

Arrêt civil

Audience publique du 4 février deux mille neuf

Numéro 32909 du rôle.

Composition:

Julien LUCAS, président de chambre;
Marie-Anne STEFFEN, premier conseiller;
Jean-Paul HOFFMANN, conseiller;
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. A),
2. B),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Guy ENGEL de Luxembourg en date du 6 septembre 2007,

comparant par Maître Jacques WOLTER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t :

1. C), et son épouse
2. E),

intimés aux fins du susdit exploit ENGEL du 6 septembre 2007,

comparant par Maître Marisa ROBERTO, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL :

Exposant qu'une partie du terrain occupé en fait par leurs voisins serait leur propriété, les époux C-D) ont assigné le 13 septembre 2006 les époux A-B) devant le tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir dire qu'une partie du lot 1 du plan cadastral 428/2054 est leur propriété et voir ordonner la restitution de ce terrain sous peine d'astreinte et pour s'entendre condamner au paiement d'une indemnité de 20.000.- euros pour perte de jouissance.

Par jugement du 4 juillet 2007, le tribunal a partiellement fait droit à leur demande ; il a condamné les défendeurs à restituer aux demandeurs la partie de terrain se situant derrière la maison des époux A-B) sous peine d'une astreinte de 250.- euros par jour de retard, peine plafonnée à 50.000.- euros. Il a fixé à 3.000.- euros l'indemnité pour perte de jouissance et a prononcé à charge des défendeurs une condamnation afférente ; il a en outre fixé à 3.000.- euros la valeur de rachat de la portion de l'immeuble des époux A-B) se trouvant sur le terrain des demandeurs.

Par exploit d'huissier du 6 septembre 2007, A) et B) ont régulièrement relevé appel de ce jugement, non signifié. Ils font valoir en premier lieu que la demande des époux C-D) en restitution d'une partie de leur propriété est « irrecevable » alors qu'il s'agirait d'une action possessoire qui est de la seule compétence du juge de paix. Ils concluent encore à « l'irrecevabilité » de la même demande alors qu'il s'agirait d'une demande en bornage relevant de la compétence du même juge.

Quant au fond, les appelants contestent le droit de propriété revendiqué par les époux C-D) sur une portion de leur terrain. Ils donnent à considérer qu'au courant de l'année 2003, la société E) et F) ont entamé en même temps la construction de deux maisons jumelées sur un terrain sis à Linger, rue Nicolas Jacqué, selon les plans autorisés par la commune de Bascharage. Avant l'achèvement des travaux, les deux maisons furent vendues en état futur d'achèvement aux parties au litige. Ils exposent que les intimés n'ont pu acquérir que la propriété qui appartenait à leur vendeur, à savoir le sieur F). La consistance de cette propriété serait une question de fait qui se prouverait par toutes voies de droit. Ils ajoutent que les propriétaires précédents ont implanté les deux maisons selon un plan dressé d'un commun accord, qui n'est certes pas conforme au plan cadastral, mais qui reflète l'accord commun des propriétaires de l'époque. Cet accord quant à la limite entre les deux propriétés résulte de l'implantation des immeubles contigus et le prolongement de cette ligne de séparation sur un piquet

installé il y a plus de trente ans par le propriétaire du fonds arrière. Ils offrent de prouver par témoins cet accord entre les précédents propriétaires.

Les appelants déduisent de cet accord de volontés que l'ancien propriétaire F) n'a pu vendre aux intimés une portion de terrain plus grande que celle qu'il possédait dès le départ. Ils renvoient en outre à l'acte notarié qui contient une clause d'après laquelle le terrain est vendu sans garantie quant à la contenance, excédât-elle 1/20^e. Ils concluent au rejet de la demande adverse et contestent en ordre subsidiaire tout dommage pour perte de jouissance.

Les intimés exposent qu'ils ont intenté non une action possessoire ou en bornage, mais une action pétitoire alors qu'elle a pour objet la revendication d'une portion de terrain dont ils se déclarent propriétaires. Ils entendent rapporter la preuve de leur propriété de trois façons différentes.

1) Par l'aveu des parties appelantes ; ils renvoient dans ce contexte au résultat du bornage fait le 25 octobre 2005 par le géomètre G) et au contenu de la lettre du premier mandataire des parties adverses du 30 mai 2006.

2) Ils invoquent en second lieu les titres de propriété des parties au litige desquels il ressort que leur terrain a une contenance de 6,06 ares.

3) Ils se basent encore sur les extraits cadastraux des 29 mai 2002 et 25 octobre 2005.

Pour ce qui est du plan d'implantation produit par les appelants, ils donnent à considérer qu'il n'a pas la même force probante que l'acte notarié, qui doit l'emporter. Concernant le piquet implanté par un voisin pour délimiter son terrain à lui, ils lui dénie toute force probante dans le présent litige. Pour ce qui est du dommage pour perte de jouissance d'une partie de leur terrain, fixé par les juges à 3.000.- euros, les intimés relèvent appel incident et sollicitent l'octroi d'une indemnité de 20.000.- euros.

Recevabilité de la demande du 13 septembre 2006.

Celui qui a possédé pendant un an, dans les conditions légales prévues à l'article 2229 du code civil, a droit à la protection possessoire, dès lors qu'il est troublé dans l'exercice ou la jouissance de cette possession. Pareille action est portée devant le juge de paix. L'action pétitoire au contraire est destinée à protéger non le possesseur d'un bien mobilier ou immobilier mais le titulaire d'un droit réel immobilier, qui agit contre le possesseur. La lecture de la demande du 13 septembre 2006 fait clairement apparaître que les époux C-D) ne se prévalent pas d'une possession continue, paisible,

publique, non équivoque pendant au moins une année, mais qu'ils réclament la restitution d'une portion de terrain qui serait la leur. En agissant de la sorte, ils exercent ni une action possessoire, ni une action en bornage, mesure qui fut faite d'un commun accord le 25 octobre 2005, mais une action pétitoire.

