

Texte pseudonymisé

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

Jugement en matière Civile No. 2025TADCH01/00146

Numéro TAD-2022-00943 du rôle.

Audience publique du mardi, 28 octobre 2025

Composition:

Malou THEIS,
Lexie BREUSKIN,
Claudia HOFFMANN,

Président,
Premier Vice-Président,
Premier Juge

Cathérine ZEIMEN,

Greffière.

E N T R E

1. **PERSONNE1.**), né le DATE1.) à ADRESSE1.) (BE), retraité, et de son épouse
2. **PERSONNE2.**), née le DATE2.) à ADRESSE2.) (BE), sans état connu, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE3.) ;

parties demanderesses aux termes d'un exploit d'huissier de justice Patrick MULLER de Diekirch du 22 avril 2021 ;

comparant par **Maître Jean-Luc GONNER**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch ;

E T

PERSONNE3.), né le DATE3.) à ADRESSE4.), ouvrier communal, demeurant à L-ADRESSE5.) ;

parties défenderesses aux fins du prédit exploit MULLER ;

comparant par **Maître Trixi LANNERS**, avocat à la Cour, demeurant à Diekirch.

LE TRIBUNAL

Vu l'ordonnance de clôture de l'instruction rendue en date du 11 juillet 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par la prédite ordonnance de clôture de l'audience des plaidoiries fixée au 6 mai 2025.

Aucune des parties n'ayant sollicité à plaider oralement, elles sont réputées avoir réitéré leurs moyens, en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience publique du 6 mai 2025.

Exposé des faits et de la procédure

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les « consorts PERSONNE4.) ») sont propriétaires d'une parcelle comprenant une maison d'habitation située à ADRESSE3.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section C de ADRESSE7.), sous le numéro NUMERO3.), qu'ils ont acquise suivant acte de vente du 20 juin 2017.

PERSONNE3.) est propriétaire du fonds voisin situé à ADRESSE5.), inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section C de ADRESSE7.), sous le numéro NUMERO2.), contigu à celui des consorts PERSONNE4.).

L'acte de vente du 20 juin 2017 stipulait à charge du vendeur, la société SOCIETE1.) SARL, la réalisation à ses frais de travaux de stabilisation du talus situé entre la parcelle NUMERO2.) et la parcelle voisine NUMERO3.), tels que prévus suivant offre de prix n°NUMERO4.) du 9 juin 2017 de la société SOCIETE2.) SARL.

Par courrier du 3 juillet 2017 adressé à l'administration communale de ADRESSE6.), la société SOCIETE1.) SARL a sollicité l'autorisation de construire un mur de stabilisation sur les parcelles NUMERO1.)/5450 et NUMERO2.).

Le 23 août 2017, PERSONNE3.) a, de son côté également, sollicité à l'administration communale de ADRESSE6.) l'autorisation de construire un mur de stabilisation sur la limite des parcelles NUMERO3.) et NUMERO2.).

Le même jour, le bourgmestre de la commune ADRESSE6.) a délivré à PERSONNE3.) une autorisation de bâtir n°NUMERO5.) relative à la construction d'un mur de soutènement sur la parcelle inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO2.) suivant offre de prix n°NUMERO4.) du 9 juin 2017 de la société SOCIETE2.) SARL laquelle est jointe à l'autorisation de construire.

Les travaux de construction du mur de stabilisation du talus ont été confiés à la société SOCIETE2.) SARL.

Au courant de l'année 2021, PERSONNE3.) a entrepris des travaux de construction d'un carport sur sa parcelle suivant une autorisation de bâtir n°NUMERO6.) délivrée par le bourgmestre de la commune de ADRESSE6.) le 3 mai 2021.

Par acte d'huissier du 21 juin 2022, les consorts PERSONNE4.), dénonçant l'empiètement du carport voisin sur leur propriété, ont fait assigner PERSONNE3.) à comparaître devant le

Tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile, en revendication de la propriété du mur de soutènement du talus et en démolition de l'ouvrage empiétant sur leur propriété.

En vertu des dispositions de l'article 194, alinéa 3, du nouveau code de procédure civile les parties sont tenues de notifier avant la clôture de l'instruction des conclusions de synthèse reprenant leurs prétentions et moyens exposés dans leurs conclusions antérieures.

