

Texte pseudonymisé

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

Répertoire n° 3933/24  
Rôle n° L-CIV-131/21

## **AUDIENCE PUBLIQUE DU 11 DÉCEMBRE 2024**

Le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire et Grand-Duché de Luxembourg, siégeant en matière civile, a rendu le jugement qui suit dans la cause

**entre :**

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

**parties demandereses**, sub 1) et 2) comparaissant par Maître Élise DEPREZ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Claude SCHMARTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Bofferdange,

**et**

**PERSONNE3.),** demeurant à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse**, comparaissant par Maître Nicolas BANNASCH, 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 n° 1069/2021** rendu le 31 mars 2021 par le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, et dont le dispositif a la teneur suivante :

« le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'égard des parties demandereses, par défaut à l'égard de la partie défenderesse et en premier ressort,

**reçoit** la demande en la pure forme,

**dit** la demande en obtention d'un bornage fondée,

avant tout autre progrès en cause,

**nomme** expert géomètre PERSONNE4.) de la société à responsabilité limitée SOCIETE1.) Sàrl, établie à L-ADRESSE3.), avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon, dans un rapport détaillé, de préciser les délimitations des terrains contigus n° NUMERO1.), appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), et n° NUMERO2.), appartenant à PERSONNE3.), les deux situés dans la commune de ADRESSE4.) et inscrits au cadastre sous la section SA de ADRESSE5.) sous les numéros afférents, et de mettre en place les bornes,

**ordonne** à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) d'avancer les frais de l'expertise,

**fixe** la **provision** à valoir sur la rémunération de l'expert à **800 (huit cents) euros**,

partant, **ordonne** à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de consigner **au plus tard le 20 avril 2021** ladite somme auprès d'un établissement de crédit à convenir entre eux et d'en justifier au greffe du Tribunal de Paix de Luxembourg, sous peine de poursuite de l'instance, selon les dispositions de l'article 467 du nouveau code de procédure civile,

**autorise** l'expert à s'entourer de tous renseignements utiles et nécessaires à l'accomplissement de sa mission et même à entendre d'autres personnes,

**dit** que l'expert devra en toutes circonstances informer la juridiction de céans de la date de ses opérations, de l'état desdites opérations et des difficultés qu'il pourra rencontrer,

**dit** que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avertir le magistrat qui a ordonné la mesure d'instruction,

**dit** que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Justice de Paix de Luxembourg **au plus tard le 16 juin 2021**,

**dit** fondée la demande en condamnation formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) contre PERSONNE3.),

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) la somme de 917,50 (neuf cent dix-sept virgule cinquante) euros, avec les intérêts légaux à partir du jour de la demande introductive d'instance, 24 février 2021, et jusqu'à solde,

**fixe** l'affaire pour **continuation des débats** à l'audience publique du **30 juin 2021, à 15.00 heures, salle JP.1.19**, sauf en cas de non-paiement de la provision endéans le délai imparti, auquel cas l'affaire pourra être réappelée d'office à une date antérieure,

**réserve** les autres demandes. »

À l'audience publique du 30 juin 2021, à laquelle l'affaire avait été fixée pour continuation des débats, celle-ci fut reportée au 24 novembre 2021 (15H/JP.1.19).

À l'audience publique du 24 novembre 2021, l'affaire fut mise au rôle général en attendant l'issue de l'appel relevé par PERSONNE3.) du susdit jugement.

Par jugement du 21 décembre 2022, le Tribunal d'Arrondissement de et à Luxembourg, quatorzième chambre, siégeant en matière civile et en instance d'appel, confirma le jugement entrepris en ce qui concerne la nomination d'un

expert pour procéder au bornage judiciaire des terrains contigus des époux GROUPE1.) et de PERSONNE3.).

L'homme de l'art PERSONNE4.) finalisa son rapport d'expertise le 29 août 2024. Celui-ci fut déposé au greffe de la juridiction de ce siège le 6 septembre 2024 et une copie en fut délivrée à Maître Claude SCHMARTZ et à Maître Nicolas BANNASCH en date du 17 septembre 2024.

