

**Audience publique du quatre mars deux mille vingt**

Numéro 44424 du rôle.

Composition:

Karin GUILLAUME, président de chambre ;  
Elisabeth WEYRICH, premier conseiller ;  
Yola SCHMIT, conseiller ;  
Daniel SCHROEDER, greffier.

E n t r e :

1. A.), et son épouse

2. B.),

demeurant à L-(...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Tom NILLES d'Esch/Alzette en date du 25 août 2016,

comparant par Maître Charles KAUFHOLD, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

e t :

C.), ouvrier communal, demeurant à L-(...) LIEU.1.), (...),

intimé aux fins du susdit exploit NILLES du 25 août 2016,

demandeur par assignation en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Laura GEIGER, en remplacement de l'huissier de justice Carlos CALVO de Luxembourg en date du 21 janvier 2019,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg ;

en présence du :

**Syndicat des copropriétaires de la Résidence RES.1.),** sis à L-(...), représenté par son syndic la société à responsabilité limitée **SOC.1.),** établie et ayant son siège social à L-(...), représentée par son gérant,

défendeur aux fins du susdit exploit GEIGER du 21 janvier 2019,

comparant par Maître Jean MINDEN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

---

#### LA COUR D'APPEL :

Par exploit d'huissier de justice du 31 janvier 2013, **C.)** a fait donner assignation à **A.)** et à **B.)** (ci-après les époux **A.)-B.)**) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour :

- lui voir donner acte qu'il conteste toute prescription acquisitive dans le chef des époux **A.)-B.)** ;

- voir dire qu'il est propriétaire du terrain inscrit au cadastre de la commune de **LIEU.1.),** section A de (...), n° **NO.1.)** pour l'avoir acquis par acte notarié du 21 mars 1994 ;

- voir condamner les défendeurs à lui payer une indemnité de 2.000 euros sur base de l'article 240 du NCPC ; et

- voir condamner les défendeurs aux frais et dépens de l'instance.

Par jugement du 4 avril 2014, le tribunal, après avoir retenu qu'il appartient aux époux **A.)-B.)** de rapporter la preuve de la prescription acquisitive qu'ils invoquent, respectivement la preuve que les propriétaires précédents dont ils tiennent leur droit ont bénéficié d'une telle prescription en rapport avec la parcelle litigieuse, a ordonné avant tout autre progrès en cause l'audition de deux témoins, **T.1.)** et **T.2.)**.

Suite à ce jugement et à l'enquête tenue en date du 22 mai 2014, C.) a, par exploit d'huissier du 5 mars 2015, fait donner assignation à A.), B.), T.1.), T.2.) et à la société anonyme SOC.2.) à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg pour voir déclarer nul l'acte de déclaration de possession trentenaire n° 1692/12 passé par-devant le notaire Maître Francis KESSELER en date du 27 juillet 2012 ainsi que pour voir déclarer nul l'acte de vente notarié du 30 juin 2014 suivant lequel les époux A.)-B.) ont cédé à la société anonyme SOC.2.) S.A. la maison d'habitation à LIEU.1.), (...), route de (...), inscrite au cadastre comme suit : « Commune de LIEU.1.), section A de (...), numéro NO.2.), lieu-dit, « route de (...) », place (occupée), bâtiment à habitation, mesurant 05,14 ares » et s'entendre condamner solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part, à lui payer une indemnité de 5.000 euros sur base de l'article 240 du NCPC.

Par jugement du 17 juin 2016, le tribunal d'arrondissement, statuant en continuation du jugement du 4 avril 2014, a dit que A.) et B.) n'ont pas rapporté la preuve du défaut de qualité de propriétaire de C.) de la parcelle no NO.1.) et qu'ils n'ont pas établi une prescription acquisitive dans leur chef concernant la parcelle no NO.8.).

Il a partant dit fondée la demande de C.) en revendication du terrain inscrit au cadastre de la commune de LIEU.1.), section A de (...), no NO.1.) pour l'avoir acquis par acte notarié du 21 mars 1994 et a dit que C.) est propriétaire du terrain inscrit au cadastre de la commune de LIEU.1.), section A de (...), no NO.1.) et a condamné A.) et d'B.) à lui payer une indemnité de procédure de 750 euros.

Le tribunal s'est déclaré incompétent ratione materiae pour connaître de la demande de A.) et d'B.) en paiement d'impenses d'un montant de 15.000 euros.

En ce qui concerne la demande introduite par C.) par exploit d'huissier du 5 mars 2015 contre A.), B.), T.1.), T.2.) et la société anonyme SOC.2.), le tribunal a rejeté la demande de C.) tendant à voir déclarer nul l'acte de déclaration de possession trentenaire no 1692/12 passé par-devant le notaire Maître Francis KESSELER en date du 27 juillet 2012.

Il a également rejeté sa demande tendant à voir déclarer nul l'acte de vente notarié du 30 juin 2014 suivant lequel les époux A.)-B.) ont cédé à la société SOC.2.) S.A. une maison d'habitation à LIEU.1.), (...), route de (...), inscrite au cadastre comme suit : « Commune de LIEU.1.), section A de (...), numéro NO.2.), lieu-dit, « route de (...) », place (occupée), bâtiment à habitation, mesurant 05,14 ares ».

