

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N°6/24 - VIII - CIV

Arrêt civil

Audience publique du dix-huit janvier deux mille vingt-quatre

Numéro CAL-2021-01086 du rôle

Composition:

Elisabeth WEYRICH, président de chambre,
Françoise ROSEN, premier conseiller,
Yola SCHMIT, premier conseiller,
Amra ADROVIC, greffier.

Entre :

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

2. PERSONNE2.), demeurant à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL
de Luxembourg du 29 octobre 2021,

comparant par Maître Luc SCHANEN, avocat à la Cour, demeurant à
Luxembourg,

et :

1. PERSONNE3.), et

2. PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

intimés aux fins du susdit exploit BIEL,

comparant par Maître Cathy ARENDT, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LA COUR D'APPEL

Suivant acte de vente du 27 mars 2014, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après les PERSONNE3.)) ont acquis une maison d'habitation avec appartenances et dépendances, sise à ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), section B de ADRESSE3.), n°ADRESSE4.), lieu-dit ADRESSE2.), place occupée, bâtiment à habitation, contenant 3 ares 90 centiares. L'immeuble voisin sis au numéroNUMERO1.), ADRESSE2.) et inscrit au cadastre sous les numéros cadastraux NUMERO2.) et NUMERO3.) appartient à PERSONNE2.) et PERSONNE1.) (ci-après les époux PERSONNE2.)). Les PERSONNE3.) ayant sollicité une autorisation de bâtir auprès de l'SOCIETE1.) afin de pouvoir installer une porte au niveau de la façade arrière de leur maison pour pouvoir accéder à une surface non bâtie, enclavée par les propriétés voisines qu'ils entendent utiliser comme jardin, se sont plaints d'un empiètement par les époux PERSONNE2.) sur ladite surface qu'ils affirment être leur propriété.

Les PERSONNE3.) ont agi en justice contre les époux PERSONNE2.) aux fins de voir dire, principalement, qu'il y a lieu à abornement de la parcelle située à l'arrière de leur immeuble sis à ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE3.), section B de ADRESSE3.), n°ADRESSE4.), lieu-dit ADRESSE2.), place occupée, bâtiment à habitation, contenant 3 ares 90 centiares, subsidiairement, à voir nommer un géomètre-expert immobilier aux fins notamment à voir déterminer les confins de leur propriété. Ils ont réclamé une indemnité de procédure de 2.000 €.

Par jugement du 11 octobre 2019, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a, avant tout autre progrès en cause, ordonné une expertise aux fins de « *déterminer les limites réelles des propriétés des époux PERSONNE3.) et des époux PERSONNE2.), et de se prononcer sur l'existence et sur l'implantation d'une bande de terrain non bâtie derrière la maison des parties demanderesse et faisant partie de la parcelle n°ADRESSE4.)* ».

Le bureau d'expertise BEST GO a déposé son rapport le 7 septembre 2020.

Suite au dépôt du rapport d'expertise, les PERSONNE3.) ont sollicité la démolition de l'annexe construite sur une surface de 9 m² sur la parcelle n°NUMERO4.) qu'ils ont soutenu avoir acquise. Les époux

PERSONNE2.) ont formé une demande reconventionnelle et ont revendiqué, sur base de l'article 2265 du Code civil, la parcelle de terrain non bâtie litigieuse en se prévalant de la prescription acquisitive, en invoquant une possession ininterrompue et normale, paisible, publique et non équivoque de ladite parcelle, de trente ans, sinon de dix ans.

Par jugement contradictoire du 19 mars 2021, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, statuant en continuation du jugement du 11 octobre 2019, a dit la demande en démolition formulée par les PERSONNE3.) recevable, et a dit fondée la demande en revendication de ces derniers.

Il a par conséquent dit que les PERSONNE3.) sont propriétaires de la bande de terrain d'une superficie de 25 mètres carrés se trouvant derrière leur maison sise à L-ADRESSE5.), et adjacente à la propriété des époux PERSONNE2.), sise à L-ADRESSE1.), et a fixé la limite des terrains situés aux numéros NUMERO5.) et ADRESSE6.), L-ADRESSE7.) comme s'étendant par référence au plan cadastral actuellement en vigueur.

Il a condamné les époux PERSONNE2.) à restituer aux PERSONNE3.) la bande de terrain d'une superficie de 25 mètres carrés se trouvant derrière leur maison sise à L-ADRESSE5.), et adjacente à la propriété des époux PERSONNE2.) sise à L-ADRESSE1.), endéans un délai de quatre mois à partir de la signification du jugement.

Les époux PERSONNE2.) ont été condamnés à supprimer tous les aménagements et constructions sur ladite bande de terrain endéans un délai de quatre mois à partir de la signification du jugement. Le tribunal a rejeté la demande en revendication reconventionnelle des époux PERSONNE2.) de même que leur demande en allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire, leur demande en allocation de dommages et intérêts pour frais et honoraires d'avocat, et leur demande en allocation d'une indemnité de procédure.

Les époux PERSONNE2.) ont été condamnés à payer aux PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.500 € et à supporter les frais et dépens de l'instance.

Par acte d'huissier de justice du 29 octobre 2021, les époux PERSONNE2.) ont régulièrement relevé appel de ce jugement qui leur a été signifié le 21 septembre 2021.

