

Arrêt N°9/20 – II-CIV

Arrêt civil

Audience publique du vingt-deux janvier deux mille vingt

Numéro CAL-2018-00551 du rôle

Composition:

Christiane RECKINGER, présidente de chambre,  
Carine FLAMMANG, premier conseiller,  
Marianne EICHER, conseiller, et  
Michèle KRIER, greffier.

E n t r e :

1.) **A.**), et son épouse

2.) **B.**), demeurant tous les deux à L-(...), 13, rue (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant  
Christine KOVELTER, en remplacement de l'huissier de justice Frank  
SCHAAL de Luxembourg en date du 14 juin 2018,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour,  
demeurant à Luxembourg,

e t :

**C.**), demeurant à L-(...), 11, rue (...),

intimé aux termes du prédit exploit KOVELTER,

comparant par Maître Jean-Georges GREMLING, avocat à la Cour,  
demeurant à Luxembourg.

## LA COUR D'APPEL :

Saisi de l'assignation introduite par les époux **A.)** et **B.)** contre **C.)** pour voir dire qu'ils sont propriétaires d'une partie d'une parcelle sise à (...), 11, rue (...), inscrite auprès du cadastre au nom de **C.)** sous le numéro (...), le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, par jugement du 2 mai 2018, a dit la demande non fondée, condamné les époux **A.)-B.)** à payer à **C.)** une indemnité de procédure de 1.000,00 euros en les déboutant de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure.

De ce jugement leur signifié le 16 mai 2018, appel a été régulièrement relevé par les époux **A.)-B.)** suivant exploit d'huissier du 14 juin 2018, les appelants concluant par réformation, à voir faire droit à leur demande formulée en première instance, à voir débouter **C.)** de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour la première instance et à se voir allouer une indemnité de procédure de 4.500,00 euros pour l'instance d'appel.

Les appelants exposent qu'ils ont acquis l'immeuble sis à (...), 13, rue (...) par acte notarié du 20 décembre 1999 des époux **D.)-E.)** qui tenaient leur qualité de propriétaires de l'immeuble en vertu d'un acte notarié du 21 août 1957. **C.)** aurait acquis l'immeuble voisin, sis à (...), 11, rue (...), par acte du 19 mai 2009 des époux **G.)-H.)** qui l'avaient acquis des époux **I.)-J.)** suivant acte notarié du 15 octobre 1979.

Les appelants font valoir qu'ils sont devenus les propriétaires d'une bande de terrain qui se situe au bout de la parcelle de **C.)** en vertu d'un accord oral conclu dans les années soixante entre les consorts **D.)-E.)** et **I.)-J.)**, aux termes duquel **D.)** se serait engagé à construire à ses frais un mur de séparation en béton sur la limite des deux parcelles, tandis que **I.)**, en contrepartie, lui aurait cédé la pointe de son jardin. Cet accord aurait continué à s'appliquer dans le cadre des cessions immobilières subséquentes, de sorte que la bande de terrain litigieuse serait la propriété exclusive des appelants.

A l'effet d'établir l'accord oral dont ils se prévalent, les appelants versent des attestations testimoniales de **D.)** et **F.)**.

Ils estiment que **C.)** n'est pas à considérer comme tiers par rapport à l'accord oral intervenu entre les consorts **D.)-E.)** et **I.)-J.)**, de sorte que l'argument tenant à l'absence de transcription de la cession intervenue sur base de l'accord oral tomberait à faux.

Les appelants se prévalent en outre de la prescription acquisitive trentenaire, faisant valoir qu'ils possèdent utilement la partie litigieuse du terrain depuis 1959, les propriétaires successifs de l'immeuble sis au numéro 13, rue (...) s'étant toujours comportés en tant que propriétaires de cette bande de terrain depuis le susdit accord oral entre voisins. Leur

possession s'ajouterait à celle des précédents propriétaires du fonds sis au numéro 13, rue (...) ayant eu l'usage exclusif de la bande de terrain en cause qui aurait fait l'objet d'un abandon de la part des propriétaires du fonds voisin. Leur possession ayant été utile et exempte de vice pendant plus de trente ans, la propriété de la bande de terrain leur appartiendrait depuis le 31 décembre 1989 date à laquelle le délai de trente ans, non interrompu, nécessaire à la prescription acquisitive était écoulé. Il appartiendrait à **C.)** de prouver le caractère équivoque de la possession, preuve qui ne serait pas rapportée en l'espèce.

La configuration de la bande de terrain litigieuse, pourvue d'une clôture, corroborerait la jouissance exclusive dudit terrain par les propriétaires successifs du fonds voisin.

Pour prouver leur possession utile de la bande de terrain litigieuse, les appelants versent des attestations testimoniales émanant notamment de **K.)** et **J.)** et ils concluent pour autant que de besoin à l'institution d'une visite des lieux et à l'audition du témoin **F.)**.