Par exploit d'huissier du 25 août 2015 les époux **A.)-B.)** ont relevé appel des jugements précités tout en n'intimant que le seul **C.)**.

Ils ont indiqué que leur appel est limité à la demande introduite par exploit d'huissier de justice du 31 janvier 2013 (rôle n°151.557) et qu'ils demandent à la Cour, par réformation des jugements, d'annuler « le jugement entrepris » et de déclarer l'action en revendication intentée par **C.)** irrecevable, sinon non fondée.

Les appelants ont encore conclu à la condamnation de **C.)** aux frais et dépens des deux instances et à sa condamnation à payer « à la partie appelante » une indemnité de procédure de 5.000 euros.

**C.)** ayant soulevé l'irrecevabilité de l'acte d'appel du 25 août 2016 « pour ne pas être dirigé contre toutes les parties litigantes en première instance », sinon pour défaut de qualité et d'intérêt à agir dans le chef des époux **A.)-B.)**, la Cour d'appel a par arrêt du 2 mai 2018 reçu l'appel limité en la forme et a invité les parties à conclure au fond.

Par exploit d'huissier de justice du 21 janvier 2019, **C.)** a donné assignation au syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** à intervenir dans le présent litige, faisant valoir que la résidence **RES.1.)** est érigée sur la parcelle no **NO.2.)** qui appartient en partie à **C.)** et qu'il a dès lors un intérêt évident, légitime et actuel à mettre en intervention le syndicat, afin que celui-ci n'ignore pas le litige actuellement en cours et se voir déclarer commun le jugement à intervenir.

A l'appui de l'appel interjeté, les époux **A.)-B.)** font plaider que l'acte authentique dressé par le notaire Kessler doit faire foi, que **C.)** n'aurait jamais réussi à faire la preuve de sa qualité de propriétaire, que les juges de première instance se seraient contredits en retenant à un moment que la parcelle **NO.3.)** dont les époux seraient entrés en possession, était auparavant sans numéro cadastral et faisait partie du domaine public communal ce qui impliquerait que **C.)** n'a jamais pu en être propriétaire, que les juges de première instance auraient encore à tort fait une distinction entre la possession faite en qualité de propriétaire par les époux **A.)/B.)** et celle faite en leur qualité de locataire pour compte des propriétaires antérieurs, que les premiers juges auraient procédé à un renversement de la charge de la preuve en les obligeant à étayer la possession qu'ils ont eu des lieux, au lieu de vérifier d'abord la propriété de la parcelle litigieuse invoquée par l'intimé, ce qui aurait dû les amener à déclarer l'action en revendication non fondée.

Par un arrêt séparé du 2 mai 2018, la Cour a dit non fondé le moyen d'irrecevabilité de l'acte d'appel du 25 août 2016 soulevé par **C.)**, alors

même qu'il n'est pas dirigé contre toutes les parties figurant en première instance, au motif que l'appelant ne doit ni intimer les parties qui en première instance avaient le même intérêts que lui, ni celles contre lesquelles il n'avait pas conclu en première instance. La Cour a encore retenu que l'appel est limité au rôle n°151.557, lequel n'est pas indivisible avec les rôles 168.615 et 172.115, nonobstant la jonction ordonnée par les premiers juges entre ces trois rôles. La Cour a retenu en conséquence que le défaut d'intimation de **T.1.)**, d'**T.2.)** et de la société **SOC.2.)** S.A. ne rend pas irrecevable l'appel limité des époux **A.)-B.)**.

Par ce même arrêt, la Cour a encore rejeté le moyen d'irrecevabilité soulevé par **C.)** tiré de l'absence de qualité et d'intérêt à agir des époux **A.)-B.)** en raison de la cession par acte notarié du 30 juin 2014 de leur maison d'habitation sise à **LIEU.1.)**, (...), route de (...), à la société **SOC.2.)** S.A., au motif que l'appel limité des époux **A.)-B.)** concerne uniquement le rôle 151.557 et qu'ils n'ont attaqué que les dispositions du jugement qui leur font grief, de sorte qu'ils ont intérêt et qualité à agir.

La Cour a, au vu des développements précédents, déclaré l'appel recevable en la forme et a sursis à statuer pour le surplus.

Suite à l'arrêt du 2 mai 2018, **C.)** fait valoir que l'acte d'appel serait à déclarer irrecevable sinon nul pour autant qu'il est dirigé contre le jugement du 4 avril 2014, les époux **A.)-B.)** ne formulant aucun grief contre ce jugement et ne sollicitant pas sa réformation.

Pour le surplus il conclut à voir déclarer l'appel non fondé, estimant que les juges de première instance auraient correctement analysé les éléments de la cause et conclut à se voir allouer une indemnité de procédure de 5.000 euros pour l'instance d'appel.

Dans leurs conclusions du 3 avril 2019, les appelants soulèvent l'incompétence *ratione valoris* du tribunal d'arrondissement pour connaître de la demande, chiffrant la valeur vénale du terrain à 1.350.- euros.

