Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 58/26 – VII – CIV

Audience publique du trois juin deux mille vingt-six

Numéro CAL-2025-00197 du rôle.

Composition :

Michèle RAUS, président de chambre ;
Joëlle GEHLEN, premier conseiller ;
Daniel LINDEN, conseiller ;
Myriam LOEWEN, greffier.

E n t r e :

PERSONNE1.), demeurant à L-ADRESSE1.),

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Luana COGONI, en remplacement de l'huissier de justice Véronique REYTER de Luxembourg, du 18 octobre 2024 et d'un exploit de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 18 octobre 2024,

comparant par la société à responsabilité limitée LTG Affekotengesellschaft S.à r.l., établie et ayant son siège social à L-2418 Luxembourg, 5, rue de la Reine, immatriculée au Registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B 275674, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du Barreau de Luxembourg, représentée aux fins de la présente procédure par Maître Andrei ZAMFIROIU, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

e t :

1) **PERSONNE2.)**, demeurant à L-ADRESSE2.),

2) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE3.),

parties intimées aux fins du susdit exploit COGONI du 18 octobre 2024 et du susdit exploit WEBER du 18 octobre 2024,

comparant par Maître Hervé HANSEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

PERSONNE1.) (ci-après également « l'appelante ») est propriétaire d'une parcelle sise à ADRESSE4.), inscrite au cadastre de la ADRESSE5.), ancienne commune de ADRESSE6.), ADRESSE7.), sous le numéro NUMERO4.), d'une contenance de 3 ares et 80 centiares, qu'elle a acquis suivant acte notarié du 2 janvier 2001, tandis que PERSONNE2.) (ci-après PERSONNE2.)) et PERSONNE3.) (ci-après PERSONNE3.), les deux ci-après les consorts GROUPE1.) ou les « parties intimées ») sont propriétaires des parcelles contiguës inscrites sous les numéros cadastraux NUMERO2.) et NUMERO3.).

Le litige a trait à la revendication par PERSONNE1.) d'une bande de terrain située de fait entre les parcelles NUMERO4.), d'une part, et NUMERO2.) et NUMERO3.), d'autre part, d'une contenance de 2 ares et 60 centiares.

Il convient de préciser que la limite entre les deux parcelles respectivement lots sont disputées entre parties et que le présent litige fait suite à une première procédure devant la Justice de paix de Luxembourg ayant ordonné le bornage des propriétés contiguës et ayant nommé à cet effet PERSONNE4.).

Par exploits d'huissier de justice des 26 et 27 mai 2021, PERSONNE1.) a fait donner assignation aux consorts GROUPE1.) aux fins de voir dire qu'elle est en droit de revendiquer et donc d'être reconnue la seule et unique propriétaire de la parcelle inscrite au cadastre de la ADRESSE5.), ancienne commune de ADRESSE6.), ADRESSE7.), sous le n° NUMERO1.), selon la limite séparative fixée par l'expert PERSONNE5.) dans un rapport daté du 15 janvier 2020. Elle a encore sollicité la condamnation *in solidum* des consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 7.000,- € en application des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que leur condamnation à tous les frais et dépens de l'instance.

Par jugement n° 2024TALCH08/00118 du 12 juin 2024, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant en matière civile et contradictoirement à l'égard de l'ensemble des parties, a rejeté la demande de PERSONNE1.) tendant à voir instaurer une nouvelle expertise, a dit recevable, mais non fondée, la demande en revendication de PERSONNE1.) et l'en a débouté, a rejeté les demandes

respectives des parties en obtention d'une indemnité de procédure et en a débouté celles-ci, et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit du mandataire des consorts GROUPE1.) sur son affirmation de droit.

Pour statuer ainsi, le Tribunal a, dans un premier temps, rejeté le moyen des consorts GROUPE1.) tiré du défaut de qualité à agir dans le chef de PERSONNE1.), en rappelant que la question de savoir si PERSONNE1.) est réellement propriétaire de la bande de terrain litigieuse relève du fond du litige et non pas de la recevabilité.

