux parcelles devrait se situer à la séparation des deux constructions.

À l'audience des plaidoiries, l'expert a encore précisé :

- que les indications cadastrales auraient surtout été établies dans un but fiscal, et ne seraient *a priori* pas destinées à délimiter les propriétés ;
- qu'en l'occurrence, la ligne séparative entre les deux parcelles serait celle qui suit, en ligne droite, le mur mitoyen porteur des deux constructions, situé au sous-sol;
- qu'aucun document ne suggère que la ligne séparative serait une ligne avec un décroché. Bien au contraire, il serait clair, d'après tous les documents, qu'il s'agit d'une ligne parfaitement droite.

2. Les arguments des parties PERSONNE6.)

Les parties PERSONNE6.) ont contesté les conclusions de l'expert PERSONNE5.) en faisant valoir que son rapport ne reflétait pas la réalité du terrain et qu'il n'aurait pas pris en compte tous les éléments matériels. Au contraire, il se serait appuyé sur des informations obsolètes, voire non vérifiées, dont notamment un plan cadastral erroné.

Selon eux, la limite séparative des fonds respectifs devrait être constituée par l'alignement des points A-B-B'-C'-D', de sorte que :

- le bâtiment n° 9 prendrait fin à partir du mur repris sous les cotes A et B et
- la parcelle de terrain quant à elle, prendrait fin à la limite fixée par les points A,B B',C et D' tel que repris sur le schéma ci-dessous :

FICHER2)

Les parties PERSONNE6.) proposent donc comme ligne de démarcation pas une ligne droite, mais une ligne avec un décroché d'environ 1,5 mètre situé au niveau de la porte d'entrée de la maison des parties PERSONNE8.). Selon eux, une telle délimitation serait parfaitement cohérente :

- avec la réalité du terrain et les dimensions et surfaces indiquées sur le plan cadastral (qui indique une profondeur de leur terrain de 9,22 mètres et une contenance de 0,95 are) ;
- avec la volonté des parties lors de la division de la parcelle en deux en 1934 : En effet, en 1934, un nouveau bâtiment, plus large, a été construit au niveau de la porte d'entrée actuelle des conjoints PERSONNE8.), travaux ayant eu pour but uniquement de transformer les ateliers en deux maisons distinctes. Étant donné qu'à l'époque, l'ensemble du terrain appartenait à une seule famille, l'intention des propriétaires ne se serait pas limitée à l'ajout d'une nouvelle maison, tel que retenu à tort par l'expert PERSONNE5.), mais le but aurait été de diviser la parcelle équitablement, dans un esprit successoral, en deux parcelles de contenance presque égale, à savoir 0,95 are et 1,05 are. La division à parts égales du terrain aurait été délibérée et indépendante des constructions ;
- avec l'acte de partage de 2000, qui favoriserait également un partage équitable du terrain. En effet, cet acte de partage ferait apparaître une estimation équitable moitié-moitié de la valeur successorale des deux lots.

L'expert, quant à lui, se serait basé sur des interprétations d'anciens plans, ne reposant nullement sur des données cadastrales fiables. Les conjoints PERSONNE6.) lui font notamment grief :

- d'avoir basé une partie de son raisonnement sur un extrait de la case-croquis de 1934, mentionnant une profondeur de 7,10 mètres pour leur bâtiment. Or, cette mesure ne porterait en réalité que sur une partie du bâtiment et ne constituerait pas la mesure de la parcelle entière ;
- d'avoir entièrement ignoré les plans d'architecte versés par leurs soins, lesquels feraient apparaître une longueur minimale de 7,43 mètres ;
- d'avoir simplement estimé que la longueur de leur parcelle serait de plus ou moins 7,4 mètres. Or, un bornage devrait être précis, de sorte que l'expert ne

- saurait se livrer à des estimations approximatives. Les positions exactes des points A et B sur le plan resteraient dès lors à débattre ;
- de s'être appuyé à tort sur l'extrait du croquis de 1934 pour en déduire une ligne droite. En réalité, deux lignes verticales semblent être visibles sur le croquis litigieux, de sorte qu'il ne serait pas clairement établi que la ligne « A » constitue la limite réelle du terrain. En tout état de cause, aucune des deux lignes ne semblerait refléter de manière cohérente les mesures réelles ;
 - de ne pas avoir pris en compte l'incidence du fait que le mur mitoyen actuel en briques ne serait pas le mur d'origine de la maison en forme de « L », mais aurait subi des modifications.