Ils font encore valoir que c'est à tort que le tribunal aurait ordonné l'audition des témoins **T.1.)** et **T.2.)**, leurs attestations testimoniales étant parfaitement claires et soulignent que l'intimé ne disposerait en aucun cas d'un titre de la parcelle litigieuse, les indications du cadastre étant inopérantes pour déterminer les droits de propriété.

Au moyen tiré de l'incompétence *ratione valoris* du tribunal d'arrondissement, l'intimé oppose que s'agissant d'une action pétitoire et en revendication immobilière, elle serait à considérer comme une demande indéterminée relevant de la compétence du tribunal d'arrondissement.

Quant au grief lié à l'audition des témoins ordonnée par le jugement du 4 avril 2014, il n'aurait pas été formulé dans l'acte d'appel du 25 août 2016, de sorte qu'il devrait être déclaré irrecevable pour déborder du contrat judiciaire.

Le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** demande à voir dire et constater que la parcelle litigieuse faisait partie de la maison d'habitation avec place cadastrée sous le numéro **NO.2.)** mesurant 5,14 ares vendue suivant acte notarié du 30 juin 2014 par les époux **A.)-B.)** à la société **SOC.2.)** S.A.

Il souligne que la demande en nullité dirigée contre cette vente par **C.)** a été déclarée non fondée par le jugement du 17 juin 2016 et qu'en raison du caractère limité de l'appel interjeté par les époux **A.)-B.)**, la Cour ne serait pas saisie de ce volet de l'affaire.

Le droit de propriété de la société **SOC.2.)** S.A. serait ainsi judiciairement constaté à titre définitif.

Il n'y aurait dès lors pas lieu à restitution dans le chef du syndicat.

**C.)** demande à voir dire cette demande irrecevable estimant que procéder à un tel constat reviendrait à contredire le jugement de première instance l'ayant déclaré propriétaire de la parcelle no **NO.1.)**.

### **Appréciation de la Cour :**

#### Quant à la recevabilité de l'acte d'appel :

**C.)** invoque actuellement l'irrecevabilité, sinon la nullité de l'acte d'appel du 25 août 2016 pour autant qu'il est dirigé contre le jugement du 4 avril 2014, les époux **A.)-B.)** ne formulant aucun grief contre ce jugement et ne sollicitant pas sa réformation.

Par jugement n°91/14 du 4 avril 2014, le tribunal a rejeté les moyens tirés de la nullité de forme et de l'exception de libellé obscur invoqués par les époux **A.)-B.)** et a déclaré recevable la demande de l'intimé. Quant au fond, le tribunal a, avant tout autre progrès en cause, ordonné l'audition de témoins.

Aux termes de l'acte d'appel 25 août 2016, les époux **A.)-B.)** ont déclaré relever appel contre les jugements n°91/14 et 130/16, tout en précisant que leur appel est limité au rôle n°151.557 et ils reproduisent la

partie du dispositif du jugement n°130/16 du 17 juin 2016 concernant le rôle n°151.557. Ils demandent à la Cour, par réformation, d'annuler « le jugement entrepris » et de déclarer l'action en revendication intentée par C.) irrecevable, sinon non fondée. Ils invoquent à cet effet que les pièces versées en cause auraient étayé à suffisance la possession utile accomplie par eux depuis les années 1970.

Aux termes de leurs conclusions du 2 avril 2019, les époux A.)-B.) précisent critiquer le jugement du 4 avril 2014 inscrit au rôle sous le numéro 151.557 en ce que le tribunal a ordonné l'audition des témoins T.1.) et T.2.), alors que les attestations testimoniales écrites par ces derniers et versées en cause auraient été parfaitement claires, de nature à ce qu'il n'y aurait eu aucune nécessité d'entendre ces témoins. Ils critiquent encore le jugement du 4 avril 2014 en ce que le tribunal aurait tiré à tort des conclusions du résultat des enquêtes tenues qui n'auraient pas eu lieu d'être.

En l'absence de limitation de l'appel à certains chefs du jugement, la dévolution s'opère pour le tout. L'appelant qui a formé un appel général ne s'enferme pas si, dans ses premières conclusions, il ne critique que partiellement le jugement. Il peut, au gré des écritures successives et jusqu'à l'ordonnance de clôture, élargir ses premières critiques, voire ensuite les restreindre à nouveau. Seules ses dernières conclusions « de reprise » doivent être prises en compte par la Cour d'appel. Ainsi, lorsque l'appel est général et en l'absence d'acquiescement partiel au jugement ou d'appel incident, la dévolution s'opère pour le tout, mais l'objet du litige devant la Cour d'appel est déterminé d'après l'état des dernières conclusions (bulletin d'information de la cour de cassation françaises, n°620, du 1<sup>er</sup> juin 2005).

En l'espèce, les appelants ont certes déclaré *limiter* leur appel, mais non pas à certains chefs d'un jugement, mais à l'intégralité des dispositions des deux jugements n° 91/14 du 4 avril 2014 et n° 130/16 du 17 juin 2016 relatives au rôle n° 151.557. Ayant formulé un appel général à l'encontre du rôle n° 151.557 traité dans les deux jugements, ils sont dès lors en droit d'élargir et de préciser leur critique à l'encontre de l'un des deux jugements par voie de conclusions subséquentes.

