

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil 2021TALCH01 / 00141

Audience publique du mercredi neuf juin deux mille vingt-et-un.

Numéro TAL-2019-05947 du rôle

Composition :

Malou THEIS, premier vice-président,
Séverine LETTNER, premier juge,
Maïté BASSANI, juge,
Linda POOS, greffier.

E n t r e

1. PERSONNE1.), et son épouse,
2. PERSONNE2.), demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Véronique REYTER d'Esch/Alzette du 18 juin 2019,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Richard STURM, avocat, demeurant à Luxembourg,

e t

1. PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),
2. PERSONNE4.), demeurant à L-ADRESSE2.),

parties défenderesses aux fins du prédit exploit,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître Filipe VALENTE, avocat, demeurant à Esch/Alzette.

Le Tribunal :

1. Indications de procédure

Par exploit d'huissier du 18 juin 2019, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)) ont fait donner assignation à PERSONNE3.) et à PERSONNE4.) (ci-après les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.)) à comparaître devant le tribunal de ce siège aux fins de voir constater que le lot 1 place-contenance 1 ca et le lot 2 place-contenance 5ca, faisant tous les deux parties de la parcelle n°NUMERO1.) appartenant aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), ont été acquis par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) par le biais de la prescription acquisitive et font désormais partie intégrante de la parcelle n°NUMERO2.) appartenant aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Ils demandent également à voir transcrire le plan de mesurage SOCIETE1.) du 20 mars 2017 ensemble de sa légende, sur le cadastre.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent encore à voir dire que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) sont responsables sur base des articles 1382 et 1383 du code civil des dommages subis par les lots1 et 2 et à les entendre condamner à procéder à la remise en état. A cette fin, ils demandent à voir nommer un expert avec la mission de constater les dégradations apportées auxdits lots, de déterminer les travaux de remise en état à mettre en œuvre et à en évaluer le coût.

Ils sollicitent enfin l'allocation d'une indemnité de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile, ainsi que la condamnation des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) au paiement des frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

En date du 19 mai 2021 l'instruction a été clôturée.

Vu la loi du 19 décembre 2020 portant adaptation temporaire de certaines modalités procédurales en matière civile et commerciale.

Les mandataires des parties ont été informés par bulletin du 19 mai 2021 de la composition du tribunal.

Aucune des parties n'a sollicité à plaider oralement.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience du 19 mai 2021 par le président du siège.

2. Objet de la demande

A l'appui de leur demande, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) exposent qu'ils auraient acquis le bien immobilier sis à L-ADRESSE1.) par acte de vente du 14 juin 2004. En 2016, un litige serait né avec les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), propriétaires du fonds voisin sis au numéro 8, rue (...).

Ils expliquent qu'en raison des travaux de rénovation entrepris par les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), le mur accolé à la façade se trouvant sur leur terrasse et qui longerait l'annexe de la maison sise au numéro 8, aurait été démoli alors qu'il ferait partie de la propriété des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.). Il y aurait également un litige entre parties concernant un second mur qui longerait les deux jardins.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) invoquent principalement la prescription acquisitive de l'article 2265 du code civil, sinon subsidiairement la prescription abrégée prévue à l'article 2262 du même code.

Ils exposent qu'au fil des années, les limites des propriétés auraient été modifiées par l'usage qu'en auraient fait les propriétaires successifs, de sorte qu'elles ne correspondraient plus à celles reprises dans le plan cadastral établi en 1951. Ils versent à l'appui de leurs prétentions un nouveau plan de mesurage établi par la société SOCIETE1.) en date du 20 mars 2017.

Ils expliquent que le mur de la terrasse serait construit sur leur terrasse et non pas sur celles des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.). Il s'agirait d'un mur séparatif entre la terrasse des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et le garage en démolition des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.). Ils soutiennent que ce mur existait déjà en 1992, sinon en 1980 tel que cela résulterait des attestations testimoniales versées en cause. En application des dispositions de l'article 2235 du code civil, les possessions antérieures pourraient être jointes à celle du propriétaire actuel. Ces possessions auraient été paisibles, publiques et continues. Ils demandent dès lors à voir retenir la date de 1980 comme point de départ de la prescription pour le cas où la prescription trentenaire devait être retenue. A titre subsidiaire et pour autant que de besoin, ils formulent une offre de preuve par témoins.

