

Texte pseudonymisé

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

Rép. n° 3725/25  
du 19.11.2025

Dossier n° L-CIV-87/24

**Audience publique du dix-neuf novembre 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

**PERSONNE1.)** et son époux

**PERSONNE2.),**

demeurant tous deux à L-ADRESSE1.),

**parties demanderesses,**

comparant par la société en commandite simple KLEYR GRASSO secs, établie et ayant son siège social à L-2361 Strassen, 7, rue des Primeurs, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220509 ainsi que sur la liste V du tableau de l'ordre des avocats du barreau de Luxembourg, qui est constituée et en l'étude de laquelle domicile est élu, elle-même représentée par son gérant actuellement en fonctions, à savoir la société à responsabilité limitée KLEYR GRASSO GP sàrl, établie à la même adresse et inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B220442, représentée aux fins de la présente procédure, et se présentant à l'audience, par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, demeurant à Strassen,

et

**l'ORGANISATION1.),**

représentée par son bourgmestre ou son conseil échevinal actuellement en fonctions, établie en sa maison communale sise à L-ADRESSE2.),

**partie défenderesse,**

comparant par Maître Adrien KARIGER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour, demeurant tous deux à Luxembourg.

---

### **Faits**

Par exploit du 7 février 2024 de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.) ont fait donner citation à l'ORGANISATION1.) à comparaître devant le tribunal de paix de et à Luxembourg à l'audience publique du jeudi, 29 février 2024 à 15 heures, salle JP 1.19, pour y entendre statuer conformément à la citation prémentionnée et annexée à la minute du présent jugement.

Après sept remises, l'affaire fut utilement retenue à l'audience publique du mercredi, 15 octobre 2025 à 9 heures, salle JP 1.19.

Les requérants, PERSONNE1.) et son époux PERSONNE2.), comparurent par la société en commandite simple KLEYR GRASSO secs, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Henry DE RON, avocat à la Cour, lequel se présenta à l'audience, tandis que la défenderesse, l'ORGANISATION1.), comparut par Maître Adrien KARIGER, avocat à la Cour, en remplacement de Maître Steve HELMINGER, avocat à la Cour.

Les mandataires des parties furent entendus en leurs explications 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 :**

Par exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch-sur-Alzette du 7 février 2024, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait donner citation à l'ORGANISATION1.) à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour y voir recevoir la demande en la forme, et, quant au fond, la dire fondée et justifiée, condamner la partie citée, sur base de l'article 117 du nouveau code de procédure civile, à cesser de troubler la possession des demandeurs, au besoin, annuler le changement de la contenance résultant du rapport de mensuration officielle défectueux du 27 juillet 2023, ordonner la rectification du rapport de mensuration officielle, à réaménager le mur à sa hauteur initiale, annuler les modifications sur le chemin, notamment les bordures posées, à titre de mesure d'instruction ordonner le mesurage de la contenance des parcelles des demandeurs (n<sup>os</sup> NUMERO1.) et NUMERO2.)) et de l'ORGANISATION1.) (n° NUMERO3.)), mais aussi l'ensemble des parcelles plus amplement spécifiés comme suit :

-NUMERO4.) ;

-NUMERO2.) ;

-NUMERO5.) ;

-NUMERO6.).

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir, condamner la partie citée au paiement du montant de 1.500,- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile et à tous les frais et dépens de l'instance.

**Prétentions et moyens des parties :**

Aux termes de leur citation, **PERSONNE1.) et PERSONNE2.)** soutiennent être propriétaires des parcelles de terrain sises à L-5414 ADRESSE1.), et inscrites au cadastre de l'ORGANISATION1.), section A de ADRESSE4.) :

- numéro NUMERO1.), d'une contenance de 3a25ca ;
- numéro NUMERO2.), d'une contenance de 16a5ca ; et
- numéro NUMERO7.), d'une contenance de 10a55ca.

Ils seraient les voisins directs de l'ORGANISATION1.), établie à L-ADRESSE2.). Cette dernière serait propriétaire d'une parcelle de terrain inscrite au cadastre de l'ORGANISATION1.), section A de ADRESSE4.), numéro NUMERO3.), d'une contenance de 8a14ca.

Les deux propriétés contiguës auraient une légère pente. Jusqu'à récemment, les deux propriétés auraient été séparées par un mur de soutènement en béton d'une hauteur de deux mètres, érigé en forme d'escalier à marches longues.

Avant de commencer des travaux, l'ORGANISATION1.) aurait publié un avis de demande de construction. L'avis aurait été apposé le 7 mars 2023 avec un délai d'opposition de 30 jours.

Le 27 mars 2023, sans préjudice quant à la date exacte, l'ORGANISATION1.) aurait demandé à un géomètre d'intervenir et de produire un rapport de mensuration officielle. Le but aurait été le bornage de la limite cadastrale entre les parcelles NUMERO1.), NUMERO2.) et NUMERO3.).

Le 5 avril 2023, le Bourgmestre de l'ORGANISATION1.) aurait délivré une autorisation de bâtir portant « *l'installation d'une clôture et le réaménagement du jardin de la mairie* ».

Le même jour, des ouvriers auraient commencé à démonter les chaperons en pierre naturelle et à installer un coffrage pour couler du béton. Le 7 avril 2023, les dimensions du coffrage permettraient de conclure qu'il ne s'agit pas de la simple installation d'une clôture, mais d'une élévation d'un mur à une hauteur supérieure à deux mètres.

Un rapport de mensuration officielle du bornage de la limite entre les parcelles NUMERO1.), NUMERO2.) et NUMERO3.) aurait été rédigé le 17 juillet 2023 et ensuite communiqué à la commune.

Le fait que l'ORGANISATION1.) ait demandé une telle expertise prouverait qu'elle n'était pas sûre du tracé de la limite cadastrale. Elle a néanmoins fait exécuter les travaux. L'expertise du géomètre est contestée par les demandeurs.