A défaut, les prétentions et moyens sont réputés abandonnés et le tribunal 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, parce qu'il comprend l'objet de la demande avec un exposé des moyens en fait et en droit, vaut conclusion.

En l'espèce, les consorts PERSONNE4.) ont notifié des conclusions récapitulatives IV le 28 juin 2024.

PERSONNE3.), quant-à-lui, a notifié des conclusions récapitulatives le 17 mai 2024.

En conséquence et en application de l'article 194, alinéa 3, du nouveau code de procédure civile, le tribunal n'est saisi que des seules prétentions et des moyens figurant dans les conclusions récapitulatives IV notifiées le 28 juin 2024 par les consorts PERSONNE4.) et de ceux figurant dans les conclusions récapitulatives notifiées le 17 mai 2024 par PERSONNE3.).

Prétentions et moyens des parties

Aux termes de leurs conclusions récapitulatives notifiées le 28 juin 2024, les consorts PERSONNE4.) demandent de :

- constater qu'ils sont les seuls propriétaires du mur séparatif construit en 2017 à la limite de leur propriété cadastrale numéro 394/5450 ;
- constater que PERSONNE3.) est propriétaire de la parcelle voisine inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO2.) ;
- condamner PERSONNE3.) à faire démolir tout ou partie du carport empiétant sur leur propriété (mur de soutènement) et à remettre le mur en pristin état dans le délai d'un mois à compter de la signification du jugement à intervenir, sous peine d'une astreinte de 5.000 euros par mois de retard, plafonnée à 30.000 euros ;
- condamner PERSONNE3.) à leur payer la somme de 2.500 euros au titre de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- débouter PERSONNE3.) de sa demande au titre de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- condamner PERSONNE3.) aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Jean-Luc GONNER qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

A l'appui de leurs prétentions, les consorts PERSONNE4.) font valoir au visa des dispositions de l'article 545 du code civil leur droit à obtenir la démolition des éléments du carport empiétant sur leur propriété (mur de soutènement). Ils précisent être les propriétaires du mur de soutènement dont la construction a été prise en charge par la société SOCIETE1.) SARL, vendeur de l'immeuble qu'ils ont acquis suivant acte de vente du 20 juin 2017, et confiée à la société SOCIETE2.) SARL. Pour établir la propriété qu'ils allèguent, ils font valoir que le mur sert de soutènement à leur talus de sorte qu'il est présumé leur appartenir. Ils font encore valoir au visa des dispositions de l'article 552 du code civil que la propriété du dessous emporte celle du dessus. Ils observent que la semelle du mur de soutènement se trouve sous leur propriété sur une longueur de 17 mètres. Ils indiquent que l'emplacement actuel du mur situé sur la parcelle de PERSONNE3.) n'est pas celui qui avait été prévu dans la demande d'autorisation de bâtir introduite par la société SOCIETE1.) SARL, laquelle mentionnait que le mur serait construit sur la limite des parcelles NUMERO2.) et NUMERO3.), et ajoutent que PERSONNE3.) avait non seulement contresigné la demande mais également expressément consenti à autoriser le passage sur sa propriété pour permettre la construction du mur. Ils observent que la circonstance que PERSONNE3.) a finalement, lui-aussi, sollicité et obtenu à leur insu le 23 août 2017, l'autorisation de construire sur sa propriété le mur de soutènement dont question dans l'acte de vente du 20 juin 2017, ne confère pas à ce dernier la propriété du mur. Ils relèvent que PERSONNE3.) n'a, ni fait ériger lui-même le mur litigieux, ni n'en a financé la construction.

Les consorts PERSONNE4.) font valoir que le mur litigieux se situe sur une superficie de 0,34 m² sur la propriété de PERSONNE3.) et sur une superficie de 11,80 m² sur leur propriété. Ils en déduisent que le carport construit par PERSONNE3.) et prenant appui sur le mur de soutènement dont il n'est pas le propriétaire, empiète sur leur propriété.

