

Arrêt civil

Audience publique du 12 décembre deux mille sept

Numéro 31663 du rôle.

Composition:

Joseph RAUS, président de chambre;
Julien LUCAS, premier conseiller;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. **A.**), charpentier, demeurant à L-(...), agissant tant en son nom personnel que pour compte de

2. **B.**), rentière, demeurant à (...) (Bosnie-Herzégovine),

appelants aux termes des exploits des huissiers de justice Jean-Claude STEFFEN d'Esch/Alzette en date du 10 avril 2006 et Alex MERTZIG de Diekirch en date du 11 avril 2006,

comparant par Maître Jean-Paul NOESEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. **C.**), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit MERTZIG du 11 avril 2006,

comparant par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

2. D.), demeurant à L-(...),

intimée aux fins du susdit exploit STEFFEN du 10 avril 2006,

comparant par Maître Pascal PEUVREL, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR DAPPEL :

Les époux **A.)-B.)** ont acheté le 6 mai 1985 une maison sise à (...) d'une contenance de 1,28 ares, portant le numéro cadastral 293. Deux annexes sont rattachées à l'immeuble ; deux garages sont aménagés dans la première et un atelier dans la seconde. D'après les acheteurs, la maison et les annexes forment un tout et furent occupés depuis 1840 par les propriétaires successifs. En 2004, lors d'une vente faite par **D.)** à **C.)**, les acheteurs ont appris qu'une annexe a en fait un numéro cadastral séparé, à savoir 292.

Exposant que la prédite vente du 19 février 2004 serait nulle, **A.)**, agissant en son nom propre et en tant que gérant d'affaires de son épouse **B.)**, a assigné **C.)** et **D.)** devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir constater que les requérants sont les propriétaires de la parcelle 292 et voir dire que l'acte de vente prémentionné leur serait inopposable.

Par jugement du 8 mars 2006, le tribunal a dit irrecevable la demande introduite pour le compte de la dame **B.)**. Il a dit non fondée l'autre demande introduite par **A.)**.

Par exploit d'huissier du 10 avril 2006, **A.)**, agissant en son nom et en tant que représentant de **B.)**, a relevé appel de ce jugement.

Les intimées concluent d'emblée à l'irrecevabilité de la demande adverse, ce qui englobe l'acte d'appel, au motif que l'immeuble revendiqué est un bien commun aux époux **A.)-B.)** de sorte que l'épouse aurait dû agir en justice conjointement avec son époux, ce dernier n'ayant pas pouvoir de la représenter.

C'est à raison et par des motifs que la Cour adopte que les juges ont dit que les époux **A.)-B.)** sont divorcés ; étant indivisaires par rapport à la maison sise à (...) et par rapport à l'immeuble réclamé, l'appelant, invoquant l'article 815-4 du code civil, aurait dû procéder selon les dispositions de l'article 1008 du NCPC, transposable à la matière de l'indivision (Jurisclasseur, art. 815 à 815-18, no. 134). La demande du 29 novembre 2004 ayant été à raison déclarée irrecevable en tant que présentée au nom et pour le compte de **B.)**, l'appel, formé ès qualités, doit suivre le même sort. Celui formé par **A.)** pour son propre compte est à déclarer recevable, pour les motifs exposés au sujet de la demande par les juges.

Les intimées contestent en outre la compétence ratione valoris du tribunal respectivement de la Cour pour connaître du litige, la valeur vénale de l'immeuble litigieux étant nettement inférieure au seuil de compétence desdites juridictions. Elles relèvent à ce sujet appel incident du jugement en question.

Le moyen est à rejeter par adoption des motifs énoncés dans le jugement attaqué. L'appelant ne réclame en effet pas l'octroi d'une somme d'argent, correspondant à la valeur réelle de l'immeuble litigieux, mais demande qu'un acte de vente notarié soit déclaré nul ou inopposable. Pareille demande est indéterminée et relève de la compétence du tribunal. L'appel incident est dès lors à rejeter.

Les intimées ont finalement maintenu le moyen d'irrecevabilité de la demande alors qu'elle mélangerait le pétitoire et le possessoire. Le moyen est à rejeter par adoption des motifs exposés par les juges.

