

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 41/25 – VII – CIV

**Audience publique du vingt-six mars deux mille vingt-cinq**

Numéro CAL-2023-00414 du rôle.

Composition:

Michèle RAUS, président de chambre;  
Nadine WALCH, premier conseiller;  
Françoise SCHANEN, conseiller ;  
Sheila WIRTGEN, greffier.

E n t r e :

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

partie appelante aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 6 mars 2023,

comparant par Maître Fränk ROLLINGER, 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 dudit exploit BIEL du 6 mars 2023,

la partie sub. 1) comparant par la société anonyme KRIEGER ASSOCIATES, inscrite à la liste V du Tableau de l'Ordre des avocats du barreau de Luxembourg, établie et ayant son siège social à L-2146 Luxembourg, 63-65, rue de Merl, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B240929, représentée aux

fins de la présente procédure par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

la partie sub. 2) ne comparant pas.

---

## LA COUR D'APPEL :

### Faits et rétroactes

Aux termes d'un acte notarié dressé par devant Maître Karine REUTER en date du 30 décembre 2014, PERSONNE4.) a vendu à PERSONNE2.) un immeuble situé à ADRESSE4.), inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO1.).

Aux termes d'un acte notarié dressé par devant Maître Jacques KESSELER en date du 31 octobre 2016, PERSONNE4.) a vendu à PERSONNE1.) et à PERSONNE3.) (ci-après les époux PERSONNE5.)) un immeuble situé à ADRESSE1.), inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.).

Les deux terrains sont contigus.

Au courant de l'année 2018, PERSONNE2.) a reproché aux époux PERSONNE5.) un empiètement de leur propriété sur la sienne et il a introduit, par exploit d'huissier du 11 octobre 2018, une action en justice tendant à la démolition des parties de construction voisines qui empièteraient sur son fonds.

Par un jugement du 30 octobre 2020, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, s'est prononcé comme suit :

- se déclare incompétent pour connaître des demandes reconventionnelles de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) sur le fondement des articles 681 et 663 du Code civil,
- reçoit la demande principale en la pure forme,
- la déclare recevable,
- avant tout autre progrès en cause, nomme expert Yves LEJOUR, géomètre, demeurant professionnellement à L-8308 CAPELLEN, 85-87 Parc d'activités Capellen, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé, de:
  1. constater les éventuels empiètements de l'annexe, de la terrasse, de l'escalier extérieur et de la clôture situés à l'arrière de la maison sur le terrain appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à L-ADRESSE1.), sur le terrain appartenant à PERSONNE2.) situé à L-ADRESSE4.),
  2. vérifier si et dans quelle mesure la gouttière, respectivement le tuyau de descente des eaux pluviales et usées installé à l'arrière de la maison appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE3.) se déverse sur la propriété appartenant à PERSONNE2.),
- réserve le surplus et les frais,

- tient l'affaire en suspens.

L'expert Yves LEJOUR a été remplacé par l'expert Steve Ramses HENIN, lequel a dressé son rapport le 18 juillet 2022 (ci-après le rapport HENIN).

Par un jugement du 6 janvier 2023, le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant en continuation du jugement du 30 octobre 2020, a :

- dit que l'immeuble situé à l'arrière de la parcelle NUMERO2.) appartenant à PERSONNE1.) et PERSONNE3.), située à ADRESSE1.), empiète sur la parcelle NUMERO1.) appartenant à PERSONNE2.), située à ADRESSE4.),
- dit fondées les demandes de PERSONNE2.) en démolition et en remise en pristin état dirigées contre PERSONNE1.) et PERSONNE3.),
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE3.) à procéder, sinon à faire procéder, aux travaux de démolition de la partie de l'immeuble située sur la parcelle NUMERO1.) appartenant à PERSONNE2.), de manière à supprimer définitivement tout empiètement sur la propriété de ce dernier, endéans le délai d'un an à partir de la signification du présent jugement, sous peine d'une astreinte de 3.000,- €par jour de retard dûment constaté,
- dit que le montant maximal de l'astreinte est plafonné à 150.000,- €
- dit non fondée la demande de PERSONNE2.) tendant à se voir autoriser à faire procéder lui-même aux travaux de démolition aux frais exclusifs de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en cas d'inexécution de la condamnation prononcée à leur encontre,
- dit fondée la demande de PERSONNE2.) en paiement des frais d'expertise pour le montant de 1.500,- €
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE2.) le montant de 1.500,- €de ce chef,
- dit non fondée la demande de PERSONNE2.) en obtention de dommages et intérêts pour dommage moral,
- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en paiement d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,
- dit non fondée la demande de PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- dit la demande de PERSONNE2.) en paiement d'une indemnité de procédure basée sur l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile fondée à concurrence du montant de 1.500,- €
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE3.) solidairement à payer à PERSONNE2.) un montant de 1.500,- €à titre d'indemnité de procédure sur le fondement de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,
- condamné PERSONNE1.) et PERSONNE3.) solidairement aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES S.à r.l. qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Pour statuer ainsi, la juridiction de première instance s'est basée sur les constats faits par l'expert Steve Ramses HENIN (ci-après l'Expert) et a décidé que la construction située à l'arrière de la parcelle NUMERO2.) appartenant à PERSONNE1.)

et PERSONNE3.), soit l'annexe, empiète de 45 centimètres sur la parcelle NUMERO1.) appartenant à PERSONNE2.) et qu'il y a lieu à démolition de la partie de l'immeuble qui empiète sur le terrain voisin, sous peine d'astreinte.

