Arrêt civil

Audience publique du vingt-neuf janvier deux mille quatorze

Numéro 39750 du rôle

Composition :

Jean-Claude WIWINIUS, président de chambre,
Christiane RECKINGER, premier conseiller,
Nathalie JUNG, conseiller,
Pascale BIRDEN, greffier.

E n t r e :

1) A),
2) B),

appelant aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Frank SCHAAL de Luxembourg du 8 mars 2013,

comparant par Maître Pierre REUTER avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

C),

intimé aux fins du prédit exploit SCHAAL,

comparant par Maître Monique WATGEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg

---

L A C O U R D ' A P P E L :

Suivant acte de vente du 27 septembre 2006, A) et B) ont acquis un immeuble sis à SA, inscrit au cadastre de la commune de SA sous le numéro 000/0000, d'D), E), C) et F). L'immeuble voisin sis au numéro 63 de la rue P et inscrit au cadastre sous le numéro 000/0000 appartient à C). Les époux A)-B)ayant envisagé d'aménager trois emplacements de parking sur leur terrain, C) s'est plaint auprès de la commune d'un empiètement sur sa propriété.

Les époux A)-B)ont agi en justice contre C) aux fins de voir dire qu'il y a lieu à abornement entre leurs propriétés contiguës, aux fins de voir fixer la limite parcellaire entre leurs propriétés dans le prolongement du pignon de la maison C) et aux fins de voir constater que la bande de terrain, nommée lot 2b et colorée en rouge sur le croquis page 3 du rapport de l'expert-géomètre, d'une contenance de 0,45 ares, est leur propriété. C) a formé une demande reconventionnelle et a revendiqué le même lot 2b faisant partie de la parcelle vendue aux époux A)-B)en prétendant en avoir acquis la propriété par prescription acquisitive de plus de 50 ans.

Par jugement contradictoire du 2 janvier 2013, le tribunal d'arrondissement, siégeant en matière civile, statuant en continuation d'un jugement du même tribunal du 13 juillet 2011, jugement qui avait ordonné une mesure d'instruction, a, quant à la demande principale, fixé la limite des terrains situés aux numéros 61 et 63 de la rue P à SA ainsi que décrit au dispositif dudit jugement, a dit partiellement fondée la demande reconventionnelle de C) et a dit que C) a acquis par prescription acquisitive la parcelle de terrain du lot 2b telle que délimitée au dispositif du jugement.

Pour statuer ainsi le tribunal a retenu que C), en se servant, au vu et au su de tous, du passage se situant le long et à l'arrière de sa maison, en maintenant un mur de séparation le long dudit passage, en y aménageant un escalier et en utilisant la surface devant la maison des appelants comme dépôt de fumier, s'est comporté comme propriétaire de la parcelle qu'il revendique actuellement. Les premiers juges ont encore admis que C) a prouvé sa possession utile dudit terrain et qu'il peut dès lors valablement se prévaloir des règles de l'usucapion.

A) et B) ont relevé appel de ce jugement, leur signifié le 4 février 2013, par exploit d'huissier du 18 mars 2013.

L'appel est recevable, le délai légal de quarante jours pour interjeter appel ayant expiré le 16 mars 2013, soit un samedi, et ayant été prorogé au lundi, 18 mars 2013, premier jour ouvrable suivant, conformément aux dispositions de l'article 1260 du nouveau code de procédure civile.

I. Quant à la prescription acquisitive

Les appelants contestent que les conditions légales de la prescription acquisitive soient remplies en l'espèce, C) ne justifiant pas d'une possession continue et non-interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire conformément aux prescriptions de l'article 2229 du code civil.

C) conclut à l'irrecevabilité de ce moyen au motif que le jugement avant-dire droit du 13 juillet 2011, en admettant l'intimé à prouver par témoins ladite

possession trentenaire à titre de propriétaire, a d'ores et déjà retenu que les conditions légales permettant la prescription acquisitive dudit terrain sont remplies. Or les appelants n'auraient pas interjeté appel dudit jugement qui aurait partant acquis autorité de chose jugée sur ce point.