Aux termes de ses conclusions récapitulatives notifiées le 17 mai 2024, PERSONNE3.) demande de :

- dire qu'il est le seul propriétaire du mur séparatif construit en 2017 suivant autorisation de bâtir n°NUMERO5.) du 23 août 2017, voire de la partie de ce mur sur laquelle le carport a été construit ;
- constater en conséquence l'absence d'empiètement ;

à titre subsidiaire,

- si par impossible il venait à être admis que les consorts PERSONNE4.) sont les seuls propriétaires du mur séparatif construit en 2017 suivant autorisation de bâtir n°NUMERO5.) du 23 août 2017, constater dans ce cas l'empiètement du mur sur la parcelle n°NUMERO2.) lui appartenant ;

à titre plus subsidiaire,

- ordonner une visite des lieux ;

à titre encore plus subsidiaire,

- dans l'hypothèse où il y aurait empiètement sur la propriété des consorts PERSONNE4.), les débouter de leur demande de remise en pristin état ;

en tout état de cause,

- débouter les consorts PERSONNE4.) de leurs demandes ;
- condamner les consorts PERSONNE4.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part à lui payer la somme de 3.500 euros au titre de l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;
- condamner les consorts PERSONNE4.) solidairement, sinon in solidum, sinon chacun pour sa part aux frais et dépens de l'instance, avec distraction au profit de Maître Trixi LANNERS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

En réponse aux demandes, PERSONNE3.) conteste l'existence de l'empiètement allégué par les consorts PERSONNE4.). PERSONNE3.) revendique la propriété du mur sur lequel s'appuie le carport. Il ne conteste pas que ce mur serve à soutenir le talus appartenant aux consorts PERSONNE4.) mais il fait valoir que la présomption de propriété qui est en principe admise dans ce cas en faveur de celui dont il soutient les terres, n'est pas irréfragable. Pour établir la propriété qu'il allègue, il fait valoir que l'autorisation de bâtir concernant le mur de soutènement qui lui a été délivrée le 23 août 2017 en réponse à sa demande concerne la construction d'un mur sur son fonds (parcelle n°NUMERO2.)), et non sur celui des consorts PERSONNE4.). Il précise que c'est à la demande du représentant de la société SOCIETE1.) SARL qu'il a été amené, en tant que propriétaire du fonds sur lequel le mur devait être édifié, à solliciter l'autorisation de bâtir du mur litigieux, ce dont les consorts PERSONNE4.) auraient eu connaissance. PERSONNE3.) entend encore s'appuyer sur un mesurage effectué à l'amiable par un géomètre, dont il produit en cause les photographies, et dont il résulterait que la limite séparative des propriétés se situe entre 10 à 30 cm derrière le mur, du côté du fonds voisin.

Le carport s'appuyant sur le mur de soutènement dont il revendique la propriété, PERSONNE3.) en déduit qu'il n'existe aucun empiètement sur la propriété des consorts PERSONNE4.).

Dans l'hypothèse où le mur de soutènement empiéterait sur la propriété des consorts PERSONNE4.), PERSONNE3.) fait valoir que seule la partie de la construction empiétant sur le fonds voisin serait dans ce cas à démolir, ce qui n'est pas le cas du carport.

PERSONNE3.) observe qu'à suivre la logique des consorts PERSONNE4.), l'empiètement est constitué par la construction du mur de soutènement sur sa propriété, ce qu'il demande à voir constater à titre reconventionnel.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse où il serait retenu que le mur de soutènement appartient aux consorts PERSONNE4.) et qu'il n'existe pas d'empiètement sur sa propriété, PERSONNE3.) fait valoir dans ce cas au visa des dispositions de l'article 544 du code civil que les consorts PERSONNE4.) ne justifient d'aucun trouble dans leur droit de propriété en raison de la présence du carport de nature à justifier la remise en pristin état. Il expose que la propriété des consorts PERSONNE4.) ne subit aucune moins-value et produit à cet égard un courrier de l'agence immobilière SOCIETE3.) ayant visité les lieux. Il conteste également l'existence d'une gêne visuelle.

A titre plus subsidiaire, il fait valoir que les positions divergentes des parties nécessitent une visite des lieux.

Motifs de la décision

En réponse à la situation d'empiètement alléguée, PERSONNE3.) revendique la propriété du mur litigieux de sorte qu'il convient dans un souci de logique juridique d'analyser en premier lieu la question de la propriété du mur sur lequel s'appuie le carport, avant d'analyser, le cas échéant, la situation d'empiètement alléguée.

1. Quant à la propriété du mur

En application de l'article 544 du code civil, la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Il est de jurisprudence constante que les modes de preuve de la propriété immobilière sont libres. Il sera ajouté que c'est à celui qui revendique la propriété d'un bien d'en rapporter la preuve.

