

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2025TALCH20 / 00034

Audience publique du jeudi quinze mai deux mille vingt-cinq.

Numéro TAL-2022-08784 du rôle

Composition :

Béatrice HORPER, vice-président,
Hannes WESTENDORF, juge,
Noémie SANTURBANO, juge délégué,
Luc WEBER, greffier.

E n t r e

1. PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),
2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Tessy SIEDLER de Luxembourg du 9 novembre 2022,

comparaissant par la société à responsabilité limitée SOREL AVOCAT SARL, établie et ayant son siège social à L-1212 Luxembourg, 14A, Rue des Bains, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 250783, représentée dans le cadre de la présente procédure par Maître Karim SOREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

e t

1. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),
2. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit,

comparaissant par société anonyme KRIEGER ASSOCIATES SA, inscrite sur la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, établie à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 240929, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat, demeurant à Luxembourg.

Le Tribunal :

Vu l'ordonnance de clôture du 30 janvier 2025.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 17 janvier 2025 de l'audience des plaidoiries fixée au 27 mars 2025.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

En application de l'article 226 du Nouveau Code de Procédure civile, les parties sont réputées avoir réitéré leurs moyens à l'audience de plaidoiries et leurs mandataires sont dispensés de se présenter à l'audience des plaidoiries.

L'affaire a été prise en délibéré par le président du siège à l'audience de plaidoiries du 27 mars 2025.

I. Les faits et la procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après « les consorts GROUPE1.) ») sont devenus propriétaires des parcelles n°NUMERO1.) et NUMERO2.) de la section E de ALIAS1.), aux termes d'un acte notarié du DATE1.). Sur ces parcelles est construite une maison sise au numéro ADRESSE1.).

PERSONNE4.) et PERSONNE3.) (ci-après « les époux GROUPE2.) ») sont propriétaires des parcelles voisines n°NUMERO3.) et NUMERO4.) sur lesquelles est construite leur maison sise au numéro ADRESSE2.). Cette maison présente une extension à l'arrière.

Les deux maisons sont jumelées.

Par exploit d'huissier du 9 novembre 2022, les consorts GROUPE1.) ont fait donner assignation aux époux GROUPE2.) devant le Tribunal de ce siège.

II. Les prétentions et moyens des parties

A. Les consorts GROUPE1.)

Selon le dernier état de leurs conclusions, les consorts GROUPE1.) concluent à :

- voir condamner les époux GROUPE2.) à remettre « *en pristin état la parcelle de terrain appartenant aux parties requérantes que lesdites défenderesses se sont illégalement accaparées endéans le délai de 6 mois à compter du jugement, sinon à compter de sa signification* » ;
- voir assortir cette condamnation d'une astreinte de 500 euros par jour de retard ;
- voir dire que cette astreinte sera à payer solidairement, sinon *in solidum* par les défendeurs ;
- leur donner acte qu'ils seront en droit de faire venir un expert de leur choix sur les lieux afin de constater la bonne exécution et la bonne réalisation des travaux de réfection et de remise en pristin état de la parcelle de terrain que les défendeurs auraient illégalement accaparée ;
- dire que les frais engendrés à cette occasion resteront à la charge des défendeurs ;
- condamner les époux GROUPE2.), solidairement, sinon *in solidum*, sinon chacun pour le tout à leur payer les montants suivants :
 - 26.795 euros à titre de dommages et intérêts du chef de la perte de jouissance et des frais d'abornement,
 - 5.000 euros de dommages et intérêts du chef de préjudice moral,
 - 2.463,75 euros à titre de remboursement de frais d'expertise ;
- « *voir dire que dans l'hypothèse où le parties défenderesses se refuseraient d'exécuter d'elles-mêmes leurs obligations aux termes de l'astreinte prononcée sinon et en toute hypothèse dans un délai de trois mois à compter du jugement à intervenir sinon de la signification, leur ordonner de laisser libre accès à leur propriété afin de permettre aux requérants de faire procéder aux travaux de remise en pristin état de la parcelle de terrain que les défendeurs se sont illégalement accaparée, durant le temps strictement nécessaire aux susdits travaux, sous peine d'une astreinte de 500 euros par infraction constatée, ou par jour de retard* »
- « *ordonner à cet effet aux parties défenderesses de faire d'ores et déjà l'avance des frais nécessaires au titre des coûts de remise en pristin état et de réfection évalués au montant de 29.698,81 euros et les condamner solidairement sinon in solidum, sinon chacun pour le tout à payer aux requérants du chef des causes sus-énoncées le susdit montant, sous réserve de tout autre montant supérieur à déterminer en cours d'instance et notamment en considération du fait que des frais de réaménagement seront, le cas échéant, à ajouter en cas de dépassement de la limite de propriété au niveau de la façade arrière* » ;
- « *donner acte aux demandeurs qu'ils se réservent le droit de réclamer ultérieurement la remise en pristin état et/ou indemnisation dans l'hypothèse à confirmer d'un dépassement de la limite de propriété par les défendeurs au niveau de la façade arrière de leur immeuble* »;
- condamner solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour le tout les défendeurs à tous les frais et dépens de l'instance ;
- condamner les défendeurs solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour le tout à des dommages et intérêts d'un montant de 5.800 euros du chef de frais et honoraires d'avocat ;
- condamner les défendeurs solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour le tout à une indemnité de procédure de 6.000 euros ;
- ordonner l'exécution provisoire du jugement.