### **Procédure**

Par exploit d'huissier du 6 mars 2023, PERSONNE1.) a relevé appel contre le jugement du 6 janvier 2023, lequel lui a été signifié le 24 janvier 2023.

Aux termes du dispositif de son acte d'appel, il demande, par réformation du jugement entrepris, à voir déclarer la demande de PERSONNE2.) non fondée. Il demande à être déchargé de toutes les condamnations intervenues à son encontre et il requiert la condamnation de PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance d'appel. Il demande que l'arrêt à intervenir soit déclaré commun à PERSONNE3.).

PERSONNE2.) demande à voir dire l'appel non fondé.

Il relève appel incident et demande, par réformation du jugement entrepris, la condamnation de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) au paiement du montant de 5.000,- € à titre de réparation de son préjudice moral.

Pour le surplus, il demande la confirmation du jugement du 6 janvier 2023.

Il demande la condamnation de PERSONNE1.) à lui payer une indemnité de procédure de 4.000,- € pour l'instance d'appel et la condamnation de ce dernier au paiement des frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de son avocat concluant, affirmant en avoir fait l'avance.

### **Positions des parties**

#### PERSONNE1.)

Dans son acte d'appel, il expose qu'il a divorcé de PERSONNE3.) et que suite à la liquidation de la communauté ayant existé entre époux, il est devenu le seul propriétaire de la maison sise à ADRESSE1.), raison pour laquelle PERSONNE3.) a seulement été appelée en déclaration d'arrêt commun.

En ordre principal, PERSONNE1.) considère qu'il n'existe pas d'empiètement d'une partie de l'immeuble lui appartenant sur la parcelle voisine « en raison de l'existence d'une prescription acquisitive de la partie de l'immeuble dans son chef ».

Il se prévaut des dispositions des articles 2228 et suivants du Code civil.

L'absence d'empiètement sur la propriété de PERSONNE2.) vaudrait absence de faute de sa part, de sorte qu'il conviendrait de débouter PERSONNE2.) de l'ensemble de ses prétentions.

En ordre subsidiaire, si la Cour devait retenir l'existence d'un empiètement, il y aurait lieu de débouter PERSONNE2.) de toutes ses prétentions motif pris que l'empiètement serait mineur et ne justifierait pas la démolition de la partie litigieuse de l'immeuble.

Il se prévaut de l'article 8 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales et conclut à une atteinte disproportionnée à son droit au respect de son domicile.

### PERSONNE2.)

Sur base du rapport HENIN, il demande la confirmation du jugement entrepris, alors que la construction voisine empièterait de 45 centimètres sur son terrain, ce qui constituerait une atteinte non tolérable à son droit de propriété.

PERSONNE2.) conteste toute prescription acquisitive sur base des articles 2228 et suivants du Code civil.

Pour prospérer dans sa demande, il appartiendrait à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'existence d'une possession utile et trentenaire. Or, l'appelant serait en défaut d'établir l'accomplissement sur la chose d'actes matériels et juridiques que, normalement, un propriétaire aurait lui-même accomplis.

Concernant la base subsidiaire, PERSONNE2.) conteste que l'empiètement soit à qualifier de mineur. Il soutient encore qu'il conviendrait de raboter le mur, ce qui serait techniquement réalisable. Sur base du principe que nul ne saurait être privé de sa propriété, il n'y aurait pas lieu de substituer une indemnité à une demande en démolition. Il se réfère à des jurisprudences rendues par la Cour de cassation française et affirme que la démolition serait la sanction d'un droit réel transgressé.

Il demande dès lors la confirmation du jugement du 6 janvier 2023 en ce qu'une condamnation à procéder, ou faire procéder, aux travaux de démolition a été prononcée, sous peine d'astreinte.

Pour justifier le bien-fondé de son appel incident, PERSONNE2.) soutient qu'il aurait été très affecté et tourmenté par le fait qu'il a été porté atteinte à son droit de propriété au point d'en avoir perdu le sommeil.

### **Appréciation**

#### Quant à l'appel principal

La prescription acquisitive, encore appelée usucapion, est un mode d'acquisition de la propriété d'un bien immobilier en raison de la possession qu'on en a. Aux termes de l'article 2229 du Code civil, pour conduire à la prescription, la possession doit présenter certaines qualités, à savoir qu'elle doit être continue, paisible, publique et non équivoque. En outre la possession, pour exister, suppose la réunion de deux éléments, le *corpus* et l'*animus*, c'est-à-dire que celui qui se prévaut de la possession doit avoir

accompli des actes matériels sur la chose et il doit les avoir accomplis à titre de propriétaire.

