

Texte pseudonymisé

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

Rép. no. 881/25
Dossier no. L- CIVIL-459/24

ORDONNANCE

rendue le 6 mars 2025 en matière de référé civil par Nous, Anne SIMON, Juge de Paix à Luxembourg, assistée de la greffière Sang DO THI,

dans la cause entre

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

demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demandereses, comparant par Maître Marwane FEKRAWI, avocat, en remplacement de Maître Alex PENNING, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg,

et

PERSONNE3.),

demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse, comparant par Maître Katrin GILLEN, avocat, en remplacement de Maître Marc LENTZ, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg.

FAITS

Par exploit du 17 juillet 2024 de l'huissier de justice de Goeffrey GALLE de Luxembourg, les parties demandereses ont fait donner citation à la partie défenderesse à comparaître devant le

tribunal de paix de et à Luxembourg le 12 août 2024 à 9.00 heures, salle JP.1.19, pour y entendre statuer sur les conclusions de la citation annexée à la minute de la présente ordonnance.

Après plusieurs remises contradictoires à la demande des parties, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du 19 février 2025, lors de laquelle Maître Marwane FEKRAWI, en remplacement de Maître Alex PENNING, se présenta pour les parties demanderesse, tandis que Maître Katrin GILLEN, en remplacement de Maître Marc LENTZ, comparut pour la partie défenderesse.

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,

L'ORDONNANCE QUI SUIT

A. La procédure et les prétentions des parties

Par exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ du 17 juillet 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à PERSONNE3.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour :

principalement,

- voir ordonner à la partie défenderesse sur base de l'article 15, alinéa 3 du Nouveau Code de procédure civile, de retirer dans la huitaine au plus tard suivant la signification du jugement à intervenir la haie litigieuse sur la parcelle no NUMERO1.) ;
- voir condamner la partie défenderesse de payer conformément à l'article 17 du Nouveau Code de procédure civile aux parties demanderesse le montant de 200 euros à titre d'astreinte par jour de retard ;
- voir autoriser, pour autant que de besoin, les parties demanderesse à faire enlever la prédite haie aux frais exclusifs de PERSONNE3.), les frais en résultant récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

subsidiatement et en tout état de cause,

- voir ordonner sur base de l'article 15, alinéa 1^{er} du Nouveau Code de procédure civile ensemble avec les articles 544, 646 et 670 et suivants du Code civil une expertise pour :
 - dresser un état des lieux et un constat des désordres et risques notamment d'effondrement, qui affectent le terrain sis à L-ADRESSE1.), plus précisément au niveau de la ligne séparative entre le terrain des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (parcelle NUMERO1.) et celui de PERSONNE3.) (parcelle NUMERO2.)) ;
 - déterminer l'état de la haie/clôture litigieuse ;
 - déterminer notamment à partir de la superficie respective des deux parcelles NUMERO1.) (époux PERSONNE4.) et NUMERO2.) (PERSONNE3.)), la parcelle cadastrale sur laquelle la haie/clôture se trouve implantée ;
 - constater le potentiel risque d'effondrement du terrain de la partie citée sur la parcelle des parties demanderesse ;

- proposer les moyens pour y remédier et en évaluer le coût de la remise en état ;
 - déterminer la propriété de la parcelle de terrain établie entre le mur de soutènement et la limite de la propriété des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;
 - procéder en tout état de cause au bornage des parcelles cadastrées sous les numéros NUMERO1.) (époux PERSONNE4.)) et NUMERO2.) (PERSONNE3.)) ;
- voir condamner la partie citée au paiement de la provision à l'expert ;
- voir condamner la partie citée au paiement d'une indemnité de procédure de 3.000 euros ;
- voir assortir le jugement à intervenir de l'exécution provisoire ;
- voir condamner la partie citée aux frais et dépens de l'instance.

L'affaire a été inscrite au rôle sous le numéro L-CIV-459/24.