En réalité, le mur qui borde le chemin constituerait la limite de la parcelle n° NUMERO3.). Il aurait été construit par le presbytère au début des années 1900. Le chemin en question ferait partie des parcelles n°s NUMERO1.) et NUMERO2.), et non de la parcelle n° NUMERO3.), comme le préciserait le géomètre.

De nombreuses preuves le confirmerait :

1) Le projet et l'autorisation de 2018 de la transformation et de l'agrandissement de la nouvelle mairie préciseraient le terrain sur lequel les travaux seraient effectués. Le projet devant être réalisé « *aux abords du chemin* ». Si le chemin faisait encore partie de la parcelle appartenant à l'ORGANISATION1.), celle-ci s'assurerait également, lors de ce projet de rénovation, que le chemin situé à côté du mur soit également rénové ou au moins entretenu. Le fait que la Commune a exclu le chemin lors du réaménagement en 2018, montre qu'elle ne considère pas le chemin comme faisant partie de sa parcelle.

2) Déjà les « Kataster Urpläne » de l'ORGANISATION1.) datant de 1813 indiqueraient que les parcelles n°s NUMERO1.) et NUMERO2.) sont contiguës de telle sorte que l'accès à la parcelle n° NUMERO7.) ne pouvant se faire qu'en traversant les parcelles n°s NUMERO1.) et NUMERO2.).

3) Le chemin en question aurait ainsi fait l'objet d'un litige en 1980. Ce litige concernait l'agriculteur PERSONNE3.) dont les parcelles n°s NUMERO8.) et NUMERO9.) sont contiguës à la parcelle appartenant aux requérants. A l'époque, le chemin en question aurait été rendu inaccessible au public par un portail.

Comme la seule possibilité d'accès passait par les parcelles appartenant aux demandeurs, ces derniers ont été condamnés par le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg en 1980 « *à remettre à PERSONNE3.) une clé du cadenas respectivement de la serrure fermant le portail qui commande l'accès au fond* ». Le fait que les requérants se soient présentés comme propriétaires des parcelles n°s NUMERO1.) et NUMERO2.) devant le tribunal et qu'ils aient également été condamnés prouve que le chemin fait partie des parcelles appartenant aux requérants, du moins qu'ils considèrent être les légitimes propriétaires.

4) La parcelle n° NUMERO7.) limitrophe à la parcelle de PERSONNE3.) appartiendrait depuis 2001 aux demandeurs. Entre 1980 et aujourd'hui, la parcelle avec l'ancien n° NUMERO10.) aurait été morcelée, non pas en largeur mais en longueur. Cependant, la parcelle n'aurait subi aucune modification sur la partie qui jouxte le chemin.

5) Depuis 1980, il n'y aurait pas eu non plus de modification concernant le bornage ou de morcellement des parcelles n°s NUMERO1.) et NUMERO2.).

Pour ces parcelles (NUMERO1.) et NUMERO2.)), il existerait des actes avant et après 1980, qui prouveraient qu'il n'y a pas eu de modifications, notamment en ce qui concerne la contenance. Ces actes décrivent de même la situation de bornage.

6) L'acte de donation du 27 décembre 1902 figurant sur l'extrait de provenance des parcelles n<sup>os</sup> NUMERO1.) et NUMERO2.) décrirait la situation des parcelles comme suit : « ADRESSE6.) (...) *stößt an die Kirchenfabrik von ADRESSE7.)* ». Il faudrait savoir que la fabrique d'église se situait sur la parcelle n° NUMERO3.), qui appartient aujourd'hui à l'ORGANISATION1.).

En ce qui concerne la contenance, il y aurait lieu de relever que les parcelles n<sup>os</sup> NUMERO1.) et NUMERO2.) sont tirées de l'ancien n° NUMERO11.). Dans l'acte de donation sous réserve de l'usufruit du 5 février 1947, la parcelle a une contenance de 19a30ca. Par la suite, l'acte du 5 septembre 1972 indique que la parcelle n° NUMERO1.) a une contenance de 3a25ca et l'acte du 13 février 1979 indique que la parcelle n° NUMERO2.) a une contenance de 16a05ca. La contenance des parcelles a donc toujours été la même.

Aujourd'hui, la situation ne serait plus la même, alors qu'il n'y a pas eu de modification de la part des propriétaires. En mesurant la contenance des parcelles en question, la contenance serait de 19a et non plus de 19a30ca. La contenance réelle aurait donc été modifiée sans consentement et sans autorisation des propriétaires. Officiellement, les parcelles auraient toujours encore la contenance de 19a30ca.

La parcelle n° NUMERO3.) aurait officiellement une contenance de 8a14ca, alors que la contenance mesurée serait de 8a31ca.

La parcelle n° NUMERO3.) n'est pas seulement contiguë aux parcelles des requérants, mais aussi aux parcelles n<sup>os</sup> NUMERO12.), NUMERO13.) et NUMERO14.). La longueur de la limite entre la parcelle n° NUMERO3.) et les parcelles n<sup>os</sup> NUMERO12.), NUMERO13.) et NUMERO14.) constituerait une preuve supplémentaire que la parcelle n° NUMERO3.) a absorbé le chemin. Si l'on mesure la limite sur le site du Geoportail, on obtiendrait une longueur de 37,13 mètres, alors que le plan d'un mesurage, effectué en 2011, indique une longueur de 33,83 mètres. Le chemin adjacent à la frontière sur la gauche aurait une largeur de 3,5 mètres, ce qui relèverait également du plan de mesurage de 2011. Il ne pourrait y avoir eu qu'un allongement de la limite par l'ajout du chemin, puisque la parcelle située à droite de la parcelle a une longueur de 12,25 mètres, inchangée depuis 2011. La parcelle n° NUMERO3.) aurait donc absorbé le chemin.