Remarques préliminaires

L'acte d'appel datant du 29 octobre 2021, l'affaire est soumise aux règles de procédure telles qu'introduites par la loi du 15 juillet 2021 portant entre autres modifications du nouveau code de procédure civile et ayant pour objet le renforcement de l'efficacité de la justice civile et commerciale, entrée en vigueur le 16 septembre 2021.

Aux termes de l'article 586 du NCPC, « *les conclusions d'appel doivent formuler expressément les prétentions de la partie et les moyens sur lesquels chacune de ces prétentions est fondée.*

Avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. A défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et la juridiction ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

(...).

Le terme conclusion est un terme générique, qui s'applique quel que soit l'état d'avancement de la procédure. C'est ainsi que le premier acte du procès, l'assignation, voire l'acte d'appel, parce qu'il comprend l'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

Il résulte de l'alinéa 2 de l'article 586 du NCPC que les prétentions et les moyens qui ne sont pas formellement repris dans les dernières conclusions sont réputés abandonnés. Un simple renvoi, même exprès aux conclusions antérieures est à cet égard insuffisant (Cass. 2^{ème} civ., 10 mai 2001, n° 99-19.898 , Cass. 3^{ème} civ., 16 févr. 2005, n° 00-21.245, Bull. civ. III, n° 40).

Les dernières conclusions visées par l'article 586 du NCPC s'entendent seulement de celles qui « *déterminent l'objet du litige ou soulèvent un incident de nature à mettre fin à l'instance* » (Cass. 2^{ème} civ., 18 déc. 2008, n° 07-20.238 , D. 2009. 235; Cass. civ. 2^e, 15 nov. 2018, n° 17-27.844, D. 2019. 555, obs. N. Fricéro; Gaz. Pal. 29 janv. 2019, n° 4, p. 75, note S. Amrani-Mekki).

Les dernières conclusions de Maître Schanen, voire de Maître Arendt qui déterminent l'objet du litige sont celles qui ont été déposées à la Cour en date du 19 janvier 2023, respectivement du 15 février 2023.

La Cour ne prendra en conséquence en considération que les moyens et arguments développés par les parties dans les conclusions précitées.

Quant au bien-fondé de l'appel

Les appelants réitèrent en appel leur demande en revendication de la surface de terrain de 25 m² sur base des articles 2228 et 2229 du Code civil. Ils renvoient à un certificat établi le 18 janvier 2017 par le bourgmestre de la commune de ADRESSE3.) afin de justifier que la maison unifamiliale dont ils sont propriétaires comprend une dépendance accolée et date d'avant la deuxième guerre mondiale. Cette « dépendance accolée » serait « l'annexe », mentionnée dans les pièces versées et dans le rapport d'expertise du bureau d'experts BEST GO. Les appelants font grief au tribunal de ne pas avoir pris en considération les conclusions de l'expert sur ce point. Ils estiment qu'il se dégagerait clairement du rapport d'expertise que l'annexe en question dont une partie empièterait sur une surface de 9 m² de la parcelle de terrain appartenant aux intimés, aurait été, il y a plus de 100 ans, une grange qui n'aurait pas été accolée à la maison des appelants mais aurait été imbriquée dans l'habitation principale. Il résulterait en outre du rapport d'expertise que les intimés n'auraient jamais eu accès vers le bout de terrain litigieux et que ledit bout de terrain faisant partie de la parcelle inscrite sous le numéro NUMERO6.) serait en possession des parties appelantes. Afin d'établir leur possession par rapport audit bout de terrain litigieux, les appelants se prévalent en outre de deux attestations testimoniales rédigées par PERSONNE5.) et PERSONNE6.). Ils donnent encore à considérer que l'annexe empiétant sur une surface de 9 m² de la bande de terrain faisant partie de la parcelle n°NUMERO4.) des intimés, aurait servie de garage aux appelants, mais aurait été transformée en habitation, conformément à une autorisation de bâtir, délivrée par l'SOCIETE1.) aux appelants. Contrairement au soutènement des intimés, l'annexe serait partant une habitation, et il serait matériellement impossible de la démolir sur une surface de 9 m², une telle démolition entraînant un effondrement non seulement de ladite annexe, mais de l'habitation principale de la maison des époux PERSONNE2.).

Au regard de ces éléments, les appelants concluent, par réformation, à voir déclarer fondée leur demande en revendication de propriété.

Ils sollicitent en outre, par réformation, à voir rejeter la demande en revendication des parties intimées, à voir déclarer irrecevable leur demande en démolition de l'annexe comme étant une demande nouvelle. Cette demande serait en tout état de cause à déclarer non fondée, étant donné qu'elle serait constitutive d'un abus de droit. Elle trouverait son origine dans une dispute entre voisins et aurait son seul objectif serait la destruction complète de la maison d'habitation des appelants. Les intimés n'auraient en outre aucun intérêt à voir récupérer une surface de 9 m², qu'ils ne pourraient jamais utiliser, à part d'y planter des légumes.