Ils font encore valoir qu'ils auraient entretenu le mur alors qu'ils auraient également accompli de manière régulière et sans interruption des actes de jouissance, d'usage d'exploitation, d'entretien, de conservation et d'aménagement du bien depuis leur acquisition en 2004. Ils auraient dès lors incontestablement posé des actes de possession et ils se seraient de ce fait comportés comme les véritables propriétaires du mur.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font enfin valoir qu'ils seraient de bonne foi et qu'ils auraient acquis le mur par le biais d'un juste titre, à savoir l'acte de vente du 14 juin 2004. Par ailleurs, leur possession aurait toujours été publique et non équivoque et elle n'aurait jamais été remise en question jusqu'à la naissance du présent litige. Les conditions de la prescription acquisitive seraient dès lors réunies dans leur chef.

En ce qui concerne le second mur qui longe les jardins des propriétés des parties en cause, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) exposent que celui-ci serait construit sur le terrain des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) selon la limite établie en 1951. En 2008, le mur se serait effondré lors de travaux d'excavation effectués par les consorts PERSONNE5.)-PERSONNE8.), anciens propriétaires de l'immeuble. Les consorts PERSONNE5.)-PERSONNE8.) auraient alors autorisé les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à reconstruire ce mur et ils auraient par la même occasion cédé la mitoyenneté et une partie en bas de leur propriété aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) par le biais d'une convention sous seing privé du 17 juin 2008.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) invoquent une jouissance paisible, publique et continue de plus de 10 ans de ce mur. Ils exposent que la convention sous seing privé constituerait un juste titre alors que les droits réels principaux qui pourraient être acquis par prescription engageraient la mitoyenneté. La régularité de la convention serait présumée jusqu'à preuve du contraire, or les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) resteraient en défaut de rapporter une pareille preuve.

Ils soutiennent encore qu'ils auraient été de bonne foi et qu'ils se seraient légitimement comportés et considérés comme propriétaires et ce sans léser le droit d'autrui. De plus, la reconstruction partielle du mur constituerait un acte d'usage pour lequel les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient agi comme propriétaires. Enfin, ils seraient en possession de ce bout de terrain depuis 2008 et seule l'assignation en justice vaudrait acte interruptif de la prescription. Toutes les conditions de la prescription acquisitive abrégée seraient dès lors remplies dans leur chef.

3. Les moyens et prétentions des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.)

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) concluent au rejet des demandes adverses pour être non fondées au motif que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne rempliraient pas les conditions de l'usucapion.

Ils exposent que le litige aurait trait à deux murs distincts, un premier mur se trouverait sur la terrasse des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) et en-dessous duquel se trouverait leur garage. Ce mur aurait été démoli et une reconstruction serait prévue. Le second mur serait celui qui sépareraient les deux jardins et il serait également construit sur leur propriété. Cet état de fait résulterait du rapport d'expertise unilatéral SOCIETE1.) qui ne leur serait en tout état de cause pas opposable.

Ils soutiennent que les conditions de l'article 2229 du code civil ne seraient pas remplies alors que les murs se trouveraient sur la propriété des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) et qu'il s'agirait de simples murets séparatifs de deux propriétés. Par ailleurs, les conditions de temps et de possession ne seraient également pas remplies.

En ce qui concerne le mur se trouvant sur la terrasse, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) exposent que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) seraient en aveu pour dire que le mur litigieux existait bien avant leur acquisition de l'immeuble sis au numéro 6, rue (...). Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'auraient dès lors pas pu avoir une jouissance de plus de 30 ans sur ce mur. De plus, ils n'auraient jamais agi comme propriétaires de ce mur, alors que les actes qu'ils auraient posés constitueraient de simples actes de décoration et non des actes de possession. Enfin, il ne serait pas établi que les anciens propriétaires du numéro 6, rue (...) se seraient comportés comme des propriétaires du mur. En effet, les attestations testimoniales versées en cause ne feraient qu'établir l'existence du mur et non pas une possession.

Ils contestent encore l'application de la prescription abrégée au motif que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) resteraient en défaut de rapporter la preuve d'un juste titre. L'acte de vente du 14 juin 2004 ne porterait pas mention du mur et le rapport SOCIETE1.) daterait du 20 mars 2017, de sorte que ni le délai de la prescription abrégée ni celui de la prescription trentenaire ne serait écoulé.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne disposeraient dès lors d'aucun droit sur ce mur qui ne leur appartiendrait pas. Par conséquent leur demande de remise en état ne saurait aboutir.

