

Jugement civil no 173 / 2013 (première chambre)

Audience publique du mercredi dix-neuf juin deux mille treize.

Numéro 120912 du rôle

Composition :

Serge THILL, premier vice-président,
Vanessa WERCOLLIER, juge,
Michèle STOFFEL, juge délégué,
David BOUCHE, greffier.

E n t r e

A.), directeur administratif, demeurant à L-(...), 11, rue (...),

partie demanderesse aux termes d'un acte de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg du 13 mars 2009,

comparaissant par Maître Gérard TURPEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

1. B.), retraité et son épouse

2. C.), demeurant ensemble à L-(...), 15, rue (...),

parties défenderesses aux fins du prédit acte ENGEL,

comparaissant par Maître Jean-Georges GREMLING, avocat, demeurant à Luxembourg, qui ne s'est pas présenté pour conclure.

Le Tribunal :

1. Indications de procédure

Suivant exploit d'huissier du 13 mars 2009, **A.)** a fait donner assignation à **B.)** et **C.)** à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de dire qu'il est propriétaire d'une partie de la parcelle anciennement numérotée **PARCELLE.1.)** et actuellement réunie avec d'autres parcelles sous le n° **PARCELLE.2.)**, cette partie étant située à l'arrière de la parcelle n° **PARCELLE.1.)** et limitée au sud par un mur d'une longueur de 10,30 mètres, au nord par un mur d'une longueur de 10,62 mètres, à l'est par une ligne séparative de 5,75 mètres et à l'ouest par une ligne séparative de 8,25 mètres.

Il conclut encore à voir nommer un géomètre expert immobilier aux fins de :

« 1) convoquer les parties,

2) examiner l'acte notarié du 23 février 1907, le plan y annexé, l'acte notarié du 9 mars 1985, l'extrait d'un plan de lotissement datant de l'avant-guerre 1940-1945, le plan dressé par Monsieur Patrice SCHONCKERT en date du 25 mai 1984, le rapport d'expertise de Monsieur Patrice SCHONCKERT du 15 mai 1989,

3) déterminer les confins de la propriété du requérant faisant actuellement partie de la parcelle cadastrée sous le n°**PARCELLE.2.)**,

4) dresser un plan sur lequel seront cotées les mesures et distances et sur lequel figurera l'emplacement des bornes à planter,

5) procéder au bornage de la parcelle du requérant ».

Il conclut encore à voir dire que le bornage se fera à frais communs et à la condamnation des assignés aux frais et dépens de l'instance.

Par voie de conclusions déposées le 12 mai 2011, **A.)** amplifie sa demande et conclut à voir dire nul et de nul effet l'acte de vente du 9 mars 1985 passé par-devant Maître Lucien SCHUMAN entre **D.)** et les époux **B.)-C.)** en ce que cette vente porte sur une partie de la parcelle ayant anciennement porté le n° **PARCELLE.1.)** et actuellement réunie avec d'autres parcelles sous le n°

PARCELLE.2.), cette partie étant située à l'arrière de la parcelle n° **PARCELLE.1.)** et limitée au sud par un mur d'une longueur de 10,30 mètres, au nord par un mur d'une longueur de 10,62 mètres, à l'est par une ligne séparative de 5,75 mètres et à l'ouest par une ligne séparative de 8,25 mètres.

En application de l'article 17 de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers cette demande a été inscrite au bureau des hypothèques en date du 1^{er} avril 2011.

A l'audience du 5 juin 2013 l'instruction a été clôturée et le juge de la mise en état a été entendu en son rapport oral.

Maître Michel COLLIGNON, avocat, en remplacement de Maître Gérard TURPEL, avocat constitué, a conclu pour **A.)**.

Les défendeurs n'ont pas comparu. Compte tenu du fait qu'ils étaient initialement représentés par Me Jean-Georges GREMLING le présent jugement est, en application des dispositions des articles 74 et 76 du Nouveau Code de procédure civile, à rendre contradictoirement à leur encontre.

2. L'objet de la demande

A l'appui de sa demande, **A.)** expose être, suivant plan cadastral de 1907, propriétaire d'une partie du terrain inscrit au cadastre de la commune de **X.)**, section A, sous le n°**PARCELLE.1.)**, d'une superficie de 85 centiares.

Il explique que le terrain en question ainsi que les terrains voisins seraient des jardins qui se présenteraient sous forme de terrasses soutenues par des murs et que sa partie se serait située derrière la maison de la famille **F.)** et serait constituée par la terrasse située entre le premier et le deuxième mur de soutènement.