Les intimés font plaider de leur côté que l'annexe mentionnée par les appelants n'aurait été transformée en habitation qu'après une autorisation de bâtir du 1^{er} juin 2017. Cette habitation aurait été construite en toute mauvaise foi par les appelants qui auraient su que la bande de terrain litigieuse appartenait aux intimés. Les PERSONNE3.) soutiennent que les époux PERSONNE2.) n'auraient pas rapporté la preuve dans leur chef d'une possession trentenaire de la parcelle litigieuse. Ils n'auraient pas rapporté la preuve d'actes concrets de nature à établir une possession en tant que propriétaire du bout de terrain litigieux. La possession dans le chef des appelants ne résulterait ni des attestations testimoniales invoquées versées aux débats par les époux PERSONNE2.), ni du courrier de l'SOCIETE1.) du 11 juin 2021, ni d'ailleurs du rapport du bureau d'experts BEST GO. Reprochant à l'expert d'avoir dépassé le cadre de sa mission, les PERSONNE3.) demandent à la Cour de ne pas tenir compte de la constatation de l'expert que « *la bande de terrain litigieuse, inscrite au cadastre sous la parcelle n° ADRESSE4.) est actuellement en possession des parcelles n°NUMERO2.) et NUMERO3.)* ». Les intimés demandent en outre à voir enjoindre aux appelants de verser les courriers adressés à l'SOCIETE1.) en date des 12 et 27 mai 2021, et les autorisations de bâtir délivrées par ladite administration communale en date du 6 mars 2017 sous la référence 22/06/HOSS-7 B et du 1^{er} juin 2017 sous la référence numéro 19/17 HOSS-7 B ainsi que l'acte de vente du 16 août 2000.

Les intimés sollicitent le rejet du moyen tiré de l'irrecevabilité de la demande en démolition de la construction litigieuse, étant donné que la destruction des constructions sur la bande de terrain dont ils sont propriétaires, serait la conséquence logique de la reconnaissance de leur droit de propriété. Cette demande aurait été déclarée fondée à juste titre par le tribunal, dès lors qu'il serait de jurisprudence constante que le droit du propriétaire de demander la démolition de l'ouvrage empiétant sur sa propriété ne saurait dégénérer en abus. De même, la bonne foi du constructeur serait indifférente, quelle que soit l'envergure de l'empiètement.

Les PERSONNE3.) sollicitent la confirmation du jugement entrepris en ce que le tribunal a condamné les appelants à leur restituer la bande de terrain d'une superficie de 25 mètres carrés se trouvant derrière leur maison sise à ADRESSE8.) endéans un délai de quatre mois à partir de la signification du présent arrêt, et à supprimer tous les aménagements et constructions sur ladite bande de terrain endéans ledit délai. Ils demandent en appel à voir assortir cette condamnation d'une astreinte de 1.000 € par jour de retard, commençant à courir à « compter de quatre mois à partir de la signification du présent arrêt ». Ils réclament finalement une indemnité de procédure de 3.000 € pour l'instance d'appel.

Appréciation de la Cour

Il convient de rappeler que le litige a trait à une demande principale en revendication de la part des PERSONNE3.) portant sur une bande de terrain faisant partie de la parcelle inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE3.) section B de ADRESSE3.), sous le n° NUMERO4.), lieu-dit ADRESSE2.), place occupée, bâtiment à habitation contenant 3 ares 90 centiares et d'une demande reconventionnelle des époux PERSONNE2.) en revendication en application des articles 2228 et 2229 du Code civil, en vertu de la prescription acquisitive.

Celui qui soutient être propriétaire d'un fonds peut invoquer, à titre de présomption vis-à-vis des tiers, les titres translatifs ou déclaratifs de propriété. Les titres valent seulement à titre de présomption, la force probante des titres étant souvent affaiblie par leurs imprécisions, divergences ou contradictions. Le titre ne pouvant faire présumer irréfragablement la propriété, il est soumis au pouvoir d'appréciation des juges du fond. La possession peut l'emporter sur un titre, même antérieur, dès lors qu'elle apparaît mieux caractérisée, plus révélatrice du droit prétendu (Cour d'appel, 26 juin 2019, n° du rôle CAL-2018-00683).

Ce principe exposé, tel que relevé à bon droit par le tribunal et d'ailleurs non critiqué par les parties, la charge de la preuve incombe aux PERSONNE3.) en ce qui concerne l'action en revendication, tandis qu'il appartient aux appelants PERSONNE2.) d'établir l'existence d'une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire sur le bout de terrain litigieux.

Le caractère inviolable du droit de propriété, en l'absence d'un motif tenant à l'utilité publique, est consacré tant par l'article 16 de la Constitution que par l'article 545 du Code civil.

L'action en revendication est l'action par laquelle celui qui se prétend propriétaire d'une chose tend à faire reconnaître son droit de propriété et, en conséquence, à obtenir la restitution de la chose.

Elle est fondée sur l'existence d'un droit de propriété et a pour but de permettre à son titulaire de faire reconnaître et sanctionner ce droit (Planiol, Ripert et Boulanger, Traité élémentaire de droit civil, t. 1, éd. 1950, n° 3308).

L'action en revendication suppose que son demandeur se prétende titulaire d'un droit de propriété et ne soit pas en possession de l'immeuble.

Toutefois, pour triompher, encore faut-il que le demandeur soit en mesure d'établir la preuve de son droit de propriété et que son adversaire ne puisse établir à son propre profit la preuve d'une usucapion par dix ou trente ans de possession continue, paisible, publique et non équivoque, selon les dispositions de l'article 2272 du Code civil. La possession doit être utile (Cass. 3^{ème} civ., 13 janv. 1999, Cts Chan Hin Chun : JurisData n° 1999-000120 ; JCP G 1999, IV, p. 434).