Pour toutes ces raisons, les parties PERSONNE6.) demandent que le rapport PERSONNE5.) soit rejeté et que leur proposition de délimitation soit acceptée. À titre subsidiaire, elles demandent la désignation d'un nouvel expert.

3. Les arguments des parties PERSONNE8.)

Les parties PERSONNE8.) concluent à l'entérinement du rapport d'expertise PERSONNE5.) qui serait tout à fait logique (étant donné que la ligne séparative des terrains constituerait le prolongement de l'axe de mitoyenneté des habitations) et au rejet de la demande d'institution d'une nouvelle expertise.

Selon eux, la proposition de bornage des parties PERSONNE6.) ne devrait pas être suivie, puisque le déplacement de la ligne de bornage (qui est une ligne droite et non un tracé avec un décroché) placerait une partie de la maison des parties défenderesses sur le terrain des parties demanderesses. De plus, une action en bornage ne se confondrait pas avec une action en revendication de propriété, de sorte qu'il leur appartiendrait, le cas échéant, de se retourner contre leur vendeur pour erreur sur la contenance de la parcelle achetée.

4. Appréciation

Le bornage est l'opération qui consiste à « *déterminer la ligne séparative de deux héritages contigus et à les marquer par des signes extérieurs ou bornes* » (v. PERSONNE12.) et PERSONNE13.), Traité théorique et pratique des actions possessoires et du bornage, n°448).

L'action en bornage tend à fixer d'une manière définitive les limites de la propriété elle-même d'après les titres de propriété ou les signes de délimitation (v. Précis Dalloz, Les biens, Simler, n° 280).

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.

À titre préliminaire, il convient de rappeler que les consorts PERSONNE6.) ont introduit une demande de bornage, dans la mesure où ils s'estiment privés d'une partie de leur parcelle (cadastrée NUMERO1.) avec une contenance de 0,95 a) au niveau de la cour intérieure, après que les mesurages effectués par un architecte ont révélé une

différence dans la profondeur de leur propriété (7,43 mètres au lieu de 9,22 mètres, tel que cela devrait être le cas d'après le cadastre).

Il est constant en cause que la contenance de la parcelle des parties PERSONNE6.) était de façon permanente de 0,95 are et celle des parties PERSONNE8.) de 1,05 are et que la solution retenue par l'expert PERSONNE5.) implique nécessairement un déficit de contenance de la parcelle appartenant aux parties demandresses par rapport aux contenances cadastrales et ceux mentionnés dans leur titre de propriété.

Il y a lieu de rappeler que les deux parcelles attenantes composaient à l'origine une seule et même parcelle appartenant à une même famille.

Ce n'est qu'en 1934 que la propriété a été scindée en deux parcelles, telles qu'elles existent encore aujourd'hui, d'où l'intérêt de se référer à l'extrait cadastral de cette époque.

Le tribunal constate que suivant l'extrait case croquis de 1934, il apparaît clairement, bien qu'il ne s'agisse que d'une esquisse, que le découpage du terrain a suivi une ligne droite entre les deux parcelles, qui part de l'axe de séparation entre les deux constructions et se poursuit, également en ligne droite, le long du terrain et de la cour intérieure.

Cette même ligne droite, qui ne peut avoir eu d'autre fonction que de matérialiser la ligne divisoire entre les deux parcelles, est encore visible sur le plan cadastral de 1964 ainsi que sur le plan cadastral actuel versé par les deux parties.

Il s'agit-là, il faut bien le dire, d'un élément matériel incontestable.

En revanche, une ligne avec un décrochement d'environ 1,5 mètre à hauteur de la porte d'entrée de la maison des parties PERSONNE8.), comme le font valoir les consorts PERSONNE6.), ne figure sur aucun des plans cadastraux. Aucun document ne fait état d'une ligne de démarcation brisée à cet endroit.

En effet, il ressort de tous ces documents, lesquels les parties PERSONNE6.) n'ont réussi à combattre par aucun document utile, que la ligne séparative des terrains, se trouve dans l'axe de mitoyenneté des deux bâtiments et se poursuit en ligne droite sur toute la longueur de la cour intérieure, analyse également partagée par les parties défenderesses.

Il convient également de préciser que, contrairement à ce que prétendent les parties demandresses, il n'existe aucun document attestant que l'intention des propriétaires-constructeurs de l'époque était de diviser les parcelles de manière tout à fait équitable. Il s'agit simplement d'une thèse avancée par les parties demandresses ne se trouvant confirmée par aucun document. Au contraire, le tracé parfaitement rectiligne révèle que l'objectif poursuivi en 1934 était de diviser les parcelles le long de l'axe du mur de soutènement mitoyen situé en sous-sol.