B. L'argumentaire des parties

Les époux PERSONNE4.) font valoir qu'au courant de l'année 2019, ils ont acheté un terrain sis à L-ADRESSE1.) inscrite au cadastre de la Commune de Strassen, ADRESSE3.), parcelle NUMERO1.). Même avant leur emménagement, ils auraient pu constater le très mauvais état d'entretien de la haie séparant la propriété de la partie citée demeurant à L-ADRESSE4.) (parcelle NUMERO2.)) et celle des époux PERSONNE4.) et se situant en légère pente descendante en haut de celle des parties demanderesses. Outre le fait que ladite haie se serait toujours présentée dans un état très mal entretenu et peu esthétique, les piliers de la clôture qui sépareraient les deux terrains n'auraient jamais été renforcés par une quelconque fondation en béton. Par ailleurs, les deux parcelles en question auraient initialement été séparées par un talus très vétuste susceptible de provoquer un effondrement d'une partie du terrain de PERSONNE3.) sur celui des parties demanderesses. Confrontées à ce constat, les parties demanderesses auraient été contraintes à construire en toute urgence à leurs frais un mur de soutènement afin d'éviter un effondrement de terre sur leur parcelle. Les parties demanderesses auraient également découvert sur base du rapport relatif au plan de délimitation partielle établie par la société SOCIETE1.) SARL en date du 19 décembre 2022 que la haie litigieuse se situe en réalité et en grande partie sur leur terrain. Ce plan de délimitation qui aurait été validé par l'Administration du Cadastre et de la Topographie revêtirait un caractère officiel et serait parfaitement opposable à la partie adverse. Le mandataire des demanderesses aurait par courrier du 15 février 2023 mis en demeure la partie citée de retirer immédiatement la haie litigieuse, mise en demeure qui serait cependant restée infructueuse.

A l'audience des plaidoiries, les parties s'accordent pour dire que le tribunal de céans a été saisi en tant que juge des référés et qu'il y a lieu de réserver le volet principal de la demande et de juger l'affaire par expédient concernant le volet subsidiaire de la demande relatif à l'institution d'une expertise. Les parties se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité de la demande quant au point de la mission d'expertise proposée par les demandeurs et relatif au bornage. La partie citée souligne qu'elle conteste la version des faits telle qu'elle est alléguée par les demandeurs mais qu'elle accepte l'institution d'une expertise sans aucune reconnaissance et sous toutes réserves.

C. L'appréciation du Tribunal

Compte tenu de l'accord des parties, il convient de réserver le volet principal de la demande introduite par les époux PERSONNE4.).

En application de l'article 15 du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix siégeant en matière de référé peut

- a) dans tous les cas d'urgence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent pas à une contestation sérieuse ou qui justifie l'existence d'un différend,
- b) statuer sur les difficultés relatives à l'exécution de ses propres ordonnances et des jugements rendus en matière de bail à loyer et d'occupation sans droit ni titre,
- c) prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Les pouvoirs du juge des référés sont d'ordre public et il ne peut pas, sous peine d'irrecevabilité de la demande, exercer ses pouvoirs en préjudiciant le fond du litige.

Le juge des référés dépasserait ses pouvoirs en tranchant des questions qui préjudicient le fond et qui portent atteinte aux droits qui appartiendraient à l'une des parties devant d'autres juridictions.

Aux termes de l'article 646 du Code civil, tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs.

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. Elle 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.

Il convient de rappeler que la mission que les parties s'accordent pour confier à l'expert se libelle comme suit :

- dresser un état des lieux et un constat des désordres et risques notamment d'effondrement, qui affectent le terrain sis à L-ADRESSE1.), plus précisément au niveau de la ligne séparative entre le terrain des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (parcelle NUMERO1.) et celui de PERSONNE3.) (parcelle NUMERO2.);
- déterminer l'état de la haie/clôture litigieuse ;
- déterminer notamment à partir de la superficie respective des deux parcelles NUMERO1.) (époux PERSONNE4.) et NUMERO2.) (PERSONNE3.), la parcelle cadastrale sur laquelle la haie/clôture se trouve implantée ;
- voir constater le potentiel risque d'effondrement du terrain de la partie citée sur la parcelle des parties demanderesses ;
- proposer les moyens pour y remédier et en évaluer le coût de la remise en état ;
- déterminer la propriété de la parcelle de terrain établie entre le mur de soutènement et la limite de la propriété des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;
- procéder en tout état de cause au bornage des parcelles cadastrées sous les numéros NUMERO1.) (époux PERSONNE4.) et NUMERO2.) (PERSONNE3.).