Le tribunal n'est pas critiqué en ce qu'il a retenu sur base d'un acte notarié du 27 mars 2014, que les PERSONNE3.) ont établi que la bande de terrain litigieuse de 25 mètres carrés fait partie de la parcelle n°NUMERO4.) qu'ils ont acquise.

Au vu de ce qui précède quant à la force probante dudit titre de propriété, la Cour approuve ensuite le tribunal en ce qu'il a retenu que l'acte de vente du 27 mars 2014 ne constitue pas un moyen de preuve absolu et entraîne simplement une présomption de propriété qui peut être combattue.

La Cour note de prime abord que les dernières conclusions des appelants ne contiennent pas de développements relatifs au rejet par le tribunal de leur demande pour autant qu'elle était basée sur la prescription acquisitive abrégée de dix ans. Les appelants indiquent aux termes de leurs dernières conclusions que la bande de terrain litigieuse serait en possession continue des parcelles NUMERO2.) et NUMERO3.), « et ce depuis au moins 1938 ». Les appelants se prévalent en conséquence d'une possession plus que trentenaire sur la bande de terrain litigieuse.

Il est vrai que la propriété peut s'acquérir par prescription, ladite prescription acquisitive, dite usucapion, étant régie par les articles 2258 à 2277 du Code civil. En application de l'article 2262 du Code civil, le délai normal de l'usucapion, pour les meubles comme pour les immeubles, est d'une durée de trente ans. La prescription s'accomplit même au profit du possesseur de mauvaise foi, même au profit de l'usurpateur.

Toutefois cette usucapion suppose de celui qui prétend acquérir la propriété d'un immeuble par l'usage qu'il en ait la possession continue, paisible, publique et non équivoque pendant la durée requise par la loi.

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 (Cour d'appel, 29 janvier 2014, n° 39750 du rôle).

En l'absence d'actes concrets traduisant l'exercice d'un droit, le corpus fait défaut et toute possession est nécessairement exclue (Cass. 3^{ème} civ., 29 sept. 2015, n° 14-14.221, - Le titre invoqué n'est d'aucun secours : Cass. 3^{ème} civ., 8 déc. 1999, n° 98-11.097 . – Cass. 3^{ème} civ., 29 sept. 2015, n° 14-15.990 : JurisData n° 2015-021897).

Les appelants admettent en l'occurrence qu'ils ont acquis la propriété des parcelles numéros NUMERO7.)/613 et NUMERO3.) par acte notarié de vente du 16 août 2000 (*note de la Cour* : cet acte de vente ne figure pas parmi les pièces versées).

Il n'est pas contesté que les appelants ne justifient pas, avoir, eux seuls, posé des actes matériels sur la bande de terrain litigieuse durant la période de trente ans. Le tribunal a toutefois retenu à bon droit que la durée de trente ans visée par l'article 2228 du Code civil, peut avoir été accomplie par plusieurs possesseurs successifs, par l'effet de la jonction des possessions et qu'il appartient aux époux PERSONNE2.) de prouver la succession de possessions de la bande de terrain litigieuse au profit des propriétaires des parcelles numéros NUMERO7.)/613 et NUMERO3.), durant la période requise par l'article 2228 du Code civil.

Afin de justifier d'une possession trentenaire sur la bande de terrain litigieuse, les époux PERSONNE2.) invoquent l'existence d'une « annexe » d'avant la deuxième guerre mondiale. Depuis lors, une possibilité d'accès par les parties intimées vers la bande de terrain litigieuse serait inexistante.

En matière d'empiétement, le problème posé est celui de savoir si l'auteur de l'empiétement a usucapé ou non, au détriment du voisin, la fraction du terrain sur laquelle il empiète. La réponse dépend du comportement des propriétaires voisins, de leurs dispositions psychologiques et de la nature de l'empiétement. Si la victime de l'empiétement en a connaissance, ou est susceptible d'en avoir connaissance en raison de sa nature apparente, et laisse la situation en l'état sans intervenir, l'auteur de l'empiétement prescrira la fraction de terrain qui en est le siège (Cass. 3^{ème} civ., 16 juill. 1998, n° 95-19.639 , inédit : JurisData n° 1998-003373 . – CA Amiens, Ch. solennelle, 12 sept. 2005, n° 04/00544 : JurisData n° 2005-290569 à propos d'un muret empiétant sur le fonds d'autrui). En revanche, si l'empiétement est inconnu du propriétaire victime, voire du propriétaire qui en est le bénéficiaire, ce dernier ne prescrira pas la fraction de terrain en cause (CA Reims, ch. civ., sect. 1^{ère} , 6 juin 2005, n° 03/02714 : JurisData n° 2005-278723 , qui juge que, faute de connaissance par le voisin victime de l'empiétement sur son fonds par une cave appartenant au voisin, l'auteur de l'empiétement ne peut invoquer une quelconque prescription). Dans ce cas, en effet, le voisin

auteur de l'empiétement ne peut justifier d'aucun animus. L'hypothèse n'est pas d'école dans la mesure où l'empiétement peut être infime, souterrain et donc invisible, et résulter d'une construction érigée par l'auteur du propriétaire actuel bénéficiant de l'empiétement.