**C.)** conclut à voir confirmer le jugement entrepris et sollicite l'allocation d'une indemnité de procédure de 3.500,00 euros pour l'instance d'appel.

L'intimé expose qu'ayant eu des doutes quant à l'étendue réelle de sa propriété acquise suivant acte notarié du 19 mai 2009, il a intenté une action en bornage qui est actuellement pendante en instance d'appel devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg.

L'intimé conteste tant la matérialité de l'accord oral invoqué par les appelants, que le fait allégué que ledit accord aurait trouvé application pendant le temps requis pour prescrire, ainsi que l'affirmation adverse que les propriétaires successifs du fonds sis au numéro 11 de la rue (...) n'auraient pas eu la jouissance de la bande de terrain litigieuse.

Il estime qu'en ce qui concerne l'accord oral invoqué par les appelants, c'est à bon droit que le tribunal a dit qu'en l'absence de preuve de la transcription d'un acte translatif de propriété, la cession invoquée ne lui est pas opposable en tant que tiers. L'accord serait par ailleurs contredit par les actes de vente notariés relatifs au fonds sis au numéro 11, rue (...).

Pour ce qui est de l'usucapion, l'intimé donne à considérer que les conditions requises pour prescrire ne sont pas données, les attestations testimoniales versées en cause par les époux **A.)-B.)** n'étant pas pertinentes en ce qu'elles n'établissent pas des faits dénotant une possession continue, en tant que propriétaire, par les époux **A.)-B.)**, respectivement par les précédents propriétaires sur la parcelle en cause, lesdites attestations ne permettant pas, de surcroît, de déterminer de manière concrète la bande de terrain tant au niveau géographique que par rapport à sa contenance.

L'attestation testimoniale de **J.)** serait à écarter pour ne pas respecter les exigences de l'article 402 du nouveau code de procédure civile.

L'intimé fait valoir que ni le corpus ni l'animus caractérisant la possession requise pour prescrire ne sont donnés en l'espèce, la possession invoquée étant en outre viciée au motif qu'elle n'est pas continue, paisible et non équivoque. La possession alléguée serait viciée alors que l'intimé ainsi que les propriétaires qui l'ont précédé ont toujours payé l'impôt foncier s'appliquant à l'ensemble du fonds acquis en vertu des actes notariés respectifs.

En ordre tout à fait subsidiaire, l'intimé ne s'oppose pas à une visite des lieux.

#### *Appréciation de la Cour*

La particularité de la preuve de la propriété immobilière est de ne pas être absolue, de sorte que la jurisprudence et la doctrine ont été amenées à élaborer un régime de preuve qui donne une plus ou moins grande certitude au propriétaire et qui favorise la circulation des biens immobiliers. La charge de la preuve incombe conformément au droit commun, au demandeur à l'action, c'est-à-dire que celui qui se prétend propriétaire d'un immeuble doit établir la réalité de son droit, les modes de preuve étant le titre de propriété, la possession, les indices matériels ainsi que la prescription acquisitive (R&M WATGEN, La propriété immobilière, n° 360 et 362).

Il est rappelé par rapport à la cession de la bande de terrain litigieuse, que les appelants se prévalent d'un accord oral qui aurait été conclu entre les consorts **D.)-E.)** et **I.)-J.)** dont la preuve résulterait d'une attestation testimoniale émanant de **D.)**, sinon de celle de sa fille **F.)**.

Concernant l'attestation testimoniale de **D.)** (pour le contenu de laquelle il est renvoyé à la page 4 du jugement entrepris), force est de constater que faute de précision par rapport à la description et la contenance exactes de la bande de terrain, cette attestation est bien trop vague pour déterminer de manière concrète l'objet de la cession en cause, cette même observation s'imposant encore en ce qui concerne l'attestation testimoniale de **F.)**.

S'y ajoute que si la vente d'un immeuble est parfaite entre parties dès l'échange de leurs consentements sur la chose et le prix, il n'en reste pas moins que l'opposabilité aux tiers d'une vente ou cession immobilière se réalise par la transcription de l'acte de vente au Bureau des Hypothèques. Cette règle se justifie pour des raisons de sécurité juridique, des personnes non intervenues à l'acte opérant transfert de la propriété immobilière n'étant pas en mesure de savoir qu'une personne qu'elles considèrent comme propriétaire d'un immeuble ne le soit plus

pour l'avoir cédé (en ce sens R&M Watgen, n° 319 et suivants, 331 et 330), étant observé que **C.**), contrairement à ce que les appelants prétendent, est à considérer comme tiers et non comme personne assimilée aux parties intervenues à l'accord invoqué par les appelants, alors qu'il n'est ni un héritier universel, ni un légataire universel des personnes qui y sont intervenues (ibidem op cit, n° 328).