Avant la deuxième guerre mondiale, ce deuxième mur de soutènement aurait subi une modification du tracé entraînant une diminution de surface de sorte que le terrain n'aurait plus qu'une superficie de 70 centiares.

Il soutient que cette partie du terrain aurait toujours été cultivée par sa famille et que par acte de vente du 9 mars 1985, les assignés auraient acquis de **D.)**, dont les auteurs étaient les consorts **F.)**, plusieurs parcelles se situant dans le voisinage dont sa partie du terrain.

Il soutient que cette erreur aurait été reconnue par Patrice SCHONCKERT, le géomètre du cadastre, et qu'afin d'éviter qu'en cas de prise de possession du lot D, les assignés ne puissent invoquer dans le futur la prescription abrégée et afin de remédier à l'erreur commise dans l'acte notarié du 9 mars 1985, il aurait intérêt à faire acter qu'il est l'actuel propriétaire du lot D.

Il base son action sur l'action pétitoire ainsi que sur l'article 646 du Code civil, le demandeur sollicitant le bornage de sa propriété.

3. La compétence du tribunal saisi

L'action en bornage s'oppose à l'action en revendication avec laquelle elle ne doit pas être confondue. Il y a action en bornage lorsque la demande tend uniquement à faire rechercher et fixer la ligne divisoire entre deux héritages dont les limites sont incertaines, compte tenu seulement de leurs superficies respectives, et sans que l'une ou l'autre des parties prétende être propriétaire d'une parcelle nettement déterminée. L'action en revendication implique au contraire la réclamation d'une parcelle déterminée de terrain par le demandeur invoquant un titre ou la prescription trentenaire à l'appui de sa prétention (Jurisclasseur civil, Fasc. 10, Bornage, cote 01,2000 ; pt. 154 et ss.).

Par voie de conclusions déposées le 21 septembre 2012, A.) précise que son action en revendication fait l'objet de la demande principale et que l'action en bornage ne constitue qu'un accessoire.

Il conclut à la compétence du tribunal d'arrondissement pour connaître de la demande en bornage.

La demande principale d'A.) relative à la propriété d'une partie de la parcelle en cause est une action en revendication relevant du ressort du tribunal d'arrondissement qui est le juge de droit commun, connaissant de toutes les affaires pour lesquelles compétence n'est pas attribuée expressément à une autre juridiction en raison de la nature ou du montant de la demande conformément à l'article 20 du Nouveau Code de procédure civile.

Par conséquent, le tribunal d'arrondissement actuellement saisi pour apprécier le bien-fondé de la demande principale en revendication de la propriété d'une partie de la parcelle en cause est compétent pour en connaître.

La demande accessoire d'A.) relative au bornage de la parcelle en cause relève suivant l'article 4 du Nouveau Code de procédure civile de la compétence exclusive du juge de paix.

Néanmoins, le tribunal est, nonobstant le fait qu'en raison de la matière la demande en bornage rentre dans la compétence du tribunal de paix, habilité à en connaître.

En effet, la juridiction ordinaire, saisie d'une action comprenant des chefs distincts, mais unis par les liens d'une étroite connexité, doit, par l'effet d'une prorogation légale, rester saisie de l'action, alors même que certains de ces chefs seraient de la compétence d'une juridiction exceptionnelle (E. GLASSON, A. TISSIER et R. MOREL, Traité théorique et pratique d'organisation judiciaire, de compétence et de procédure civile, 3ème éd. T. 1, N° 288, p. 757).

La demande en bornage étant étroitement liée à l'action en revendication, le tribunal d'arrondissement est également compétent pour connaître de la demande basée sur l'article 646 du Code civil.

4. Appréciation

L'action principale exercée par A.) tend à la reconnaissance de son droit de propriété sur une partie de la parcelle en cause. La restitution du bien, but final de la revendication, apparaît comme une conséquence d'un droit de propriété non respecté.

La charge de la preuve incombe à celui qui se prétend propriétaire du bien.

Le demandeur invoque à l'appui de son droit de propriété, des extraits d'actes notariés, des plans ainsi qu'un rapport d'expertise SCHONCKERT.

En l'espèce, il résulte du plan annexé à l'acte notarié du 23 février 1907 que le demandeur est propriétaire d' « *Ein Teil des Gartens, gelegen hinter dem Hause*

F.) n°PARCELLE.1.) » inscrit à la commune et section de **X.)** et d'une contenance de 85 centiares.

