
Jugement Civil (IIIe chambre)
no 200/2009

Audience publique du vendredi, dix juillet deux mille neuf

Numéro du rôle : 116863

Composition :

Théa HARLES-WALCH, vice-présidente,
Gisèle HUBSCH, juge,
Nathalie HAGER, juge-déléguée,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

1) **A.1.**), et son épouse,

2) **A.2.**), demeurant à L-(...), (...),

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL de Luxembourg du 30 juillet 2008,

comparant par Maître Georges PIERRET, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) **B.1.**), et son épouse,

2) **B.2.**), demeurant ensemble à L-(...), (...),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Jean-Lou THILL,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture du 26 juin 2009.

Le juge de la mise en état entendu en son rapport.

Entendu les parties appelantes par l'organe de leur mandataire Maître Pierre MEDINGER, avocat, en remplacement de Maître Georges PIERRET, avocat constitué, les deux demeurant à Luxembourg.

Entendu les parties intimées par l'organe de leur mandataire Maître Figen GÖKCE, avocat, en remplacement de Maître Claude WASSENICH, avocat constitué, les deux demeurant à Luxembourg.

Par exploit d'huissier du 13 novembre 2007, **A.1.)** et **A.2.)** (ci-après : les époux **A.**) citent **B.1.)** et **B.2.)** (ci-après : les époux **B.**) devant le juge de paix de Luxembourg aux fins de constater la possession paisible et plus qu'annale dans leur chef et de voir dire qu'ils seront maintenus dans la possession et la libre jouissance de leur propriété, et d'entendre condamner les époux **B.)** à entreprendre à enlever sous peine d'astreinte le mur voire la construction empiétant sur le terrain des époux **A.)** et de les voir condamner à leur payer la somme de 8.500.- euros à titre de dommages et intérêts en raison des troubles subis.

Les époux **A.)** demandent encore l'exécution provisoire du jugement à intervenir et une indemnité de procédure de 2.500.- euros.

A l'audience des plaidoiries du 17 mars 2008, les époux **B.)** formulent une demande reconventionnelle en dédommagement d'un montant de 414,69.-euros au titre de frais d'architecte supplémentaires engendrés par les contestations adverses.

Par jugement contradictoire du 9 juin 2008, le juge de paix dit la demande des époux **A.)** irrecevable et non fondée la demande reconventionnelle des époux **B.)**.

Pour statuer ainsi, il retient que les époux **A.)** restent en défaut de rapporter la preuve d'une possession annale paisible et à titre non précaire du mur auquel s'appliquerait le trouble possessoire et que les époux **B.)** n'établissent pas de faute des époux **A.)** en relation directe avec les frais supplémentaires d'architecte allégués.

Suivant acte d'appel du 30 juillet 2008, les époux **A.)** entreprennent régulièrement le jugement leur signifié le 8 juillet 2008.

Ils concluent par réformation à entendre dire leur demande fondée, au motif qu'ils ont rapporté la preuve d'une possession annale, paisible et non précaire du mur auquel s'applique le trouble possessoire du fait des époux **B.)**.

A titre subsidiaire, ils offrent de prouver leur version des faits par l'audition de témoins sinon de voir ordonner une visite des lieux ou expertise par géomètre.

Leur action est basée principalement, sur la plainte, subsidiairement, sur la réintégrante et encore plus subsidiairement, sur la dénonciation de nouvel œuvre.

Les époux **B.)** concluent à la confirmation du jugement entrepris. Ils demandent une indemnité de procédure de 2.000.- euros pour la première instance et de 2.500.- euros pour l'instance d'appel.

Les époux **A.)** sont les propriétaires de l'immeuble sis à L-(...), (...), qu'ils ont acquis en 1964.

Ils sont les voisins des époux **B.)** demeurant (...), qui au courant du mois de juin 2007, ont fait construire à l'arrière de leur maison une véranda.

Les époux **A.)** font grief au premier juge d'avoir déclaré leur demande basée sur les articles 117 du nouveau code de procédure civile et 2229 du code civil irrecevable pour défaut de preuve de possession annale, paisible et à titre non précaire du mur auquel s'applique le trouble possessoire.

A l'appui de leur demande, ils exposent que la construction de la véranda par les époux **B.)** est constitutive du trouble possesseur.

Le mur pignon de la véranda dépasserait sur une longueur d'environ 1,60 mètre de plus ou moins quinze centimètres en largeur le mur latéral qui leur appartiendrait.

Ils font encore valoir que la construction obstruerait leurs vues acquises depuis 1964, date de l'acquisition de leur maison.

Conformément aux dispositions de l'article 117 du nouveau code de procédure civile, l'action en possession n'est ouverte que pour autant qu'elle a été formée dans l'année du trouble.

Lorsque le trouble possessoire consiste dans des travaux effectués par le défendeur sur son propre fonds, le délai pour intenter l'action possessoire ne court que du jour où ces travaux ont réellement porté atteinte à la possession du demandeur et le juge apprécie souverainement à quel moment le trouble a pris naissance (PABON et MILHAUD, les actions possessoires, édition SIREY, Paris 1929 ; Diekirch, 23 mai 1900, Pasiricrie 5, page 356).