L'acte d'appel du 25 août 2016 est partant recevable pour autant qu'il est dirigé contre le jugement n° 91/14 du 4 avril 2014.

Quant à l'appel incident tiré de l'incompétence ratione valoris du tribunal d'arrondissement:

Dans leurs conclusions du 3 avril 2019, les appelants soulèvent l'incompétence *ratione valoris* du tribunal d'arrondissement pour connaître

de la demande, chiffrant la valeur vénale de la parcelle litigieuse de 9 centiares à 1.350.- euros.

C.) conclut au rejet du moyen d'incompétence invoqué, au motif que, s'agissant à la fois d'une action pétitoire et/ou négatoire et d'une action en revendication immobilière, elle serait à considérer comme une demande indéterminée relevant de la compétence du tribunal d'arrondissement.

En application de l'article 61 du NCPC, il appartient au juge saisi de qualifier la demande dont il est saisi.

En l'espèce, l'action de C.) tend à l'annulation de l'acte de notoriété intitulé « déclaration de possession trentenaire » du 27 juillet 2012, alors qu'il revendique la propriété de la parcelle n° **NO.1.**), objet de ladite déclaration de possession trentenaire.

Il y a d'abord lieu de relever que la demande en annulation de l'acte de notoriété intitulé « déclaration de possession trentenaire » du 27 juillet 2012 ne constitue pas une demande autonome, mais n'est que l'accessoire de la demande principale en revendication immobilière, alors que la première ne se conçoit pas sans la deuxième. La demande en annulation de l'acte de notoriété du 27 juillet 2012 tire son existence de la demande en revendication immobilière et sa valeur dépend dès lors directement de l'objet principal (Th. Hoscheit, le droit judiciaire privé, éd. Paul BAULER 2012, n°176).

L'article 8 du NCPC dispose que lorsqu'une demande en raison de sa nature ou de son objet n'est pas susceptible d'être évaluée en argent, elle sera considérée comme étant de valeur indéterminée ; le juge de paix ne pourra en connaître que si elle concerne un des cas prévus à l'article 4 du NCPC. L'action pétitoire ne relève pas des cas de l'article 4 du NCPC portant compétence d'attribution exclusive au juge de paix.

Le caractère évaluable de l'objet de la demande principale dépend de la question de savoir s'il est possible d'envisager une demande juridique abstraite en fonction de la valeur numérique concrètement en litige (en ce sens : Th. Hoscheit, le droit judiciaire privé, éd. Paul BAULER 2012, n°176).

Il a été retenu que pour apprécier si une demande est susceptible d'évaluation, on s'attache à la demande faite à titre principal et non à celle en restitution du prix ou à la valeur d'un objet revendiqué, qui en seraient la conséquence. Constitue une demande indéterminée, une demande ayant pour objet une obligation de faire ou de ne pas faire (Cour d'appel 14 juillet 2004, n°28837 du rôle).

Le moyen tiré de l'incompétence du tribunal d'arrondissement, respectivement de la Cour, de connaître d'une demande en revendication d'une parcelle, à laquelle se trouvait jointe une demande tendant à voir déclarer inopposable aux demandeurs un acte de vente portant sur cette parcelle, a été rejeté dans un affaire analogue au motif que l'appelant ne réclame 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 (Cour d'appel, 12 décembre 2007, n°31.663 du rôle).

Au vu des développements précédents, il y a lieu de retenir que la demande de C.) n'est pas susceptible d'évaluation. En application de l'article 8 du NCPC, il y a partant lieu de retenir que c'est à juste titre que le tribunal d'arrondissement a déclaré la demande recevable.

L'appel incident est dès lors non fondé.

Quant à la portée de l'acte notarié KESSLER du 27 juillet 2012 intitulé « déclaration de possession trentenaire » :

Les appelants font valoir que les juges de première instance n'ont pas pu statuer comme ils l'ont fait sans méconnaître la sécurité juridique et la foi que la loi attribue aux actes authentiques, de sorte qu'il y aurait lieu d'annuler le jugement entrepris et de déclarer l'action en revendication irrecevable sinon non-fondée.

L'acte de notoriété est un acte authentique dressé sous la responsabilité du notaire. Cependant, le notaire ne saurait assurer la véracité des déclarations qui lui sont faites. Il se borne à authentifier les déclarations faites par les témoins qui comparaissent devant lui, mais n'a pas pour mission d'en vérifier la sincérité, ni d'en garantir la véracité (RTDCiv. 1994, p.11, Laurence-Caroline HENRY, Le régime de l'acte de notoriété selon la jurisprudence récente », n° 64 et ss : le degré de force probante de l'acte de notoriété).