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) contestent également la demande en ce qu'elle porte sur le mur qui sépare les deux jardins.

Ils contestent la véracité de la convention du 17 juin 2008 versée en cause au motif qu'il n'aurait jamais été fait mention de cette pièce avant la présente procédure et ce malgré l'expertise unilatérale SOCIETE1.). De plus, le vendeur n'aurait jamais fait mention de l'existence de cette convention lors de l'achat de leur propriété sise au numéro 8, rue (...). Enfin, cette convention semblerait être constitutive d'un faux et les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) déclarent se réserver tout droit à cet égard.

Ils soutiennent que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) resteraient également en défaut de rapporter la preuve de leur bonne foi alors qu'ils ne contesteraient pas qu'avant 2008 ce mur ne leur appartenait pas. Il résulterait par ailleurs de l'expertise SOCIETE1.) que ce mur se trouverait sur la propriété des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.). Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ne sauraient dès lors faire état d'une possession publique et non équivoque.

Les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) concluent enfin au rejet de l'offre de preuve par témoins pour être non pertinente.

4. Appréciation

Il est constant en cause que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) sont propriétaires du terrain sis à L-ADRESSE1.) inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO2.) depuis le 14 juin 2004 et que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) sont propriétaires de l'immeuble voisin sis au numéro 8 et inscrit au cadastre sous le numéro NUMERO1.) depuis le 28 août 2015.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) revendiquent, par le biais de la prescription acquisitive, la propriété de deux murs situés à des endroits distincts des propriétés voisines, à savoir

- un mur se trouvant à hauteur des terrasses respectives (ci-après le lot 1),
- un mur de séparation entre les deux jardins (ci-après le lot 2).

La prescription acquisitive, encore appelée usucapion, est un mode d'acquisition des droits par la possession qu'on en a. Elle provoque l'éviction du titulaire antérieur du droit.

Elle n'a ni pour objet ni pour effet de priver une personne de son droit de propriété ou d'en limiter l'exercice mais confère au possesseur, sous certaines conditions,

et par l'écoulement du temps, un titre de propriété correspondant à la situation de fait qui n'a pas été contestée dans un certain délai. Cette institution répond à un motif d'intérêt général de sécurité juridique en faisant correspondre le droit de propriété à une situation de fait durable, caractérisée par une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire.

Le délai normal de l'usucapion, pour les meubles comme pour les immeubles, est de 30 ans en application de l'article 2262 du code civil. L'article 2262 du code civil prévoit une prescription abrégée de 10 ans.

La charge de la preuve pèse sur celui qui entend invoquer à son profit les règles de l'usucapion abrégée.

Pour qu'une personne puisse valablement invoquer la prescription acquisitive, de trente ans ou abrégée de dix ans, il faut qu'elle établisse la possession du bien en cause. Celle-ci comporte deux éléments, l'un matériel, l'autre intentionnel.

En effet, la possession s'acquiert par la mainmise sur la chose, inspirée par la volonté d'exercer sur elle un droit. Il faut que la possession ne soit pas précaire, qu'elle ne se fasse pas pour autrui et qu'elle ne soit pas viciée. La possession est viciée si elle est discontinue, violente, clandestine ou équivoque (Enc. Dalloz, droit civil, vo prescription acquisitive, nos 32 ss.).

- Le lot 1 – le mur de la terrasse

L'article 2229 du code civil dispose que pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

L'article 2265 du même code dispose que celui qui acquiert de bonne foi et par juste titre un immeuble en prescrit la propriété par dix ans, si le véritable propriétaire habite dans le ressort de la Cour d'appel dans l'étendue de laquelle l'immeuble est situé; et par vingt ans, s'il est domicilié hors dudit ressort.

La prescription abrégée de 10 ans visée par l'article 2265 du code civil, invoquée à titre principal en l'occurrence, est soumise à deux conditions : à savoir la bonne foi et le juste titre.