Bien qu'il soit vrai que les contenances mentionnées dans les titres de propriété des parties constituent un élément important pour la délimitation des parcelles, ceci est surtout le cas lorsque les plans sont muets sur la limite de partage des deux fonds.

Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. En outre, comme l'a expliqué l'expert lors de l'audience des plaidoiries, elles sont généralement établies qu'à des fins fiscales et non dans un but de consécration de la propriété.

Le tribunal ne peut d'ailleurs que suivre le raisonnement de l'expert lorsqu'il souligne qu'il y a eu erreur dans le calcul de la contenance de la parcelle NUMERO1.) appartenant aux époux PERSONNE6.). En effet, force est de constater que les plans de construction de 1919-1920 indiquent une profondeur du bâtiment situé ADRESSE1.) non pas de 9,5 mètres (extrait case croquis 1920) ou de 9,26 mètres (cadastre actuel), mais de +/- 7,8 mètres, et que l'expert lui-même a mesuré une longueur de 7,3-7,4 mètres. D'ailleurs, l'architecte des parties demanderesses n'a, lui aussi, constaté qu'une longueur de 7,43 mètres (il ne ressort pas du plan établi par l'architecte des parties demanderesses, joint en pièce 4 de leur farde, que cette longueur ne constitue qu'une longueur minimale, comme le prétendent les parties demanderesses).

Il reste qu'aucun des arguments avancés par les requérants lors de l'audience n'est de nature à réfuter les conclusions expertales, établies avec sérieux et compétence.

Il faut dire aussi que les tribunaux ne s'écarteront de l'avis des experts qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils auront de justes motifs d'admettre que les experts se sont trompés ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (v. Cour, 18 décembre 1962, Pas. 19, 17).

Le tribunal est encore admis de s'en écarter lorsque des éléments sérieux permettent de conclure que les experts n'ont pas correctement analysé toutes les données qui leur ont été soumises.

En l'occurrence, eu égard à l'ensemble des pièces précitées et versées au dossier, l'expert PERSONNE5.), qui contrairement à ce que soutiennent les époux PERSONNE6.), a bien pris en considération tous les éléments objectifs produits aux débats et a correctement exécuté sa mission, rien ne permet au tribunal d'admettre qu'il ait commis une quelconque erreur.

Partant, en l'absence d'éléments de preuve justifiant une remise en cause de l'expertise judiciaire, il convient d'entériner celle-ci et de considérer que la ligne A-B-C-D proposée par l'expert PERSONNE5.), coïncidant avec la limite telle que dessinée sur la case croquis de 1934, constitue la limite frontière entre les deux parcelles contiguës.

Par contre, les prétentions des parties demanderesses tendant à voir retenir comme limite des deux fonds le tracé A-B-B'-C'-D' ne peuvent qu'être écartées.

La demande tenant à la nomination d'un nouvel expert est partant également à rejeter comme non fondée.

Demandes accessoires

Quant aux frais des expertises, le Tribunal rappelle qu'aux termes de l'article 646 du Code civil, le bornage se fait à frais communs.

Ils sont généralement partagés par moitié.

Il y a partant lieu de partager les frais du rapport d'expertise de PERSONNE5.) par moitié entre les parties requérantes et défenderesses.

Les époux PERSONNE6.) ont en outre conclu à l'octroi d'une indemnité de procédure de 2.000.- EUR.

À défaut par eux de justifier en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge les frais exposés par eux et non compris dans les dépens, leur demande en obtention d'une indemnité de procédure est à déclarer non fondée.

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 en continuation de cause, contradictoirement et en premier ressort,

vidant les jugements n°3113/22 du 7 décembre 2022 et n°3002/24 du 9 octobre 2024 ;

entérine le rapport de l'expert PERSONNE5.) du 18 janvier 2024;

partant, **fixe** la limite entre la propriété de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) désignée par le numéro cadastral NUMERO1.), sise à L-ADRESSE1.), et celle de PERSONNE3.) et de PERSONNE4.), désigné par le numéro cadastral NUMERO2.), sise à L-ADRESSE2.), à la ligne indiquée par l'expert entre les points A-B-C-D dans son plan du 18 janvier 2024, annexé au présent jugement pour en faire partie intégrante ;

dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) en obtention d'une indemnité de procédure et en **déboute** ;

fait masse des frais et dépens de l'instance, y compris les frais des expertises, et les **impose** pour moitié à chacune des deux parties ;

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

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

Martine SCHMIT

juge de paix

greffière