

Texte pseudonymisé

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

Répertoire No. 2197/25  
L-CIV-124/24

### **Audience publique du 25 juin 2025**

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

la société **SOCIETE1.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE1.)**, représentée par son représentant légal actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO1.)

#### **partie demanderesse**

représentée par la société à responsabilité limitée E2M SARL, inscrite au barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-1140 LUXEMBOURG, 20, route d'Arlon, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro B210821, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

comparant à l'audience par Maître Emilie WALTER, avocate à la Cour, en remplacement de Maître Max MAILLIET, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

e t

la société **SOCIETE2.) SA**, société anonyme, établie et ayant son siège social à **L-ADRESSE2.)**, représentée par son conseil d'administration actuellement en fonctions, immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de Luxembourg sous le numéro NUMERO2.)

## **partie défenderesse**

comparant par Maître Vincent RICHARD, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Brice OLINGER, avocat à la Cour, les deux demeurant à Luxembourg

---

## **Faits**

Les faits et rétroactes de l'affaire résultent à suffisance de droit des qualités, considérants et motifs d'un jugement du 10 juillet 2024 (Répertoire No. 2436/24) nommant expert M. Mariano CASTELLUCCI ainsi que des ordonnances du 19 août 2024 (Répertoire No. 2721/24) nommant expert M. Marc DIDIER et du 18 septembre 2024 (Répertoire No. 2809/24) nommant expert l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

En date du 13 mars 2025, l'expert-géomètre Claude WALLERS de l'Administration du Cadastre et de la Topographie déposa son rapport.

A l'audience publique du 4 juin 2025 à laquelle l'affaire avait été fixée pour la continuation des débats, Maître Emilie WALTER, en remplacement de Maître Max MAILLIET, ce dernier en représentation de la société E2M SARL, et Maître Vincent RICHARD, en remplacement de Maître Brice OLINGER, 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:**

A l'audience des plaidoiries du 4 juin 2025, les parties ont demandé au tribunal d'entériner la limite retenue au procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites établi par l'expert Claude WALLERS dans son rapport d'expertise du 3 mars 2025.

Toutefois, si les parties ne contestent pas le tracé horizontal des limites de propriété telles que déterminées par le géomètre, elles expliquent qu'un différend subsiste quant à la répartition en volume de la falaise située en limite des deux fonds. Ainsi, si les parties admettent la ligne de bornage en surface, un désaccord persiste concernant le relief vertical de la falaise dans leurs fonds respectifs, l'expert précédemment désigné s'étant déclaré incompétent pour se prononcer à ce sujet.

En ce sens, la partie demanderesse soutient qu'il y a dès lors lieu de nommer un nouvel expert afin qu'il procède à une expertise 3 D et propose à cet effet l'expert SCHROEDER.

La société SOCIETE2.) SA conclut, à titre principal, à l'irrecevabilité de la demande de nouvelle expertise, faisant valoir que le bornage a déjà été régulièrement effectué par le géomètre initialement désigné, et qu'il n'y aurait dès lors plus lieu de procéder à une nouvelle mesure. A titre subsidiaire, elle s'oppose à la désignation de l'expert proposé par la société SOCIETE1.) SA.

Cette dernière soutient pour sa part qu'il ne s'agit nullement d'une demande nouvelle mais de la suite logique et nécessaire du bornage initial. Elle fait valoir que le premier s'étant limité à une délimitation en plan horizontal, une nouvelle expertise est indispensable pour déterminer, en 3D, la répartition du volume de la falaise.

### **Appréciation**

Suite à leur accord des parties, il convient dès lors d'entériner le rapport du géomètre officiel Claude WALLERS du 3 mars 2025, contenant en annexe le plan d'expertise et le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites, documents repris au dispositif du présent jugement.

En revanche, un différend subsiste concernant la répartition en volume de la falaise située en limite des deux propriétés. Il ne s'agit donc plus d'une contestation portant sur l'emplacement de la ligne séparative, mais sur la répartition verticale du relief naturel (falaise, talus), dont la consistance et l'inclinaison rendent incertaine la délimitation de la propriété en profondeur ou en surplomb.

Dans ce contexte, une expertise topographique classique ne permet pas d'appréhender avec précision la répartition des droits de propriété sur la masse rocheuse litigieuse. L'intervention d'un expert spécialisé en modélisation tridimensionnelle apparaît dès lors nécessaire afin de déterminer, sur base d'un relevé précis du terrain en coupe verticale, la part respective du volume de la falaise revenant à chaque partie.

Contrairement à ce que soutient la partie défenderesse, une telle demande ne constitue pas une prétention nouvelle, mais bien la suite logique du bornage horizontal initialement accepté. Elle tend à compléter les opérations de délimitation dans leur dimension verticale, compte tenu de la configuration particulière du terrain litigieux.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de désignation d'un expert aux fins d'analyse volumétrique, en lui confiant la mission plus amplement détaillée au dispositif du présent jugement.

### **Par ces motifs**

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

**statuant** en continuation du jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 10 juillet 2024 ;

suite à l'accord des parties, **entérine** purement et simplement le rapport d'expertise du géomètre officiel Claude WALLERS qui est de la teneur suivante:

avant tout autre progrès en cause,

**nomme** expert Danielle GHERARDI, ADRESSE0.);

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

- se rendre sur les lieux et effectuer un relevé topographique en 3D de la zone litigieuse ;
- déterminer la répartition volumétrique de la falaise en coupe verticale sur base de la ligne de bornage horizontale reconnue par les parties ;
- établir, selon les caractéristiques géologiques et la configuration du terrain, un schéma, en plan et en coupe, représentant la répartition respective des volumes entre les propriétés concernées.

**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 la société SOCIETE1.) SA et à la société SOCIETE2.) SA de verser chacun au plus tard le 1er août 2025 le montant de 500,00.-EUR 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 pour le 15 octobre 2025 ;

**tient** l'affaire en suspens en attendant le dépôt du rapport ;

**réserve** 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