En l'absence de l'existence d'un acte translatif de propriété de la bande de terrain litigieuse dûment transcrite au Bureau des Hypothèques, c'est à bon droit que le tribunal a dit que la cession invoquée par les appelants n'est pas opposable à **C.**), la Cour notant à titre surabondant que l'accord se trouve contredit, de surcroît, par les actes de vente notariés relatifs au fonds sis au numéro 11, rue (...).

La Cour approuve, partant, les juges de première instance d'avoir débouté les appelants de leur demande pour autant que basée sur l'acte de cession invoqué à l'appui de leurs prétentions.

Pour ce qui est de l'acquisition de la bande de terrain litigieuse par le biais de la prescription acquisitive, il est rappelé que la prescription est un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps, sous les conditions déterminées par la loi (article 2219 du code civil), et que pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible et publique, non équivoque et à titre de propriétaire (article 2229 du code civil), étant observé que ces qualités de la possession sont présumées exister et qu'il suffit que l'une d'elles fasse défaut pour que la possession cesse d'être utile pour devenir viciée (Jurisclasseur, code civil, Synthèse - Possession et prescription acquisitive, mai 2019, sous articles 2258 à 2271, n°8).

La possession est l'exercice d'un droit indépendamment de sa titularité. Sera donc possesseur celui qui se comporte en pratique comme titulaire légitime d'un droit, qu'il le soit ou non, ce point étant indifférent. La possession, pour exister, suppose traditionnellement la réunion de deux éléments, le corpus et l'animus (Jurisclasseur, code civil, articles 2258 à 2271, Fasc unique, prescription acquisitive, définitions et conditions, novembre 2018, n° 5).

Il ne peut, en effet, y avoir prescription acquisitive sans possession ; celle-ci doit dès lors comporter deux éléments : l'un matériel et l'autre intentionnel, la possession s'acquérant par la mainmise sur la chose inspirée par la volonté d'exercer sur elle un droit (Cour, 6 mai 1998, P.31, 37).

Puisque la possession se définit fondamentalement comme l'exercice d'un droit, elle suppose nécessairement l'accomplissement d'actes concrets traduisant cet exercice. Ce sont ces actes d'exercice qui sont désignés sous le terme de corpus, sans lesquels il ne saurait y avoir de possession. Le corpus est l'élément fondamental de la possession. Pour

les auteurs Aubry et Rau, « on appelle possession dans le sens le plus large de cette expression, l'état ou la relation de fait qui donne à une personne la possibilité physique, actuelle et exclusive, d'exercer sur une chose des actes matériels d'usage, de jouissance et de transformation ». Le corpus a donc le rôle premier dans les éléments constitutifs de la possession : les débats judiciaires portent souvent sur sa seule caractérisation, la question de l'animus ne faisant alors l'objet d'aucune discussion devant les tribunaux. Pourtant, cette seconde dimension de la possession ne saurait être négligée. En effet, les mêmes actes peuvent être accomplis au titre de droits différents. Ainsi, celui qui plante sur un terrain peut le faire en vertu d'un droit de propriété, de superficie, d'usufruit, d'usage, de bail ou autre. Le seul corpus est donc souvent insuffisant à caractériser le droit qui est possédé. En cas de contestation, c'est alors l'animus qui devra être examiné, lequel exprime justement cette dimension de la possession : il s'agit d'analyser au titre de quel droit, dont il se prétend titulaire, le possesseur a accompli de tels actes. L'animus est, dès lors, une donnée essentielle de la possession, alors qu'il permet de savoir quel est précisément le droit exercé par le possesseur. Il faudra donc, pour l'établir, scruter la volonté de celui qui accomplit les actes d'emprise sur la chose afin de caractériser l'animus (Jurisclasseur, code civil, articles 2255 à 2257, Fasc. unique : prescription acquisitive, Possession, novembre 2018, n° 21, 22 et 38).

La prescription constitue, dès lors, un mode de preuve de la propriété immobilière et peut être un moyen de détruire la présomption de propriété attachée à la possession utile d'une partie, en ce sens que l'autre partie au litige peut prouver qu'elle-même ou ses auteurs ont possédé antérieurement à la possession de la partie adverse l'immeuble pendant le temps requis pour la prescription acquisitive (R&M WATGEN, La propriété immobilière, n° 366).

Pour conduire à la prescription, la possession doit être utile, c'est-à-dire qu'il doit s'agir d'une possession véritable, à titre de propriétaire, se traduisant par l'accomplissement d'actes matériels sur la chose dénotant la qualité de propriétaire dans le chef de celui qui s'en prévaut. Pour pouvoir prescrire, la possession doit être exempte de vice, c'est-à-dire qu'elle ne doit être ni violente, ni clandestine, ni discontinuée, ni équivoque, étant rappelé que l'absence de vices étant présumée, il appartient à celui qui conteste la possession utile de prouver l'existence d'au moins un de ces vices (R&M WATGEN, op cit, n° 288).