Le Tribunal a ensuite rejeté la demande de PERSONNE1.), qui contestait les conclusions du sapiteur nommé dans le cadre de la procédure de bornage diligentée devant la Justice de paix mais qui faisait siennes les conclusions de l'expert PERSONNE5.) mandaté par ses propres soins, à voir instaurer une nouvelle expertise, en retenant, après avoir rappelé que le rapport PERSONNE5.), bien qu'unilatéral, pouvait être pris en considération comme simple élément de preuve mais qu'il avait toutefois une valeur probatoire inférieure à l'expertise judiciaire, que la demande de PERSONNE1.) n'avait d'autre finalité que d'infirmer les conclusions de l'expert judiciaire qui aurait rempli sa mission d'expertise, le désaccord de PERSONNE1.) avec les conclusions de l'expert judiciaire ne donnant pas lieu à l'instauration d'une nouvelle expertise judiciaire.

Le Tribunal a ensuite rappelé que la preuve du bien-fondé de l'action en revendication appartient à celui qui revendique la propriété d'un bien, à savoir en l'occurrence PERSONNE1.), tout en précisant que cette preuve pouvait être rapportée soit par un titre de propriété, soit par la prescription acquisitive.

Après avoir reconstitué l'historique des parcelles concernées, le Tribunal a constaté que la contenance de 3 ares et 80 centiares, telle que renseignée dans l'acte notarié par lequel PERSONNE1.) a acquis la parcelle n° NUMERO4.), est cohérente avec les titres successifs examinés, la différence de 15 centiares par rapport à la contenance renseignée dans un acte notarié du DATE1.) s'expliquant par une cession à la ADRESSE5.) en 1964.

Le Tribunal a admis qu'il existait historiquement une discordance cadastrale et une surface en trop d'environ 2 ares et 60 centiares, identifiée par le sapiteur nommé judiciairement dans le cadre de l'action en bornage, se situant entre les deux lots.

Il a toutefois retenu que PERSONNE1.) restait en défaut d'établir que la surface litigieuse de 2 ares et 60 centiares avait effectivement été transférée à ses auteurs lors des ventes successives.

Le Tribunal a ensuite rejeté l'argumentation de PERSONNE1.) relative à l'usucapion au motif que cette dernière ne produisait aucune preuve suffisante d'une possession répondant aux conditions légales.

Le Tribunal a finalement rejeté les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, faute de justification de l'iniquité requise, et a condamné PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit du mandataire des parties adverses.

De ce jugement, PERSONNE1.) a relevé appel par exploits d'huissier signifiés les 30 juillet 2024 à PERSONNE2.) et 6 août 2024 à PERSONNE3.). Aux termes de ces exploits, PERSONNE1.) demandait, par réformation du jugement entrepris, à voir dire recevable le rapport d'expertise extra-judiciaire PERSONNE5.), à voir dire qu'elle est en droit de revendiquer et d'être reconnue la seule et unique propriétaire de la parcelle n° NUMERO4.) selon la limite séparative fixée par l'expert PERSONNE5.) entre les points A et K, à voir condamner *in solidum* les parties intimées à lui payer des indemnités de procédure de 7.000,- € pour la première instance et de 10.000,- € pour l'instance d'appel, et à voir condamner *in solidum* les parties adverses aux frais et dépens des deux instances, avec distraction au profit de leur mandataire. À titre subsidiaire, PERSONNE1.) a conclu à la nomination d'un expert-géomètre, avec la mission notamment de dresser un historique précis des parcelles avec leur contenance depuis l'origine et de confirmer ou non les limites fixées par Monsieur PERSONNE5.).

Cet appel a été enrôlé à la Cour d'appel sous le n° de rôle CAL-2025-00198.

PERSONNE1.) a encore relevé appel du jugement n° 2024TALCH08/00118 précité par exploit d'huissier de justice du 18 octobre 2024.

Elle demande, par réformation du jugement entrepris, à voir

- écarter des débats le rapport d'expertise PERSONNE4.) pour défaut de fondement ;
- dire recevable le rapport d'expertise extra-judiciaire PERSONNE5.) ;
- dire que ledit rapport est davantage fiable que les conclusions de l'expert PERSONNE4.) ;
- à titre principal, dire qu'il existe suffisamment d'éléments de preuve pour reconnaître PERSONNE1.) seule et unique propriétaire de la parcelle n° NUMERO4.) selon la limite séparative fixée par l'expert PERSONNE5.) entre les points A et K ;
- à titre subsidiaire, reconnaître la propriété du terrain litigieux à PERSONNE1.) par le bénéfice de l'usucapion décennale ;
- à titre encore plus subsidiaire, reconnaître la propriété du terrain litigieux à PERSONNE1.) par le bénéfice de l'usucapion trentenaire ;
- condamner *in solidum* les parties intimées à lui payer une indemnité de procédure de 7.000,- € au titre de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile pour la première instance et de 7.500,- € pour l'instance d'appel ;

- condamner *in solidum* les parties intimées aux entiers frais et dépens des deux instances.