La mesure de la limite qui a été commandée le 27 mars 2023 ne peut donc pas correspondre à la réalité et aux rapports de propriété effectifs. Le rapport de mensuration, ainsi que le nouveau bornage de la limite cadastrale entre les parcelles NUMERO1.), NUMERO2.) et NUMERO3.) constitue un trouble pour les requérants.

Suite à ce rapport de mensuration, l'administration de la commune continuerait à réaliser ses projets. Elle commencerait à se comporter comme ayant possession du chemin en y réalisant des travaux et en y posant des bordures le long du mur. Par un courrier du 7 septembre 2023, les requérants ont demandé sans succès à l'administration communale de cesser tous travaux et tous aménagements quelconques.

Il n'y aurait pas d'explications ou de justifications pour le comportement de l'administration communale. Depuis plus de cinquante ans, les requérants auraient entretenu et occupé ce chemin. Ceci aurait été le cas les dernières années, mais aussi dans le passé lorsque la parcelle voisine appartenait encore à la fabrique d'église. Ce serait seulement à partir du moment où la commune se serait installée sur la parcelle voisine des requérants, que la possession des requérants aurait été mise en question et subi de troubles successifs.

En droit, les parties demandereses entendent baser leur demande principalement sur l'article 117 du nouveau code de procédure civile selon lequel « *les actions possessoires ne seront recevables qu'autant qu'elles auront été formées, dans l'année du trouble, par ceux qui, depuis une année au moins, étaient en possession paisible par eux ou les leurs, à titre non précaire.* »

En l'espèce, le 5 avril 2023, les travaux d'élévation du mur auraient commencé. C'est à cette même date, que le délai d'un an commencerait à courir.

Les demandeurs seraient en possession du chemin. En l'espèce, le chemin passe à travers des parcelles n<sup>os</sup> NUMERO1.) et NUMERO2.). Sur ces parcelles se trouve la maison d'habitation et le jardin des parties requérantes. Le chemin, ayant toujours fait partie de leur jardin, a été régulièrement tondu et entretenu par les requérants. Le chemin est composé non seulement de gazon, mais aussi de bitume. La partie du chemin en bitume constituerait une partie de l'entrée. Ce terrassement aurait été réalisé par les demandeurs en date du 26 septembre 1974 et renouvelé en date du 14 mai 2021. La possession du chemin n'aurait jamais été mise en question, ni contestée. L'action en complainte est donc formée dans l'année du trouble par ceux qui, depuis plusieurs années, sont en possession du chemin.

L'action introduite nécessiterait l'existence d'un trouble, il y aurait plusieurs troubles de possession.

En l'espèce, les travaux d'installation d'une clôture auraient commencé le 5 avril 2023.

Non pas les travaux sont considérés comme trouble, mais le fait qu'il ne s'agit pas de la simple installation d'une clôture, mais d'une élévation d'un mur à une hauteur supérieure à deux mètres. L'élévation du mur trouble donc la possession des requérants, notamment la servitude « *non altius tollendi* ».

Le rapport de mensuration officielle du bornage de la limite entre les parcelles NUMERO1.), NUMERO2.) et NUMERO3.) datant du 27 juillet 2023 troublerait également la possession des demandeurs. La conséquence de cet acte aurait été l'implantation d'un clou sur le chemin et une nouvelle limite cadastrale. Traversant les parcelles NUMERO1.) et NUMERO2.), le nouveau bornage troublerait la possession des requérants.

Une conséquence du rapport de mensuration officielle du bornage aurait été le changement de la contenance des parcelles n<sup>os</sup> NUMERO1.) et NUMERO2.). Avant ce changement, les parcelles auraient eu une contenance plus grande. En effet, la contenance officielle de 19a30ca ne correspond plus à la contenance réelle de la parcelle, qui est maintenant de 19a00ca. Par conséquent, la possession des

requérants serait troublée parce que la surface possédée ne serait plus la même. Ce ne seraient plus les demandeurs, mais l'ORGANISATION1.) qui serait en possession du chemin, ce qui serait prouvé par la contenance de la parcelle n° NUMERO3.) qui est de 8a31ca, alors que la contenance officielle est de 8a14ca.

La défenderesse entamerait des travaux sur le chemin et se comporterait comme ayant elle-même possession de ce dernier. Elle pose notamment des bordures sur le chemin au long du mur pour faciliter la tonte du gazon, alors que la limite de sa propriété se situe au niveau du mur. Sachant que le chemin a été entretenu et occupé par les demandeurs, il n'y aurait aucune explication pourquoi, soudainement depuis le 5 avril 2023, la défenderesse assume ces tâches. Les travaux sur le chemin, ainsi que le comportement de la défenderesse troubleraient donc la possession des demandeurs.

Depuis ces événements, les troubles subsisteraient.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent que la défenderesse cesse de troubler leur possession. En particulier, ils demandent que le mur soit reconstruit à sa hauteur initiale, que le changement de la contenance soit annulé, que les travaux sur le chemin cessent et que toute modification sur le chemin, y compris les bordures posées, soient démantelées. De plus, les demandeurs contestent le rapport de mensuration officielle et demande une rectification de ce dernier. Le rapport ne représenterait pas la réelle limite cadastrale et passerait à travers la possession des requérants. Pour trouver la cause des changements de contenance, il serait important de remesurer non seulement les parcelles des demandeurs et de la commune, mais aussi l'ensemble des parcelles qui appartenaient à l'origine au presbytère.

Pour l'avenir, les requérants sollicitent que de telles troubles cessent et ne se reproduisent plus.

**L'ORGANISATION1.)** prend position par une note de plaidoiries lue lors de l'audience des plaidoiries du 15 octobre 2025.

Elle affirme que le litige en cause porte sur la propriété du chemin en herbe situé entre le mur de soutènement appartenant à la commune et la maison des parties demanderesses située sur la parcelle n° NUMERO1.).

