

Texte pseudonymisé

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

Arrêt N° 1/25 - IX – CIV

Audience publique du seize janvier deux mille vingt-cinq

Numéro CAL-2019-01041 du rôle

Composition:

Carole KERSCHEN, président de chambre,
Danielle POLETTI, premier conseiller,
Françoise WAGENER, premier conseiller,
Linda CLESEN, greffier assumé.

E n t r e :

1) **PERSONNE1.)**, et son épouse,

2) **PERSONNE2.)**, ensemble à L-ADRESSE1.),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Geoffrey GALLE de Luxembourg du 26 septembre 2019,

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

e t :

PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

intimée aux fins du prédit exploit GALLE du 26 septembre 2019,

comparant par Maître Sandrine LENERT-KINN, avocat à la Cour, demeurant à Esch-sur-Alzette.

LA COUR D'APPEL :

Exposé du litige

Vu l'arrêt N° 124/22 - IX - CIV du 20 octobre 2022.

Pour rappel, le litige a trait à l'action de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les « *consorts PERSONNE1.)* ») dirigée contre PERSONNE3.) (ci-après « *PERSONNE3.)* »), propriétaire d'un immeuble sis à L-ADRESSE2.), et tendant à la démolition et à la destruction du mur de l'extension de l'immeuble lui appartenant ainsi que du mur du jardin, construits prétendument par cette dernière par empiètement sur leur propriété sise à L-ADRESSE4.), 56, ADRESSE3.).

Statuant sur l'appel interjeté par les consorts PERSONNE1.) le 26 septembre 2019 contre le jugement N°2019TALCH17/00180 du 3 juillet 2019 du tribunal d'arrondissement de Luxembourg les ayant déboutés de leurs demandes et les ayant condamnés à payer à PERSONNE3.) une indemnité de procédure de 1.500.- euros, la Cour a, par arrêt N°124/22 - IX - CIV du 20 octobre 2022, ordonné une visite des lieux en cause, à savoir la limite des terrains sis aux numéros « 54 » et « 56 » de la rue des Romains à L-2443 Senningerberg, avec comparution personnelle des parties.

La visite des lieux avec comparution personnelle des parties a eu lieu le 9 décembre 2022.

Après inspection des lieux, il a été convenu avec les parties de tenir l'affaire provisoirement en suspens en attendant l'issue de pourparlers éventuels entre parties.

Le 30 novembre 2023, le mandataire des consorts PERSONNE1.) a informé la Cour qu'un arrangement à l'amiable ne serait pas possible à l'heure actuelle.

Sur ce, les parties ont conclu de part et d'autre.

L'instruction a été clôturée une seconde fois par ordonnance du 19 septembre 2024. Les mandataires des parties ont été informés que l'affaire serait plaidée à l'audience du 13 novembre 2024, date à laquelle l'affaire a été prise en délibéré.

Discussion

Tant les consorts PERSONNE1.) que PERSONNE3.) reprennent pour l'essentiel dans leurs conclusions récapitulatives des 3 mai 2024 et 8 août 2024 leurs arguments déjà exposés antérieurement, insistant comme précédemment à titre principal sur leur qualité de propriétaire de la portion de terrain sur laquelle sont construits le mur de l'extension ainsi que le mur du jardin, tous deux litigieux.

Ce n'est que dans un second temps que les parties invoquent l'existence d'une mitoyenneté de ces murs (pour les consorts PERSONNE1.)), respectivement d'une prescription acquisitive desdits murs (pour PERSONNE3.)).

Appréciation de la Cour

La Cour rappelle que les consorts PERSONNE1.) basaient leur demande sur l'article 544 du Code civil, sinon sur les articles 1382 et 1383 du même code, sinon pour le cas où la limite de propriété ne puisse pas être déterminée par voie d'expertise, ils demandaient à voir déclarer le mur de séparation des jardins comme étant un mur mitoyen, au regard de l'article 653 du Code civil.

Ces différentes bases légales ont été reprises en appel.

Il appartient à la Cour, en application de l'article 61, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile, de donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans, sans avoir égard aux termes qui ont pu être utilisés par les parties. Le fait pour une partie d'avoir indiqué la mauvaise base légale à l'appui de sa demande n'entraîne cependant pas l'irrecevabilité de cette demande.

En l'espèce, il y a lieu de constater que si les consorts PERSONNE1.) basent leur action principalement sur l'article 544 du Code civil, il ressort de leur exposé des faits qu'ils reprochent en fait à l'intimée d'avoir empiété sur leur propriété et d'avoir érigé des constructions sur l'immeuble leur appartenant.

Il convient ensuite de souligner que l'action tendant à faire cesser un empiètement sur une propriété trouve son fondement dans l'article 545 du Code civil qui dispose que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste indemnité (cf. Jurisclasseur, droit civil, art. 653 à 662, fasc. 20, n°39 et s.).

