

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 1988/25
L-CIV-461/24

Audience publique du 11 juin 2025

Le tribunal de paix de et à Luxembourg, arrondissement judiciaire de Luxembourg, siégeant en matière civile et commerciale, a rendu le jugement qui suit

dans la cause

e n t r e

PERSONNE1.), demeurant à **L-ADRESSE1.)**

partie demanderesse au principal
partie défenderesse sur reconvention

comparant par Maître Marc PETIT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE1.) SARL**, société à responsabilité limitée, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son gérant actuellement en fonctions, inscrite au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

partie défenderesse au principal
partie demanderesse par reconvention

représentée par la société à responsabilité limitée ELVINGER DESSOY MARX SARL, établie et ayant son siège social à L-1461 LUXEMBOURG, 31, rue d'Eich, inscrite sur la liste V auprès du Barreau de Luxembourg et sous le numéro B251584 auprès du Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Stéphanie ELVINGER, avocate à la Cour, demeurant à la même adresse

comparant à l'audience par Maître Paul ROEMKÉ, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Stéphanie ELVINGER, avocate à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

Faits

Par exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER du 26 juillet 2024, PERSONNE1.) fit donner citation à la société SOCIETE1.) SARL à comparaître le lundi, 19 août 2024 à 9.00 heures devant le tribunal de paix de et à Luxembourg pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée au présent jugement.

A l'appel de la cause à la prédite audience publique, la société à responsabilité limitée ELVINGER DESSOY MARX SARL se présenta pour la société SOCIETE1.) SARL et l'affaire fut fixée aux fins de plaidoiries à l'audience du 20 novembre 2024.

Après quelques refixations, l'affaire fut utilement retenue à l'audience du 7 mai 2025 lors de laquelle Maître Marc PETIT et Maître Paul ROEMKÉ, en remplacement de Maître Stéphanie ELVINGER, cette dernière en représentation de la société ELVINGER DESSOY MARX SARL, 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:

Exposé de la demande

Par exploit de l'huissier de justice Tessy SIEDLER du 26 juillet 2024, PERSONNE1.) a donné citation à la société SOCIETE1.) SARL à comparaître devant le juge de paix aux fins de voir procéder à un bornage judiciaire et nommer à cette fin un expert, d'ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir, de condamner la partie défenderesse à lui verser une indemnité de procédure de 1.000.-EUR et de mettre à charge de la partie défenderesse l'ensemble des frais de l'instance.

À l'appui de sa demande, PERSONNE1.) fait valoir qu'elle est propriétaire d'une maison d'habitation située sur une parcelle située à ADRESSE3.), inscrite au cadastre de la commune et section NUMERO2.) de ADRESSE4.) de Luxembourg sous le numéroNUMERO3.), lieudit « ADRESSE5.) » comprenant également des places, chemins, appartements et dépendances. Elle précise que cette propriété est contiguë à celle de la partie défenderesse, la société SOCIETE1.) SARL, sise à ADRESSE6.), inscrite au cadastre de la commune et

section NUMERO2.) de ADRESSE4.) à Luxembourg sous le numéroNUMERO4.), lieudit « ADRESSE5.) », comme bâtiment d'habitation.

Elle expose encore que la société SOCIETE1.) SARL est en train d'y édifier un immense immeuble, et que tout porterait à croire non seulement que les travaux ne respecteraient pas strictement les plans autorisés, mais qu'en outre les constructions « as-build » empièteraient sur son propre fonds. Elle soutient que ces constructions viendraient notamment s'appuyer sur un mur qui n'est pas mitoyen, mais qui se trouve exclusivement sur sa propriété.

Estimant que ces agissements injustifiés lui causent torts et griefs, la partie demanderesse indique être contrainte de solliciter un bornage des propriétés voisines, conformément à l'article 646 du Code civil.

Moyens de la partie défenderesse

La société SOCIETE1.) SARL conclut au rejet intégral de la demande en bornage, en soulevant plusieurs moyens.

Elle fait valoir, en premier lieu, que les conditions d'application de l'article 646 du Code civil ne sont pas réunies.

D'une part, cet article concerne exclusivement les immeubles non bâtis, alors qu'en l'espèce, les deux fonds en cause sont entièrement construits et d'ores et déjà délimités par un mur mitoyen.