Le juste titre est l'acte juridique qui aurait transféré à l'acquéreur la propriété s'il était émané du véritable propriétaire. Il faut que la possession invoquée par le possesseur résulte d'un titre translatif invoqué comme juste titre. Autrement dit, le juste titre est l'acte par lequel le possesseur a été mis en possession de la parcelle litigieuse (Cour d'appel, 23 mars 2016, Pas.38, p.34). Il doit s'agir d'un titre translatif de propriété dont le possesseur a ignoré le vice. Il faut donc que ce

titre, par hypothèse nul, ait les apparences de validité (Ph. SIMLER, Les biens, p. 105).

Le titre doit exister. Celui qui n'a aucun titre ne peut naturellement pas bénéficier de l'usucapion par délai abrégé (JCL civil, articles 2272 à 2275 Fasc. unique : Prescription acquisitive immobilière, numéros 54, 56, 58 et 72 et suivants).

Le titre doit exister. Celui qui n'a aucun titre ne peut naturellement pas bénéficier de l'usucapion par délai abrégé.

L'exigence d'un titre réel suppose qu'il y ait une concordance entre l'acte et la parcelle que le possesseur possède effectivement.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) revendiquent la propriété de deux lots distincts, de sorte qu'il y a lieu de vérifier le bien-fondé de la demande pour chacun de ces deux lots.

En l'espèce, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) vont valoir que l'acte de vente du 14 juin 2014 par lequel ils ont acquis la propriété du bien sis au numéro 6, rue (...) à (...), constituerait un juste titre leur permettant de se prévaloir de la propriété du muret séparatif se trouvant sur la terrasse.

Le tribunal constate que cet acte de vente n'est pas versé en cause. Par ailleurs, ni les attestations testimoniales ni l'offre de preuve par témoins formulée en cause ne permettent d'établir l'existence d'un tel titre.

Par conséquent et à supposer même que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) puissent se prévaloir être possesseur de bonne foi du lot 1, ils ne remplissent pas les conditions de la prescription acquisitive abrégée de 10 ans ou de 20 ans de l'article 2265 du code civil qui suppose une possession de bonne foi en ayant un juste titre. La preuve du juste titre faisant en l'espèce défaut, seule la preuve d'une possession trentenaire selon l'article 2262 du code civil est partant susceptible d'emporter la prescription acquisitive au profit de l'une ou de l'autre partie.

Aux termes de l'article 2262 du code civil, toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre, ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi.

Aux termes de l'article 2230 du code civil, celui qui a la détention matérielle du bien est présumé en avoir la possession à titre de propriétaire.

La possession est l'exercice d'un droit indépendamment de sa titularité. Sera donc possesseur celui qui se comporte en pratique comme titulaire légitime d'un droit, qu'il le soit ou non, ce point étant indifférent.

En l'espèce, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont acquis l'immeuble et le terrain sis au numéro 6, rue (...) à (...) en date du 14 juin 2004, de sorte qu'au jour de l'assignation, le délai de 30 ans n'était pas encore écoulé.

Aux termes de l'article 2235 du code civil, pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) entendent se prévaloir de la possession des propriétaires antérieurs et ils versent à cette fin deux attestations testimoniales.

Aux termes de son attestation testimoniale, PERSONNE5.), ancien propriétaire de l'immeuble sis au numéro 8, rue (...), donc le fonds appartenant actuellement aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), déclare « (...) *le mur de séparation entre les maisons sises au ADRESSE2.) était existant au moment de notre acquisition de la maison ADRESSE1.) à la date du 1992 (...)* ».

PERSONNE6.), ancien propriétaire de l'immeuble appartenant actuellement aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.), déclare quant à lui que « (...) *le mur de séparation entre les maisons sises au ADRESSE2.) et le ADRESSE1.) était existant au moment de notre acquisition de la maison ADRESSE1.) à la date du Juli 1980 au décembre 1993 (...)* ».

Le tribunal constate que ces attestations permettent uniquement d'attester de l'existence du muret litigieux à partir de 1980. Elles ne font pas état d'actes de possession en relation avec le lot 1 qui auraient été posés par les anciens propriétaires du fonds appartenant aujourd'hui aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Par conclusions déposées au greffe du tribunal le 1^{er} avril 2020, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) formulent une offre de preuve par témoins et demandent à voir entendre PERSONNE6.) et son épouse PERSONNE7.), anciens propriétaires de l'immeuble sis au numéro 6, rue (...) et de PERSONNE5.) et de son épouse PERSONNE8.) anciens propriétaires de l'immeuble sis au numéro 8, rue (...).

