

Audience publique du huit mai deux mille dix-neuf

Numéro 45169 du rôle

Composition:

Serge THILL, président de chambre,
Alain THORN, premier conseiller,
Danielle SCHWEITZER, premier conseiller,
Cindia FERNANDES, greffier assumé.

E n t r e :

1) **A.**), et son épouse,

2) **B.**), demeurant tous deux à L-(...) **LIEU.1.**), 7, (...)

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Yves TAPELLA d'Esch-sur-Alzette du 6 juin 2017,

comparant par Maître Gilbert REUTER, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch,

e t :

1) **C.**), et son épouse,

2) **D.**), demeurant tous deux à L-(...) **LIEU.1.**), 5, (...),

3) **E.**), et son épouse,

4) **F.**), demeurant tous deux à L-(...) **LIEU.1.**), 5, (...),

intimés aux fins du susdit exploit TAPELLA du 6 juin 2017,

comparant par Maître Jean TONNAR, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

LA COUR D'APPEL :

Par jugement rendu en date du 22 février 2017, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a ordonné, sous peine d'astreinte, la remise en pristin état par les époux **A.)** et **B.)**, ci-après les époux **A.)-B.)**, d'une bande de terrain d'une largeur d'un mètre, située entre leur propriété et celle des époux **C.)** et **D.)** et des époux **E.)** et **F.)**, ci-après les consorts **C.)/D.)-E.)/F.)**, bande de terrain qui avait fait l'objet d'un acte de vente notarié du 24 décembre 1935 et d'un acte d'échange sous seing privé du 10 mai 1951.

Les époux **A.)-B.)** ont encore été condamnés à payer des dommages-intérêts de 12.000.- € pour troubles de jouissance et de 4.000.- € pour préjudice moral, ainsi qu'une indemnité de procédure de 1.000.- € aux consorts **C.)/D.)-E.)/F.)**.

Par exploit du 6 juin 2017, les époux **A.)-B.)** ont régulièrement interjeté appel contre le jugement en question, qui leur avait été signifié le 10 mai 2017.

A l'appui de leur recours, ils font valoir qu'ils auraient été de bonne foi et que la demande en démolition du garage construit en partie sur la bande de terrain litigieuse, qui a été introduite à leur encontre, serait constitutive d'un abus de droit. Ils proposent, en conséquence, d'indemniser les consorts **C.)/D.)-E.)/F.)** moyennant l'allocation d'un montant de 8.500.- €, à parfaire le cas échéant à dire d'experts, cette somme étant censée représenter la valeur de la portion de terrain qu'ils ont accaparée. Ils estiment, encore, que les sommes allouées à titre de dommages-intérêts sont surfaites.

Tout en demandant la confirmation de la décision entreprise dans la mesure où la condamnation à la remise en pristin état est concernée, les consorts **C.)/D.)-E.)/F.)** forment appel incident en rapport avec les dommages-intérêts qui leur ont été accordés et sollicitent 50.000.- € pour troubles de jouissance et 10.000.- € du chef de préjudice moral.

Il est constant en cause qu'après avoir obtenu une autorisation de bâtir de la part de l'administration communale de **LIEU.1.)**, les époux **A.)-B.)** avaient, au cours de l'exercice 2008, entamé la construction d'un garage entre leur immeuble, sis à **LIEU.1.)**, 7 (...), et celui des consorts **C.)/D.)-E.)/F.)**, sis 5 (...).

En dépit d'une opposition formelle de la part des intimés, qui affirmaient que leur propriété englobait une bande d'une largeur d'un mètre qui se trouvait à côté de leur maison, les époux **A.)-B.)** ont érigé leur garage sur toute l'étendue de l'espace qui séparait les deux immeubles, sans pour autant saisir les juridictions d'une demande en bornage afin de faire fixer les limites des propriétés respectives.

Cette question n'ayant pas été tranchée à l'époque, c'est à tort qu'ils prétendent que leurs droits sur le passage longeant l'immeuble des consorts **C.)/D.)-E.)/F.)** étaient incontestables.

Dans un jugement rendu en date du 8 octobre 2014, décision qui est coulée en force de chose jugée à l'heure actuelle, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg a retenu que la bande de terrain d'un mètre, que les consorts **C.)/D.)-E.)/F.)** revendiquaient dès le départ, leur appartient, de sorte qu'il est certain que le garage construit par les époux **A.)-B.)** empiète sur la propriété des intimés.

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.

Abstraction faite de toute considération tenant à un éventuel défaut d'usage du passage par les intimés, à l'ampleur du préjudice résultant de l'atteinte qui a été portée à leur propriété, à la bonne ou mauvaise foi de l'auteur de cette atteinte et aux conséquences de la suppression de cette dernière, les consorts **C.)/D.)-E.)/F.)** ne sauraient être contraints de la subir, voire de se contenter d'une indemnité de remplacement, et ce sans que pour autant ils n'encourent le reproche de se rendre coupables d'un abus de droit.