La possession est viciée lorsqu'elle est équivoque, l'équivocité étant un vice relatif à l'animus et non au corpus. Est équivoque la possession dans laquelle il est douteux que le possesseur ait la volonté d'exercer un droit sur la chose. Les actes de simple tolérance ne peuvent fonder la possession, ni la prescription, étant précisé que la preuve de la tolérance, et donc de l'absence d'animus, s'opère par tout moyen (Jurisclasseur code civil, Synthèse - Possession et prescription

acquisitive, mai 2019, v. articles 2255 à 2257 et 2258 à 2271, n° 17). Sera viciée d'équivoque la possession qui ne traduit pas chez le possesseur la volonté de se comporter en propriétaire exclusif de la chose. Autrement dit, seront équivoques les actes d'usage de la chose qui peuvent s'expliquer autrement que par la volonté de leur auteur de se considérer comme propriétaire exclusif (Jurisclasseur, code civil articles 2258 à 2271, fasc. unique : prescription acquisitive, définitions et conditions, novembre 2018, n° 39).

Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent qu'il ne suffit pas d'affirmer avoir eu la possession trentenaire de la bande de terrain litigieuse, mais qu'il appartient à la partie qui se prévaut de la prescription acquisitive d'établir des faits ou actes caractérisant la possession invoquée. Or, en l'espèce, les appelants, tout en se prévalant d'une possession trentenaire de la bande de terrain litigieuse, restent en défaut de décrire et à fortiori de prouver l'accomplissement d'actes concrets traduisant des faits de possession effectués en tant que propriétaires sur la bande de terrain litigieuse, les attestations testimoniales versées en cause (cf pièces 10-23) n'étant pas pertinentes à cet égard, alors qu'il n'en résulte aucun fait de possession répondant aux conditions ci-avant décrites, la circonstance que la bande de terrain soit munie d'une clôture n'étant pas, à elle seule, suffisante pour caractériser une possession répondant aux critères requis pour prescrire.

La preuve du corpus, élément fondamental de la possession, n'est, dès lors, pas rapportée en l'espèce.

L'attestation testimoniale de **K.)** (pour le contenu de laquelle il est renvoyé à la page 7 du jugement entrepris) ne permet pas davantage de conclure à l'existence d'actes concrets traduisant l'exercice de faits possessoires en tant que propriétaire, le fait d'entretenir la bande de terrain ne correspondant pas à un acte d'une telle nature. S'y ajoute que les termes « le terrain litigieux », employés par l'auteur de l'attestation, contredisent de surcroît le caractère paisible auquel la possession, pour pouvoir prescrire, doit satisfaire.

A noter, par ailleurs, qu'il résulte de l'attestation testimoniale de **J.)**, recevable en la forme, tel que le tribunal l'a relevé à bon escient, que si la famille **D.)** a pu faire usage de la bande de terrain litigieuse, cette utilisation était subordonnée à l'autorisation de **J.)**, propriétaire de l'immeuble sis au numéro 11 de la rue (...). S'agissant d'un acte soumis à la tolérance du propriétaire, l'usage de la bande de terrain par les propriétaires du fonds voisin était dès lors équivoque et vicie, partant, l'animus de la possession invoquée.

**C.)**, à l'instar de propriétaires précédents, ayant, en outre, payé l'impôt foncier du fonds qu'il a acquis suivant acte notarié du 19 mai 2009 et qui englobe la bande de terrain litigieuse, la possession invoquée par les

appelants est encore équivoque de manière à vicier l'animus de la possession invoquée.

Compte tenu de ce qui précède et indépendamment de tout autre débat, la Cour approuve les juges de première instance d'avoir débouté les appelants de leur demande pour autant que basée sur l'usucapion.

Le litige pouvant être toisé sur base des éléments dont la Cour dispose, les mesures d'instruction sollicitées par les appelants encourent un rejet.

L'appel n'est, dès lors, pas fondé, la Cour rejoignant le tribunal en ce qu'il a alloué à **C.)** une indemnité de procédure pour la première instance.

Au vu du sort réservé à leur recours, les époux **A.)-B.)** sont à débouter de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. L'iniquité requise pour l'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile commande en revanche d'allouer à l'intimé une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel.

## P A R C E S M O T I F S

la Cour d'appel, deuxième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, 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 **A.)** et **B.)** de leur demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel

condamne **A.)** et **B.)** à payer à **C.)** une indemnité de procédure de 1.500,00 euros pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** et **B.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Jean-Georges GREMLING, avocat concluant affirmant en avoir fait l'avance.