Un empiétement permet l'acquisition de l'assiette de la construction empiétante (Cass. 3^{ème} civ., 23 nov. 2017, n° 16-20.521, inédit : JurisData n° 2017-023738 ; RDI 2018, p. 160 , obs. J.-L. Bergel, à propos d'un toit-terrasse empiétant sur un mur privatif appartenant au voisin). Cela suppose qu'il soit apparent et connu à la fois du possesseur et du propriétaire voisin qui le subit.

En l'espèce, contrairement à ce que font plaider les appelants, leur affirmation que l'accès à la bande de terrain litigieuse ne serait accessible qu'à partir des parcelles n° NUMERO2.) et NUMERO8.) et ce depuis avant la deuxième guerre mondiale ne résulte ni du rapport du bureau d'experts BEST GO, ni du certificat délivré par l'(SOCIETE1.) du 18 janvier 2017, ni du courrier de ladite administration du 11 juin 2021, ni des attestations testimoniales versées aux débats.

Il résulte du rapport d'expertise que la bande de terrain derrière le bâtiment se situant sur la parcelle n°ADRESSE4.) appartenant aux PERSONNE3.) faisait à l'origine partie de la parcelle n°NUMERO4.). L'expert a en outre constaté que ladite bande de terrain n'est actuellement accessible que par l'annexe se trouvant sur les parcelles n°NUMERO2.) et NUMERO3.) appartenant aux époux PERSONNE2.) et qu'aucun accès par le bâtiment se trouvant sur la parcelle n°ADRESSE4.) sur cette bande de terrain n'est visible. L'expert n'exclut pas que l'accès à cette bande litigieuse aurait été possible par une ouverture « *dans la grange originelle* », ou par « *un passage entre bâtiments via les parcelles n°NUMERO2.) et n°NUMERO3.)* ». Il retient que « *ce vide entre bâtiments est construit de mémoire d'homme par une annexe appartenant à la maison se trouvant sur les parcelles n°NUMERO2.) et n° NUMERO3.) et qu'aucun autre accès par la parcelle n°ADRESSE4.) sur cette bande n'est visible aujourd'hui* ».

Si l'existence de ladite annexe est établie, l'année de construction de cet immeuble laisse toutefois d'être établie, les conclusions de l'expert ne permettant pas de clarifier ce point.

Il n'est pas inutile de rappeler qu'il ne suffit pas que les époux PERSONNE2.) justifient qu'une annexe se trouve accolée ou imbriquée dans leur maison, mais que des actes matériels d'usage à titre de propriétaires ont été posés sur la bande de terrain faisant partie de la parcelle n° NUMERO4.) appartenant aux PERSONNE3.) durant une période trentenaire, respectivement que l'annexe dont les

appelants font état aurait empiété durant cette période sur la bande de terrain litigieuse.

La Cour ne prendra pas en considération l'affirmation de l'expert que « *la bande de terrain litigieuse, inscrite au cadastre sous la parcelle n° ADRESSE4.) est actuellement en possession des parcelles n°NUMERO2.) et NUMERO3.)* », dès lors qu'il appartient aux juridictions seules de déterminer, au regard des éléments de preuve fournis par les demandeurs d'une action en revendication de déterminer si ces derniers sont devenus propriétaires par usucapion. En tout état de cause, cette affirmation de l'expert ne justifie pas dans le chef des appelants une possession trentenaire de la bande de terrain litigieuse.

Le certificat de l'SOCIETE1.) du 18 janvier 2017 invoqué par les appelants indique « *que la construction de la maison d'habitation unifamiliale avec dépendance accolée sise à ADRESSE3.) (...) sous les numérosNUMERO7.)/613 et NUMERO3.), date avant la deuxième guerre mondiale* » et que l'immeuble est transformé en maison d'habitation bi-familiale en vertu d'une autorisation de construire du 6 mars 2007.

Abstraction faite que ledit document fait état d'une dépendance accolée à une maison d'habitation, tandis que les appelants ont dans leurs conclusions du 16 janvier 2023 fait état d'une « *grange qui n'est pas accolée à la maison des appelants mais imbriquée dans l'habitation principale* », que l'administration communale ne précise pas sur quels éléments elle s'est fondée pour établir ledit certificat, ce document ne mentionne pas la bande de terrain litigieuse qui fait partie de la parcelle n°NUMERO4.) et à laquelle les PERSONNE3.) n'ont pas d'accès. Ledit certificat ne mentionne pas non plus que l'annexe litigieuse aurait empiété en partie sur la parcelle n°NUMERO4.). La possession de la bande de terrain litigieuse depuis plus de trente ans par les propriétaires des parcelles n°NUMERO2.) et NUMERO3.) ne résulte pas de ce document. Elle ne résulte pas non plus du courrier adressé le 11 juin 2021 par l'SOCIETE1.) au mandataire des époux PERSONNE2.). Ce courrier établit tout au plus que l'immeuble sis à ADRESSE3.) au numéro 7 ADRESSE2.), inscrit sur le cadastre sous les numérosNUMERO7.)/613 et NUMERO3.) a été transformé en maison d'habitation bi-familiale sur base de deux autorisations de bâtir délivrées en date des 6 mars 2007 et 1^{er} juin 2017 (*note de la Cour* : lesdites autorisations de bâtir n'ont pas été versées aux débats par les appelants).

Afin d'établir la possession trentenaire de la bande de terrain litigieuse au profit des propriétaires des parcelles n°NUMERO2.) et NUMERO3.), les appelants se réfèrent encore aux attestations des témoins PERSONNE5.) et PERSONNE6.).