Aux termes de l'article 1317 du Code civil, « *l'acte authentique est celui qui a été conçu par officiers publics ayant le droit d'instrumenter dans le lieu où l'acte a été rédigé, et avec les solennités requises* ». Aux termes de l'article 1353 du Code civil, « *les présomptions qui ne sont point établies par la loi, sont abandonnées aux lumières et à la prudence du magistrat, qui ne doit admettre que des présomptions graves, précises et concordantes, et dans les cas seulement où la loi admet des preuves testimoniales, à moins que l'acte ne soit attaqué pour cause de fraude ou de dol* ». Sous le visa de ces deux articles, la Cour de cassation française, approuvée par la doctrine, a retenu que « *si*

*l'existence d'un acte notarié constatant une usucapion ne peut, par elle-même, établir celle-ci, il appartient au juge d'apprécier la valeur probante quant à l'existence d'actes matériels de nature à caractériser la possession invoquée* » (Cass 3<sup>ème</sup> chambre civile, 4 octobre 2000, n°98-11.780). Ainsi, en dépit de la grande autorité de l'acte notarié, celui-ci ne permet pas à lui seul de prouver la possession. En visant ensemble, les articles 1317 et 1353 du Code civil, alors qu'auparavant la Cour de cassation visait les articles 2229 et 2262 du Code civil, la Haute Juridiction a sans doute souhaité placer clairement le débat autour du droit commun de la preuve et en particulier de la valeur probante de l'acte authentique par rapport aux présomptions de fait. En matière de preuve de la propriété immobilière, le titre notarié n'est pas doté d'une force probante supérieure : il n'est pris en considération qu'en tant que présomption de fait et nécessite d'être apprécié au regard des autres présomptions. La possession doit se prouver par la production en justice de pièces démontrant les actes matériels de possession les plus divers et par des témoignages démontrant que le possesseur a agi avec l'intention de se comporter comme propriétaire. Les actes juridiques comme l'acte de notoriété acquisitive ne sont pas inefficaces pour autant, mais c'est leur conjonction avec des actes matériels qui révèle vraiment la possession (RDI 2001, p.148, Marc Bruschi, commentaire de l'arrêt précité).

Les principes susmentionnés applicables en matière d'usucapion rejoignent ainsi le principe généralement applicable aux mentions figurant dans les actes authentiques et qui ne relèvent pas de la mission du notaire. En effet, la jurisprudence retient que « *l'inscription en faux n'est requise que lorsque le fait constaté par le notaire dans l'acte est de ceux que le notaire avait pour mission de constater et qu'il a effectivement pu constater de visu (...)* » (Cour d'appel 24 juin 1910, Pas. 8, p.373).

Il y a dès lors lieu de retenir que les déclarations recueillies par le notaire KESSELER dans l'acte de notoriété du 27 juillet 2012 ne sont pas couvertes par le caractère authentique attaché à l'acte notarié et peuvent dès lors être soumises à la preuve contraire.

#### Quant à l'appréciation factuelle :

Les appelants soutiennent aux termes de leur acte d'appel que les juges de première instance auraient procédé à une appréciation erronée des faits leur soumis, que C.) n'aurait jamais réussi à prouver sa qualité de propriétaire, alors qu'il se serait prévalu d'actes cadastraux inexacts qui comprennent la mention « *la transaction n'est pas justifiée par un document officiel* ».

La Cour se rallie sur ce point à la motivation détaillée et pertinente des juges de première instance qui ont retenu que cette « *indication reprise sur*

*les extraits cadastraux « provenance » du 20 septembre 2012 (...) n'était pas suffisante pour remettre en cause le titre de propriété dont dispose C.) au vu des énonciations de l'acte notarié de vente du 21 mars 1994, duquel il résulte que C.) a acquis la parcelle litigieuse de la part de D.), cette dernière ayant reçu ladite parcelle dans la succession de ses parents E.) et F.) ».*

En effet, il résulte des pièces du dossier que l'acte de vente du 21 mars 1994 précise que la parcelle n°NO.4.) ainsi acquise est d'une contenance de 5 ares et 61 centiares, qu'il n'est pas contesté que par la suite, la parcelle n°NO.4.) a été divisée en la parcelle n°NO.5.) de 5 ares 50 centiares et en la parcelle n°NO.1.) de 9 centiares, que par ailleurs sur les extraits cadastraux établis le 20 septembre 2012, intitulés « relevé parcellaire » et « provenance », C.) figure en tant que propriétaire de la parcelle litigieuse n°NO.1.) ; que finalement dans l'acte de notoriété intitulé « déclaration de possession trentenaire » du 27 juillet 2012 le notaire KESSLER indique que la parcelle n°NO.1.) contenant 9 centiares figure au cadastre au nom de C.) et que les voisins C.)-G.), *qui sont propriétaires du numéro cadastral NO.1.)*, ne peuvent accéder de leur propriété à ladite parcelle du fait de la construction d'un muret de clôture de la parcelle n°NO.6.), se prolongeant sur la parcelle n°NO.1.).

L'acte authentique du 21 mars 2014 fait dès lors foi jusqu'à preuve du contraire, laquelle peut être rapportée en matière immobilière par la preuve d'une usucapion. En effet, en matière immobilière, la prescription acquisitive peut rendre inefficace la situation d'un titre. C'est la conséquence du principe dit de la hiérarchie des preuves du droit de propriété immobilière. « La prescription acquisitive apparaît comme la meilleure des preuves, les titres venant en second lieu, avant les indices ou présomptions de fait » (Droit civil, Les biens, Terre, Simler, Lequette, Dalloz, précis, 6e édition, 2002, n° 524).