D'autre part, un mesurage officiel, réalisé par l'expert RAUCHS (pièce 3), déposé au cadastre et publié sur Géoportail, aurait déjà été effectué antérieurement et n'aurait jamais été contesté par la demanderesse. Ce mesurage constaterait expressément que le pignon des immeubles est mitoyen, ce qui signifie que la limite séparative entre les propriétés est déjà déterminée.

Elle rappelle à ce titre que selon une jurisprudence constante (versée en pièce 2), la présence d'un mur mitoyen exclut l'intérêt à agir en bornage, ce dernier n'ayant vocation à délimiter deux terrains couverts de constructions qu'à condition d'être séparées par un terrain libre. Or, en l'occurrence, la séparation serait déjà matérialisée par un mur mitoyen. Dès lors, même à supposer l'absence de mesurage préalable, la seule existence du mur mitoyen s'opposerait à une procédure de bornage.

La société SOCIETE1.) SARL précise également qu'à l'occasion de deux contrôles effectués par la commune, il a été constaté que les rehaussements et transformations réalisés sur sa propriété ne dépassent pas les limites cadastrales (pièce 4).

Elle invoque en outre la présomption de mitoyenneté prévue à l'article 653 du Code civil, selon laquelle tout mur séparant deux bâtiments est présumé mitoyen, sauf preuve contraire par titre ou signes matériels. Or, selon elle, aucun élément probant n'a été fourni par la demanderesse de nature à renverser cette

présomption. Le mur litigieux devrait donc, à défaut de preuve contraire, être considéré comme mitoyen.

Dans ce contexte, elle sollicite encore l'écartement des pièces 3 à 7 produites par la demanderesse, au motif qu'elles n'auraient été communiquées que la veille de l'audience, en violation du principe du contradictoire.

S'agissant de l'expertise unilatérale produite par PERSONNE1.), la défenderesse en conteste la force probante, en relevant que cette expertise mentionne elle-même un mur mitoyen, que les photographies jointes ne révèlent aucune pente identifiable, et que le courriel de l'expert est vague et imprécis.

La société SOCIETE1.) SARL souligne en outre que le fait que la maison soit classée ou placée sous une quelconque mesure de protection patrimoniale est sans incidence sur le bien-fondé de l'action en bornage.

À titre subsidiaire, dans l'hypothèse où le tribunal ordonnerait une expertise en bornage, elle demande que la mission de l'expert soit reformulée dans des termes qu'elle propose (« *procéder en présence des parties, ou elles dûment appelées, à la délimitation et au bornage de la propriété de la partie requérante et de la propriété du cité, d'après l'application des titres de propriété des parties* »), et suggère la désignation de PERSONNE2.) en qualité d'expert.

Enfin, la société SOCIETE1.) SARL s'interroge sur la nature véritable de la demande formulée par la partie adverse. Elle estime qu'il s'agirait en réalité d'une action en revendication déguisée, par laquelle PERSONNE1.) chercherait à obtenir la reconnaissance d'un droit de propriété sur une portion du fonds voisin. Or, une telle prétention relèverait du contentieux de la propriété et non du bornage, de sorte que le tribunal serait incompétent *ratione materiae*. Elle ajoute que cette question, touchant à l'ordre public, devrait être soulevée d'office par le tribunal et rejette l'argumentation de la partie demanderesse que ce moyen aurait dû être présenté *in limine litis*.

Enfin, elle demande reconventionnellement une indemnité de procédure de 1.500.-EUR.

Réplique de la partie demanderesse

PERSONNE1.) conteste l'ensemble des moyens soulevés par la défenderesse et conclut au maintien de sa demande.

Elle soutient, en premier lieu, que le moyen tiré du fait qu'il s'agissait en réalité d'une action en revendication déguisée est irrecevable, dans la mesure où il n'a pas été invoqué *in limine litis*.

En deuxième lieu, PERSONNE1.) critique la jurisprudence citée par la défenderesse (pièce 2), estimant qu'elle n'est pas transposable à la présente affaire. Selon elle, admettre cette interprétation reviendrait à rendre toute action en bornage impossible dès lors qu'un mur existerait entre deux immeubles bâtis, ce qui viderait l'article 646 du Code civil de sa substance.

Elle ajoute que la présomption de mitoyenneté prévue à l'article 653 du Code civil a bien été renversée en l'espèce, notamment par la présence de marques matérielles contraires, qu'elle estime établies. En effet, la pente du mur serait clairement visible sur les photographies versées aux débats, ce qui attesterait d'un écoulement des eaux pluviales exclusivement sur son terrain.