Il résulte de l'ensemble des éléments et des moyens invoqués qu'à l'appui de leurs demandes, les consorts GROUPE1.) soutiennent que le mur latéral gauche de l'extension construite par les époux GROUPE2.) à l'arrière de leur maison dépasserait sur toute sa longueur (3,5 mètres) de 20 cm la limite de propriété et que la clôture érigée par les époux GROUPE2.) sur une longueur d'environ 40 mètres présenterait également un empiètement sur leur terrain allant de 7 cm à 25 cm.

Ces empiètements seraient établis par un « plan de situation de dépassement » dressé le DATE2.) par un géomètre officiel de l'Administration du Cadastre et de la Topographie. Il résulterait des éléments de la cause que ce plan a été établi à la demande des consorts GROUPE1.). Les empiètements seraient par ailleurs confirmés par les conclusions d'un rapport d'expertise rédigé, à la demande des consorts GROUPE1.), par l'expert PERSONNE5.).

Les demandeurs invoquent l'article 545 du Code civil en vertu duquel « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste indemnité ».

Ils contestent tout caractère mitoyen au mur latéral gauche de l'extension construite à l'arrière de la maison des défendeurs, ce mur aurait pour vocation de soutenir l'édifice et non pas de séparer les deux fonds. Ils contestent également qu'à l'époque de la construction de l'extension, l'ancienne propriétaire de leur maison aurait donné son accord à un quelconque dépassement de la construction sur la parcelle de terrain lui appartenant.

Outre la remise en pristin état de leur parcelle de terrain, les demandeurs réclament le paiement de dommages et intérêts du chef de perte de jouissance qu'ils évaluent, pour une période remontant à la date d'acquisition de leur maison, à un montant de 25.000 euros.

Il y aurait lieu d'augmenter ce montant des frais d'abornement et des frais d'expertise ainsi que d'une indemnisation pour le préjudice moral subi évaluée à 5.000 euros.

B. Les époux GROUPE2.)

Les époux GROUPE2.) concluent, selon le dernier état de leurs conclusions, à l'irrecevabilité des demandes adverses. A l'appui de cette demande, ils invoquent la nullité de l'assignation qui serait entachée d'un libellé obscur.

Pour le cas où l'assignation ne serait pas déclarée nulle, ils concluent à l'incompétence ratione materiae du Tribunal d'arrondissement.

A titre subsidiaire, et quant au fond du litige, ils concluent au rejet de toutes les demandes des consorts GROUPE1.) tant en ce qui concerne la remise en pristin état d'une parcelle de terrain qu'en ce qui concerne les demandes pécuniaires.

A titre reconventionnel, les époux GROUPE2.) concluent à la condamnation des consorts GROUPE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire et à une indemnité de procédure de 5.000 euros.