Suivant acte de vente du 9 mars 1985 passé par-devant le notaire Lucien SCHUMAN, **D.)** a vendu entre autres à **B.)** et **C.)** dite **C'.)** l'immeuble inscrit au cadastre de la commune de **X.)**, section A de (...), sous le numéro **PARCELLE.1.)**, « rue de (...) », d'une contenance de 03 ares 40 centiares, dont à soustraire une partie conservée par le vendeur à savoir le lot E d'un plan de situation dressé par le géomètre du cadastre Patrice SCHONCKERT en date du 25 mai 1984, contenant 01 are 73 centiares.

Suivant rapport d'expertise contradictoire de Patrice SCHONCKERT du 15 mai 1989 :

*« Le plan du 25 mai 1984 a été dressé par l'administration du Cadastre et de la Topographie, entre autres, pour permettre à Monsieur **D.)**, successeur de **E.)** (**F.)**), la veuve, d'effectuer la cession du 9 mars 1985 d'une série de numéros cadastraux énumérés dans l'acte Schuman, numéro 349...à monsieur **B.)** et à son épouse, la dame **C.)**.*

*Or il a été erroné d'englober dans cet acte les numéros **PARCELLE.1.)** et **PARCELLE.3.)** « dont à soustraire une partie par le vendeur à savoir le lot E... ». Cette formulation, compte tenu de la légende sanctionnant le morcellement, mène à la conclusion que le lot D est compris dans les parties cédées.*

En effet, sur le vu d'un plan joint à la convention du 23 février 1907..., le soussigné expert, auteur du plan du 25 mai 1984..., a confectionné le lot D afin qu'un état de fait décrit au plan de 1907 puisse être légalisé devant notaire. Le plan du 25.5.84 mentionne en conséquence l'inscription cadastrale...

*La mutation cadastrale effectuée sur le vu de l'acte Schuman..., créant l'actuel numéro cadastral **PARCELLE.2.)**..., n'a pas pu tenir compte du document de 1907 précité, pour s'être basé fort justement sur le seul acte Schuman précité, englobant ainsi le lot D dans ce numéro **PARCELLE.2.)** figurant au nom de **B.)** (**C.)**).*

*Or le lot D appartient suivants documents de 1907 aux consorts **A'.)** et successeurs.*

Enfin, s'il y a divergence dans les surfaces (85ca en 1907 contre 70ca suivant plan du 25.5.84), c'est qu'en 1907 la surface a été définie graphiquement. En plus, la limite-Est (10.30m) est actuellement en ligne droite (mur de soutènement)

alors que le parcellaire cadastral de 1907 indique un décrochement vers l'extérieur de l'actuel lot D. »

Au vu des pièces versées en cause, le tribunal retient qu'**A.)** est propriétaire d'une partie de la parcelle anciennement numérotée **PARCELLE.1.)** et actuellement réunie avec d'autres parcelles sous le n° **PARCELLE.2.)**, cette partie étant située à l'arrière de la parcelle n° **PARCELLE.1.)** et limitée au sud par un mur d'une longueur de 10,30 mètres, au nord par un mur d'une longueur de 10,62 mètres, à l'est par une ligne séparative de 5,75 mètres et à l'ouest par une ligne séparative de 8,25 mètres.

Par conséquent, il y a lieu de prononcer l'annulation de l'acte de vente du 9 mars 1985 passé par-devant Maître Lucien SCHUMAN entre **D.)** et les époux **B.)-C.)** en ce que cette vente porte sur une partie de la parcelle anciennement numérotée **PARCELLE.1.)** et actuellement réunie avec d'autres parcelles sous le n° **PARCELLE.2.)**, cette partie étant située à l'arrière de la parcelle n° **PARCELLE.1.)** et limitée au sud par un mur d'une longueur de 10,30 mètres, au nord par un mur d'une longueur de 10,62 mètres, à l'est par une ligne séparative de 5,75 mètres et à l'ouest par une ligne séparative de 8,25 mètres.

A titre accessoire, **A.)** conclut encore au bornage de sa parcelle.

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

Le bornage est l'opération qui consiste à déterminer la ligne séparative de deux héritages contigus et à les marquer par des signes extérieurs ou bornes (Emile et Eugène RAVIART, Traité théorique et pratique des actions possessoires et du bornage, n° 448).

Eu égard au résultat de l'action en revendication, il y a lieu de faire droit à la requête du demandeur.