Le témoin PERSONNE5.) indique que « ... *la grange et le dehors de la maison est maintenant encore comme à l'année 1984* ». Abstraction faite que le témoin ne fournit aucune description précise de l'immeuble, il ne fournit aucune indication quant à la parcelle de terrain n°NUMERO4.), ni quant à un empiètement d'une construction sur ladite parcelle, ni quant à l'accès vers la bande de terrain en faisant partie. La preuve de la possession de la bande de terrain litigieuse depuis plus de trente ans par les propriétaires des parcelles n°NUMERO2.) et NUMERO3.) ne résulte partant pas de la déposition de ce témoin.

Le témoin PERSONNE6.) indique être « *l'ancienne demeurante de la maisonNUMERO5.) à ADRESSE2.) et (...) qu'étant la précédente propriétaire de cette maison, ne jamais avoir eu aucun accès au territoire donc le propriétaire actuel prétend vouloir. (...) Monsieur PERSONNE2.) a contacté dans l'année 2002 le cadastre pour vérifier quel était mon territoire et quel était son territoire et nous avons eu comme conclusion par le cadastre que le territoire prétendu actuellement (le morceau derrière la grange) était ni le mien mais bien celui de Monsieur PERSONNE2.)* ».

Cette déposition ne justifie pas non plus la possession de la bande de terrain litigieuse depuis plus de trente ans par les propriétaires des parcelles n°NUMERO2.) et NUMERO3.). Il s'y ajoute, à supposer que « *le morceau derrière la grange* », mentionnée par le témoin, soit la bande de terrain litigieuse faisant partie de la parcelle n°NUMERO4.), qu'il résulte d'un extrait cadastral du 15 février 2012 qu'PERSONNE6.) y figurait comme propriétaire de ladite parcelle et que par acte notarié de vente du 27 mars 2014, elle a vendu ladite parcelle aux PERSONNE3.). Il importe ensuite de rappeler que si l'expert a constaté qu'une annexe se trouvant sur les parcelles n°NUMERO2.) et NUMERO3.) a été accolée sur le bâtiment se situant sur la parcelle n°ADRESSE4.) et que la bande de terrain litigieuse de 25 m² faisant partie de cette parcelle n'est accessible qu'à partir de l'annexe précitée, il ne résulte pas dudit rapport de quand date cette configuration des lieux, de sorte que la Cour approuve le tribunal d'avoir retenu que le seul fait que cette bande n'est actuellement pas accessible à partir de la propriété des PERSONNE3.), et qu'une construction empiète à raison de 9 m² sur une bande de terrain faisant partie de la parcelle n° NUMERO4.), n'est pas suffisant pour démontrer une possession trentenaire de ladite parcelle, voire de la bande de terrain en faisant partie, dans le chef des propriétaires des parcelles n° NUMERO2.) et NUMERO3.).

Pour être complet, la Cour tient encore à préciser que le propriétaire peut ne pas user, jouir ou disposer de sa chose sans que ce non-exercice altère son droit. La propriété ne se perd pas par le non-usage,

l'action en revendication pouvant être exercée aussi longtemps que le défendeur ne justifie pas être lui-même devenu propriétaire de l'immeuble revendiqué par le résultat d'une possession contraire réunissant tous les caractères exigés pour la prescription acquisitive » (Cass. req., 12 juill. 1905 : DP 1907, 1, p. 141, rapp. Potier). Par exemple, le propriétaire qui n'utilise pas et n'entretient pas son chemin d'exploitation (Cass. 2e civ., 14 nov. 1979 : JCP 1981, II, 19507 , note G. Goubeaux).

En l'espèce, à défaut de preuve d'une possession trentenaire en qualité de propriétaire, la prescription acquisitive n'est pas prononcée (Cass. 3^{ème} civ., 5 mai 2010 : JurisData n° 2010-005563).

Tel que retenu à juste titre par le tribunal, les appelants n'ont pas justifié de l'existence d'une prescription acquisitive trentenaire de la bande de terrain litigieuse, et ils n'ont en conséquence pas réussi à renverser la présomption de propriété attachée à l'acte notarié du 27 mars 2014, de sorte que c'est à juste titre que le tribunal a retenu que les intimés sont propriétaires de la bande de terrain d'une superficie de 25 mètres carrés se trouvant derrière leur maison sise à L-ADRESSE5.), et adjacente à la propriété des époux PERSONNE2.), sise à L-ADRESSE1.), et qu'il a condamné les époux PERSONNE2.) à restituer ladite bande de terrain aux PERSONNE3.).

Les appelants critiquent ensuite le tribunal en ce qu'il a déclaré recevable la demande en démolition des PERSONNE3.). Ils réitèrent en appel leur moyen tiré de l'irrecevabilité de cette demande comme étant une demande nouvelle.

Aux termes de l'article 53 du NCPC, l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties. Ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense. Toutefois l'objet du litige peut être modifié par des demandes incidentes lorsque celles-ci se rattachent aux prétentions originaires par un lien suffisant.

Une demande est nouvelle lorsqu'elle saisit le juge d'une prétention qui n'était pas déjà soit expressément, soit implicitement, exprimée dans l'acte introductif d'instance.