Il suit des développements qui précèdent que les moyens d'incompétence furent à raison rejetés par les premiers juges.

Quant au fond, il ressort des pièces versées que les deux immeubles furent vendus par le même notaire qui s'est référé chaque fois à un plan cadastral dressé une année plus tôt. Ce plan, datant du 29 mai 2002, trace de façon on ne peut plus claire la limite entre les deux terrains contigus. La limite séparatrice n'aboutit pas au piquet dont question dans les conclusions des parties, mais 1,70 mètres plus à gauche. Les deux terrains appartenant aux parties au litige sont d'une surface inégale. En effet, l'acte de vente du 29 avril 2004 a transmis aux époux C-D) une propriété d'une contenance de 6,06 ares tandis que l'acte du 27 novembre 2003 n'a transmis aux époux A-B) qu'une surface de 5,74 ares. Les deux lots cédés furent clairement désignés dans les actes de vente par les numéros 3.1 et 3.2 repris sur le susdit plan cadastral. Ce plan fut soumis par le notaire aux parties comparantes, signé par celles-ci, annexé à l'acte et enregistré avec celui-ci.

Aux termes de l'article 1319 du code civil, les constatations que l'officier public a faites personnellement lors de la confection de l'acte et qui s'y trouvent énoncées font foi jusqu'à inscription de faux. Cette règle ne vaut pas pour les énonciations relatives aux déclarations des parties. Il en est ainsi des énonciations d'un acte de vente concernant la détermination des parcelles vendues ou de leur contenance ; celles-ci ne relèvent pas des constatations personnelles du notaire et peuvent être combattues par la preuve contraire. En l'espèce, les appelants n'ont contesté ni les numéros cadastraux, ni les numéros des deux lots, ni les indications du plan cadastral de 2002 ni surtout la contenance des terrains respectifs. Ils ont donc accepté avoir acquis le terrain désigné sous le numéro 3.1 d'une contenance de 5,74 ares seulement. Or le terrain qu'ils occupent depuis le 27 novembre 2003 est en fait plus grand. Cela ressort à l'exclusion de tout doute du plan cadastral dressé de façon contradictoire le 25 octobre 2005.

Les arguments avancés par les appelants comme quoi les propriétaires précédents auraient implanté les maisons jumelées selon un plan dressé d'un commun accord et selon l'autorisation délivrée par le bourgmestre ne sont pas pertinents dans la mesure où ils n'ébranlent pas les énonciations figurant à l'acte notarié. Ces arguments n'enlèvent rien au fait que les époux C-D) ont acquis une parcelle de 6,06 ares. L'erreur fut commise en l'espèce par l'architecte de la société E) qui a dessiné (pièce 5 des intimés) et

surveillé une implantation irrégulière des deux maisons jumelées. S'il avait pris inspection du plan cadastral de 2002, cette faute grossière aurait pu être évitée. L'offre de preuve des appelants est à rejeter pour ne pas être pertinente.

Le moyen des appelants que l'acte de vente des intimés contient une clause de non-garantie quant à la contenance du terrain acheté est à rejeter par adoption des motifs des premiers juges.

Il suit des développements qui précèdent que c'est à raison que les juges ont dit fondée la demande des époux C-D).

Pour ce qui est de la perte de jouissance d'une partie du jardin se situant derrière les deux immeubles, la Cour constate sur les photos versées que les deux fonds contigus ne sont pas séparés au moyen d'une clôture. Les intimés n'établissent pas en quoi leur privation aurait concrètement consisté. Il n'y a donc pas eu de perte de jouissance de sorte que ce volet de la demande originaire est à rejeter, par réformation du jugement attaqué.

Du coup, l'appel incident des époux C-D) laisse d'être fondé.

La disposition du jugement ayant fixé à 3.000.- euros la valeur de rachat de la partie du lot I sur laquelle est construit l'immeuble des appelants n'est pas attaquée dans une première étape par les appelants. Ce n'est que dans leurs conclusions du 5 mars 2008 qu'ils demandent la réduction de cette valeur à la somme de 1.- euro.

L'évaluation faite par les juges est à maintenir pour être adéquate. Il en est de même de l'astreinte pour le cas de non-restitution du terrain se situant derrière les immeubles.

Les appelants sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure. Cette demande est à rejeter au vu du sort qui sera réservé à l'appel.

Les intimés sollicitent l'octroi d'une indemnité de procédure de 3.000.- euros pour chacune des deux instances. Cette demande est fondée pour 1.000.- euros pour chaque instance, la condition d'iniquité posée par la loi étant remplie.

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,

les dit partiellement fondés,

réformant,

dit que les actuels intimés n'ont pas subi de perte de jouissance du fait de la privation d'une partie de leur terrain derrière les immeubles,

décharge les appelants du paiement de l'indemnité de 3.000.- euros prononcée par les juges,

dit fondée pour 1.000.- euros la demande des époux C-D) basée en première instance sur l'article 240 du NCPC,

condamne les époux A-B) à payer 1.000.- euros aux demandeurs originaires,

confirme pour le surplus le jugement attaqué,

rejette la demande des appelants en octroi d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

dit fondée pour 1.000.- euros la demande de même nature des intimés,

condamne les appelants au paiement de cette somme aux intimés,

les condamne en outre aux frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Marisa Roberto sur ses affirmations de droit.