Aux termes de l'article 646 du Code civil, le bornage se fait à frais communs. Suivant les dispositions de l'article précité, les frais de bornage doivent en principe être supportés par moitié par chacune des parties. Il en est autrement en cas de contestation. En cas de contestation, la partie qui échoue dans ses

réclamations doit supporter tout ou partie des dépens occasionnés par le débat qu'elle provoque.

En l'espèce, les parties défenderesses ne se sont pas opposées à la demande en bornage d'A.), de sorte que les frais de bornage sont à partager en application de l'article 646 du Code civil.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur rapport du juge de la mise en état,

reçoit la demande en la forme,

se déclare compétent pour en connaître dans son ensemble,

dit la demande en revendication fondée,

constate qu'A.) est propriétaire d'une partie de la parcelle anciennement numérotée **PARCELLE.1.)** et actuellement réunie avec d'autres parcelles sous le n° **PARCELLE.2.)**, cette partie étant située à l'arrière de la parcelle n° **PARCELLE.1.)** et limitée au sud par un mur d'une longueur de 10,30 mètres, au nord par un mur d'une longueur de 10,62 mètres, à l'est par une ligne séparative de 5,75 mètres et à l'ouest par une ligne séparative de 8,25 mètres, désignée comme lot D sur un plan dressé en date du 25 mai 1984 par l'ingénieur du cadastre Patrice SCHONCKERT,

annule l'acte de vente du 9 mars 1985 passé par-devant Maître Lucien SCHUMAN entre D.) et les époux B.)-C.) en ce que cette vente porte sur une partie de la parcelle anciennement numérotée **PARCELLE.1.)** et actuellement réunie avec d'autres parcelles sous le n° **PARCELLE.2.)**, cette partie étant située à l'arrière de la parcelle n° **PARCELLE.1.)** et limitée au sud par un mur d'une longueur de 10,30 mètres, au nord par un mur d'une longueur de 10,62 mètres, à l'est par une ligne séparative de 5,75 mètres et à l'ouest par une ligne séparative de 8,25 mètres, désignée comme lot D sur un plan dressé en date du 25 mai 1984 par l'ingénieur du cadastre Patrice SCHONCKERT,

dit que le présent jugement sera transcrit au bureau de la conservation des hypothèques conformément à la loi du 25 septembre 1905,

dit la demande en bornage fondée,

nomme à cet effet expert

Monsieur Franck WEYDERT, géomètre, p/a : BEST G.O., 2, rue des Sapins, L-2513 SENNINGERBERG

avec la mission de :

procéder au bornage de la parcelle d'A.) inscrite au cadastre de la commune de X.), section A de (...), anciennement numérotée PARCELLE.1.) et actuellement réunie avec d'autres parcelles sous le n° PARCELLE.2.), désignée comme lot D sur un plan dressé en date du 25 mai 1984 par l'ingénieur du cadastre Patrice SCHONCKERT, et de dresser un plan sur lequel seront cotées les mesures et distances et sur lequel figurera l'emplacement des bornes à planter,

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,

dit que le bornage se fera à frais communs,

fixe la provision à valoir sur les honoraires et frais de l'expert à la somme de 500,- euros,

ordonne aux parties A.) ainsi qu'à B.) et C.) de payer ou de consigner auprès de la caisse de consignation au plus tard pour le 24 juillet 2013, sous peine de poursuite de l'instance conformément aux dispositions de l'article 468 du Nouveau Code de procédure civile, la somme de 250,- euros à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert,

charge le juge Vanessa WERCOLLIER du contrôle de cette mesure d'instruction,

dit que l'expert devra, en toute circonstance, informer ce magistrat de l'état d'avancement de ses opérations et des difficultés qu'il pourrait rencontrer,

dit que si les honoraires de l'expert devaient dépasser le montant de la provision versée, il devra avertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après consignation d'une provision supplémentaire,

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe du tribunal le 27 octobre 2013 au plus tard, après paiement de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire, ou après consignation de la provision et, le cas échéant, de la provision complémentaire,

dit que, le cas échéant, l'expert demandera au juge commis un report de la date de dépôt en indiquant sommairement les motifs qui empêchent le dépôt dans le délai prévu,

dit qu'en cas d'empêchement du juge commis ou de l'expert, il sera procédé à leur remplacement par simple ordonnance du président de chambre,

condamne **B.)** et **C.)** aux dépens de l'instance.