La Cour approuve le tribunal d'avoir retenu que la démolition de la partie de la construction empiétant sur la parcelle n°ADRESSE4.) est la suite logique de l'action en revendication des PERSONNE3.), de sorte que le jugement entrepris est également à confirmer de ce chef.

Quant au fond, les époux PERSONNE2.) font grief au tribunal de ne pas avoir retenu un abus dans le chef des PERSONNE3.). Ils argumentent que l'empiètement ne serait que minime en l'espèce, et

que l'action des intimés aurait pour seul objectif la destruction complète de la maison d'habitation des appelants. Les intimés ne pourraient en tout état de cause jamais utiliser la bande de terrain litigieuse, à part d'y planter des légumes.

Il appartient au propriétaire qui se plaint d'un empiètement d'en établir la réalité (en ce sens CA Amiens, 2^{ème} et 4^{ème} ch. réunies, 20 janv. 1997 : JurisData n°1997-041565).

Cette preuve est rapportée en l'espèce, au vu des conclusions de l'expert. Les parties appelantes admettent également qu'une partie d'une construction se trouvant sur leur propriété empiète sur une surface de 9 m² de la bande de terrain faisant partie de la parcelle n°NUMERO4.) dont les PERSONNE3.) sont propriétaires.

L'effet principal de l'aboutissement de la revendication est l'obligation pour le détenteur de restituer l'immeuble au propriétaire.

La Cour de cassation française reconnaît le droit du propriétaire d'exiger la suppression des travaux exécutés sur son terrain, quelles qu'en soient les conséquences pour l'ensemble de la construction (Cass. 1^{ère} civ., 4 mai 1959 : JCP G 1960, II, 11409 , note Blin. - Cass. 1^{ère} civ., 13 janv. et 10 févr. 1965 : Gaz. Pal. 1965, 1, p. 236). Elle a même étendu sa jurisprudence aux constructions édifiées de bonne foi (Cass. 1^{ère} civ., 10 juill. 1962 : Gaz. Pal. 1962, 2, p. 288 . - Cass. 1^{ère} civ., 1er juill. 1965 : Bull. civ. 1965, I, n° 442)." (Source Lexis 360 Intelligence - JurisClasseur Notarial Formulaire - Encyclopédies - V° Propriété - Fasc. 50 : Propriété. – Action en revendication. – Reconnaissance du droit de propriété d'autrui) .

Cette solution vaut également quelle que soit la nature de l'empiètement, qu'il s'agisse d'un empiètement en surface, qu'il s'agisse de bâtiments ou de plantations (Cass. 3^{ème} civ., 5 déc. 2001, n° 00-13.077 : JurisData n° 2001-011994), d'empiètement souterrain (pour les fondations d'un pavillon : Cass. 3^e civ., 8 nov. 1978, n°NUMERO1.)7-13.563 : JurisData n° 1978-700340 : Bull. civ. III, n° 340 ; Cass. 3^{ème} civ., 10 nov. 2009, n° 08-17. 526 : JurisData n° 2009-050344, ou d'empiètement aérien, quelle qu'en soit la hauteur : le propriétaire peut ainsi demander la démolition d'une avancée de toiture qui déborde sur son terrain (treize centimètres : Cass. 1^{re} civ., 24 mai 1965, aff . Tuyo : Bull. civ. I, n° 335 . – Cass. 3^e civ., 22 mars 1972, n° 71-10.167 : JurisData n° 1972-098207 ; Bull. civ. III, n° 207 . – Cass. 3^e civ., 23 janv. 1975, n° 73-12.746 : JurisData n° 1975-098029 ; Bull. civ. III, n° 29 ; d'un balcon (Cass. 3^e civ., 22 mars 1972, n° 71-10.167 : JurisData n° 1972-098207 ; Bull. civ. III, n° 207), d'un appui de fenêtre (Cass. 3^e civ., 3 nov. 1983 : JurisData n° 1983-002224 ; Gaz. Pal. 1984, 1, pan. jurispr. p. 77 , obs. A. Piedelièvre.

Il importe également de préciser que la jurisprudence ne tient aucun compte de l'importance de l'empiétement pour prononcer la démolition : quelques centimètres suffisent(Cass. 3^{ème} civ., 29 févr. 1984, n° 83-10.585 : JurisData n° 1984-700563: « *l'article 545 (...) doit être appliqué dans toute sa rigueur, même si l'empiétement est (...) minime* ». (Cass. 3^{ème} civ., 30 janv. 2001, n° 99-11.423 . – Cass. 3^e civ., 20 janv. 2009, n° 07-21.758 : JurisData n° 2009-046679 . – Cass. 3^e civ., 8 oct. 2015, n° 13-25.532; (Cass. 3^e civ., 20 mars 2002, n° 00-16.015 : JurisData n° 2002-013615 n° 36).

Les arrêts ne tiennent pas non plus compte de l'importance du préjudice que pourrait en ressentir le constructeur. Il est clair que la victime de l'empiétement ne peut prétendre à la démolition totale de l'édifice : elle ne peut agir que pour la partie du bâtiment implanté chez elle. Même si la démolition de cette fraction de l'immeuble conduise à la destruction de l'intégralité du bâtiment, cette conséquence est indifférente (pour la démolition des fondations d'un bâtiment empiétant dans le tréfonds de l'immeuble voisin, alors même que cette démolition était de nature à compromettre irrémédiablement la solidité du mur : Cass. 3^{ème} civ., 5 juin 1991, n° 89-20.031 : JurisData n° 1991-001541 ; Cass. 3^{ème} civ., 23 mars 1999, n° 97-16.974 : JurisData n° 1999-001314 ; Cass. 3^{ème} civ., 10 nov. 2016, n° 15-19.561 : JurisData n° 2016-023328 ; CA Angers, 1^{ère} ch., sect. A, 8 janv. 1996 : JurisData n° 1996-044128 , condamnation à la démolition, peu important « le risque d'effondrement de tout l'immeuble consécutif à la démolition de la seule partie litigieuse »).