Cet appel a été enrôlé sous le numéro de rôle CAL-2025-00197.

Aux termes de l'acte d'appel du 18 octobre 2024, objet de la présente instance, PERSONNE1.) reproche aux premiers juges d'avoir écarté à tort sa demande en revendication immobilière et d'avoir refusé de reconnaître la limite séparative historique entre les parcelles litigieuses. Elle soutient que la frontière entre les fonds a été définitivement fixée lors d'un bornage contradictoire réalisé en 1869 (case 480), lequel situerait la limite à 7,60 mètres de l'angle de la maison des intimés, mesure qui correspondrait encore aujourd'hui à la configuration matérielle des lieux. Elle fait valoir que les contenances cadastrales retenues par l'expert judiciaire PERSONNE4.) sont dépourvues de valeur juridique et procèdent d'une erreur ancienne introduite dans les documents cadastraux à partir de 1926, puis reproduite dans les actes notariés postérieurs sans vérification ni mesurage contradictoire. Selon elle, l'expertise privée PERSONNE5.), fondée sur l'analyse combinée des titres, des archives cadastrales, du bornage de 1869 et des indices matériels présents sur le terrain, démontre avec davantage de fiabilité la localisation exacte de la limite de propriété et doit prévaloir sur les conclusions de l'expert judiciaire. L'appelante soutient encore que les différents éléments matériels observables sur place — murs de soutènement, terrasses, différences de niveau, configuration des ouvrages et marques de non-mitoyenneté — corroborent l'existence de la limite revendiquée et confirment que le terrain litigieux fait partie intégrante de sa propriété. Elle invoque en outre sa possession exclusive, continue, paisible, publique et non équivoque du terrain depuis son acquisition en 2001, possession matérialisée par l'entretien constant des lieux et reconnue par le voisinage, tandis que les intimés ne se seraient jamais comportés comme propriétaires de cette portion de terrain. À titre subsidiaire, elle fait valoir que les conditions de l'usucapion décennale sont réunies en raison de son juste titre et de sa bonne foi et, à titre plus subsidiaire encore, que la possession utile exercée par elle-même et ses auteurs depuis plusieurs décennies permettrait de constater l'acquisition de la propriété par prescription trentenaire. Elle demande en conséquence la réformation intégrale du jugement entrepris, l'écartement des conclusions de l'expert PERSONNE4.), la reconnaissance de la valeur probante du rapport PERSONNE5.) et la constatation de son droit de propriété sur le terrain litigieux conformément à la limite fixée par ce dernier.

À la suite du refus du mandataire des consorts GROUPE1.) d'accéder à la demande de jonction des deux rôles précités formulée par le mandataire de PERSONNE1.), la Cour a, suivant échéancier du 8 juillet 2025, limité les débats à la question de la recevabilité de l'appel du 18 octobre 2024, objet de la présente instance, enrôlée sous le n° CAL-2025-00197.

Les consorts GROUPE1.) soutiennent que l'appel du 18 octobre 2024 est irrecevable pour défaut d'objet, sinon pour défaut d'intérêt à agir, au motif qu'il intervient alors qu'un premier appel avait déjà été régulièrement interjeté par la même partie contre le même jugement par exploits des 30 juillet et 6 août 2024. Ils

font valoir que les deux procédures d'appel poursuivent exactement la même finalité, tendent à la réformation intégrale du jugement du 12 juin 2024 et reprennent substantiellement les mêmes prétentions, moyens et demandes. À l'appui de leur thèse, ils procèdent à une comparaison détaillée des dispositifs des deux actes d'appel afin de démontrer que toutes les demandes formulées dans l'appel du 18 octobre 2024 étaient déjà contenues dans le premier appel, sans qu'aucun chef nouveau n'y ait été ajouté. Se fondant sur la jurisprudence luxembourgeoise relative aux appels successifs dirigés contre une même décision, ils soutiennent que lorsqu'une même affaire est pendante devant la même juridiction à la suite de deux actes d'appel ayant le même objet, la seconde instance est dépourvue d'objet et doit être déclarée irrecevable. Selon eux, la situation ne relève pas de la litispendance mais de l'absence même d'intérêt procédural à introduire une seconde instance identique à la première. Dès lors que le premier appel avait déjà saisi la Cour de l'ensemble des griefs dirigés contre le jugement entrepris, l'appelante ne disposait plus d'aucun intérêt légitime à former un second appel contre les mêmes dispositions et aux mêmes fins.