A l'appui de leur moyen tiré du libellé obscur de l'assignation, les défendeurs donnent à considérer que dans le dispositif de l'assignation les consorts GROUPE1.) concluent à la remise en « pristin état » de la parcelle de terrain leur appartenant sans préciser ce qu'implique concrètement en l'espèce l'expression « remettre en pristin état ». Les défendeurs s'interrogent : quel est ce pristin état et à quelle époque doit-il être apprécié ?

L'assignation ne permettrait dès lors pas de cerner précisément l'objet de la demande ; il ne serait pas possible de déterminer quelles condamnations concrètes les demandeurs entendent obtenir à l'égard des défendeurs. En raison de ce manque de clarté, il serait impossible pour les défendeurs d'évaluer les incidences financières de la condamnation requise et d'organiser utilement leur défense en choisissant les moyens de défense appropriés.

Pour conclure à l'incompétence du tribunal saisi, les défendeurs donnent à considérer qu'aux termes de l'article 4 du Nouveau Code de procédure civile et plus particulièrement de son point 5°, le Juge de paix est exclusivement compétent pour connaître des contestations relatives à l'application des articles 637 à 710 du Code civil.

Les défendeurs en concluent que le Tribunal n'est pas matériellement compétent pour toiser le présent litige. En effet, ils soutiennent que la preuve d'un empiètement ne serait pas établie en l'espèce, de sorte qu'il serait nécessaire de procéder à un bornage pour, d'une part, déterminer l'existence d'un empiètement et, d'autre part, se prononcer sur le caractère mitoyen ou privatif du mur litigieux. Or, seul le Juge de paix serait compétent pour ordonner un bornage.

Quant au fond, les époux GROUPE2.) font plaider que le mur litigieux serait un mur mitoyen dès lors qu'il aurait été construit pour séparer les fonds contigus, dans leurs intérêts à tous les deux et avec l'accord tacite de l'ancienne propriétaire des lieux, accord dont auraient « hérité » les consorts GROUPE1.). Il y aurait dès lors lieu de rejeter la demande des consorts GROUPE1.) tendant à la démolition du mur dans la mesure où ils en seraient également propriétaires.

A titre subsidiaire, et pour le cas où le Tribunal retiendrait que le mur n'est pas mitoyen, les défendeurs contestent la valeur probante des pièces versées par les consorts GROUPE1.) à l'appui de l'affirmation de l'existence d'un empiètement sur la parcelle leur appartenant. Dans ce contexte, ils donnent à considérer que le document que le mandataire adverse qualifie « d'abornement contradictoire », ne répond pas aux conditions d'un tel acte, il ne s'agirait que d'un « plan de situation-dépassement » dépourvu de numéro de mesurage et de signature du géomètre. Il ne constituerait dès lors ni une preuve d'un bornage de la parcelle appartenant aux demandeurs, et encore moins d'un quelconque empiètement sur cette parcelle. Par ailleurs, le rapport d'expertise PERSONNE5.) serait unilatéral et l'expert se serait basé sur des prémisses erronées, notamment quant à l'existence d'un bornage.

Après avoir conclu à la nécessité de faire procéder à un bornage, les défendeurs précisent cependant que cette mesure n'aurait d'intérêt qu'en présence de propriétés non bâties. En l'espèce, dans la mesure où un mur séparerait les deux fonds, le bornage serait inutile.

Enfin, dans l'hypothèse où le Tribunal viendrait à retenir que le mur litigieux appartient aux seuls époux GROUPE2.) et qu'il empiète sur la parcelle de terrain appartenant aux consorts

GROUPE1.), les défendeurs donnent à considérer que « les travaux de remise en pristin état seraient disproportionnés », ils conduiraient à la « démolition complète du domicile » des défendeurs. Face aux demandeurs qui invoquent leur droit de propriété, les défendeurs invoquent leur droit à la vie privée et son corollaire, le droit à un domicile et ils demandent au Tribunal de ne pas ordonner de manière automatique une démolition de l'ouvrage litigieux, mais de procéder à un contrôle de proportionnalité qui devrait nécessairement, au vu des conséquences gravissimes encourues pour les défendeurs, aboutir au rejet de la demande des demandeurs tendant à une remise en pristin état.

Les époux GROUPE2.) concluent également au rejet de la demande des consorts GROUPE1.) tendant à autoriser les demandeurs à recourir à un expert pour constater la bonne exécution des travaux ; cette mesure ne s'inscrirait dans aucun des cas de figure prévus par le Nouveau Code de procédure civile pour nommer un expert.