Il résulte des motifs du jugement du 13 juillet 2011 que, face aux contestations des époux A)-B)quant à la possession utile de C) , le tribunal a admis ce dernier à établir qu'il a accompli des actes matériels à titre de propriétaire sur la parcelle de terrain litigieuse et que sa possession a été publique et continue pendant trente ans. Le tribunal n'a pas retenu que les conditions légales que doit remplir la possession pour aboutir à l'usucapion étaient d'ores et déjà réunies, puisqu'il a, justement, admis l'intimé à rapporter la preuve desdites conditions, les premiers juges ayant pris soin de préciser expressément qu'il leur appartiendra d'apprécier, sur base des faits relatés par les témoins, si le comportement de C) correspond à celui d'un véritable propriétaire et si sa possession est utile conformément aux prescriptions de la loi.

Le moyen d'irrecevabilité de l'appel est partant à rejeter.

Les appelants contestent, quant au fond, que C) aurait accompli des actes matériels sur la parcelle revendiquée en tant que propriétaire et ils contestent l'utilité de la possession de l'intimé.

1. Quant à l'utilisation de la bande de terrain litigieuse par C) à titre de propriétaire

La prescription acquisitive, encore appelée usucapion, est un mode d'acquisition de la propriété d'un bien immobilier en raison de la possession qu'on en a. Aux termes de l'article 2229 du code civil, pour conduire à la prescription, la possession doit présenter certaines qualités, à savoir qu'elle doit être continue, paisible, publique, non équivoque. En outre la possession, pour exister, suppose la réunion de deux éléments, le corpus et l'animus, c'est-à-dire que celui qui se prévaut de la possession doit avoir accompli des actes matériels sur la chose et il doit les avoir accomplis à titre de propriétaire.

Concernant cette dernière condition, les appelants font valoir qu'il serait impossible de prescrire en tant que co-indivisaire. Or C) étant devenu, au décès de ses parents en 1960 et en 1962, co-indivisaire, ensemble avec ses frères et sa belle-sœur, de la parcelle voisine numéro 000/0000 sur laquelle il a dès lors exercé ses droits d'indivisaire, il ne pourrait se prévaloir de la prescription acquisitive d'une partie de cette parcelle.

C) répond à cet argument en faisant valoir qu'il s'est comporté comme le propriétaire unique de la parcelle litigieuse qu'il revendique puisqu'il y a construit, au courant des années 1960, au vu et au su des co-indivisaires, tant un escalier qu'un mur pour s'assurer l'accès à son jardin sis en amont de sa maison. Il aurait eu l'usage exclusif dudit lot, à l'exclusion de ses frères.

Le moyen tiré de l'impossibilité pour le co-indivisaire de prescrire est à écarter. En effet si les actes d'un co-indivisaire sont en principe équivoques à l'égard des autres co-indivisaires, ils perdent ce caractère dès lors qu'il les a accomplis avec la ferme intention de se comporter comme le seul et unique propriétaire, ce qui suppose une possession exclusive de sa part (Encyclopédie Dalloz, Répertoire de droit civil, v° Prescription acquisitive, numéro 43 et jurisprudences y citées). L'héritier qui prétend acquérir par usucapion un

immeuble dépendant de la succession doit rapporter la preuve d'actes manifestant à l'encontre des cohéritiers son intention de se comporter en seul maître du bien. L'usucapion n'est donc pas impossible du seul fait que C) est co-indivisaire.

Les appelants argumentent encore que C) aurait tout au plus disposé d'une servitude de passage sur la languette de terrain en question pour accéder à son jardin, ce qui exclurait un usage à titre de propriétaire.

Aux termes de l'article 2230 du code civil, celui qui a la détention matérielle du bien est présumé en avoir la possession à titre de propriétaire. En l'espèce, il résulte du rapport d'expertise et des témoignages recueillis lors des enquêtes que C) a, depuis l'année 1957, la jouissance de la parcelle revendiquée. Il appartient dès lors aux consorts A)-B), qui contestent la possession de C) à titre de propriétaire, de prouver qu'il n'est qu'un détenteur précaire, notamment qu'il ne dispose que d'une servitude de passage sur ledit terrain.

Or, une telle preuve n'est pas rapportée et elle est même contredite par le fait que l'intimé s'est servi , au vu et au su de tous, pendant plus de trente années, du passage litigieux pour se rendre à son jardin, qu'il y a maintenu un mur de séparation avec la parcelle voisine et qu'il y a aménagé un escalier, ces actes constituant des actes de possession accomplis par C) à titre de propriétaire et dépassant le simple exercice d'un droit de passage.