« L'empiètement est traité comme une sorte d'expropriation privée illégale et se traduit systématiquement par la démolition de la construction réalisée. (...) La défense du droit de propriété contre un empiètement ne saurait dégénérer en abus et ce alors même que la démolition demandée concerne un ouvrage ne réalisant qu'un empiètement très minime et indépendamment de la bonne foi du constructeur » (JurisClasseur Civil Code, article 544, fasc. 20, mise à jour 26 mars 2009 N° 61).

« La défense du droit de propriété ne peut, en aucun cas, dégénérer en abus. (...) Peu importe que le préjudice subi par le propriétaire soit minime, que l'atteinte au droit de propriété n'occasionne aucune gêne au propriétaire, que l'ouvrage litigieux fût destiné à servir l'intérêt commun du constructeur et du demandeur, que le coût de la démolition soit très élevé par rapport à l'avantage procuré, ou encore que le préjudice soit simplement moral » (JurisClasseur Civil Code, articles 1382 à 1386, fasc. 131-20, mise à jour 15 novembre 2013 N° 8).

Dans les conditions données, c'est à juste titre que les juges de première instance ont ordonné la remise en son pristin état de la bande de terrain concernée et leur décision est à confirmer à ce sujet, sans qu'il ne soit nécessaire d'instituer une expertise aux fins de fixation de la valeur du terrain ou de procéder à une visite des lieux.

Cela ne signifie, contrairement à ce qui est préconisé par les consorts **C.)/D.)-E.)/F.)**, pas pour autant que les époux **A.)-B.)** soient contraints de démolir le garage en totalité.

D'une part, les intimés n'ont, en effet, pas interjeté appel incident contre le jugement de première instance dans la mesure où il n'a ordonné le rétablissement des lieux qu'en rapport avec la « bande de terrain qui a fait l'objet de l'acte de vente notarié du 24 décembre 1935 et de l'acte sous seing

privé intitulé « Tauschvertrag » du 10 mai 1951 », et, d'autre part, la solidité du garage construit ne souffre pas en cas d'érection d'un nouveau mur porteur à la limite des propriétés respectives.

Pour justifier leur demande en obtention de dommages-intérêts, les consorts **C.)/D.)-E.)/F.)** ont, dans l'assignation introductive d'instance, exposé ce qui suit :

« Par ailleurs les demandeurs demandent l'allocation de dommages et intérêts pour la réparation du préjudice matériel subi, respectivement pour la perte de jouissance de leur terrain, soit un montant de 50.000.- €.

De même, du fait de l'empiètement du garage sur leur terrain et de l'introduction des multiples instances pour faire reconnaître leur droit de propriété, les demandeurs ont subi un préjudice moral qui peut être évalué à 10.000.- € ».

Un préjudice matériel n'est pas démontré et le fait, pour les époux **A.)-B.)**, de se défendre en justice dans le cadre de procédures en rapport avec lesquelles ils ont, au moins en partie, obtenu gain de cause, n'est pas constitutif d'une faute.

Il n'en reste pas moins que tant que le garage reste en place, les intimés sont privés de l'usage d'une partie du terrain qui leur appartient.

La Cour considère que cette atteinte au droit de propriété est réparée adéquatement moyennant l'allocation, pour troubles de jouissance et préjudice moral confondus, d'un montant forfaitaire à fixer *ex aequo et bono* à 1.250.- € pour chacune des parties demanderesses originaires.

Sous ce rapport, l'appel principal est dès lors partiellement fondé, tandis que l'appel incident ne l'est pas.

Les époux **A.)-B.)** n'ayant pas justifié en quoi il serait inéquitable de laisser à leur charge l'intégralité des sommes non comprises dans les dépens qu'ils ont dû exposer le cas échéant, ils sont à débouter de leur requête en obtention d'une indemnité de procédure de 2.500.- € pour l'instance d'appel.

Les consorts **C.)/D.)-E.)/F.)** ayant dû faire valoir leurs droits en justice, c'est par contre à bon droit qu'une indemnité de procédure de 1.000.- € leur a été accordée en première instance et pour la même raison il convient d'allouer à chacun des intimés le montant de 1.250.- € pour l'instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement, sur le rapport du magistrat de la mise en état,

dit les appels principal et incident recevables,

dit l'appel incident non fondé,

dit l'appel principal partiellement fondé,

réformant

ramène le montant de la condamnation au paiement de dommages-intérêts prononcée à charge de **A.)** et de **B.)** à $4 \times 1.250 = 5.000.-$ €,

les décharge du surplus de la condamnation au paiement de dommages-intérêts prononcée à leur encontre,

confirme le jugement entrepris pour le surplus, sauf à préciser que le délai d'un an endéans lequel le rétablissement des lieux doit être achevé commencera à courir à partir de la signification du présent arrêt,

déboute **A.)** et **B.)** de leur requête en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** et **B.)** à payer à **C.), D.), E.)** et **F.)** une indemnité de procédure de $4 \times 1.250 = 5.000.-$ € pour l'instance d'appel,

condamne **A.)** et **B.)** aux dépens de l'instance d'appel.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Serge THILL, président de chambre, en présence du greffier assumé Cindia FERNANDES.