L'article 551 du code civil prévoit que « tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire (...) ».

L'article 552 du code civil poursuit en ajoutant « la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous ».

Enfin et aux termes de l'article 553 du même code « Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription, soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment. »

Ces dispositions tendent à assurer l'unité de l'immeuble conçu comme s'étendant sur la totalité du dessous et du dessus du sol, c'est ce qu'on appelle de droit d'accession (articles 551 et 552 du code civil précités), tout en autorisant le propriétaire à diviser son immeuble, c'est ce qu'on appelle le droit de superficie (article 553 du code civil précité).

La présomption de propriété au profit du propriétaire du sol n'est susceptible d'être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription acquisitive ; la preuve du droit de superficie repose sur le constructeur qui s'en prévaut et elle consiste à démontrer que le propriétaire du sol a renoncé à son droit d'accession.

En l'espèce, PERSONNE3.) estime que le mur subissant l'empiètement dénoncé par le consorts PERSONNE4.) lui appartient pour avoir été construit sur son fonds inscrit au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section C de ADRESSE7.), sous le numéro NUMERO2.).

Les consorts PERSONNE4.), de leur côté, se prétendent eux-aussi propriétaires du mur et répliquent qu'ils bénéficient d'une présomption de propriété résultant du fait que le mur en question sert à soutenir leur talus.

Il convient dès lors de vérifier lequel des prétendants est propriétaire du mur.

Les parties s'accordent à reconnaître que le mur litigieux sert à soutenir les terres du fonds supérieur appartenant aux consorts PERSONNE4.) et que lors de sa construction, il n'a pas été édifié sur la limite séparative des fonds mais sur la parcelle numéro NUMERO2.) appartenant à PERSONNE3.).

Il y a dès lors lieu d'admettre qu'il s'agit d'un simple mur de soutènement.

Il est de jurisprudence constante que le mur de soutènement est présumé appartenir à celui des deux voisins dont il soutient les terres, à savoir en l'espèce les consorts PERSONNE4.), étant précisé que s'agissant d'une présomption simple elle peut être combattue par tout moyen. Il sera ici relevé que bien que servant exclusivement de soutien au talus des consorts PERSONNE4.), le mur litigieux n'a pas été édifié sur leur fonds mais sur le terrain voisin appartenant à PERSONNE3.), tel que prévu par l'autorisation de bâtir délivrée par le bourgmestre de la commune.

En application de l'article 552 du code civil, il existe une présomption légale de propriété du dessus au profit du propriétaire du sol (droit d'accession) qui ne peut être combattue que par la preuve contraire résultant d'un titre ou de la prescription acquisitive. En l'espèce, il n'est pas contesté que PERSONNE3.) est propriétaire de l'intégralité du sol de la parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section C de ADRESSE7.), sous le numéro NUMERO2.) et qu'il bénéficie donc de la présomption de propriété de ce qui est situé au-dessus, en l'occurrence du mur de soutènement.

Il y a lieu de relever que les consorts PERSONNE4.) ne se prévalent pas d'un titre combattant cette présomption de propriété, pas plus qu'ils ne justifient, ni même n'invoquent la prescription acquisitive, si bien que la présomption de propriété du dessus doit s'appliquer en faveur de PERSONNE3.) propriétaire du dessous.

Les consorts PERSONNE4.) qui ne produisent pas le moindre élément à l'appui de leurs allégations relatives à la présence de la semelle du mur sur leur propriété, sont par ailleurs malvenus à invoquer à leur profit la présomption de l'article 552 précité dès lors que l'accession n'aurait vocation à jouer dans ce cas en leur faveur que concernant la semelle du mur qui en tant qu'accessoire viendrait accroître leur fonds et non concernant les éléments du mur qui se trouvent sur la propriété voisine.

Par ailleurs, la circonstance que PERSONNE3.) n'a ni, fait construire lui-même le mur de soutènement, ni n'en a assumé les frais de construction, n'est pas suffisante pour que soit reconnue aux consorts PERSONNE4.) la qualité de propriétaires du mur.

Il est constant que les consorts PERSONNE4.) ne sont pas, eux-mêmes, les constructeurs du mur de soutènement, celui-ci étant l'œuvre d'un tiers, la société SOCIETE1.) SARL qui en a assumé la construction ainsi que les frais.

