

Texte pseudonymisé

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

Rép. n°212/25
du 20 janvier 2025

Dossier n° L-CIV-598/24

Audience publique du vingt janvier deux mille vingt-cinq

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

SOCIETE1.) (SOCIETE1.)), établie et ayant son bureau à L-ADRESSE1.), inscrit au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.), représenté par le président de son conseil d'administration actuellement en fonction sinon par son organe statuaire,

élisant domicile en l'étude de Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

partie demanderesse

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, représentée par son gérant KLEYR GRASSO GP S.à r.l., représentée aux fins des présentes par Maître David FICKERS, avocat, en remplacement de Maître Yasmine POOS, avocat à la Cour, les deux demeurant à Strassen,

et

1. **PERSONNE1.), épouse PERSONNE2.),**
2. **PERSONNE2.),**

demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse

comparant par Maître Lejlam MUJKIC, avocat, en remplacement de Maître François MOYSE, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

F a i t s :

Par exploit du 27 septembre 2024 de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER de Luxembourg, la partie demanderesse a fait donner citation aux parties défenderesses à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg le jeudi, 24 octobre 2024 à 15.00 heures, salle JP1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

Après une remise contradictoire à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 6 janvier 2025, lors de laquelle Maître David FICKERS se présenta pour la partie demanderesse, tandis que Maître Lejlam MUJKIC se présenta pour les parties défenderesses.

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 27 septembre 2024, l'établissement public SOCIETE1.) (ci-après dénommé le SOCIETE1.)) a fait donner citation à PERSONNE2.) et à son épouse PERSONNE1.) (ci-après dénommés les époux PERSONNE3.)) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour :

- voir nommer un expert-géomètre de l'administration du cadastre et de la topographie avec la mission de concilier les parties si faire ce peut,
- sinon voir procéder, en présence des parties, à la délimitation et au bornage de la propriété de la partie demanderesse, préqualifiée, cadastrée sous le numéro n°NUMERO2.) (ancienne n° NUMERO3.)), et de la propriété de Madame PERSONNE1.) et Monsieur PERSONNE2.), préqualifiés, cadastrée sous le numéro NUMERO4.), ADRESSE3.) de ADRESSE4.), et ce d'après l'application des titres de propriété des parties, des extraits cadastraux et du mesurage dressé par la société à responsabilité limitée SOCIETE2.) SARL, géomètre agréé, du 30 novembre 2020,
- voir dire qu'en cas d'expertise ordonnée, il sera statué sur les conclusions de l'expert-géomètre, ce qu'en droit il appartiendra, mettre les frais de l'expertise à charge de Madame PERSONNE1.) et Monsieur PERSONNE2.), préqualifiés.

Le SOCIETE1.) réclame une indemnité de procédure de 5.000,00 euros.

A l'appui de sa demande, le SOCIETE1.) fait exposer que les époux PERSONNE3.) sont propriétaires d'une maison d'habitation sise à ADRESSE5.), inscrite au cadastre

de la commune de Luxembourg sous le numéro 472/3371, ADRESSE3.) de ADRESSE4.), d'une contenance de 4,9 ares.

Le SOCIETE1.) serait propriétaire des parcelles cadastrées sous les numérosNUMERO5.)/5133 et 472/4944. Suite à une fusion partielle de la parcelle numéro NUMERO6.) en date du 12 décembre 2022, ladite parcelle aurait acquis le numéro NUMERO2.).

La partie demanderesse précise que la propriété des époux PERSONNE3.) est adjacente à sa propriété.

Suite à un empiètement de la part de ceux-ci, il serait avéré que la limitation physique de la propriété des défendeurs ne correspondrait pas avec la délimitation cadastrale. Cela ressortirait notamment d'un mesurage établi par SOCIETE2.) le 30 novembre 2020. Cet empiètement équivaldrait à environ 71 centiares.

Le SOCIETE1.) aurait mis fin à cette simple tolérance avec effet au 1^{er} mai 2021. Les défendeurs s'opposeraient toutefois à libérer le terrain appartenant au demandeur.

En droit, le SOCIETE1.) base sa demande sur les dispositions de l'article 646 du code civil.

Les époux PERSONNE3.) résistent à la demande. Ils contestent tout empiètement en insistant sur le fait que le grillage marquant la délimitation de leur terrain existerait depuis les années 1950. Dans ce contexte, ils renvoient à un rapport d'expertise unilatéral ainsi qu'à deux attestations testimoniales. Ils auraient utilisé leur parcelle de manière paisible et de bonne foi depuis 1990. Renvoyant aux dispositions de l'article 2262 du code civil, ils s'estiment propriétaires de ce bout de terrain en vertu de la prescription acquisitive.

Le SOCIETE1.) conteste la valeur du rapport d'expertise unilatéral, de même qu'il conteste que le grillage existe depuis aussi longtemps. Il donne à considérer que l'action en bornage est imprescriptible, qu'il n'existe en l'espèce aucune action en revendication et insiste sur le fait qu'un bornage s'impose.

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 sanctionné 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).

Force est de constater qu'en l'espèce, il n'y a pas eu de délimitation amiable ou judiciaire contradictoire antérieure.

Pour s'opposer à la demande en bornage, les défendeurs se limitent à invoquer en quelques mots la prescription acquisitive trentenaire.

Force est toutefois de constater qu'ils ne revendiquent pas reconventionnellement la propriété du bout de la parcelle.

A défaut de demande en revendication, il convient de faire droit à la demande introduite par le SOCIETE1.).

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

Dans la mesure où il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge du SOCIETE1.) l'entièreté des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de le débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

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

PAR CES MOTIFS :

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

reçoit la demande en la forme,

la **dit** fondée,

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

nomme à cet effet expert Marc DIDIER, géomètre officiel, demeurant à L-ADRESSE6.),

pour y procéder avec la mission de procéder dans un rapport écrit et motivé à un bornage judiciaire entre les parcelles inscrites sous les numéros NUMERO7.) (anciennement NUMERO6.) et NUMERO4.), ADRESSE3.) de ADRESSE4.),

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

ordonne à l'établissement public SOCIETE1.), d'une part, et à PERSONNE2.) et PERSONNE1.), d'autre part, de verser au plus tard le 10 février 2025 le montant de 350,00 euros 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 le 26 mai 2025 au plus tard,

déboute l'établissement public SOCIETE1.) de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure,

fait masse des frais et les dépens de l'instance et les impose pour moitié à l'établissement public SOCIETE1.) et pour moitié à PERSONNE2.) et PERSONNE1.).

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix de Luxembourg, date qu'en tête, par Nous Laurence JAEGER, Juge de paix, assistée de la greffière assumée Véronique JANIN, qui ont signé le présent jugement.

Laurence JAEGER

Véronique JANIN