Il est également de jurisprudence que « *la défense du droit de propriété contre un empiétement ne saurait dégénérer en abus* » (V. aussi, pour une construction entièrement édifiée sur le fonds d'autrui, Cass. 3^{ème} civ., 14 mars 1973, n° 72-11.752 : JurisData n° 1973-098206 ; Bull. civ. III, n° 206 ; Cass. 3^{ème} civ., 7 nov. 1990, n° 88-18.601 : JurisData n° 1990-702938 ; Cass. 3^{ème} civ., 15 juin 2011, n° 10-20.337 ; Cass. 3^{ème} civ., 30 oct. 2013, n° 12-22.169 et n° 12-23.546 : RTD civ. 2014, p. 147 , obs. W. Dross ; CA Versailles, 11 févr. 2004, n° 02/02952 : JurisData n° 2004-284697 ; D. 2004, p. 2819, note J.-C. Planque (Source Lexis 360 Intelligence - JurisClasseur Notarial Répertoire - Encyclopédies - V° Propriété - Fasc. 95 : Propriété. – Droit d'accession sur ce qui s'unit ou s'incorpore aux choses immobilières. – Constructions, plantations et ouvrages).

Au regard de ce qui précède, les moyens développés par les parties appelantes pour s'opposer à la demande en démolition sont indifférents et sont en conséquence à rejeter. Il y a partant également lieu de rejeter la demande des appelants en institution d'une visite des lieux, respectivement d'une expertise judiciaire en vue de se prononcer sur « la faisabilité d'une destruction de la partie de la

construction empiétant sur la bande de terrain appartenant aux PERSONNE3.) ».

La défense du droit de propriété contre un empiètement, aussi minime soit-il, ne saurait dégénérer en abus dès lors qu'aux termes de l'article 545 du Code civil « *nul ne peut être contraint de céder sa propriété si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité* », la Cour approuve partant le tribunal d'avoir dit fondée la demande en démolition des PERSONNE3.) des aménagements et constructions sur la bande de terrain faisant partie de la parcelle des parties intimées, sauf à dire que cette démolition doit se faire endéans un délai de huit mois à partir de la signification du présent arrêt.

En instance d'appel, les intimés demandent, pour la première fois en appel, que la condamnation à prononcer à l'égard des époux PERSONNE2.) soit assortie d'une astreinte de 1.000 € par jour de retard, commençant à courir à compter de quatre mois à partir de la signification du présent arrêt.

Les appelants sollicitent la réduction du montant de l'astreinte, et à voir plafonner l'astreinte à une somme raisonnable.

Il résulte de l'article 2060 du Code civil, que la demande en condamnation au paiement d'une astreinte est recevable, « *même si elle est formée pour la première fois sur opposition ou en degré d'appel* ».

Aux termes de l'article 2061 du Code civil, « *le juge peut fixer l'astreinte soit à une somme unique, soit à une somme déterminée par unité de temps ou par contravention. Dans ces deux derniers cas, le juge peut aussi déterminer un montant au-delà duquel la condamnation aux astreintes cessera ses effets* ».

Il convient d'assortir la condamnation des parties appelantes à voir démolir les constructions litigieuses d'une astreinte de 250 € par jour de retard, cette astreinte prenant cours à l'expiration de ce délai de quatre mois et étant limitée à la somme de 15.000 €.

Au vu de l'issue du litige, c'est à juste titre que la demande des époux PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure a été rejetée par le tribunal et que celle des PERSONNE3.) a été déclarée fondée à concurrence de la somme de 1.500 €. Il serait en effet inéquitable de laisser à leur charge des frais qu'ils ont dû exposer pour faire valoir leurs droits.

Leur demande en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel est à déclarer fondée pour les mêmes motifs. La Cour alloue la somme de 1.500 €.

Au vu du sort réservé à leur appel, les époux PERSONNE2.) sont à débouter de leur demande basée sur l'article 240 du NCPC et ils sont à condamner aux frais et dépens de l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit l'appel,

le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris, sauf à préciser que PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) sont condamnés à supprimer tous les aménagements et constructions empiétant sur la bande de terrain faisant partie de la parcelle n° ADRESSE4.) dont PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sont propriétaires, endéans un délai de huit mois à partir de la signification du présent arrêt, sous peine d'une astreinte de 250 € par jour de retard, cette astreinte prenant cours à l'expiration de ce délai de quatre mois,

dit que cette astreinte est plafonnée à 15.000 €,

dit non fondée la demande de PERSONNE2.) et de PERSONNE1.) en allocation d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne PERSONNE2.) et PERSONNE1.) à payer à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) une indemnité de procédure de 1.500 € pour l'instance d'appel et à supporter les frais et dépens de l'instance d'appel avec distraction au profit de Maître Cathy ARENDT, avocat concluant, sur ses affirmations de droit.