La jurisprudence est claire en ce que cette disposition permet au propriétaire du sol de faire ordonner la démolition des ouvrages voisins qui empiètent sur cet espace même si l'empiètement est minime et ne cause aucun préjudice (Jurisclasseur Civil, Art. 551 et 552, Propriété, Fasc. E, n°19).

Les appelants ont formulé une telle demande contre PERSONNE3.) puisqu'ils demandent au tribunal, dans leur assignation du 23 janvier 2017, de la condamner à procéder ou à faire procéder à ses frais à la démolition de toute partie de l'édifice empiétant sur leur propriété.

En procédant dans un ordre logique, il y a lieu d'abord d'examiner le grief d'empiètement.

Il y a tout d'abord lieu de relever que les juges de première instance n'ont pas expressément retenu la qualité de propriétaires de la parcelle revendiquée dans le chef des appelants à l'examen des pièces du dossier, mais ont contourné cette question en analysant d'office le moyen subsidiaire de l'intimée tiré de la prescription, alors que cette dernière faisait pourtant valoir que les consorts PERSONNE1.) ne pouvaient demander à être rétablis dans un droit qu'ils n'ont jamais eu.

En vertu de l'article 58 du Nouveau Code de procédure civile, « [i]l incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention ». Dans le même sens, l'article 1315 du Code civil dispose que « [c]elui qui réclame l'exécution d'une obligation, doit la prouver [...] ».

En effet, le demandeur doit démontrer l'existence du fait ou de l'acte juridique sur lequel il fonde sa prétention : actori incumbit probatio. Celui qui a fait la preuve des éléments nécessaires à la naissance du droit qu'il invoque ne doit pas, en outre, prouver que ce droit s'est maintenu sans être modifié. Le défendeur se mue en demandeur en tant qu'il invoque une exception : reus in excipiendo fit actor. Il lui appartient donc de faire la preuve des faits qu'il invoque à titre d'exception (R. Mougenot, « Droit des obligations, La preuve », éd. Larcier, 1997).

En application de ces principes directeurs, et pour voir aboutir leur action en revendication immobilière et en cessation de l'empiètement allégué, il appartient en conséquence en premier lieu aux consorts PERSONNE1.) d'établir, outre leur qualité de propriétaire de la parcelle litigieuse, la réalité et l'ampleur de l'empiètement de PERSONNE3.) sur ladite parcelle.

A cette fin, ils s'appuient comme en première instance sur une expertise unilatérale Henin, ainsi que sur les rapports dressés par les experts judiciaires Claude Rauchs (constatant selon eux un empiètement du mur de l'extension et du mur de jardin PERSONNE3.) sur le terrain PERSONNE1.) et PERSONNE4.) (constatant selon eux que les constructions PERSONNE3.) ne sont ni conformes à l'autorisation de construire, ni au règlement des bâtisses).

Les parties sont en désaccord quant à la question de savoir si lesdits rapports d'expertise valent preuve tant de la propriété des appelants que de l'existence d'un empiètement.

Concernant le rapport Rauchs, la Cour relève d'abord que ledit expert, appelé à se prononcer sur la seule question de savoir si les murs litigieux empiètent sur la propriété des parties demanderesses, a en réalité dépassé la mission lui confiée en procédant de son propre chef à un rétablissement de la limite séparative des deux parcelles et ce en contradiction avec le mesurage cadastral ayant créé lesdites parcelles.

Elle retient ensuite que les conclusions contenues dans ledit rapport sont d'une teneur peu explicite et moyennement intelligible dans la mesure où l'expert se limite à juxtaposer différentes constatations et considérations sans les intégrer dans un quelconque raisonnement logique permettant à la Cour de se prononcer avec certitude sur la pertinence de la démarche suivie par l'expert ni partant sur le bien-fondé de ses conclusions.

S'agissant du rapport Becker, la Cour constate que l'expert se réfère en substance au rapport Rauchs qu'il fait sien pour retenir l'empiètement des constructions en question sur la parcelle PERSONNE1.) et en déduire une non-conformité aux règlements des bâtisses et à l'autorisation de construire. Elle retient que les conclusions de l'expert Becker sont, compte tenu des critiques relatives au rapport Rauchs, sujettes à caution.

Dans ces conditions, il n'est pas démontré, sur base des deux rapports d'expertise judiciaire, que le mur de jardin respectivement le mur de l'annexe empièteraient sur le terrain PERSONNE1.).

Il n'y a pas lieu de prendre en considération le rapport d'expertise unilatéral Henin afin de sauvegarder le principe du contradictoire. Il ne suffit en effet pas qu'un rapport ait pu être débattu à l'audience pour le rendre opposable à toutes les parties, s'il ne présente pas toutes les garanties que les droits de la défense aient été observés.