En conséquence, il y a lieu de constater que les juges de première instance n'ont procédé à aucun renversement de la charge de la preuve en retenant que, confrontés à l'action en revendication de C.) de la parcelle NO.1.) sur base d'un titre authentique, il appartenait aux époux A.)-B.) de rapporter la preuve de leur droit de propriété par usucapion.

Les appelants soutiennent encore aux termes de leur acte d'appel que les juges de première instance se seraient contredits, en retenant que « par la suite, le numéro de parcelle NO.6.) est devenu le numéro de parcelle NO.7.) et les époux A.)-B.) sont entrés en possession de la nouvelle parcelle NO.3.), qui auparavant était sans numéro cadastral et faisait partie du domaine public communal ». Ils soutiennent qu'à supposer que certaines parcelles ont fait partie du domaine public communal, C.) n'aurait jamais pu être

propriétaire de la parcelle litigieuse, qui n'aurait jamais pu avoir fait partie de sa propriété et son action en revendication n'aurait pas pu être déclarée fondée.

La Cour retient cependant qu'il n'existe aucune contradiction dans le raisonnement des juges de première instance. En effet, si les époux **A.)-B.)** ont pu faire l'acquisition d'une parcelle appartenant au domaine communal (cf. acte notarié MOLITOR, n°494 du 18 octobre 2013) sans numéro cadastral suivant le plan (...) et étant devenu ultérieurement la parcelle n° **NO.3.)**, ils ne sauraient dénier cette faculté à **C.)**, respectivement aux propriétaires antérieurs de la parcelle figurant au cadastre sous le numéro **NO.4.)**. Or, suivant acte de vente du 21 mars 1994, la parcelle n°**NO.4.)** acquise par **C.)** est d'une contenance de 5 ares et 61 centiares et les époux **A.)-B.)** n'ont pas contesté que par la suite, la parcelle n°**NO.4.)** a été divisée en la parcelle n°**NO.5.)** de 5 ares 50 centiares et en la parcelle n°**NO.1.)** de 9 centiares, actuellement litigieuse. L'acte notarié de vente du 21 mars 1994 faisant foi jusqu'à preuve du contraire, le moyen laisse d'être fondé.

#### Quant à la possession trentenaire valant prescription acquisitive:

Aux termes de leurs conclusions du 2 avril 2019, les époux **A.)-B.)** critiquent le jugement du 4 avril 2014 en ce que le tribunal a ordonné l'audition des témoins **T.1.)** et **T.2.)**, alors que les attestations testimoniales écrites par ces derniers auraient été parfaitement claires, de sorte à ce qu'il n'y aurait eu aucune nécessité d'entendre ces témoins.

Ils critiquent encore le jugement du 4 avril 2014 en ce que le tribunal aurait tiré à tort des conclusions du résultat des enquêtes tenues qui n'auraient pas eu lieu d'être, en ce que ce serait à tort que les juges de première instance auraient retenu qu'ils n'établissaient pas une prescription acquisitive dans leur chef concernant la parcelle n°**NO.1.)**, alors que leur possession utile résulterait tant des faits invoqués que de la configuration des lieux.

L'appréciation de la pertinence des attestations testimoniales versées en cause et de la nécessité de procéder à l'audition de témoins, ainsi que l'appréciation du résultat d'une mesure d'instruction ordonnée relèvent du pouvoir souverain des juges du fond.

En ce qui concerne la nécessité de procéder à l'audition des témoins, la Cour estime d'abord que c'est à juste titre que les juges de première instance ont retenu qu'au vu du fait que les époux **A.)-B.)** n'étaient que locataires de la parcelle n°**NO.6.)** depuis la reprise de la boulangerie en 1971 jusqu'au 2 mars 1998, date d'acquisition de l'immeuble en question,

ils n'étaient que détenteurs précaires de ladite parcelle n°NO.6.), et partant de la parcelle actuellement litigieuse n°NO.1.) et qu'ils ne pouvaient de ce fait avoir la possession paisible et invoquer le bénéfice de la prescription acquisitive. C'est encore à bon droit qu'en application de l'article 2235 du Code civil, les premiers juges ont retenu que les époux A.)-B.) peuvent cependant rapporter la preuve de la prescription acquisitive dans le chef des consorts H.) qui leur ont vendu la parcelle n°NO.6.) en 1988 pour joindre leur possession à partir de cette date à celle de leurs auteurs. Constatant à bon droit qu'aucune des pièces leur soumises, à savoir ni l'acte notarié de déclaration de possession acquisitive du 27 juillet 2017, ni les attestations testimoniales versées en cause, ni la preuve du paiement de l'impôt foncier relatif à la parcelle n° NO.6.), ni les photographies des lieux versées en cause ne permettaient de déterminer avec précision les actes matériels qui auraient été accomplis par les consorts H.), propriétaires antérieurs de la parcelle n°NO.1.), dont les époux A.)-B.) invoquent pouvoir tirer bénéfice en vue de prouver l'existence d'une possession paisible et publique de plus de trente ans, les juges de première instance ont à bon droit ordonné l'audition des témoins afin d'obtenir les précisions relevantes pour la solution du litige, notamment quant aux prédits actes matériels concrets, ainsi que pour avoir des précisions sur la date de construction du muret de clôture de la parcelle n°NO.6.) et sur son auteur. Or, dans la mesure où le délai écoulé entre la date d'acquisition de la parcelle à titre de propriétaires (8 novembre 1988) et la date introductive d'instance entre parties (le 31 janvier 2013) n'est pas suffisamment long pour qu'il y ait prescription acquisitive dans le chef des époux A.)-B.), ces derniers avaient la charge de la preuve d'accomplissement de tels actes matériels dans le chef des consorts H.), propriétaires antérieurs de la parcelle n°NO.6.).