2. Quant à l'utilité de la possession de C)

Les appelants font valoir que, lors de la vente du 27 septembre 2006, C) a cédé tous ses droits indivis sur la parcelle litigieuse aux acquéreurs. Il pourrait dès lors se prévaloir tout au plus d'une jouissance paisible de la bande de terrain litigieuse à partir de cette date et cette jouissance paisible n'aurait duré que jusqu'en 2008, quand les appelants y ont entrepris des travaux. Or une possession de deux ans ne saurait suffire pour pouvoir se prévaloir d'une prescription acquisitive.

En outre, la vente comportant l'obligation, pour le vendeur, de délivrer la chose vendue, délivrance incluant l'usage de la chose, C) aurait, lors de la vente, transféré l'usage de la totalité de la parcelle en indivision numéro 000/0000 aux acquéreurs, y compris la bande de terrain dont il revendique actuellement la propriété, et il ne pourrait plus se prévaloir d'une jouissance continue de ladite parcelle au-delà de cette date.

Ces arguments sont à écarter, dès lors qu'il résulte des témoignages que la possession de C) a commencé dès l'acquisition par lui de sa maison en 1957 et que la prescription acquisitive était acquise après 30 ans, soit en 1987, donc bien avant la vente de la parcelle voisine aux appelants.

Les appelants argumentent encore que, selon l'acte de vente du 27 septembre 2006 et les données cadastrales y contenues, la bande de terrain revendiquée par C) fait partie de la parcelle vendue. La partie venderesse aurait expressément déclaré à l'acte qu'il n'existe aucun empêchement à la passation dudit acte et que le bien vendu serait libre de toute occupation. Aucune servitude, ni aucun droit de passage ne seraient mentionnés à l'acte. C), en signant l'acte de vente tout en étant conscient que la bande de terrain litigieuse faisait partie de la parcelle cadastrale vendue, aurait partant renoncé à se prévaloir de la prescription acquisitive.

C) fait valoir qu'il ne résulterait pas de l'acte de vente qu'il aurait renoncé à la prescription acquisitive. Il prétend même avoir, lors des tractations en vue de la vente, informé les consorts A)-B)qu'il avait acquis la propriété du chemin menant à son jardin par usucapion et qu'il n'entendait pas y renoncer. Il aurait par ailleurs immédiatement protesté auprès de la commune, dès qu'il a constaté que les appelants envisageaient d'y faire des travaux et il aurait fait état, dès la première demande en bornage des appelants devant le juge de paix, d'une possession de plus de cinquante ans de la parcelle en question revendiquant la propriété de cette parcelle par prescription acquisitive.

Les appelants contestent que C) ait revendiqué la bande de terrain litigieuse dès avant l'acte de vente du 27 septembre 2006.

C'est à bon droit et par une motivation à laquelle la Cour se rallie, que les premiers juges ont retenu que l'existence d'un titre de propriété ne fait pas obstacle à ce qu'un tiers revendique la même propriété par usucapion, la preuve de la possession n'allant pas à l'encontre du contenu du titre et ne tendant pas à prouver outre ce titre, qui n'est pas contesté, mais tendant à prouver une possession trentenaire, soit un fait générateur d'un droit dans le chef de celui qui s'en prévaut.

L'acte de vente de la totalité de la parcelle 000/0000 n'exclut dès lors pas que la propriété d'une partie de ladite parcelle soit revendiquée par C) et acquise à ce dernier par usucapion.

La renonciation à la prescription acquisitive peut résulter de tout acte ou fait manifestant de la part du possesseur la volonté de renoncer à prescrire. Elle peut être expresse ou tacite. La renonciation tacite se déduit des circonstances établissant sans équivoque la volonté de ne pas se prévaloir de la prescription. La renonciation à un droit ne saurait être présumée. La renonciation à la prescription ne saurait résulter du silence du possesseur, le silence étant trop équivoque pour qu'on l'interprète comme un refus d'invoquer la prescription. Ne sont, à cet égard, significatifs que des faits accomplis volontairement et en connaissance de cause (Encyclopédie Dalloz, Répertoire de droit civil, v° Prescription acquisitive, numéro 150).

En l'espèce, les appelants prétendent que C) aurait tacitement renoncé à l'usucapion en signant l'acte de vente de l'intégralité de la parcelle numéro 307/2657 tout en étant conscient que la vente portait également sur la partie dont il revendique la propriété.