Sur demande du mandataire des parties demanderesses du 2 octobre 2024, l'affaire fut réappelée à l'audience publique du 27 novembre 2024 (15H/JP.1.19) pour continuation des débats.

À l'appel des causes à cette audience, Maître Élise DEPREZ, se présentant en remplacement de Maître SCHMARTZ pour les parties demanderesses, et Maître BANNASCH, se présentant pour la partie défenderesse, firent retenir l'affaire pour plaidoiries et furent ensuite entendus en leurs conclusions respectives.

Sur ce, le Tribunal prit l'affaire en délibéré et rendit à l'audience publique du 11 décembre 2024, à laquelle le prononcé avait été fixé,

### **le jugement qui suit :**

Revu le jugement n° 1069/2021 rendu le 31 mars 2021.

Vu le rapport d'expertise dressé par PERSONNE4.), géomètre officiel, le 29 août 2024, entré à la Justice de Paix de Luxembourg le 6 septembre 2024.

Il échoit de rappeler que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont introduit une action en justice à l'encontre de PERSONNE3.) en bornage entre leur parcelle n° NUMERO1.) et celle n° NUMERO2.) du défendeur en demandant en outre remboursement des frais engagés par les demandeurs dans un bornage amiable, échoué du fait du refus du défendeur, et portant sur 917,50 euros.

Le premier jugement, rendu par défaut à l'encontre de PERSONNE3.), a déclaré fondée cette demande en paiement des frais engagés, a, avant tout autre progrès en cause, nommé expert PERSONNE4.) et a ordonné aux demandeurs d'avancer la provision, fixée provisoirement à 800 euros.

Lors des débats à l'audience du 27 novembre 2024, les parties ont versé le jugement civil n° 2022TALCH14/00211 rendu le 21 décembre 2022 entre les parties, suivant recours introduit par PERSONNE3.) contre la décision du 31 mars 2021.

Le Tribunal a déclaré l'appel irrecevable quant aux demandes par rapport aux frais et dépens de la première instance, recevable pour le surplus et partiellement fondé. Par réformation, PERSONNE3.) s'est vu déchargé de la condamnation au montant de 917,50 euros, le jugement entrepris ayant été confirmé pour le surplus avec allocation à chacune des parties intimées,

PERSONNE1.) et PERSONNE2.), d'une indemnité de procédure de 250 euros.

L'affaire a été renvoyée devant le premier juge pour continuation des travaux d'expertise.

Dans son analyse de la situation des lieux, l'expert PERSONNE4.) constata que les limites n'avaient jamais été formalisées par un abornement contradictoire, mais nota qu'un plan d'emprises, dressé le 15 octobre 1957, et les actes notariés, réalisés en raison de la cession d'une partie de chaque terrain en vue de la délimitation du NUMERO3.), avaient relevé quant à la parcelle n° NUMERO1.) appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), une contenance cadastrale de NUMERO4.) et quant à la parcelle n° NUMERO2.) appartenant à PERSONNE3.) une contenance cadastrale de NUMERO5.).

Un bornage amiable fut tenté en 2020, mais sans succès.

L'expert PERSONNE4.) releva, par suite de ses mesures prises sur les lieux et au vu de la situation se présentant à lui, que la contenance cadastrale divergerait de la contenance réelle des deux parcelles, séparées par une limite de culture labourée et non par une limite fixe. Il put ainsi relever que la superficie totale des deux parcelles était de NUMERO6.) contre NUMERO7.) relevés en 1957.

Comme aucune borne séparative ne put plus être retrouvée sur place, pas même de 2020, l'expert fit une proposition de bornage similaire à celle faite en 2020 en traçant une ligne parallèle à la ligne d'arbres sur le terrain des consorts GROUPE1.).

Celle-ci fut par la suite formellement rejetée par PERSONNE3.), de sorte que l'expert ne put recueillir un accord de bornage. Sur ce, le dossier fut réappelé à l'audience.

Le mandataire de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) fit un résumé des faits et de la procédure, relevant que les bornes mises en place en 2020 par l'administration du cadastre n'avaient plus été retrouvées par la suite. Il n'en serait pas moins que ses parties demanderaient à voir prononcer un bornage judiciaire, à défaut de bornage amiable, et concluraient à l'entérinement pur et simple de la proposition de l'expert.