Le délai normal de l'usucapion, pour les meubles comme pour les immeubles, est de trente ans en application de l'article 2262 du Code civil.

Il appartient dès lors à PERSONNE1.) de rapporter la preuve de l'existence d'actes matériels de possession accomplis par lui ou/et ses prédécesseurs durant une période continue de trente ans.

L'appelant soutient qu'il aurait fait confiance au vendeur PERSONNE4.) quant à la configuration des lieux telle que définie dans l'acte de vente du 31 octobre 2016.

Comme le vendeur aurait été propriétaire des deux parcelles NUMERO1.) et NUMERO2.), il aurait aménagé ses propriétés comme bon lui semblait, dans la limite des autorisations obtenues.

L'appelant en déduit que :

*« Cette situation existait depuis bien longtemps et en tout état de cause avant l'acquisition de la parcelle NUMERO2.) par PERSONNE1.) et PERSONNE3.) en 2006 [sic], de sorte qu'aucune entrave à la bonne foi de la partie appelante ne peut être remise en cause ».*

Force est de constater que c'est l'annexe de la maison de PERSONNE1.) qui empiète sur le fonds voisin et que l'appelant est muet quant à l'année de construction de cette annexe.

Il en résulte que le moyen tiré de la prescription acquisitive est à rejeter.

En ordre subsidiaire, PERSONNE1.) invoque, pour faire échec aux prétentions de PERSONNE2.), l'article 8 de la Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés fondamentales, lequel se lit comme suit :

*« Article 8 – Droit au respect de la vie privée et familiale*

*1. Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance.*

*2. Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui ».*

Il résulte du rapport HENIN que « l'annexe du no 94 empiète de +- 45 cm sur la parcelle no NUMERO1.) ». Il n'est pas contesté que le mur de l'annexe a une hauteur de 6 mètres.

Contrairement aux affirmations de PERSONNE1.), il ne s'agit dès lors pas d'un empiètement minime.

Par ailleurs, l'appelant se borne à contester la condamnation à procéder aux travaux de démolition, mais il reste en défaut de dire comment il entend réparer l'atteinte causée au droit de propriété de PERSONNE2.). A cela s'ajoute qu'il ne justifie pas en quoi une remise en pristin état des lieux causerait une atteinte à son droit au respect du domicile.

Le moyen tiré d'une prétendue disproportion entre l'atteinte au droit de propriété de PERSONNE2.) et la prétendue atteinte au droit au respect du domicile de PERSONNE1.) n'est dès lors pas fondé.

Il résulte de l'ensemble de ces développements que l'appel principal n'est pas fondé et qu'il y a lieu de confirmer le jugement du 6 janvier 2023, sauf à reporter le point de départ de l'astreinte tel que précisé au dispositif du présent arrêt.

#### Quant à l'appel incident

Pour débouter PERSONNE2.) de sa demande en allocation du montant de 5.000,- € à titre de préjudice moral, la juridiction de première instance s'est prononcée comme suit :

*« PERSONNE2.) reste en défaut d'expliquer en quoi aurait consisté le préjudice moral prétendument subi, ce d'autant plus qu'il avait connaissance de la configuration des lieux lors de l'acquisition de sa propriété et qu'il a toujours soutenu avoir ignoré la réalité de l'empiètement de la propriété voisine sur son terrain ».*

Le raisonnement de la juridiction de première instance n'est pas éterné par les affirmations faites par PERSONNE2.) en instance d'appel aux termes desquelles il aurait été très affecté et tourmenté par le fait qu'il a été porté atteinte à son droit de propriété au point d'en avoir perdu le sommeil.

L'appel incident n'est dès lors pas fondé et il y a lieu de confirmer le jugement du 6 janvier 2023.

La demande de PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée alors qu'il serait inéquitable de laisser les frais non compris dans les dépens à sa charge. Il y a lieu de lui allouer à ce titre la somme de 2.000,- €

Par application de l'article 79, alinéa 1 du Nouveau Code de procédure civile, il y a lieu de statuer par défaut à l'égard de PERSONNE3.), l'acte d'appel ne lui ayant pas été signifié à personne.

**PAR CES MOTIFS :**

la Cour d'appel, septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement à l'encontre de PERSONNE2.) et par défaut à l'égard de PERSONNE3.);

reçoit les appels principal et incident ;

les dit non fondés ;

confirme le jugement du 6 janvier 2023, sauf à dire que l'astreinte telle que fixée par la juridiction de première instance prend cours à l'expiration d'un délai d'un an à partir de la signification du présent arrêt ;

condamne PERSONNE1.) à payer à PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.000,- € pour l'instance d'appel ;

déclare le présent arrêt commun à PERSONNE3.) ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction au profit de la société KRIEGER ASSOCIATES S.à r.l. qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.