Il échet de relever à cet égard que la détermination de la propriété de la parcelle de terrain établie entre le mur de soutènement et la limite de la propriété des époux PERSONNE1.) et

PERSONNE2.) suppose un bornage des parcelles, ce qui constitue une mesure excédant les pouvoirs de la juridiction des référés.

Les deux derniers points de la mission d'expertise telle qu'elle est proposée par les époux PERSONNE4.) relèvent, en effet, de questions de bornage et de droit de propriété et dépassent les pouvoirs du juge des référés.

Il s'ensuit que la demande des époux PERSONNE4.) tenant à l'institution d'une expertise portant sur ces deux points est à dire irrecevable.

S'agissant des autres points de la mission d'expertise, il échet de noter qu'aux termes de l'article 15, alinéa 1er du Nouveau Code de procédure civile, en cas d'urgence, le juge de paix peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

La mesure d'instruction sollicitée n'étant pas contestée dans son principe, et les conditions d'application de l'article 15 du Nouveau Code de procédure civile étant données en l'espèce, il y a lieu de faire droit à la demande d'expertise judiciaire, exceptée les deux derniers points de celle-ci.

Les frais relatifs à l'expertise sont à avancer par les époux PERSONNE4.) étant donné qu'ils sont demandeurs à la présente instance.

PAR CES MOTIFS

Nous, Anne SIMON, juge de paix à Luxembourg, siégeant en matière de référé civil, statuant contradictoirement et en premier ressort,

déclarons irrecevable la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tendant à l'institution d'une expertise pour déterminer la propriété de la parcelle de terrain établie entre le mur de soutènement et la limite de la propriété des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) et pour procéder au bornage des parcelles cadastrées sous les numéros NUMERO1.) (époux PERSONNE4.) et NUMERO2.) (PERSONNE3.) ;

réservons le volet principal de la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) ;

pour le surplus,

au principal, **renvoyons** les parties à se pourvoir devant qui de droit mais dès à présent et par provision, vu l'urgence ;

ordonnons une expertise et commençons pour y procéder Monsieur Serge FABER, demeurant professionnellement à L-6951 OLINGEN, 5, rue d'Eschweiler,

avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de :

- 1) dresser un état des lieux et un constat des désordres et risques notamment d'effondrement, qui affectent le terrain sis à L-ADRESSE1.), plus précisément au niveau de la ligne séparative entre le terrain des époux PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (parcelle NUMERO1.) et PERSONNE3.) (parcelle NUMERO2.) ;
- 2) déterminer l'état de la haie/clôture litigieuse ;

- 3) déterminer notamment à partir de la superficie respective des deux parcelles NUMERO1.) (époux PERSONNE4.)) et NUMERO2.) (PERSONNE3.)), la parcelle cadastrale sur laquelle la haie/clôture se trouve implantée ;
- 4) voir constater le potentiel risque d'effondrement du terrain de la partie citée sur la parcelle des parties demanderesse ;
- 5) proposer les moyens pour y remédier et en évaluer le coût de la remise en état ;

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

ordonnons à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de régler à l'expert au plus tard le 27 mars 2025 la somme de 800,00 à titre de provision à valoir sur la rémunération de l'expert, sous peine de poursuite de l'instance selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile ;

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

disons que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Justice de Paix le 5 juin 2025 au plus tard ;

disons qu'en cas d'empêchement de l'expert commis, il sera procédé à son remplacement par simple ordonnance prise en Notre cabinet ;

fixons l'affaire pour la continuation des débats à l'audience publique du **mercredi, 18 juin 2025 à 15.00 heures, salle JP.1.19** ;

ordonnons l'exécution provisoire de la présente ordonnance nonobstant appel et sans caution ;

réserveons les droits des parties et les dépens.

Fait à Luxembourg, le 6 mars 2025.

Le juge de paix

Anne SIMON

La greffière

Sang DO THI