L'avocat précisa que les revendications quant au remboursement des frais générés par la tentative de bornage amiable, échoué par suite des agissements de leur voisin, auraient été vidées par le jugement d'appel.

Il insista néanmoins à voir allouer à ses mandants une indemnité de procédure de 1.500 euros et à voir condamner la partie adverse aux frais et dépens de l'instance.

Le mandataire de PERSONNE3.) reprit les moyens déjà exposés par devant l'instance d'appel, à savoir que la disposition des lieux serait pareille à celle

relevée par l'expert depuis plus de trente ans, et conclut à l'usucapion, en l'occurrence la prescription trentenaire, en faveur de son mandant.

Pour la défense, il ne s'agirait pas d'un véritable rapport d'expertise, mais plutôt d'une proposition pour départager les parties. L'homme de l'art aurait essayé de trouver une solution qui serait inacceptable pour son mandant.

L'avocat se basa sur ses pièces, et notamment des images tirées du site « Géoportail » et ce depuis les années 1987, pour justifier que les limites n'auraient pas changé depuis plus de trente ans.

Il conclut à ce que le Tribunal n'entérine pas la proposition de l'expert, mais qu'il détermine l'usucapion en faveur de PERSONNE3.) sur la partie se trouvant aux limites des deux parcelles.

L'avocat des demandeurs insista sur ce que la limite relevée par l'expert serait une limite labourée et partant variable. Tout dépendrait du coup de bêche donné d'une année à l'autre. Il conclut dès lors qu'un usucapion sur une limite variable ne serait pas possible et maintint l'ensemble de ses moyens. Les parties demanderesses entendraient réaliser un verger sur leur terrain et devraient dès lors disposer de limites tangibles, ce qui ne serait actuellement pas le cas.

Les demandes accessoires seraient toutes maintenues.

-----

Il y a lieu de relever que la décision d'appel a déjà toisé le moyen avancé par PERSONNE3.) relatif à une limite séparative figée depuis plus de trente ans en retenant que celle-ci est le résultat de labours et en conséquence fluctuante.

L'instance d'appel a rappelé le principe du bornage et considéré que la matérialisation durable de la ligne séparatrice de deux fonds est une demande pertinente, renvoyant le dossier en vue de cette réalisation par devant le premier juge.

L'expertise a été réalisée avec les conclusions telles qu'elles résultent du rapport de l'homme de l'art du 29 août 2024.

Le Tribunal ne saurait partager l'avis de la défense considérant qu'il ne s'agit pas d'une expertise proprement dite alors que l'expert n'est pas arrivé à un accord entre parties et se borne à faire une proposition.

La mission de l'expert a consisté à concilier les parties si faire se peut, sinon de dresser un procès-verbal avec ses constatations par rapport aux délimitations des terrains contigus des deux parties en litige, ce qu'il a fait.

Pour arriver à ces conclusions, l'homme de l'art s'est basé sur un relevé datant de 1957 ainsi que sur la précédente tentative de bornage amiable de 2020

pour proposer une limite tenant compte des mesurages antérieurs et de la disposition des lieux.

Cette solution ne trouve pas l'accord de la partie PERSONNE3.) qui se voit ainsi privée d'une partie de parcelle dont elle affirme avoir disposé depuis plus de trente ans.

Quoique les lieux aient l'air similaire sur les photos versées par le mandataire du défendeur, toujours est-il que cette partie ne rapporte pas la preuve que la limite exploitée depuis plus de trente ans s'est effectivement trouvée à l'endroit de la délimitation actuelle des deux parcelles.

À l'instar de l'homme de l'art, le Tribunal doit constater que la délimitation est le résultat de travaux de labour qui varient d'une année à l'autre et est en conséquence aléatoire et vague.

Pour que l'usucapion puisse être invoquée, il faut que la partie qui en fait état puisse justifier d'avoir sur une période continue d'au moins trente ans disposé publiquement, de façon continue, non interrompue, paisible, publique et non équivoque du terrain ou de la partie de terrain et ce à titre de propriétaire.