En ce qui concerne l'appréciation du résultat de la mesure d'instruction ordonnée, c'est d'abord à bon droit que les juges de premières instances ont rappelé les principes de la prescription acquisitive déjà énoncés au jugement n°91/14 du 4 avril 2014, à savoir que, pour qu'il y ait prescription acquisitive, il faut une possession qui doit se traduire sur la parcelle litigieuse durant trente années par des actes matériels effectifs qui doivent se faire dans l'intention de se comporter comme le véritable titulaire du droit, qu'est ainsi exigé un corpus et un animus et que par ailleurs, la possession ne peut emporter prescription que si elle est une possession utile, c'est-à-dire qu'elle doit être exempte de vices, donc ni violente, ni clandestine, ni discontinue ni équivoque.

C'est ensuite par une saine appréciation des déclarations des témoins T.1.) et T.2.) recueillies lors des enquêtes tenues, que les juges de première instance ont constaté que ces déclarations ne permettent pas de prouver l'accomplissement d'actes matériels par les époux A.)-B.) ou par les époux H.) antérieurement à 1988. En effet, ni le témoin T.1.), ni le témoin T.2.) ne

se souvenait d'une date précise du renouvellement du revêtement de l'entrée du garage par les consorts **H.**), le témoin **T.1.)** se souvenant d'un tel renouvellement il y a dix ans et le témoin **T.2.)** évoquant un tel renouvellement à une époque remontant environ vingt à vingt-cinq ans, soit postérieurement à l'acquisition de la parcelle n°**NO.6.)** par les époux **A.)-B.)**.

En ce qui concerne la configuration des lieux, il y a lieu de rappeler que les époux **A.)-B.)** ne peuvent accéder à leur garage qu'en passant par la parcelle litigieuse n°**NO.1.)** et que **C.)** ne peut accéder à ladite parcelle du fait de la construction d'un muret de clôture. Les témoins **T.1.)** et **T.2.)** ont certes confirmé l'existence d'une porte dans le muret de clôture, le témoin **T.1.)** précisant même que le muret existe depuis 1951/1952, mais ils n'ont pas su faire des indications précises quant à la date à partir de laquelle cette porte existe. Contrairement à l'affirmation des appelants, il ne résulte pas de la déposition du témoin **T.1.)** que l'allée du garage aurait partant également été exploitée dès les années 1951/1952, étant donné que le témoin indique que le garage a été construit approximativement vers 1970. Il ne saurait dès lors y avoir d'actes matériels de possession de l'allée du garage antérieurement à 1970. Par ailleurs, aucun des témoins n'a relaté d'actes matériels de possession accomplis par les exploitants de l'épicerie antérieurs aux appelants.

C'est dès lors à bon droit que les juges de première instance ont retenu que **C.)** peut accéder depuis cette porte à la parcelle litigieuse, mais que l'existence de cette porte ne permet pas de retenir l'accomplissement d'actes matériels dans le chef des époux **A.)-B.)** sur la parcelle litigieuse, respectivement par les consorts **H.)**.

C'est encore à juste titre que les juges de première instance ont relevé que l'acte matériel d'emprise sur la parcelle litigieuse, résultant du fait que les époux **A.)-B.)** doivent passer sur ladite parcelle pour accéder à leur garage, est insuffisant à caractériser l'existence d'un droit de propriété sur ledit fonds, étant donné que cet acte matériel peut résulter d'une servitude ou d'une simple tolérance de la part du propriétaire de la parcelle en question.

En conséquence, c'est à bon droit que les juges de première instance ont retenu que les appelants ne rapportent pas la preuve de l'accomplissement d'actes matériels sur la parcelle litigieuse par eux-mêmes, respectivement par les consorts **H.)**, en vue de l'établissement d'une prescription acquisitive sur la parcelle litigieuse dans leur chef. C'est dès lors encore à bon droit que les juges de première instance ont retenu que la demande de **C.)** tendant à voir dire qu'il est propriétaire du terrain inscrit au cadastre sous le numéro

**NO.1.)** pour l'avoir acquis par acte notarié du 21 mars 1994 est à déclarer fondée.

Quant l'assignation en intervention forcée du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** :

Par exploit d'huissier de justice du 21 janvier 2019, **C.)** a donné assignation au syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** à intervenir dans le présent litige, faisant valoir que la résidence **RES.1.)** est érigée sur la parcelle no **NO.2.)** qui appartient en partie à **C.)** et qu'il a dès lors un intérêt évident, légitime et actuel à mettre en intervention le syndicat, afin que celui-ci n'ignore pas le litige actuellement en cours et se voir déclarer commun le jugement à intervenir.