Concernant les pièces 3 à 7, dont la défenderesse sollicite le rejet, PERSONNE1.) fait valoir que certaines de ces pièces (notamment les pièces 3 et 5) avaient déjà été produites dans une instance antérieure, à savoir celle ayant donné lieu à une procédure de référé-expertise, introduite une semaine avant l'audience.

Enfin, elle conteste la demande reconventionnelle tant dans son principe qu'en son quantum.

Pièce versée en délibéré

En cours de délibéré, la société SOCIETE1.) SARL a adressé au tribunal une photographie (pièce 5) qu'elle affirme avoir reçue de la part de sa mandante après l'audience des plaidoiries. Elle précise que cette photo aurait été prise depuis son propre terrain, après les travaux de démolition de l'ancienne maison qui s'y trouvait et représenterait l'intégralité du mur séparatif entre les deux immeubles du litige. Elle soutient que ce cliché prouve clairement l'existence d'un mur continu séparant les deux propriétés, et ce, sur toute la longueur, de sorte que l'action en bornage se heurterait à l'existence d'un mur contigu rendant cette action inutile, conformément à la jurisprudence citée en audience.

Dans son courrier de réponse du même jour, PERSONNE1.) s'est tout d'abord opposée à la prise en compte de cette nouvelle pièce, précisant que la défenderesse avait elle-même demandé le rejet des pièces 3-7 pour cause de communication tardive. Cette pièce devait donc logiquement connaître le même sort. Sur le fond, elle soutient que la photographie confirme au contraire ses propres affirmations. En effet, force serait de constater que le mur visible sur le cliché est situé entièrement sur sa propre parcelle. Ceci ressortirait notamment de la présence d'un grillage, placé en retrait derrière le mur et non sur le mur lui-même, ainsi que de l'inclinaison de la pente du mur, orientée à 100% vers sa propriété, indiquant une évacuation des eaux pluviales exclusivement sur son terrain.

Appréciation

Sur la recevabilité des pièces communiquées tardivement

Le tribunal relève que tant PERSONNE1.) que la société SOCIETE1.) SARL ont versé aux débats des pièces à un stade avancé de la procédure, certaines ayant été communiquées à l'autre partie la veille de l'audience, d'autres même postérieurement aux plaidoiries, soit en cours de délibéré.

S'agissant tout d'abord des pièces 3 à 7 versées par PERSONNE1.), il ressort des échanges que certaines de ces pièces notamment le rapport d'expertise, avaient déjà été produites dans une instance antérieure, opposant les mêmes parties, et que les autres pièces sont constituées pour l'essentiel de photographies, reflétant la configuration actuelle des lieux.

Ces éléments de nature factuelle et visuelle ont été portés à la connaissance de la société SOCIETE1.) SARL suffisamment à temps pour permettre une discussion contradictoire à l'audience. Le tribunal décide partant, en l'absence de preuve d'un préjudice concret au droit de la défense, qu'il n'y a pas lieu de les écarter des débats.

Il en est de même en ce qui concerne la photo versée en cours de délibéré par la défenderesse. En effet, bien qu'il est incontestable que cette pièce a été produite tardivement, il n'en reste pas moins que la demanderesse a pu formuler ses observations par écrit, ce qu'elle a d'ailleurs fait le jour même. Par ailleurs, là aussi, il faut dire que la pièce litigieuse consiste en une photo du mur séparatif, censée illustrer la configuration des lieux. Elle reflète donc une situation matérielle visible sur place et connue des deux parties.

Dans ces conditions, le tribunal décide de ne pas écarter des débats les pièces litigieuses, lesquelles contribuent, en réalité, à la compréhension des faits.

Sur la compétence du tribunal

La société SOCIETE1.) SARL soutient que l'action en bornage du demandeur s'analyse comme une action en revendication déguisée, de sorte qu'elle soulève l'incompétence du juge de paix pour en connaître.

La demanderesse réplique que la défenderesse aurait dû soulever son moyen tiré de l'incompétence *in limine litis* avant toute défense au fond.

Suivant l'article 4,2° du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît toujours à charge d'appel, à quelque valeur que la demande puisse s'élever des actions en bornage.

Selon 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 est l'opération consistant à fixer les limites de fonds contigus. Elle a pour objet de délimiter des parcelles alors que l'action en revendication a pour objet un bien délimité.