En l'espèce, le trouble de droit allégué a été créé par l'extériorisation des travaux de construction de la véranda au courant du mois de juin 2007.

Il s'ensuit que la demande introduite le 13 novembre 2007 est recevable pour avoir été introduite dans l'année du trouble.

Les époux **A.)** font grief au premier juge de s'être basé tant sur un extrait cadastral du 2 janvier 1950 que sur les plans élaborés par l'architecte **C.)** pour conclure que le mur sur lequel la véranda déborderait ne se trouvait pas exclusivement sur le terrain des époux **A.)**.

Ils exposent que les plans de l'architecte sont des documents unilatéraux établis selon les dires et informations recueillis par ce dernier auprès des époux **B.)**.

Il est constant en cause que les plans élaborés par l'architecte **C.)** sont des documents confectionnés à la demande unilatérale de l'une des parties, de sorte que ce document ne peut pas à lui seul, emporter la conviction du tribunal.

Par ailleurs, et conformément aux conclusions des époux **A.)**, le juge n'a pas à rechercher, dans le cadre d'une action possessoire, si le demandeur de l'action est propriétaire ou non.

Il s'ensuit que les différents extraits cadastraux versés en cause ne sont pas pertinents pour la solution du litige.

Pour établir leur possession exclusive du mur latéral de leur immeuble sur lequel le pignon de la véranda dépasserait, les époux **A.)** font valoir que le mur est entièrement situé sur leur propriété. Son tracé suivrait le droit fil du prolongement horizontal de l'extrémité de la façade de leur immeuble et qui se trouverait délimitée par le mur latéral de leur maison qu'elle absorberait.

Ils modifient la mission d'expertise demandée dans leur acte d'appel et entendent retirer à l'expert la mission de poser des bornes.

Or, conformément aux conclusions des époux **B.)**, une demande en nomination d'un géomètre ne saurait être formée dans le cadre d'une action possessoire.

Les époux **A.)** soutiennent encore que leurs vues sont obstruées par la construction de la véranda.

Les époux **B.)** contestent cette version des faits. Ils s'opposent encore au moyen des époux **A.)** tiré de l'obstruction des vues de ces derniers, au motif que ce moyen constitue une demande nouvelle.

Il est cependant constant que ce moyen a déjà fait objet des débats entre parties en première instance. Par ailleurs, ce moyen n'est pas constitutif d'une demande séparée mais sert à appuyer les moyens des époux **A.)** dans le cadre de leur action possessoire.

Les époux **B.)**, de leur côté, font valoir qu'il n'y a pas d'empiètement sur le terrain des époux **A.)**. Ils soutiennent que la construction de la véranda s'arrête à l'exacte moitié du mur mitoyen séparant les deux maisons et que les époux **A.)** ne sauraient se prévaloir d'une possession exclusive de la partie du mur mitoyen en cause.

Avant la transformation de leur maison, la partie du mur litigieux aurait déjà servi à appuyer le toit de leur balcon.

Les époux **A.)** contestent le caractère mitoyen du mur latéral en cause.

A titre d'actes matériels de nature à établir leur possession et mainmise sur le mur concerné, ils exposent avoir refait à deux reprises la façade du mur contre lequel la véranda prend appui incluant des travaux de décapage, d'isolation et de revêtement.

Ils expliquent encore que l'élément intentionnel résulte directement de ces actes matériels.

A l'appui de leurs revendications, les époux **A.)** versent encore une facture du 24 mai 2006 de l'entreprise **SOC.1.)** ayant trait aux travaux de réfection de la façade.

Ils expliquent également avoir fait repeindre tout le mur latéral de leur immeuble.

A titre subsidiaire, ils offrent de prouver la dernière réfection de la façade par l'audition de témoins.

Les époux **B.)** contestent que la façade ait été refaite à deux reprises par les époux **A.)**. Pour le surplus, ils exposent que le mur latéral n'a pas été refait de leur côté. Ils en concluent que les époux **A.)** n'auraient pas manifesté leur prétention sur l'intégralité du mur.

Ils concluent au rejet de l'offre de preuve pour défaut de pertinence, au motif que le seul fait d'une réfection isolée ne saurait être constitutif d'une possession exclusive.

La preuve de l'annalité est libre. Elle peut être faite par tous les moyens de droit commun, témoins et présomptions (cf. Enc. Dalloz, Procédure civile, V° Action possessoire, numéro 41 et 42).

Il est constant que la façade a été refaite au courant de l'année 2006 par les époux **A.)**. Il s'ensuit que l'offre de preuve est dès lors devenue superfétatoire.

Le fait que le mur n'a pas été repeint du côté des époux **B.)** ne permet pas de conclure que les époux **A.)** aient abandonné leurs prétentions sur l'intégralité du mur. En effet, cet état peut résulter de simples convenances d'ordre purement pratique.

Un copropriétaire par indivis peut agir au possessoire contre ses coindivisaires dans les cas où ceux-ci le troublent dans la possession, à laquelle il prétend, de tout ou partie de la chose indivise, s'il établit qu'il l'a possédée à titre exclusif pendant l'année qui a précédé le trouble.