Ils formulent l'offre de preuve suivante :

« Monsieur PERSONNE5.) et son épouse PERSONNE8.) ont acheté, en 1992, sans préjudice quant à la date exacte, la propriété de la maison sise au N° 8 de la rue (...),

Monsieur PERSONNE5.) est formel pour dire « le mur de séparation entre les maisons sises au 8 et au 6 rue (...) était existant au moment de [son] acquisition de la maison (N° 8 s'entend) rue (...) [en] 1992 »

Ainsi, il résulte de son attestation que le mur, situé en haut de la maison, accolé à la façade et longeant l'annexe de la maison au N° 8 était déjà existante, au moment où lui achetait sa maison.

En plus en date du 17 juin 2008, il « déclare avoir cédé la mitoyenneté des murs principaux des maisons du ADRESSE2.) et de la maison ADRESSE1.) à (...) en juin 2008 ainsi qu'une partie de son terrain sur toute longueur de son jardin pour que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) puissent reconstruire le mur pour soutenir la terre de leur jardin

Quant au mur le long des deux jardins, il s'était écroulé sous les travaux d'excavation effectués par les conjoints PERSONNE5.)-PERSONNE8.) vers les mois de mai/juin 2008, sans préjudice quant à la date exacte ; raison pour laquelle ils autorisaient les conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à le reconstruire tel quel, tout en cédant sa mitoyenneté, en haut et une partie en bas de sa propriété et ce, par convention du 17 juin 2008.

Le propriétaire antérieur de la maison sise au N° 6 de la rue (...), qui a vendu, ensemble de son épouse, la maison, aux parties PERSONNE9.)-PERSONNE10.) (avant que ceux-ci la vendent aux conjoints PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à savoir Monsieur PERSONNE6.), peut « certifier que le mur de séparation entre les maisons sises au ADRESSE2.) et au ADRESSE1.) était existant au moment de [son] acquisition de la maison au ADRESSE1.) à la date de juillet 1980 [jusqu'en] décembre 1993 » (pièce n°8 de la farde I de Maître STURM)

Il est donc un fait que le mur a toujours existé depuis 1980, et que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) - respectivement les propriétaires précédents - en ont eu la jouissance paisible, continue et publique - aucun voisin ne s'étant plaint depuis 1980 jusqu'au 18 juin 2019, date de l'assignation ».

Force est de constater que l'offre de preuve formulée ne permet pas non plus d'établir l'existence d'actes de possession qui auraient été accomplis par les anciens propriétaires, mais uniquement à établir la présence du mur litigieux.

Il y a dès lors lieu d'écarter l'offre de preuve pour être non pertinente.

Au vu de l'ensemble des développements qui précèdent, il y a lieu de retenir que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) restent en défaut de rapporter la preuve que les conditions de l'usucapion sont réunies, de sorte qu'il y a lieu de rejeter la demande en ce qu'elle porte sur le lot 1 pour être non fondée.

- Le lot 2 - le mur séparatif des jardins

Il est constant en cause que les propriétés des parties sont séparées au niveau du jardin par un mur. Il n'est pas contesté que ce mur se serait effondré au courant de l'année 2008 et qu'il aurait été reconstruit par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se prévalent d'une convention du 17 juin 2008 signée avec PERSONNE5.), ancien propriétaire du fonds se trouvant au numéro 8 aux termes de laquelle

« Je soussigné Mr PERSONNE5.) déclare avoir cédé la mitoyenneté des murs principaux de la maison du ADRESSE2.) et de la maison ADRESSE1.) en juin 2008 ainsi qu'une partie de mon terrain sur toute longueur de mon jardin pour qu'il puisse reconstruire le mur pour soutenir la terre de son jardin à Mr PERSONNE1.) ».

Il résulte des développements qui précèdent que l'application de la prescription abrégée requiert l'existence d'un juste titre qui se doit d'être translatif de propriété. Le possesseur ne peut se contenter d'invoquer un acte l'ayant seulement mis en possession de l'immeuble. Outre la vente, d'autres droits translatif peuvent constituer un juste titre comme les contrats translatifs de droits réels immobiliers.