Les exceptions d'incompétence matérielle, en raison de leur caractère d'ordre public, peuvent être soulevées par le défendeur en tout état de cause, de même qu'elles peuvent et même doivent être soulevées d'office par le tribunal incompétemment saisi (cf. T. HOSCHET, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2e édition, n° 868).

La défenderesse n'ayant pas tardivement soulevé l'incompétence matérielle du juge de paix, le moyen de PERSONNE1.) laisse dès lors d'être fondé.

En application de l'article 646 du Code civil, tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës.

Le bornage est l'opération matérielle consistant à implanter des signes ostensibles aux angles des propriétés ; c'est l'opération qui consiste à déterminer les limites d'une propriété et à les marquer par des signes matériels durables. Il englobe l'étude du titre, le mesurage, les reprises ou restitutions de terrain, l'implantation de bornes. Il s'effectue ordinairement au moyen de pierres-bornes, qui doivent être disposées de telle façon qu'en allant en ligne droite d'une borne à l'autre, on suit exactement la ligne séparative des deux héritages. L'action en bornage a pour objet de fixer définitivement la ligne séparative des héritages et d'assurer par la plantation de pierres-bornes, le maintien de la limite ainsi déterminée.

Le bornage judiciaire est l'action qui a pour objet de fixer contradictoirement entre les propriétés contiguës, les limites de leurs héritages, soit que ces limites étant dès à présent connues et certaines, qu'il n'y ait plus qu'à faire la plantation matérielle des bornes, soit que ces limites étant inconnues, il soit nécessaire de les rechercher et de les découvrir préalablement. C'est une action qui tend à la fixation de la frontière entre les deux héritages.

Si l'action en bornage et l'action en revendication de propriété sont, toutes deux, des actions réelles pétitoires, elles diffèrent car l'action en bornage a pour objet la détermination de l'étendue et des limites de propriétés voisines tandis que l'action en revendication vise l'attribution de tout ou partie d'une parcelle dont la propriété est revendiquée. L'action en bornage ne peut tendre qu'à la délimitation de propriétés contiguës et ne peut être utilisée à des fins de revendication tendant directement à la restitution d'une parcelle dont le demandeur se prétend propriétaire (cf. JCL Civil Code, Art. 646, Fasc. unique : Servitudes – Servitudes dérivant de la situation des lieux – Bornage, n° 80).

En l'espèce, PERSONNE1.) affirme que les constructions as-built réalisées par la défenderesse empiètent sur son fonds, en venant s'appuyer sur un mur qu'elle qualifie de non mitoyen, situé selon elle exclusivement sur sa propriété. Elle se prévaut ainsi d'un droit de propriété exclusif sur le mur litigieux.

La société SOCIETE1.) SARL, au contraire, soutient que le mur est mitoyen, et que ses constructions ne dépassent pas les limites cadastrales.

Dès lors, bien que la demanderesse conclut formellement à un bornage entre sa parcelle et celle de la défenderesse, le mur litigieux constitue déjà une délimitation physique entre les deux fonds.

La contestation ne porte donc pas sur l'implantation de la limite, mais sur la propriété du mur lui-même et du terrain sur lequel le mur a été érigé.

Il apparaît ainsi que la demande ne tend pas à fixer une limite incertaine, mais à obtenir la reconnaissance d'un droit exclusif de propriété sur une bande de terrain déterminée. Il s'agit, en substance, d'une action en revendication, qui ne peut être accueillie dans le cadre d'une procédure en bornage.

En vertu de l'article 20 du Nouveau Code de procédure civile, une telle demande relève de la compétence du tribunal d'arrondissement, juridiction de droit commun, seule compétente pour connaître d'un litige de propriété.

Le tribunal saisi ne peut, dès lors, que se déclarer incompétent *ratione materiae*.

Les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau code de procédure civile ne sont pas fondées

Les frais et dépens de l'instance sont à mettre à charge de la partie qui succombe, en l'occurrence PERSONNE1.).

Par ces motifs

le tribunal de paix de et à Luxembourg, siégeant en matière civile et commerciale, statuant contradictoirement à l'égard de toutes les parties et en premier ressort,

dit qu'il n'y a pas lieu de rejeter ni les pièces 3 à 7 versées par PERSONNE1.), ni la pièce versée en cours de délibéré par la société SOCIETE1.) SARL ;

se **déclare** matériellement incompétent pour connaître de la demande de PERSONNE1.) ;

déclare les demandes respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure non fondées ;

partant en **déboute** ;

condamne PERSONNE1.) à tous les frais et dépens de l'instance.

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