Quant au fond, l'appelant **A.)** reproche en premier lieu aux juges d'avoir soulevé d'office le moyen d'une prétendue renonciation de sa part de se prévaloir de la prescription acquisitive sur la parcelle 292, au motif qu'il avait contacté en 1986 **D.)** en vue d'acheter la parcelle litigieuse. Il ajoute que le tribunal aurait dû procéder selon les dispositions contenues à l'article 65 alinéa 3 du NCPC et ordonner une rupture du délibéré. Il demande à la Cour d'écarter le moyen en question.

Les intimées ne prennent pas position par rapport à ce moyen.

Dans les conclusions notifiées en première instance le 12 juillet 2005, les défenderesses **C.)** et **D.)** ont exposé qu'à partir de 1985, les époux **A.)-B.)** savaient parfaitement qu'ils n'étaient pas propriétaires de la parcelle 292 puisqu'ils ont entrepris depuis cette époque de vagues et rares, mais officielles démarches pour l'acquérir. Elles en ont conclu que la possession invoquée par les demandeurs était des plus troublées depuis cette époque.

Les juges ont interprété ce moyen comme étant une interruption de la prescription acquisitive invoquée par le demandeur. Il est admis en doctrine que le juge, saisi des faits lui soumis par les parties, tranche le litige conformément aux règles de droit qui lui sont applicables. Aucune disposition n'impose aux parties d'indiquer le fondement juridique de leurs prétentions. Il appartient au juge de qualifier les faits allégués afin de déterminer la règle de droit appropriée à la solution du litige. Dans la plupart des cas, les parties précisent le fondement juridique de leurs prétentions ; si elles ne le font pas, le juge applique les règles de droit qu'il estime appropriées. En agissant de la sorte, il ne viole pas les principes du procès contradictoire, consacrés par l'article 65 du NCPC.

En l'espèce, le demandeur originaire invoquait en sa faveur la prescription trentenaire. Les défenderesses contestaient ce moyen en exposant que la possession était viciée alors que les époux **A.)-B.)** savaient depuis 1985 qu'ils n'étaient pas propriétaires de la parcelle 292. Elles n'ont certes pas qualifié juridiquement cette contestation. Les juges l'ont fait à leur place. En procédant de la sorte, ils n'ont ni outrepassé leurs pouvoirs ni violé le principe du contradictoire alors que les faits à eux soumis sont restés les mêmes et que les prétentions réciproques des parties n'ont pas été affectées. Il suit des développements qui précèdent que le moyen est à rejeter.

L'appelant expose dans la foulée du premier moyen qu'il n'a jamais renoncé à se prévaloir de l'usucapion ; s'il a voulu acheter le lot en question, c'était sur recommandation de son notaire, afin de faire correspondre la situation de fait sur le terrain à la situation de droit.

L'article 2220 du code civil interdit de renoncer d'avance à une prescription qui n'a pas encore commencé à courir ; en revanche la renonciation à une prescription acquise est permise. La renonciation, qui ne se présume pas, peut être expresse ou tacite. La renonciation tacite résulte d'actes volontaires du possesseur, accomplis après l'écoulement du délai, qui impliquent sans équivoque son intention de ne pas invoquer le moyen tiré de la prescription. Les tribunaux disposent dans ce contexte d'un pouvoir souverain d'appréciation.

Il est certes vrai que l'appelant s'est adressé en automne 1993 au notaire Hansen-Peffer de Capellen afin d'acheter à l'actuelle intimée **D.)** la parcelle litigieuse pour la somme modique de 1.000.- francs. Cette vente fut conseillée par le notaire Seckler de Junglinster, qui reconnaît dans une lettre du 26 septembre 1986 qu'une erreur s'est glissée dans son acte de vente du 6 mai 1985 en ce sens que la parcelle no. 292 ne serait pas comprise dans la vente. Il a conseillé à l'intimée **D.)** de céder ladite parcelle à l'appelant.