Les demandes pécuniaires des consorts GROUPE1.) sont également contestées en leurs principes et quanta.

Dans ce contexte, les époux GROUPE2.) contestent toute faute dans leur chef ayant causé une perte de jouissance ou un dommage moral dans le chef des demandeurs en donnant à considérer que les demandeurs ont acheté leur maison à une époque où l'extension litigieuse était déjà construite. Ils relèvent par ailleurs que l'acte de vente versé en cause par les demandeurs prévoit expressément que la venderesse ne garantit pas la contenance du bien vendu.

En ce qui concerne la perte de jouissance, force serait de constater que la surface litigieuse constituerait un triangle d'à peine 3 mètres carrés. En tenant compte du prix auquel les demandeurs ont acquis leur maison, la valeur vénale de la surface litigieuse serait tout au plus de 1.500 euros de sorte que les dommages et intérêts du chef de la perte de jouissance ne sauraient en tout état de cause dépasser ce montant.

Finalement, les défendeurs s'opposent à la demande d'astreinte dans la mesure où celle-ci ne serait pas limitée dans le temps.

III. Les motifs de la décision

A. Le moyen tiré d'un libellé obscur

L'alinéa 1er de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile dispose notamment que la requête énonce l'objet de la demande et contient l'exposé sommaire des moyens.

Il s'ensuit que l'indication exacte des prétentions et la désignation des circonstances de fait qui forment la base de la demande sont requises. La description des faits doit être suffisamment précise pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés. Il n'est toutefois pas nécessaire de qualifier juridiquement les circonstances de fait (voir Cour d'appel, 13 décembre 2018, n°2018-00592 du rôle). En somme, le défendeur doit pouvoir savoir, avant de comparaître, quel est l'objet réclamé et à quel titre.

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire (TAL, 15 juillet 2019, n° 187522 et TAL-2018-00406).

Concrètement, l'exigence de clarté implique que les faits qui se trouvent à la base du litige soient exposés de manière compréhensible et structurée de telle façon à ce qu'ils ne prêtent pas à équivoque.

L'inobservation des dispositions de l'article 154 du Nouveau Code de procédure civile est sanctionnée par la nullité de l'acte introductif d'instance. Il s'agit cependant d'une nullité de forme dont la mise en œuvre est soumise aux conditions de l'article 264 du même code.

Il s'ensuit que pour être recevable, l'exception de libellé obscur doit être soulevée au seuil de l'instance, avant toute défense au fond. Par ailleurs, pour qu'elle soit fondée et que la nullité de l'acte soit prononcée, il faut que le défendeur établisse que le défaut de clarté de l'acte a eu pour effet de porter atteinte à ses intérêts.

L'appréciation du grief se fait in concreto, en fonction des circonstances de la cause. Il réside généralement dans l'entrave ou la gêne portée à l'organisation de la défense en mettant le défendeur dans l'impossibilité d'organiser convenablement sa défense (voir en ce sens Cass., 12 mai 2005, Pas. 33, p.53).

Celui qui invoque le moyen du libellé obscur doit partant établir qu'en raison de ce libellé obscur de l'acte il a été dans l'impossibilité de savoir ce que le demandeur lui réclame et pour quelle raison (voir Cour d'appel, 5 juillet 2007, n° 30520 du rôle) de sorte qu'il n'a pas été en mesure de choisir les moyens de défense appropriés.

En l'espèce, les défendeurs font grief aux demandeurs de solliciter la remise en « pristin état » de la parcelle de terrain leur appartenant et que les défendeurs auraient illégalement accaparée.

Dans la mesure cependant où les travaux dont aurait dérivé l'empiètement allégué auraient été exécutés avant l'achat par les demandeurs de leur maison, il y aurait lieu de s'interroger sur la notion de « pristin état » et en particulier sur la date à laquelle il y aurait lieu de se placer pour apprécier le pristin état auquel il y aurait lieu de revenir.

A défaut de précisions à ce sujet, il serait impossible de comprendre quelle est la condamnation concrètement demandée et d'y répondre de manière adéquate.