Or, au regard de ce que les limites entre les deux parcelles sont fluctuantes et dépendantes des actes de labour variant d'une année à l'autre, PERSONNE3.) n'établit pas avoir disposé à titre de propriétaire de cette partie du terrain de façon non équivoque et continue.

En conséquence, le moyen relatif à l'usucapion est à rejeter comme non fondé. Malgré toutes les photographies versées et des arguments avancés par le mandataire du défendeur, il n'a pas pu emporter la conviction du Tribunal de se distancer des conclusions de l'homme de l'art.

En conséquence, le Tribunal entérine le rapport de l'expert PERSONNE4.) conformément aux conclusions présentées et fixe judiciairement la limite entre les deux parcelles à hauteur de la ligne rouge telle qu'elle résulte du plan annexé au rapport. Suivant ces limites, la parcelle n° NUMERO2.) de PERSONNE3.) a une contenance réelle de NUMERO8.) et la parcelle n° NUMERO1.) de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une contenance réelle de NUMERO4.).

Conformément à l'article 646 du Code civil, le bornage se fait à frais partagés, de sorte que les honoraires de l'expert PERSONNE4.), portant sur 800 euros, sont à mettre à charge, chaque fois pour moitié, à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et à PERSONNE3.).

Dans la mesure où PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont déjà réglé l'intégralité des honoraires à l'expert, il appartient à PERSONNE3.) de leur rembourser sa moitié, à savoir 400 euros.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sollicitent l'allocation d'une indemnité de procédure de 1.500 euros au vœu de l'article 240 du nouveau code de

procédure civile au motif que malgré leurs efforts à trouver une solution extrajudiciaire et amiable, PERSONNE3.) aurait systématiquement fait obstruction, les obligeant à avoir recours à la justice aux fins de voir établir une fois pour toutes les limites entre les deux héritages.

Il résulte en effet des débats aux deux audiences ainsi qu'en appel que PERSONNE3.) estime la limite actuelle, largement en sa faveur, la bonne, au détriment de ses voisins, et n'entend sous aucun motif donner son accord à un bornage qui la détermine autrement.

En conséquence et aux fins de solutionner une fois pour toutes les discussions sur les limites effectives, les demandeurs se sont vus obligés, par les agissements adverses, à avoir recours à la justice et à engager des frais qu'il serait inéquitable de laisser à leur seule charge.

La demande est dès lors à déclarer fondée en son principe et partiellement fondée en son quantum, le montant de 800 euros étant jugé adéquat.

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de PERSONNE3.), partie qui succombe.

### **Par ces motifs**

le Tribunal de Paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement entre parties et en premier ressort,

**revu** le jugement n° 1069/2021,

**vu** le jugement d'appel n° 2022TALCH14/00211 du 21 décembre 2022,

**vu** le rapport de l'expert PERSONNE4.) du 29 août 2024, entré à la Justice de Paix de Luxembourg le 6 septembre 2024,

**dit** non fondé le moyen formulé par PERSONNE3.) quant à une prescription acquisitive trentenaire,

**entérine** le rapport d'expertise,

par conséquent, **fixe** les limites des parcelles n° NUMERO2.), appartenant à PERSONNE3.), et n° NUMERO1.), appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE2.), à la ligne rouge résultant du plan annexé au rapport d'expertise, déterminant la contenance réelle du terrain de PERSONNE3.) à NUMERO8.) et de celui de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à NUMERO4.),

**dit** que les frais de l'expert sont à prendre en charge à parts égales par les deux parties au litige,

**constate** que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont avancé l'intégralité de la provision,

partant, **ordonne** à PERSONNE3.) de rembourser à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sa part, à savoir 400 (quatre cents) euros,

**dit** partiellement fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

partant, **condamne** PERSONNE3.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 800 (huit cents) euros,

**condamne** PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit Tribunal à Luxembourg, par Nous Anne-Marie WOLFF, Juge de Paix, assistée du greffier Lex BRAUN, avec lequel Nous avons signé le présent jugement, le tout date qu'en tête.

Anne-Marie WOLFF

Lex BRAUN