Tant PERSONNE2.) que PERSONNE3.) sollicitent chacun la condamnation de PERSONNE1.) à leur payer une indemnité de procédure de 2.500,- € en application des dispositions de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils réclament finalement la condamnation de la partie adverse aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de leur litismandataire qui affirme en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) conclut au rejet du moyen d'irrecevabilité tiré du prétendu défaut d'objet ou d'intérêt à agir affectant l'appel du 18 octobre 2024. Elle ne conteste pas avoir précédemment interjeté appel du même jugement par actes des 30 juillet et 6 août 2024, mais explique que ce premier appel avait été établi par son ancien mandataire sans que son contenu ait recueilli son accord, en raison d'un défaut de communication. Le changement de conseil qui s'en est suivi a conduit à la rédaction d'un second acte d'appel destiné à développer plus complètement son argumentation juridique et factuelle. L'appelante expose toutefois que ce second acte comportait lui-même certaines omissions, notamment l'absence de la demande subsidiaire tendant à la désignation d'un expert géomètre, ce qui l'a amenée à conserver les deux actes d'appel afin de préserver l'intégralité de ses prétentions. Elle soutient dès lors que les deux recours ne présentent pas une identité parfaite d'objet, dès lors que le premier appel contient une demande subsidiaire d'expertise judiciaire qui ne figure pas dans le second, tandis que le second acte introduit, en plus de l'action en revendication déjà exercée, des demandes subsidiaires fondées sur l'usucapion décennale et l'usucapion trentenaire, absentes du premier appel. Selon elle, ces demandes reposent sur des causes juridiques distinctes et constituent des prétentions complémentaires qui excluent toute identité totale entre les deux procédures.

L'appelante fait encore valoir que le second appel correspond davantage à sa véritable ligne de défense et qu'il est dans l'intérêt d'une bonne administration de

la justice de permettre aux intimés de répondre à l'ensemble des moyens et fondements juridiques qu'il contient. Elle invoque à cet égard les principes gouvernant l'objet du litige et l'immutabilité du litige, en soutenant que les prétentions contenues dans les deux actes d'appel doivent être appréhendées globalement comme formant le cadre du débat judiciaire entre les parties. Dès lors que le second appel contient des demandes et fondements qui ne sont pas entièrement compris dans le premier, elle estime qu'il conserve un objet propre et répond à un intérêt procédural légitime. Elle en déduit que les conditions du défaut d'objet et du défaut d'intérêt à agir ne sont pas réunies et que l'appel du 18 octobre 2024 doit être déclaré recevable.

Appréciation de la Cour

La Cour relève que d'après les informations dont elle dispose, le jugement entrepris n'a pas été signifié à la partie appelante.

L'appel, introduit dans les délais de la loi, est dès lors recevable à cet égard.

Il est de principe que l'acte d'appel détermine l'objet du recours, l'appelant pouvant librement limiter son appel à certains points du jugement de première instance. Ce jugement n'est dès lors dévolu à la juridiction d'appel que dans cette mesure, et celle-ci ne peut et ne doit statuer que sur ces points. La jurisprudence traditionnelle admet toutefois qu'en cas d'appel limité, l'appelant ne peut étendre la saisine de la juridiction d'appel par des conclusions prises en cours d'instance (voir T. Hoscheit, Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de Luxembourg, 2e éd., n° 1459 et s., ensemble les jurisprudences y citées).

Il est également de principe que lorsqu'une même partie interjette successivement appel d'une même décision à l'encontre des mêmes parties et aux mêmes fins, alors qu'un premier appel a déjà régulièrement saisi la juridiction d'appel, le second appel est irrecevable pour défaut d'objet. En effet, la juridiction étant déjà saisie du litige par le premier recours, l'appelant ne justifie plus d'un intérêt procédural à introduire une nouvelle instance tendant aux mêmes fins (voir en ce sens Cour, 2 juillet 2003, n° 27312 du rôle ; Cour, 8 juin 2011, nos 33566 et 34349 du rôle).