Spécialement, si le crépi qui recouvre sur toute son épaisseur, venant en façade, un mur mitoyen séparatif de deux maisons, est de même nature, composition et coloration que celui dont la façade de l'une des maisons est revêtue, il fait corps et se confond avec l'enduit de cette façade au point que le propriétaire de ladite maison soit être considéré comme en ayant la possession exclusive. Ce propriétaire peut en conséquence agir au possessoire contre le copropriétaire du mur séparatif qui le trouble dans cette possession (cf. tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 10 février 1960).

Il s'ensuit que la question de la nature mitoyenne ou non du mur latéral et par conséquent de sa propriété ne saurait porter à conséquence. En effet, le caractère mitoyen ne fait pas obstacle à une possession exclusive.

Les époux **A.)** ont rapporté dès lors la preuve de leur possession exclusive du mur latéral au courant de l'année précédent le trouble.

Or, pour produire les effets juridiques invoqués, la possession doit être exempte de vices, conformément à l'article 2229 du code civil.

Il s'ensuit qu'elle doit être paisible, publique, non équivoque et être exercée à titre de propriétaire.

Il est cependant constant en cause que les époux **B.)** exposent ne jamais avoir entendu abandonner leurs droits sur le mur qu'ils qualifient de mitoyen.

Ainsi, ils exposent avoir toléré les actes des époux **A.)** pour de simples raisons d'esthétique. Le rôle du juge consiste uniquement à rechercher si le demandeur justifie d'une possession annale et si cette possession réunit les conditions légales; si elle est en un mot, utile. Dans l'affirmative, il doit accueillir l'action possessoire ; dans le cas contraire, il doit la rejeter (cf. Gervais ROMANETTI: Traité pratique des actions possessoires et du bornage, numéro 45).

La possession est équivoque lorsque les actes d'usage ou de jouissance du prétendu possesseur ne correspondent pas d'une manière certaine et incontestable au droit dont il soutient qu'ils constituent la manifestation ; c'est-à-dire lorsqu'il est possible de les expliquer autrement que par la prétention à un droit sur la chose (cf. Gervais ROMANETTI, Traité théorique et pratique des actions possessoires et en bornage, numéro 65).

Or, une possession est équivoque quand, à cause de sa nature, on ne sait point si elle est la manifestation d'un droit appartenant au possesseur, ou si elle est un pur fait (cf. Les Pandectes belges, v° Possession, numéro 49).

Ainsi l'article 2232 du code civil stipule que « *les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni possession ni prescription* ».

L'acte de pure faculté est celui qu'on est libre de faire ou de ne pas faire. L'acte de simple tolérance est celui qu'un propriétaire courtois tolère. Dans ces deux cas, il y a un doute. Effectivement, il n'est dès lors pas possible de savoir si la personne qui a fait un acte, a agi comme possesseur ou si elle a uniquement profité de la faculté de l'autre partie ne pas poser cet acte.

La nature juridique des actes matériels posés par les époux **A.)** est dès lors viciée de l'équivoque.

Il s'ensuit que les époux **A.)** ne rapportent pas la preuve d'une possession utile donc à titre non précaire du mur auquel le trouble possessoire s'appliquerait.

C'est dès lors à bon droit que le premier juge a rejeté leur demande tirée de l'exercice de la plainte.

Pour les mêmes raisons, la demande tirée de l'exercice de l'action en réintégration et l'action tirée de la dénonciation de nouvel œuvre sont également à rejeter au motif que la possession utile des époux **A.)** n'est pas établie.

Il y a partant lieu, et sans qu'il n'y ait lieu d'ordonner une visite des lieux, de confirmer le jugement entrepris.

Les époux **A.)** succombant dans leur appel, leur demande en allocation d'une indemnité de procédure n'est pas fondée.

Les époux **B.)** demandent une indemnité de procédure pour la première instance de 2000.- euros.

Les époux **B.)** ne justifiant pas l'iniquité requise par l'article 240 du nouveau code de procédure civile, leur demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure pour la première instance n'est pas fondée.

Il serait par contre injuste de laisser à charge des époux **B.)** l'entièreté des frais par eux exposés et non compris dans les dépens pour assurer leur défense en instance d'appel.

Eu égard à la complexité de l'affaire et aux soins requis, il y a lieu d'évaluer ex aequo et bono le montant de l'indemnité à allouer à 300.- euros.

PAR CES MOTIFS :

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

sur rapport fait en application de l'article 226 du nouveau code de procédure civile,

reçoit l'appel en la forme, le dit non fondé,

confirme le jugement entrepris,

dit non fondée la demande de **A.1.)** et de **A.2.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

dit fondée la demande de **B.1.)** et **B.2.)** sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel,

partant, condamne **A.1.)** et **A.2.)** de payer à **B.1.)** et **B.2.)** la somme de 300.- euros à titre d'indemnité de procédure sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile pour l'instance d'appel,

condamne **A.1.)** et **A.2.)** aux frais et dépens de l'instance d'appel, avec distraction des dépens de l'instance d'appel au profit de Maître Claude WASSENICH, avocat concluant, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.