Contrairement à ce que les parties demanderesses tentent de faire croire en invoquant des arguments alambiqués et nullement prouvés, le statut dudit chemin n'aurait jamais fait l'objet de discussion.

Il aurait toujours constitué une servitude de passage consentie au profit des parcelles adjacentes et notamment des parcelles n<sup>os</sup> NUMERO1.) et NUMERO2.) appartenant aux parties demanderesses.

Cette situation serait décrite de manière précise dans l'acte notarié de donation du 5 septembre 1972, versé par les parties demanderesses en pièces numéroNUMERO20.). Ledit acte de donation ferait état qu'à titre accessoire au lot A donné en pleine propriété, le donataire bénéficierait d'une servitude de passage sur le terrain adjacent lui permettant d'avoir accès à son terrain. Ce constat ressortirait

encore du plan versé en annexe de l'acte de donation. Le seul lot donné à l'époque aurait été le lot désigné par la lettre A, d'une surface de 3a25ca ce qui correspondrait, contrairement à l'argumentation adverse, du fait de sa superficie, exactement à la parcelle n° NUMERO1.) sur laquelle est érigée la maison des parties demanderesses. L'inclusion du passage en cause dans la parcelle n° NUMERO3.) appartenant à la commune serait encore attesté par les autres pièces versées en cause par les parties demanderesses.

Ainsi, le fait de mentionner que dans le projet et l'autorisation d'agrandissement de la mairie de 2018 (versé en pièce n° 2 par les parties demanderesses) il y est fait référence « aux abords du chemin » ne signifie pas que ce dernier n'appartient pas à la commune mais simplement que ce dernier constitue, du fait de son statut de servitude de passage, un chemin. Aucune autre interprétation ne saurait valoir.

Pour ce qui est du « Kataster Urpläne », outre que ce dernier n'aurait aucune valeur probante et ne saurait primer le contenu des extraits cadastraux récents versés en cause, il ne dirait pas ce que les parties demanderesses cherchent à lui faire dire, via des annotations à mains levées nullement probante, mais ne feraient, au contraire, que confirmer l'appartenance de la servitude de passage à la parcelle communale.

En comparant la pièce n° 3 des parties demanderesses et le parcellaire actuel, on pourrait, en effet, observer que la limite parcellaire qui nous occupe n'aurait pas varié depuis 1813.

Quant au litige avec Monsieur PERSONNE3.), dans les années 1980, le fait que les parties demanderesses aient été condamnées ne signifierait aucunement qu'elles sont propriétaires du terrain en cause mais, au contraire, cela prouve qu'elles ont déjà, par le passé, cherché à obstruer la servitude de passage s'y trouvant en tentant de privatiser ledit chemin qui ne leur appartient pourtant pas.

Ce litige, inconnu de la commune et lors duquel les parties demanderesses se prétendaient titulaires d'un droit qu'elles n'ont pas, ne saurait leur en créer.

Ce constat s'imposerait d'autant plus que le litige constitue une citation au possessoire et non au pétitoire.

Or, au possessoire, le juge de paix ne statue pas sur le droit de propriété effectif des parties mais se contente de constater ou non, l'existence d'un trouble à la possession des parties demanderesses.

Pour le surplus, le fait que l'acte de donation du 27 décembre 1902 mentionnerait, prétendument, alors que la mention est illisible, que les parcelles se situent à côté de celui de la fabrique d'église ne fait qu'établir la situation de fait sans prouver aucun droit de propriété des parties demanderesses sur le chemin en cause.

En ce qui concerne la contenance des parcelles, les parties demanderesses se basant erronément sur des mesurages réalisés sur le site Géoportail pour arguer que la contenance réelle de la parcelle différerait de la parcelle officielle.



Or, dépendant du placement du point de mesure, le mesurage réalisé à main levée sur Géoportail peut varier de plusieurs centiares.

Il faudrait donc s'en remettre aux mesurages officiels qui attestent tant pour les parcelles NUMERO1.) et NUMERO2.) que pour la parcelle NUMERO3.) que leurs surfaces n'ont pas été modifiées depuis respectivement, 1947 pour l'ancienne parcelle NUMERO14.), devenue les parcelles NUMERO1.) et NUMERO2.), et 2011 (pièce n° 2) et le morcellement de la parcelle NUMERO21.) pour la parcelle NUMERO3.).

Les parcelles NUMERO1.) et NUMERO2.) mesurent ainsi toujours 19,30 ares et la parcelle NUMERO3.), 8,14 ares.

Contrairement aux affirmations des parties demanderesses, aucun changement de contenance des parcelles ne serait donc intervenu.

Un même constat vaudrait pour la prétendue différence entre les mesures réalisées par les parties demanderesses elles-mêmes sur le site Géoportail et le mesurage cadastral de 2011, alors que ce dernier ferait expressément état de l'appartenance du chemin d'accès à la parcelle NUMERO3.). Toute absorption du chemin est donc formellement contestée et étayée par aucun élément probant.

Le même exercice réalisé par la commune prouve, en effet, que les mensurations des parcelles en cause n'ont pas été altérées.

Le bornage officiel réalisé en date du 27 mars 2023 ne ferait donc que tenir compte de la situation réelle des parcelles en cause, de sorte à ne pouvoir subir aucune critique.

Toute existence d'un droit de propriété de même que, pour l'espèce, d'une possession paisible, publique et non équivoque sur le chemin en cause est donc formellement contestée pour n'être nullement étayée et au contraire, infirmée par les pièces versées en cause.

Au niveau des rétroactes, il conviendrait de noter que la parcelle NUMERO3.), d'une contenance de 8,14 ares, a été acquise par la commune à la fabrique d'église en date du 29 juin 2016.

L'acte notarié prévoyait expressément que l'acquisition par la commune aurait été faite dans un but d'utilité publique.

Il y aurait lieu de souligner que les parties sont en litige devant le Tribunal administratif. Les parties demanderesses contesteraient la légalité de l'autorisation de construire du 5 avril 2023 afférente au rehaussement du mur de soutènement.