Faisant valoir que l'intervention forcée ne peut être dirigée que contre un tiers auquel on a un intérêt à opposer le jugement et qui aurait le cas échéant pu faire tierce opposition contre la décision à intervenir, le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** conteste la recevabilité de sa mise en intervention. Il soutient que **C.)** ne démontrerait pas en quoi l'arrêt à intervenir risque de porter atteinte aux droits du syndicat des copropriétaires. Il demande à la Cour à voir constater et dire que la société **SOC.2.)** est devenue propriétaire de la parcelle litigieuse pour l'avoir acquise des époux **A.)-B.)** suivant acte notarié de vente du 30 juin 2014. Il demande à voir condamner la ou les parties succombantes à lui payer une indemnité de procédure de 2.000.- euros sur base de l'article 240 du NCPC.

**C.)** soutient qu'en cas de confirmation du jugement entrepris, le syndicat des copropriétaires devrait lui restituer le terrain litigieux, sur lequel se trouve actuellement construit la rampe d'accès au garage de la résidence, laquelle constituerait partant une partie commune. Il estime en effet que dans la mesure où son droit de propriété sur la parcelle litigieuse serait confirmé, le fait de ne pas avoir fait appel contre les dispositions du jugement du 17 juin 2016 ayant rejeté sa demande tendant à voir déclarer nul l'acte de vente du 20 juin 2014 par lequel les époux **A.)-B.)** ont vendu leur propriété, ensemble avec la parcelle litigieuse, à la société **SOC.2.)** S.A., n'aurait pas pour conséquence de mettre à néant son droit de propriété, ni de rendre définitif le droit de propriété de la société **SOC.2.)**, respectivement des actuels propriétaires de ladite parcelle, soit du syndicat des copropriétaire de la résidence **RES.1.)**.

Aux termes de l'article 594 du NCPC, « aucune intervention ne sera reçue, si ce n'est de la part de ceux qui auraient droit de former tierce opposition ».

En l'espèce, le seul acte d'appel dont la Cour est saisie est celui du 25 août 2018 dirigé par les époux **A.)-B.)** à l'encontre des dispositions des jugements du 4 avril 2014 et 17 juin 2016 concernant le rôle n°151.557. **C.)** n'ayant pas de son côté formulé appel contre les dispositions des deux prédicts jugements concernant les rôles n° 168.615 et 172.115. Le jugement du 17 juin 2016 a partant acquis autorité de chose jugée en ce qu'il a rejeté la demande en nullité de l'acte notarié par lequel les époux **A.)-B.)** ont cédé leur propriété et la parcelle litigieuse à la société **SOC.2.)**, qui l'a revendu aux différents copropriétaires de la résidence **RES.1.)**. Le syndicat des copropriétaires n'ayant pas d'intérêt à relever tierce opposition dès lors que ses droits sont définitivement consacrés par le jugement du 17 juin 2016 non entrepris sur ce point, une tierce opposition de la part des copropriétaires serait irrecevable. En conséquence, la demande en intervention forcée dirigée contre le syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** est, aux termes de l'article 594 du NCPC, irrecevable.

La demande du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** tendant à voir constater et dire que la société **SOC.2.)** est devenue propriétaire de la parcelle litigieuse pour l'avoir acquise des époux **A.)-B.)** suivant acte notarié de vente du 30 juin 2014 est à rejeter pour être superfétatoire.

Quant aux demandes en allocation d'indemnités de procédure :

Au vu de l'issue du litige, la demande des appelants en obtention d'une indemnité de procédure est non fondée.

A défaut de justifier l'iniquité requise par l'article 240 du NCPC, la demande de **C.)** tendant à voir condamner les époux **A.)-B.)** à lui payer une indemnité de procédure est à rejeter.

En revanche, la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** en allocation d'une indemnité de procédure est fondée au vu des éléments du dossier pour un montant fixé ex aequo et bono à 1.000.- euros.

**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 l'appel principal dirigé tant contre le jugement n°91/14 du 4 avril 2014 que contre le jugement n°130/16 du 17 juin 2016 limité aux dispositions concernant le rôle n°151.557 ;

reçoit l'appel incident ;

le déclare non fondé ;

déclare l'appel principal non fondé ;

déclare irrecevable l'intervention forcée à l'encontre du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** ;

déclare irrecevable la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** ;

rejette la demande de **A.)** et **d'B.)** en obtention d'une indemnité de procédure ;

rejette la demande de **C.)** en obtention d'une indemnité de procédure ;

dit la demande du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** en allocation d'une indemnité de procédure fondée et justifiée à concurrence de 1.000.- euros ;

condamne **C.)** à payer au syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** une indemnité de procédure de 1.000.- euros ;

condamne **A.)** et **B.)** aux frais et dépens liés à leur appel et en ordonne la distraction au profit de Maître Georges KRIEGER sur ses affirmations de droit ;

condamne **C.)** aux frais et dépens liés à l'assignation en intervention forcée du syndicat des copropriétaires de la résidence **RES.1.)** et en ordonne la distraction au profit de Maître Jean MINDEN sur ses affirmations de droit.