Force est cependant de relever qu'il ne découle d'aucun élément du dossier que l'intimé aurait informé les appelants, dès avant la vente, qu'il se prévalait de la prescription acquisitive concernant une partie de la parcelle qu'ils envisageaient d'acquérir, les appelants contestant avoir été informés en ce sens. Il n'est pas davantage prouvé que C) savait, au moment de la vente, que la limite cadastrale de la parcelle vendue, telle que cette limite figure à l'acte, incluait la partie dont il revendique la propriété. Il se dégage, en effet, du rapport d'expertise W du 21 octobre 2009 qu'une première tentative de bornage des deux parcelles a été faite, à la demande des appelants, au mois de novembre 2006, soit après la vente aux époux A)-B). Lors du relevé des terrains réalisé à cette occasion, il est apparu qu'une bande de terrain, nommée 2b, était en possession de l'intimé, bien qu'elle faisait partie de la parcelle vendue aux appelants. En outre, un mur de séparation délimitait, sur

pratiquement toute la largeur du terrain entre la rue P et la rue DD, la bande de terrain revendiquée par C) de la parcelle voisine, de sorte que les parties au contrat de vente ont pu raisonnablement croire que cette partie était exclue de la parcelle vendue. Il résulte par ailleurs de l'ensemble des éléments de la cause que l'intimé a émis des protestions, dès qu'il a constaté l'emprise des appelants sur le terrain litigieux, à savoir quand ils ont commencé à y faire des travaux d'aménagement de parkings.

On ne saurait partant admettre que C) ait renoncé tacitement à se prévaloir de l'usucapion.

3. Quant à l'impossibilité pour le vendeur de prescrire contre son acquéreur

Les appelants font encore valoir que le vendeur ne peut prescrire contre l'acquéreur en raison de son obligation de délivrance et de son obligation de garantie contre toute éviction. Ils invoquent les articles 2240 et 2241 du code civil disposant qu'on ne peut prescrire contre son titre et que le vendeur ne peut changer soi-même la cause et le principe de sa possession ou prescrire la libération de l'obligation qu'il a contractée.

Le moyen d'irrecevabilité de l'appel ayant trait à la garantie contre l'éviction est à écarter, tout moyen de défense tendant à faire rejeter comme non justifié la prétention de l'adversaire pouvant être valablement formé pour la première fois en appel.

Les arguments relatifs à l'obligation de délivrance du vendeur et à la garantie d'éviction sont à écarter, dès lors qu'il résulte des développements ci-dessus que l'intimé a acquis la propriété de la bande de terrain litigieuse par usucapion dès l'année 1987. Comme la prescription acquisitive a un effet rétroactif au jour où la possession a commencé, soit en l'espèce en 1957, C) doit être considéré rétroactivement comme propriétaire de la parcelle litigieuse depuis 1957. Cette bande de terrain n'était partant pas comprise dans la parcelle vendue et le vendeur n'a aucune obligation de délivrance et ne doit aucune garantie contre l'éviction relative à cette partie de terrain.

Il découle des développements qui précèdent que le jugement entrepris est à confirmer pour avoir retenu, dans le chef de C), l'existence d'une possession utile depuis 1957 du passage longeant sa maison ainsi que de la parcelle se trouvant devant la maison des appelants et pour avoir dit que l'intimé a acquis par prescription acquisitive la parcelle de terrain telle que délimitée au dispositif dudit jugement, la contenance de ladite parcelle n'ayant pas fait l'objet de contestations en instance d'appel.

II. Quant au bornage

Les appelants s'opposent encore au bornage tel qu'ordonné par les premiers juges et ils demandent à voir fixer la limite parcellaire entre les propriétés sises aux numéros 61 et 63 de la rue P à Sa dans le prolongement du pignon de la maison.

L'intimé conclut à la confirmation du jugement entrepris sur ce point.

Le jugement dont appel est encore à confirmer en ce qu'il a fixé les limites des terrains situés aux numéros 61 et 63 de la rue P à SA, tel que ces limites ont

été énoncées au dispositif dudit jugement, limites non autrement contestées en instance d'appel.

Les parties appelantes et intimée ont formé une demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Celle des parties appelantes n'est pas fondée, étant donné qu'elles succombent et seront condamnées à l'entièreté des frais et dépens.

La demande en paiement d'une indemnité de procédure de la partie intimée est à rejeter, faute par elle d'avoir établi en quoi il serait en l'espèce inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur le rapport du magistrat de la mise en état,

reçoit l'appel en la forme,

le dit non fondé ;

confirme le jugement entrepris ;

déboute les appelants ainsi que l'intimé de leurs demandes respectives en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne les appelants à tous les frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Monique WATGEN, avocat à la Cour,qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.