En l'absence d'une décision coulée en force de chose jugée dans ledit litige, l'autorisation est présumée, jusqu'à preuve du contraire, conforme à la réglementation en vigueur.

La pertinence de toute affirmation contraire est donc formellement contestée.

Aussi, il y aurait lieu de souligner que le litige en cause est né à la suite d'une négociation avortée avec la commune portant sur l'acquisition, par les parties demanderesses, de la parcelle NUMERO22.).

Depuis lors, les parties demanderesses accumuleraient les procédures judiciaires contre la commune.

En droit et à lire la citation et les pièces versées en cause, il semblerait que les parties citantes demandent, dans leur citation, à se voir, à la fois, restituer la possession, qu'ils n'ont jamais eue, sur la partie de parcelle sise entre le mur et leur maison ainsi que de voir annuler le mesurage officiel du 27 juillet 2023 en demandant au juge saisi d'en ordonner la rectification voire un nouveau mesurage des parcelles situées autour de la limite cadastrale en litige.

Si la demande de remise en possession relève du possessoire et de l'article 117 du nouveau code de procédure civile, la demande afférente au mesurage officiel et à sa rectification, de même que les pièces y afférentes, relèvent du pétitoire et de la détermination du droit de propriété sur la partie de parcelle concernée.

Or, l'article 119 du nouveau code de procédure civile dispose que : « *Le possessoire et le pétitoire ne seront jamais cumulés* ».

La jurisprudence retiendrait concernant cet article que : « *La règle du non-cumul du possessoire et du pétitoire est une norme juridique absolue et d'ordre public qui a sa valeur propre, sans avoir besoin d'être soutenue par d'autres principes, sans référence de droit à d'autres critères* » (E. MICHELET, op. cit.).

Selon Capitant, le cumul d'actions est la faculté d'exercer, à l'occasion d'un même fait juridique, plusieurs actions en justice, simultanément ou successivement (cf. Vocabulaire juridique H. Capitant, p. 167, 1936).

Ne pas cumuler signifie que le possessoire et le pétitoire ne doivent pas se rencontrer, être jugés ensemble ou en même temps. Le non-cumul signifie encore que chacune des matières doit être examinée séparément (cf. E. MICHELET, op. cit.).

Il serait, en effet, de jurisprudence que « *la défense de cumuler le possessoire et le pétitoire repose sur la considération que dans l'intérêt de la paix publique et pour prévenir les empiètements et voies de fait, il faut, avant tout examen de la question de la propriété, ou bien remettre en possession le possesseur qui a été troublé dans son droit, ou bien constater l'absence d'une voie de fait à prévenir. Il s'ensuit que le moyen de cassation tiré de la violation du principe de non-cumul du possessoire et du pétitoire touche à l'ordre public et peut être soulevé pour la première fois devant la Cour de cassation* » (Cass. 18 janvier 1962, P. 18, p. 375).

Il y aurait ainsi lieu de dire irrecevable la demande formulée par les demandeurs.

Pour le surplus, l'article 117 du nouveau code de procédure civile disposant que « *les actions possessoires ne seront recevables qu'autant qu'elles auront été formées, dans l'année du trouble, par ceux qui, depuis une année au moins, étaient en possession paisible par eux ou les leurs, à titre non précaire.* »

Pour pouvoir obtenir gain de cause, les parties demanderesses devraient donc prouver les éléments suivants :

- Une possession paisible depuis une année au moins,
- Un trouble,
- Une action dans l'année du trouble.

La jurisprudence disposerait à cet égard que celui qui intente une action possessoire doit prouver, outre le trouble, notamment le fait de sa possession, c'est-à-dire le fait d'exercer un droit sur une chose, indépendamment de la question de savoir si le droit existe ou non. Pour produire les effets juridiques invoqués, la possession doit être exempte de vices, conformément à l'article 2229 du code civil. La possession doit ainsi être paisible publique, non équivoque et exercée à titre de propriétaire (TAL 22 juin 2007, n° 104306 du rôle).

Il faudrait ainsi rapporter la preuve que pour qu'il y ait possession deux éléments doivent être réunis : l'élément matériel (*corpus*) et l'élément intentionnel (*animus*). Le *corpus* doit être prouvé par celui qui se prétend possesseur, mais une fois le *corpus* prouvé, l'*animus* est présumé et c'est au défendeur de justifier que le prétendu possesseur ne possédait qu'à titre de détenteur (*ibidem* ROMANETTI, n° 8).

En l'espèce, les parties demanderesses resteraient en défaut de prouver l'élément matériel de la possession.

En effet, ils ne feraient état que du fait qu'ils entretiendraient le passage en cause, entretien qui ne serait en outre pas établi.

En tout état de cause, même à considérer que l'entretien par les parties demanderesses soit prouvé, *quod non*, une telle possession ne saurait être considérée comme exempte de vice au sens de l'article 2229 du code civil.

En l'espèce, la possession devant être considérée comme discontinue, non publique et équivoque.

Pour le caractère discontinu et non public, il résulte du fait que l'entretien d'une servitude de passage, à considérer qu'il soit attesté, est, par définition, sporadique et non continu. La possession est pareillement non publique en ce que sur place, aucun élément ne prouve l'existence de la possession de ce chemin par les parties citantes.

Quant à l'équivocité, il conviendrait de rappeler que les parties demanderesses ne font qu'entretenir la servitude de passage dont ils jouissent et qui est mise en évidence dans l'acte notarié de 1972 (pièce n° 8 des parties demanderesses).

Ils ne sauraient donc, du fait de l'existence dudit acte notarié, ignorer que les actes posés le sont à titre de détenteur précaire et non de propriétaire.

Pour ce qui est des travaux de terrassement prétendument réalisés en 1974 et 2021 et supposément prouvés par la pièce n° 18 des parties citantes, la pièce versée ne prouve pas l'envergure des travaux ni quelle partie des parcelles des parties défenderesses ils concernent.