Lorsqu'elle est purement déclarative, la transaction n'est pas un juste titre. En revanche, lorsque l'une des parties cède à l'autre un immeuble comme condition de la transaction, celle-ci constituera un juste titre car elle équivaudra alors à une vente ou un échange (JCL, Art. 2272 à 2275 - Fasc. unique : PRESCRIPTION ACQUISITIVE IMMOBILIÈRE, dernière mise à jour 18 décembre 2018, n°54 et ss).

En l'espèce, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) se prévalent d'un acte sous seing privé. Les termes de la convention du 17 juin 2008 ne laissent planer aucun doute quant à l'intention des parties. Il y a dès lors lieu de retenir que cette convention constitue un juste titre.

Le tribunal constate cependant que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) restent en défaut d'établir que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) avaient connaissance de cette convention sous seing privé au jour de leur acquisition de l'immeuble sis au numéro 8, rue (...). En effet, l'acte de vente du 28 août 2015 ne fait pas mention de cette convention et elle n'a pas fait l'objet d'une transcription auprès du cadastre.

Aux termes de l'article 1328 du code civil, les actes sous seing privé n'ont de date contre les tiers que du jour où ils ont été enregistrés, du jour de la mort de celui ou de l'un de ceux qui les ont souscrits, ou du jour où leur substance est constatée dans les actes dressés par des officiers publics, tels que procès-verbaux de scellé ou d'inventaire.

La date d'un acte sous seing privé n'est donc pas opposable par elle-même aux tiers; seule l'une des circonstances énumérées par l'article précité peut conférer à l'acte date certaine.

Il en résulte que dans la mesure où la date portée sur l'acte est inopposable aux tiers, la modification de l'état de droit du fait de la convention conclue entre parties ne se produira pas à ce moment à leur égard. La date n'étant pas prouvée à l'égard des tiers, c'est la convention elle-même qui ne le sera pas.

Il s'ensuit qu'à défaut de date certaine la convention conclue entre les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et PERSONNE5.) est inopposable aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), de sorte que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ont pas rapporté la preuve qu'ils sont propriétaires du lot 2.

Au vu des développements qui précèdent, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) restent en défaut d'établir la preuve d'un juste titre dans leur chef, de sorte que la prescription abrégée ne saurait être appliquée en l'espèce.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ayant prétendument obtenu la propriété du lot 2 en date du 17 juin 2008 suivant l'acte sous seing privé versé en cause, la prescription trentenaire n'était pas encore acquise au moment de l'exploit introductif d'instance.

Leur demande est dès lors à rejeter en ce qu'elle porte sur le lot 2.

Il résulte des développements qui précèdent, que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) restent en défaut de rapporter la preuve de la réunion des conditions de l'usucapion dans leur chef tant en ce qui concerne le lot 1 qu'en ce qui concerne le lot 2.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) n'ayant pas rapporté la preuve de leur propriété sur les lots 1 et 2, il n'y a pas lieu d'analyser la demande tendant à la remise en état du lot 1.

5. Les demandes reconventionnelles

5.1. Les moyens et prétentions des parties

Par conclusions notifiées le 20 octobre 2020, les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) demandent à titre reconventionnel à voir condamner les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) à procéder à la remise en pristin état du lot 2, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard.

Ils exposent que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient installé sur le mur de séparation entre les jardins un grillage sans leur l'autorisation.

Ils demandent encore l'allocation d'une indemnité de 5.000 euros sur base de l'article 6-1 du code civil au motif que les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) auraient agi de pure mauvaise foi, sinon avec une légèreté blâmable alors que depuis plusieurs années ils tenteraient à tout prix de bloquer les travaux des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.).

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) demandent à voir déclarer les demandes reconventionnelles irrecevables, sinon non fondées.

Ils exposent qu'ils auraient installé le grillage en leur qualité de propriétaire légitime du mur de séparation se trouvant entre les jardins. Ils expliquent qu'ils auraient souhaité clôturer le jardin suite à l'adoption de chiens et ce afin de protéger les chiens et leurs voisins. De plus, il serait établi que le mur leur appartiendrait alors qu'ils auraient construit le mur et que la mitoyenneté leur aurait été cédée suivant convention du 17 juin 2008. Ils demandent le rejet de l'attestation testimoniale PERSONNE11.) versée en cause pour être sans lien avec la demande.

Ils s'opposent encore à la demande sur base de l'article 6-1 du code civil au motif que le retard du chantier des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) ne serait pas dû aux agissements des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) mais au fait que les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) n'auraient pas respecté les dispositions du règlement des bâtisses. Ils contestent encore toute mauvaise foi dans leur chef.