Enfin, il ne peut résulter du simple fait que PERSONNE3.) ait autorisé la construction du mur de soutènement sur son fonds que celui-ci ait entendu renoncer à son droit d'accession au profit des consorts PERSONNE4.).

Il sera encore ajouté que les consorts PERSONNE4.) ne justifient pas non plus, ni même n'allèguent, de la création d'un droit de superficie en leur faveur.

Il résulte de ce qui précède que PERSONNE3.) est seul et entier propriétaire des éléments du mur de soutènement qui se trouvent implantés sur sa parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section C de ADRESSE7.), sous le numéro NUMERO2.), par application des dispositions des articles 552 et 553 du code civil, en l'absence de droit concurrent pouvant lui être préféré.

En conséquence, les consorts PERSONNE4.) seront déboutés de leur demande à se voir reconnaître comme étant titulaire du droit de propriété sur le mur litigieux.

2. Quant à l'empiètement

Les consorts PERSONNE4.) font valoir subir un empiètement sur leur propriété constitué par l'existence d'un carport prenant appui sur un mur de soutènement en béton.

Or, pour caractériser un empiètement, il faut démontrer une atteinte à son droit de propriété.

Au vu de ce qui vient d'être jugé concernant la propriété du mur de soutènement laquelle appartient à PERSONNE3.), les consorts PERSONNE4.) restent en défaut de caractériser un empiètement sur leur propriété en raison du carport prenant appui sur ce mur.

En conséquence, ils seront également à débouter de leur demande en démolition du carport et de remise en pristin état du mur dont ils ne sont pas les propriétaires.

3. Quant à la demande reconventionnelle de PERSONNE3.)

PERSONNE3.) demande à titre reconventionnel à voir constater l'empiètement du mur de soutènement sur sa propriété.

Au vu de ce qui vient d'être jugé concernant la propriété du mur de soutènement appartenant à PERSONNE3.), la demande reconventionnelle à voir constater l'empiètement sur sa propriété est sans objet et sera rejetée.

4. Quant aux demandes accessoires

- Indemnité de procédure

Aux termes de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, « lorsqu'il apparaît inéquitable de laisser à la charge d'une partie les sommes exposées par elle et non comprises dans les dépens, le juge peut condamner l'autre partie à lui payer le montant qu'il détermine. »

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge.

En l'espèce, au vu de l'issue de litige, l'équité commande de ne pas laisser à la charge de PERSONNE3.) l'intégralité des frais non compris dans les dépens qu'il a dû exposer.

Il y a lieu de fixer à 2.000 EUR le montant de l'indemnité à verser à PERSONNE3.) et dans la mesure où les consorts PERSONNE4.) sont mariés, de les condamner solidairement au paiement de ce montant.

Les consorts PERSONNE4.) seront, quant à eux, à débouter de leur demande analogue en allocation d'une indemnité de procédure.

- les frais et dépens d'instance :

En application des articles 238 et 242 du nouveau code de procédure civile, toute partie qui succombe sera condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision spéciale et motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge de l'autre partie et les avocats à la Cour pourront, dans les instances où leur ministère est obligatoire, demander la distraction des dépens à leur profit.

Au vu de l'issue du litige, les frais et dépens de la présente instance sont à charge des consorts PERSONNE4.) avec distraction au profit de Maître Trixi LANNERS, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

le tribunal d'arrondissement de Diekirch, siégeant en matière civile et en premier ressort, statuant contradictoirement,

vu l'ordonnance de clôture du 11 juillet 2024,

dit que PERSONNE3.) est seul et entier propriétaire des éléments du mur de soutènement qui se trouvent implantés sur sa parcelle inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE6.), section C de ADRESSE7.), sous le numéro NUMERO2.),

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande à se voir reconnaître comme étant titulaires du droit de propriété sur le mur de soutènement,

déboute PERSONNE3.) de sa demande reconventionnelle,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leurs demandes en démolition du carport et de remise en pristin état du mur de soutènement,

condamne solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à payer à PERSONNE3.) la somme de 2.000 euros au titre de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

déboute PERSONNE1.) et PERSONNE2.) de leur demande au titre de l'article 240 du nouveau code de procédure civile,

condamne solidairement PERSONNE1.) et PERSONNE2.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Trixi LANNERS qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