Ils ne sauraient donc prouver l'existence d'une prétendue possession non viciée dans le chef des parties demanderesses.

En tout état de cause, un tel acte de possession serait, pareillement, à considérer de discontinu, de sorte à vicier la possession qui pourrait en résulter.

Toute possession paisible, publique, continue et non équivoque au sens de l'article 2279 du code civil est donc formellement contestée.

En tout état de cause, du fait justement de la servitude de passage, étayée notamment dans l'acte de donation de la parcelle n° NUMERO1.) datant de 1972, tout *animus domini* est contesté dans le chef des parties demanderesses, alors qu'elles ne font des prétendus actes de possession qu'à titre de bénéficiaire de la servitude et non au titre de propriétaire.

Ces éléments ressortant de l'acte notarié par lequel elles ont été rendues propriétaires du terrain sur lequel leur maison fut construite, elles ne sauraient prétendre le nier et arguer objectivement posséder le terrain en cause à titre de propriétaires.

Même à considérer que la possession puisse être retenue dans le chef des parties demanderesses, toute existence d'un trouble est formellement contestée.

Dans le cadre d'une action en complainte, comme en l'espèce, la jurisprudence définit le trouble comme suit : En matière de complainte, le demandeur doit rapporter la preuve d'un trouble actuel de fait ou de droit portant atteinte à sa possession, sans qu'il ne soit nécessaire qu'il justifie d'un préjudice matériel. Le trouble de fait consiste dans une agression matérielle contre la possession et peut tant porter sur le terrain d'autrui que sur le terrain appartenant à l'auteur du trouble. Le trouble de droit résulte d'une manifestation de volonté, documentée par un acte juridique et impliquant de la part de son auteur une prétention contraire à la possession d'autrui.

Or, en l'espèce, les troubles allégués ne constitueraient aucunement des troubles que ce soit de fait ou de droit.

Les parties demanderesses plaident, en effet, que le trouble serait constitué du fait que la commune aurait :

- Rehaussé le mur non mitoyen, de sorte à troubler leur possession et notamment leur servitude *non altius tollendi* ;
- Un rapport de mensuration officiel de bornage daté du 27 juillet 2023 qui aurait réduit la contenance officielle de leur parcelle ;
- Posé d'une bordure sur le gazon.

Quant au rehaussement du mur, les parties demanderesses qui reconnaissent ouvertement que le mur constitue, dans tous les cas, la limite de propriété entre les parcelles se prévalent d'un trouble du fait de la violation de leur servitude *non altius tollendi*.

Le dictionnaire Cornu la définit comme : « *servitude interdisant de bâtir au-delà d'une certaine hauteur* ». A défaut de signe extérieur visible, une telle servitude est à considérer comme non apparente et discontinue.

Or, l'article 691 du code civil dispose à l'égard de telles servitudes que « *Les servitudes continues non apparentes et les servitudes discontinues, apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres.*

*La possession même immémoriale ne suffit pas pour les établir, sans cependant qu'on puisse attaquer aujourd'hui les servitudes de cette nature déjà acquise par la possession, dans les pays où elles pouvaient s'acquérir de cette manière. »*

A défaut de titre, aucune servitude *non altius tollendi* ne saurait être reconnue au profit des parties demanderesses.

Tout trouble possessoire du fait du rehaussement du mur est donc formellement contesté.

En tout état de cause, la commune insiste sur le fait que l'existence d'une telle servitude, contestée, concerne le pétitoire de sorte à ne pouvoir être arguée dans le cadre d'une action au possessoire, et ce même à considérer qu'elle existe.

Le rehaussement du mur non mitoyen par la commune ne constituerait donc aucunement un trouble possessoire à défaut de porter atteinte à la possession dont jouit prétendument les parties demanderesses sur la servitude de passage existant au profit de leur fond.

Quant au rapport de mensuration, il ressortirait des pièces versées en cause et notamment du rapport de mensuration du 19 août 2011 (pièce n° 1) que le rapport de mensuration officiel du 27 juillet 2023 ne fait que confirmer la situation cadastrale de la parcelle NUMERO3.) existant au moins depuis le morcellement du 19 août 2011.

Aucun trouble possessoire de droit ne saurait donc résulter de ce rapport officiel du 27 juillet 2023 qui ne fait que confirmer la situation cadastrale existante des parcelles.

Quant à la pose de la bordure du gazon, aucune bordure n'ayant été posée par la commune et les parties demanderesses ne rapportant pas la preuve contraire, aucun trouble possessoire ne saurait en résulter.

La citation des parties demanderesses serait à déclarer, si pas irrecevable, non fondée.

Quant aux demandes en annulation sinon rectification du bornage opéré, il y aurait lieu de constater qu'outre que l'objet de cette demande concernerait le pétitoire et non le possessoire, que les parties demanderesses ont, sans opposition apparente, participé

à la descente des lieux du 27 mars 2023, de sorte qu'ils sont aujourd'hui tardifs de demander la nullité d'un bornage contradictoire effectué à l'amiable.

En tout état de cause, ce bornage ne ferait que confirmer la situation établie antérieurement par le cadastre, de sorte qu'il n'existe aucun argument qui en justifierait l'annulation.

La prétendue différence de contenance entre des calculs faits, sur le site Géoportail, par les demanderesses et des calculs de géomètre ne saurait, en effet, suffire à remettre en cause la validité du rapport de mensuration effectué.

Quant à la demande en prononciation d'une mesure d'instruction visant au mesurage des parcelles en cause, cette demande sollicitée par les parties demanderesses serait à rejeter à défaut de permettre de prouver l'existence d'une possession non viciée à leur profit. Faute de revêtir une quelconque utilité pour toiser le litige, il y aurait lieu de ne pas y faire droit.