La jurisprudence admet toutefois que cette solution ne s'impose que lorsque les deux recours présentent une identité complète d'objet. Ainsi, le second appel n'est dépourvu d'objet que lorsqu'il ne contient aucun chef nouveau et ne tend qu'à reproduire les prétentions déjà soumises à la juridiction par le premier appel.

Contrairement aux arguments de la partie appelante, la recevabilité du second appel ne saurait se déduire de la seule considération d'une bonne administration de la justice, mais doit être appréciée au regard de l'étendue de la saisine effectivement opérée par chacun des recours.

Il convient dès lors d’examiner si les deux actes d’appel litigieux poursuivent exactement les mêmes fins.

En l’espèce, s’il peut être tenu pour constant en cause que les deux actes d’appel sont dirigés contre le même jugement et tendent à sa réformation, il résulte toutefois de leur examen comparatif que, contrairement aux affirmations des parties intimées, le second acte d’appel du 18 octobre 2024 ne se borne pas à reproduire purement et simplement les prétentions contenues dans le premier recours.

En effet, il résulte des éléments soumis à l’appréciation de la Cour que le premier appel, introduit par exploits des 30 juillet et 6 août 2024, tend notamment à voir reconnaître le droit de propriété de l’appelante sur le terrain litigieux sur le fondement de l’action en revendication et contient, à titre subsidiaire, une demande d’expertise judiciaire complémentaire.

Le second appel du 18 octobre 2024 poursuit certes également la réformation du même jugement et tend pareillement à la reconnaissance du droit de propriété de l’appelante sur le terrain litigieux. Il comporte toutefois, outre la demande fondée sur l’action en revendication, deux demandes subsidiaires distinctes fondées respectivement sur la prescription acquisitive décennale et sur la prescription acquisitive trentenaire.

Ces prétentions subsidiaires ne figurent pas dans le premier acte d’appel. Elles reposent sur des fondements juridiques propres et impliquent l’examen de conditions légales différentes de celles gouvernant l’action en revendication fondée sur le titre de propriété. Elles ne sauraient dès lors être assimilées à une simple reformulation des prétentions déjà soumises à la Cour.

Si les deux recours poursuivent, dans leur finalité ultime, la réformation du même jugement et la reconnaissance du droit de propriété de l’appelante, ils ne saisissent toutefois pas la Cour des mêmes chefs ni des mêmes fondements subsidiaires, de sorte qu’ils ne présentent pas une identité complète d’objet au sens de la jurisprudence invoquée.

Ainsi, l’objet du recours tel qu’il résulte du second acte d’appel ne se confond pas intégralement avec celui du premier alors que les deux actes ne délimitent pas de manière identique la saisine de la Cour et ne lui soumettent pas exactement les mêmes fondements juridiques.

Le second acte d’appel ne se borne donc pas à préciser ou développer l’argumentation du premier, mais soumet à la Cour, à titre subsidiaire, des chefs de demande autonomes fondés sur des prétentions reposant sur des fondements juridiques propres.

Il s’ensuit que le second recours, sans se confondre avec le premier, soumet à la Cour des prétentions subsidiaires distinctes qui n’étaient pas comprises dans la saisine résultant du premier acte d’appel.

Dans ces conditions, il ne peut être retenu que le second appel serait totalement dépourvu d'objet ou d'intérêt à agir. L'existence de prétentions distinctes fondées sur l'acquisition de la propriété par prescription acquisitive décennale et trentenaire, bien que formulées uniquement à titre subsidiaire par rapport à une demande principale fondée sur l'action en revendication déjà soumise à la Cour, fait obstacle à l'application de la jurisprudence relative aux appels successifs identiques.

Dans ces conditions, le moyen d'irrecevabilité soulevé par les intimés n'est pas fondé et l'appel du 18 octobre 2024 est à déclarer recevable.

L'appel étant recevable, il convient en conséquence de renvoyer l'affaire devant le Magistrat de la mise en état afin de décider de la poursuite de l'instruction de l'affaire.

Il y a lieu de réserver les demandes respectives des parties en allocation d'une indemnité de procédure dans l'attente de l'issue du litige.

PAR CES MOTIFS :

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit l'appel relevé par actes d'huissier du 18 octobre 2024 en la forme,

le déclare recevable,

réserve les demandes respectives tant de PERSONNE1.) que de PERSONNE3.) et de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure,

renvoie l'affaire devant le Magistrat de la mise en état,

réserve les frais et dépens de l'instance.