Il échet de relever dans ce contexte que **A.**), suite à la découverte que la parcelle 292 ne fut pas comprise dans la vente du 6 mai 1985, ne s'est pas adressé de suite à un notaire afin de régulariser la situation. L'acte préparé en 1993 par le notaire Hansen-Peffer est resté à l'état d'un simple projet. Il ressort de ces éléments que l'appelant n'a pas renoncé à se prévaloir de la prescription qui courrait d'après lui depuis de nombreuses années, mais a continué à utiliser comme par le passé l'immeuble en question et à se considérer comme propriétaire. C'est dès lors à tort que les juges ont dit qu'il avait renoncé implicitement mais nécessairement à la prescription qui était en voie de s'accomplir. Il y a donc lieu à réformation sur ce point.

Dans le cadre de l'usucapion invoquée en sa faveur, l'appelant se prévaut, comme en première instance, des dispositions de l'article 2265 du code civil. Le moyen est à rejeter par adoption des motifs des juges.

A.) expose en outre qu'une possession de la parcelle litigieuse paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire, existe dans le chef des différents propriétaires successifs de la maison depuis 1840, donc depuis plus de trente ans. Il forme, pour autant que de besoin, une offre de preuve pour établir l'existence d'une possession plus que trentenaire.

Les intimées contestent l'usucapion invoquée, alors qu'il ressortirait d'un acte de partage du 1^{er} décembre 1945 que la parcelle en question n'était pas la propriété de **E.**), propriétaire de l'immeuble portant le numéro 293, mais de sa sœur **D.**). Dans les conditions données, les héritiers et ayants-droit de **E.**) n'ont pu transmettre la propriété de la parcelle litigieuse à l'appelant. Elles concluent au rejet des offres de preuve adverses.

La prescription trentenaire suppose la main-mise sur une chose immobilière, inspirée par la volonté d'exercer sur elle tel droit. La possession consiste en des actes matériels de jouissance qui révèlent de manière formelle et évidente l'intention d'une personne de se comporter comme seul et unique propriétaire. Il appartient à la partie qui se prévaut de la possession d'en rapporter la preuve. L'article 2235 du code civil permet au possesseur de joindre à sa possession celle de son auteur. L'offre de preuve par témoins faite par l'appelant est pertinente et est à accueillir. L'acte de partage du 1^{er} décembre 1945, attribuant expressément la parcelle litigieuse à l'intimée **D.**), n'est pas de nature à rendre équivoque la possession invoquée par l'appelant, laquelle a pu commencer après l'acte en question. Il y a lieu de rejeter l'offre de preuve par expertise alors que pareille mesure d'instruction n'est pas de nature à établir une possession.

PAR CES MOTIFS :

La Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, le magistrat chargé de la mise en état entendu en son rapport oral,

reçoit les appels principal et incident en la forme,

dit non fondé l'appel incident et en déboute,

quant à l'appel principal

le dit non fondé en ce qui concerne l'action introduite au nom de **B.**),

le dit fondé en ce qui concerne la prétendue renonciation à l'usucapion, réformant,

dit que **A.**) n'a pas renoncé à se prévaloir de la prescription acquisitive,

quant à l'usucapion

dit que l'appelant ne saurait se prévaloir de la prescription abrégée prévue à l'article 2265 du code civil,

avant tout autre progrès en cause, admet **A.**) à prouver par le témoignage de **F.**), employé, demeurant à L-(...), les faits suivants :

« Depuis 1945, les divers propriétaires de la maison, sise à (...), ont occupé et utilisé en même temps l'annexe, portant le numéro cadastral 292, qui servait dans le temps de porcherie, sans que la possession n'ait été contestée ou troublée par un voisin ou éventuel propriétaire »,

fixe jour et heure de l'enquête au lundi 28 janvier 2008,

fixe jour et heure de la contre-enquête au lundi 25 février 2008, chaque fois à 11.00 heures à la Cour Supérieure de Justice, 12, Côte d'Eich, 1^{er} étage, salle 100,

charge Monsieur le 1^{er} conseiller Julien Lucas de l'exécution de cette mesure d'instruction,

refixe l'affaire pour la continuation de la procédure à l'audience du 19 mars 2008,

réserve les droits des parties et les dépens.