**PERSONNE1.) et PERSONNE2.),** aux termes d'une note de plaidoiries lue lors de l'audience des plaidoiries, maintiennent les arguments à la base de leur citation. Ils ajoutent que contrairement à ce que la commune soutiendrait, ils auraient effectivement subi une réduction de la contenance de leur terrain. Les parcelles n<sup>os</sup> NUMERO1.) et NUMERO2.) auraient appartenu aux parents de PERSONNE2.). Ils en auraient fait donation à leur fils. Les parcelles auraient fait l'objet de dons intrafamiliaux depuis 1902. La frontière de ces parcelles avec la parcelle actuelle n° NUMERO12.) aurait été matérialisée par un mur de séparation. Cette parcelle aurait été cédée le 29 juin 2016 à la partie défenderesse, de sorte que depuis les parties en cause sont voisins directs. La parcelle n° NUMERO12.) aurait officiellement une contenance de 8a14ca mais la mesure actuelle indiquerait 8a31ca, soit un excédent de 17 ca. Cette parcelle aurait partant absorbé le chemin attenant, entraînant une réduction illégale de la contenance des parcelles n<sup>os</sup> NUMERO1.) et NUMERO2.), et ce au détriment des demandeurs. Les demandeurs auraient occupé paisiblement le chemin litigieux. Ce ne serait que depuis l'implantation de l'ORGANISATION1.) que leur possession se trouverait troublée.

Ils demanderaient de faire cesser le trouble à la possession, aucune action pétitoire ne serait exercée.

Ils affirment plus précisément demander dans leur dispositif que l'ORGANISATION1.) cesse de troubler la jouissance de la possession relative au chemin, étant donné que les demandeurs contestent le bornage effectué le 17 juillet 2023 qui aurait rétréci le chemin en question. Mais leur demande n'aurait pas pour but une action en revendication. La demande de bornage tendrait surtout à « *annuler le changement de la contenance résultant du rapport de mensuration officielle défectueux du 27 juillet 2023* ».

En l'espèce, il s'agirait de rectifier un rapport de mensuration qui a déplacé des bornes précédemment établies. Ils tendent à faire rétablir les signes matériels de délimitation aux lieux où ils se trouvaient précédemment. Les demandeurs souhaiteraient qu'un bornage soit à nouveau fait alors que le bornage du 17 juillet 2023 aurait procédé au déplacement des bornes existantes.

Il serait donc possible de recourir à une action possessoire, alors que le déplacement de bornes constituerait un trouble à la jouissance dont le propriétaire lésé est en droit de demander la cessation immédiate.

Au cas où les demandeurs n'étaient pas propriétaires mais bénéficiaires d'une servitude de passage conventionnelle, le possesseur de cette servitude pourrait également intenteur une action possessoire alors qu'elle serait fondée sur un titre. La possession du passage aurait été limitée du fait de l'action de la commune.

Les parties demanderesses retiennent cependant (en milieu de page 20 de leur note de plaidoiries) que compte tenu des éléments en leur possession, le chemin litigieux fait partie et a toujours fait partie des parcelles n<sup>os</sup> NUMERO1.) et NUMERO2.) et non pas de la parcelle n° NUMERO3.). Etant propriétaires du chemin, la commune ne pouvait construire un mur sur leur parcelle.

Les parties demanderesses sollicitent encore la production d'un acte sous seing privé du 5 décembre 1908 qui a été enregistré en date du 5 février 1909, acte référencié dans l'acte de cession du 29 juin 2016 dressé par-devant Maître Patrick SERRES.

#### Appréciation :

L'ORGANISATION1.) conclut principalement à l'irrecevabilité de la demande sur base de l'article 119 du nouveau code de procédure civile prohibant le cumul du possessoire et du pétitoire. Elle conteste ensuite l'existence de tout trouble de fait respectivement de droit.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) entendent déclarer la citation recevable.

Il convient partant de qualifier juridiquement l'action de PERSONNE1.) et PERSONNE2.).

A noter que, même si une partie déclare de manière formelle que sa demande est une action possessoire, il n'en reste pas moins que le juge saisi de cette demande doit examiner la nature juridique de cette demande.

Le juge n'a pas à s'attacher strictement aux termes employés dans la citation. En effet, comme l'écrit Gervais ROMANETTI, « *la qualification donnée à l'action ne lie pas le juge et il appartient à ce dernier, non seulement de caractériser cette action, mais aussi de lui restituer sa véritable nature juridique, sans qu'il puisse toutefois modifier d'office la cause ou l'objet de la demande* » (TAL, 4 mars NUMERO17.), n° 124124 du rôle).

C'est la nature de la contestation que le juge doit considérer bien plus que les mots (E. MICHELET, La règle du non-cumul du possessoire et du pétitoire, édition 1973, n° 147).

Aux termes de l'article 119 du nouveau code de procédure civile, « *le possessoire et le pétitoire ne seront jamais cumulés* ».

L'action possessoire se définit comme « *action tendant à protéger un fait juridique, la possession et même la détention paisible d'un immeuble* », respectivement « *l'action*

*qui a pour but d'être maintenu ou rétabli dans la possession d'un immeuble ou d'un droit immobilier ». L'action pétitoire peut être définie comme « action mettant en cause l'existence d'un droit réel immobilier, notamment le droit de propriété immobilière ».*

Les actions possessoires sont des actions réelles immobilières qui ont pour but de protéger la possession des immeubles sans toucher au fond du droit, le caractère de la réalité de ces actions reposant sur la nature du trouble qui en est la cause. Elles doivent être distinguées de l'action pétitoire qui garantit et protège un autre droit réel immobilier, la propriété. Tandis que le juge saisi d'une action pétitoire recherche si le demandeur est titulaire ou non d'un droit réel immobilier, la possession suppose un état de fait (corpus), accompagné d'une intention (dominus). La protection possessoire tend à ordonner des mesures immédiates et urgentes, mais en réservant le fond du droit (TAL, 29 mai 2012, n° 139512 du rôle et références y citées).