Une audition des trois experts ne saurait être ordonnée pour combler les lacunes respectivement les contradictions existantes dans leurs rapports.

La Cour ne dispose en outre pas des connaissances techniques nécessaires pour apprécier, tant au vu des photos versées au dossier que des constatations faites lors de la visite des lieux, l'existence d'un éventuel empiètement.

Les consorts PERSONNE1.) formulent à nouveau une offre de preuve par expertise.

Suivant l'article 348 du Nouveau Code de procédure civile, « *les faits dont dépend la solution du litige peuvent à la demande des parties ou d'office être l'objet de toute mesure d'instruction légalement admissible* ». L'article 349 du même code prévoit que « *les mesures d'instruction peuvent être ordonnées en tout état de cause, dès lors que le juge ne dispose pas d'éléments suffisants pour statuer* ».

Si le juge a le pouvoir discrétionnaire d'ordonner une mesure d'instruction comme celui d'en rejeter la demande, l'article 351, alinéa 2 du Nouveau Code de procédure civile énonce toutefois un principe de subsidiarité selon lequel « *en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve* », corollaire de l'article 58 du même code repris ci-avant.

La carence est une notion de fait laissée à l'appréciation souveraine des juges du fond (Cass, 9 juill. 1985: Bull. civ. I, n°216; Cass., 8 nov. 1989: JCP G 1990, II, 21445, note Blaisse). La carence réside dans l'allégation de faits qui ne sont étayés par aucun élément sérieux ou dont est douteuse la pertinence (cf. Juriscl. civ. fasc. 634, Mesures d'instruction ordonnées dans le cadre d'une instance, n°27).

Si les éléments du dossier qui, pour partie, constituent des documents unilatéraux, de même que des rapports contestés, ne sont, à eux seuls, pas suffisants pour établir le bien-fondé des demandes des appelants, ils sont néanmoins suffisants pour rendre vraisemblables les faits allégués.

Il convient donc, avant tout autre progrès en cause, d'admettre les appelants à leur offre de preuve par expertise et de nommer un expert avec la mission spécifiée au dispositif du présent arrêt, étant entendu que seuls sont repris par la Cour les points jugés pertinents de la mission libellée par les appelants.

Dans la mesure où les appelants ont la charge de la preuve des faits qu'ils invoquent, il leur appartient de faire l'avance des frais d'expertise.

Il convient de réserver le surplus et les frais.

PAR CES MOTIFS

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

vu l'arrêt N° 124/22 - IX - CIV du 20 octobre 2022 ;

avant tout progrès en cause,

nomme expert Monsieur 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, détaillé et motivé, de :

* mesurer les parcelles NUMERO1.) (PERSONNE1.) et NUMERO2.) (PERSONNE3.) créées le 9 mars 1960 par lotissement de la parcelle numéro NUMERO3.) et en dresser le plan,

* comparer ce plan et les mesurages topographiques de surface desdits lots effectués en février 1975 (mesurage 660) et en octobre 2011 (mesurage 1742),

* sur base de ces considérations et toutes autres considérations à définir par l'expert, dire si la propriétaire de la parcelle NUMERO2.) empiète sur la propriété PERSONNE1.) et notamment sur la parcelle NUMERO4.),

* dans l'affirmative, définir la surface de cet empiètement et indiquer sur les plans à dessiner les limites de propriété des parcelles respectives ainsi que la surface concernée par l'empiètement,

* indiquer les travaux de construction/démolition nécessaires pour faire cesser l'empiètement et afin de restituer les lieux dans leur pristin état, tel qu'il existait avant l'empiètement,

dit que, dans l'accomplissement de sa mission, l'expert pourra s'entourer de tous renseignements utiles et même entendre de tierces personnes ;

ordonne à PERSONNE1.) et à PERSONNE2.) de régler à l'expert, au plus tard le 28 février 2025, la somme de 2.000.- euros, à titre de provision à faire valoir sur la rémunération de l'expert et d'en justifier au greffe du tribunal, sous peine de poursuite de l'instance, selon les dispositions de l'article 468 du Nouveau code de procédure civile ;

charge Madame le premier conseiller Danielle POLETTI du contrôle de cette mesure d'instruction ;

dit que si les honoraires devaient dépasser le montant de la provision versée, l'expert devra en avvertir ledit magistrat et ne continuer ses opérations qu'après règlement d'une provision supplémentaire ;

dit que si l'expert rencontre des difficultés dans l'exécution de sa mission, il devra en référer au même magistrat ;

dit que l'expert devra déposer son rapport au greffe de la Cour d'appel le 12 juillet 2025 au plus tard ;

réserve le surplus et les frais.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Carole KERSCHEN, président de chambre, en présence du greffier assumé Linda CLESEN.