5.2. Appréciation

a) La demande de remise en pristin état

Le mur de séparation entre les jardins des parties en cause ne figure pas sur le plan cadastral de 1951 versé en cause. Il ressort du rapport SOCIETE1.) du 20 mars 2017 que celui-ci se trouverait sur la parcelle appartenant aux époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.). Toutefois ce rapport ne constitue qu'un projet et n'a pas été transcrit, de sorte qu'il est dépourvu de valeur probante.

Le tribunal constate encore qu'il ressort des termes de la convention du 17 juin 2008 repris ci-dessus que le mur litigieux serait en réalité un mur mitoyen.

Les parties n'ayant pas pris position quant au caractère propre ou mitoyen dudit mur et par conséquent sur la base légale applicable à la demande des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) il y a lieu de les inviter, en application du principe du contradictoire et avant tout autre progrès en cause, à prendre position sur ce point.

b) La demande en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire

L'article 6-1 du code civil prévoit que « tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit, n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus ».

La notion d'abus de droit est définie à l'article 6-1 du code civil comme étant tout acte ou tout fait qui excède manifestement, par l'intention de son auteur, par son objet ou par les circonstances dans lesquelles il est intervenu, l'exercice normal d'un droit. Cet article précise qu'un tel acte n'est pas protégé par la loi, engage la responsabilité de son auteur et peut donner lieu à une action en cessation pour empêcher la persistance dans l'abus.

En matière d'abus des droits processuels, la jurisprudence admet qu'un abus peut être commis dans l'exercice d'une voie de droit. La question essentielle est évidemment celle de savoir en quoi consiste l'abus dans de semblables hypothèses. Elle est délicate, car il faut tenir compte de deux impératifs contradictoires. D'une part, la liberté de recourir à la justice, de sorte que l'échec ne peut constituer en soi une faute, alors qu'il serait excessif de sanctionner la moindre erreur de droit. D'autre part, la nécessité de limiter les débordements de procédure, la justice étant un service public gratuit en principe et dont il ne faut pas abuser.

L'exercice d'une action en justice ne dégénère en faute susceptible d'entraîner une condamnation à des dommages-intérêts que s'il constitue un acte de malice ou de mauvaise foi, ou, s'il est, tout au moins, le résultat d'une erreur grossière équipollente au dol (JCL, Procédure civile, fasc. 125, mise à jour 5,2011 N° 67).

Il convient de sanctionner, non pas le fait d'avoir exercé à tort une action en justice - puisque l'exercice d'une action en justice est libre - mais uniquement le

fait d'avoir abusé de son droit en commettant une faute indépendante du seul exercice des voies de droit (Cour d'appel, 6 juillet 2011, N° 33556 du rôle).

En l'occurrence, il n'est pas établi que dans le cadre de leur demande les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) aient agi de manière intempestive, avec une légèreté blâmable ou de mauvaise foi, de sorte que la demande des parties défenderesses n'est pas fondée. De plus, il n'est pas établi en quoi la présente action aurait retardé le chantier des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.), ni même que le chantier aurait, du fait de la présente procédure, subi un retard quelconque.

La demande des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) est dès lors à rejeter pour être non fondée.

6. Les demandes accessoires

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et les époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) sollicitent chacun l'allocation d'une indemnité de 3.000 euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

L'application de l'article 240 du nouveau code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (Cour de cassation 2 juillet 2015, Arrêt N° 60/15, JTL 2015, N° 42, page 166).

Eu égard à l'issue du litige, la demande des époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) en allocation d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile est à rejeter pour être non fondée.

La demande des époux PERSONNE3.)-PERSONNE4.) est à réserver dans l'attente de l'issue de leur demande reconventionnelle.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

reçoit les demandes principales et reconventionnelles en la forme,

dit non fondée les demandes de PERSONNE1.) et PERSONNE2.),

partant en déboute,

avant tout autre progrès en cause, invite les parties à prendre position quant au caractère du mur séparant les jardins des propriétés sises à L-(...), au numéros 6 et 8, rue (...) et quant à la base légale invoquée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à l'appui de leur demande,

dit non fondée la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) en allocation d'une indemnité pour procédure abusive et vexatoire,

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

réserve le surplus.