La règle du non-cumul du possessoire et du pétitoire est une norme juridique absolue et d'ordre public qui a sa valeur propre, sans avoir besoin d'être soutenue par d'autres principes, sans référence de droit à d'autres critères. Elle s'impose aux parties dès qu'elles donnent le « *coup d'envoi* » de l'action par leur demande qui doit être bien orientée sur le plan de la juridiction à saisir et qui doit être correctement rédigée (cf. Elisabeth Michelet, La règle du non-cumul du possessoire et du pétitoire, n° 143).

Ne pas cumuler signifie que le possessoire et le pétitoire ne doivent pas se rencontrer, être jugés ensemble ou en même temps. Le non-cumul signifie encore que chacune des matières doit être examinée séparément.

Aux termes de leur citation ainsi que de leur note de plaidoiries, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) affirment :

*« Le fait que la Commune a exclu le chemin lors du réaménagement en 2018, montre qu'elle ne considère pas le chemin comme faisant partie de sa parcelle.*

*Le fait que les requérants se soient présentés comme propriétaires des parcelles n<sup>os</sup> NUMERO1.) et NUMERO2.) devant le tribunal et qu'ils aient également été condamnés prouve que le chemin fait partie des parcelles appartenant aux requérants, du moins qu'ils considèrent être les légitimes propriétaires. La parcelle n° NUMERO3.) n'est pas seulement contiguë aux parcelles des requérants, mais aussi aux parcelles n<sup>os</sup> NUMERO9.), NUMERO15.) et NUMERO16.). La longueur de la limite entre la parcelle n° NUMERO3.) et les parcelles n<sup>os</sup> NUMERO9.), NUMERO15.) et NUMERO16.) constitue une preuve supplémentaire que la parcelle n° NUMERO3.) a absorbé le chemin.*

*La mesure de la limite qui a été commandée le 27 mars 2023 ne peut donc pas correspondre à la réalité et aux rapports de propriété effectifs.*

*Une conséquence du rapport de mensuration officielle du bornage a été le changement de la contenance des parcelles n<sup>os</sup> NUMERO1.) et NUMERO2.). Avant ce changement, les parcelles ont eu une contenance plus grande. En effet, la contenance officielle de 19a30ca ne correspond plus à la contenance réelle de la parcelle, qui est maintenant de 19a00ca.*



*Elle pose notamment des bordures sur le chemin au long du mur pour faciliter la tonte du gazon, alors que la limite de sa propriété se situe au niveau du mur.*

*Pour trouver la cause des changements de contenance, il serait important de remesurer non seulement les parcelles des demandeurs et de la commune, mais aussi l'ensemble des parcelles qui appartenaient à l'origine au presbytère.*

*Cette parcelle a partant absorbé le chemin attenant, entraînant une réduction illégale de la contenance des parcelles n<sup>os</sup> NUMERO1.) et NUMERO2.), et ce au détriment des demandeurs. Etant propriétaires du chemin, la commune ne pouvait construire un mur sur leur parcelle. »*

Aussi, lors de la demande en production de pièces, les demandeurs affirment que « *la pièce dont la production forcée est sollicitée est pertinente pour la solution du présent litige alors qu'elle permet de déterminer avec précision la nature et le propriétaire du passage litigieux.* »

Même si PERSONNE1.) et PERSONNE2.) déclarent vouloir faire cesser un trouble de leur possession, force est de constater qu'ils intentent une action, qu'ils qualifient de possessoire, alors que par sa formulation elle est manifestement pétitoire. Sous couvert d'une action possessoire, ils revendiquent la reconnaissance de leur droit de propriété et non la protection d'une possession.

Il résulte très clairement de ces quelques passages que PERSONNE1.) et PERSONNE2.), déclarant exercer une action possessoire, la complainte, entendent en réalité exercer une action pétitoire puisque leur action tend à la protection d'une possession qu'ils ne conçoivent pas indépendamment d'un droit de propriété sous-jacent. En effet, c'est notamment en leur qualité de propriétaires (seulement accessoirement en leur qualité de possesseurs) qu'ils revendiquent de voir « *annuler le changement de la contenance résultant du rapport de mensuration officielle défectueux du 27 juillet 2023* », la rectification du rapport et l'annulation des travaux effectués par la commune en vertu d'une autorisation actuellement litigieuse entre parties.

Ce faisant, ils développent simultanément et donc cumulativement des moyens et prétentions ayant trait à la fois au fond du droit et à la cessation d'un prétendu trouble possessoire. Suivre leur raisonnement reviendrait à examiner, dans le cadre d'un même litige, le possessoire et le pétitoire, ce qui est prohibé par l'article 119 du nouveau code de procédure civile.

Dans ces conditions, il y a lieu de dire irrecevable la demande formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) dans leur citation du 7 février 2024.

Les deux parties réclament une indemnité de procédure.

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).

Eu égard à l'issue du litige, la demande en allocation d'une indemnité de procédure formulée par PERSONNE1.) et PERSONNE2.) requiert un rejet.

Dans la mesure où il ne paraît pas inéquitable de laisser à la charge de l'ORGANISATION1.) l'entière des sommes exposées et non comprises dans les dépens, il convient de la débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Eu égard à l'issue du litige, la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement est sans objet.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont à condamner aux frais et dépens de l'instance.

**Par ces motifs :**

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

**dit** la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) **irrecevable** ;

**déboute** les parties de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure ;

**dit** sans objet la demande tendant à l'exécution provisoire du présent jugement ;

**condamne** PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens.

Ainsi fait, jugé et prononcé en audience publique dudit tribunal de paix à Luxembourg, par Patrice HOFFMANN, juge de paix, assistée du greffier Tom BAUER, avec lequel le présent jugement a été signé, le tout date qu'en tête.

**Patrice HOFFMANN**  
Juge de paix

**Tom BAUER**  
Greffier