Il résulte de l'assignation du 9 novembre 2022 que les demandeurs soutiennent que le mur latéral gauche de l'extension des défendeurs empiète de 20 cm sur toute sa longueur sur leur terrain et que la clôture érigée par les défendeurs dans le jardin dépasserait également sur leur terrain. A l'endroit où l'empiètement de la clôture serait le moins important, il serait de 7 cm et à l'endroit où il serait le plus important, il atteindrait 25 cm.

Il se dégage également de l'assignation que les demandeurs fondent leur action sur les dispositions de l'article 545 du Code civil en vertu duquel « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste indemnité » en soutenant que le propriétaire qui subit un empiètement sur sa propriété, quand bien même celui-ci serait minime, est en droit de réclamer la cessation de l'empiètement, le cas échéant par la destruction de l'œuvre qui le cause.

Il se dégage dès lors clairement de l'assignation que les consorts GROUPE1.) demandent qu'il soit mis fin à l'empiètement sur leur propriété et que la portion de terrain leur appartenant soit libérée de toute construction érigée par les défendeurs afin qu'ils puissent en retrouver la pleine jouissance.

Il suit des développements qui précèdent qu'il y a lieu de rejeter le moyen tiré d'un libellé obscur.

B. La compétence *ratione materiae*

Les défendeurs contestent la compétence matérielle du Tribunal d'arrondissement pour connaître de la demande au motif que l'empiètement allégué ne serait pas d'ores et déjà établi. Pour vérifier l'existence d'un quelconque empiètement, il y aurait lieu de procéder au préalable à un bornage conformément à l'article 646 du Code civil. Or, aux termes de l'article 4 du Nouveau Code de procédure civile, les contestations relatives à l'application des articles 637 à 710 du Code civil relèvent de la compétence exclusive du Juge de paix.

Cette argumentation ne saurait prospérer. En effet, en l'espèce, les demandeurs ne concluent pas à la réalisation d'un bornage, mais revendiquent la propriété d'un terrain dont une partie aurait été annexée par les défendeurs et ils demandent qu'il soit mis fin à l'empiètement qu'ils dénoncent.

La question de savoir si l'empiètement allégué est d'ores et déjà établi à suffisance ou si les éléments du dossier sont de nature à le rendre vraisemblable relève du fond du litige.

Le moyen d'incompétence *ratione materiae* doit partant également être écarté.

Il s'ensuit que les demandes qui ont par ailleurs été introduites dans les formes prévues par la loi sont recevables.

C. Quant au fond

L'article 348 du Nouveau Code de procédure civile prévoit que les faits dont dépend la solution du litige peuvent à la demande des parties ou d'office, faire l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible.

L'article 69 du même code prévoit que « le juge peut toujours entendre les parties elles-mêmes » et en vertu de l'article 384 du Nouveau Code de procédure civile, « le juge peut, en toute matière, faire comparaître personnellement les parties ou l'une d'elles ».

Par ailleurs, suivant l'article 70 du Nouveau Code de procédure civile, « il entre dans la mission du juge de concilier les parties ».

Eu égard aux éléments soumis à l'appréciation du Tribunal, et notamment du document intitulé « plan de situation-Dépassement » et du rapport de l'expert PERSONNE5.) et au vu des enjeux du litige pour les deux parties, il paraît opportun, avant tout autre progrès en cause et dans une optique de conciliation - qui semble par ailleurs avoir été recherchée dans un premier temps -, d'entendre les parties en leurs explications.

En attendant le résultat de cette mesure, il y a lieu de surseoir à statuer sur les demandes respectives des parties et de réserver les frais et dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS

le Tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, vingtième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement ;

rejette le moyen tiré du libellé obscur de l'assignation ;

se déclare matériellement compétent pour connaître des demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ;

avant tout autre progrès en cause ;

ordonne une comparution personnelle des parties sur base des articles 69 et 384 du Nouveau Code de procédure civile ;

fixe jour, heure et lieu de cette mesure d'instruction au lundi, DATE0.) à 9.30 heures, salle TL 0.01 du tribunal d'arrondissement de Luxembourg, Cité judiciaire, Plateau du Saint-Esprit, bâtiment TL ;

réserve les demandes ainsi que les frais et dépens de l'instance.