

Jugement Civil (IIIe chambre)
no 178/2010

Audience publique du vendredi, quinze octobre deux mille dix

Numéro du rôle : 124939

Composition :

Mireille HARTMANN, vice-présidente,
Béatrice HORPER, juge,
Claudine ELCHEROTH, juge,
Yves ENDERS, greffier.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), et son épouse,

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

appelants aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Georges NICKTS de Luxembourg du 11 août 2009,

comparant par Maître Max GREMLING, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

E T :

1) PERSONNE3.), et son époux,

2) PERSONNE4.), demeurant ensemble à L-ADRESSE2.),

intimés aux fins du prédit exploit de l'huissier de justice Georges NICKTS,

comparant par Maître Georges KRIEGER, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL :

Vu l'ordonnance de clôture du 22 juin 2009.

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

Entendu les parties appelantes par l'organe de leur mandataire Maître Max GREMLING, avocat constitué, demeurant à Luxembourg.

Entendu les parties intimées par l'organe de leur mandataire Maître Ana-Lisa FRANCO FERRO, avocat, en remplacement de Maître Georges KRIEGER, avocat constitué, les deux demeurant à Luxembourg.

Par exploit d'huissier du 13 mars 2009, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) (ci-après : les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.)), ont donné citation à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) (ci-après : les époux PERSONNE4.)-PERSONNE3.)), à comparaître devant le tribunal de paix de Luxembourg pour

- voir constater qu'ils sont propriétaires du garage lot 28, n°6 numéroté 5 sur la porte sis dans la Résidence RESIDENCE1.) à ADRESSE3.) ;
- voir constater que les époux PERSONNE4.)-PERSONNE3.) occupent ce garage sans droit ni titre ;
- partant les voir condamner à déguerpir dudit garage avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef endéans la huitaine de la décision à intervenir, et se voir autoriser d'ores et déjà à les faire expulser par la force publique et à mettre leurs effets sur le carreau, les frais récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers y employés ;

Par jugement du 30 avril 2009, le juge de paix a débouté les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) de leur demande en relevant qu'il existe une contradiction manifeste sur l'extrait cadastral du 17 mai 1973 versé en cause par les demandeurs à l'appui de leur demande, lequel ferait état d'une double numérotation des garages, une fois dactylographiée de 2 à 10 et une fois manuscrite de 1 à 9. Le premier juge en a conclu que les demandeurs restaient en défaut d'établir les faits gisant à la base de leur demande. Le premier juge a finalement écarté sur base de l'article 351 du nouveau code de procédure civile l'offre de preuve par visite des lieux sinon par consultation formulée par les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.).

De ce jugement non signifié, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) ont régulièrement interjeté appel par acte d'huissier du 11 août 2009.

Par réformation de la décision entreprise, les appelants demandent au tribunal de faire droit à leur demande et de condamner les époux PERSONNE4.)-PERSONNE3.) à déguerpir du garage occupé endéans la huitaine du jugement à

intervenir sous peine d'une astreinte de 50.- euros par jour de retard, sinon, et faute par les intimés de s'exécuter dans le délai imparti, de les autoriser à les faire expulser par la force publique.

A titre subsidiaire, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) offrent de prouver par consultation sinon expertise : *« que le garage numéroté 5 sur la porte, actuellement occupé par les époux PERSONNE4.)-PERSONNE3.), est le garage dénommé suivant le règlement de copropriété « lot 28, garage 6 » qui leur appartient ».*

Finalement les appelants requièrent l'allocation d'une indemnité de procédure de 750.- euros.

A l'appui de leur appel, les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) font plaider que suivant acte notarié du 7 juillet 1981 ils sont propriétaires du lot 28, garage 6, dans la résidence RESIDENCE1.). Ils indiquent cependant qu'en raison d'un décalage entre la numérotation appliquée aux garages sur le plan cadastral du 17 mai 1973 annexé au règlement général de copropriété, sur lequel le premier garage de la rangée est numéroté 2, et la numérotation effectivement appliquée aux garages dans les faits, suivant laquelle le premier garage porte le chiffre 1, le garage 6 sur le plan cadastral correspondrait dans les faits au garage arborant le chiffre 5 lequel serait cependant occupé par les époux PERSONNE4.)-PERSONNE3.). Or, PERSONNE3.) serait propriétaire suivant acte notarié du 2 mars 1988 du lot 27, garage 5, qui serait dans les faits le garage portant le chiffre 4.

Les appelants versent à l'appui de leurs affirmations un plan cadastral sur lequel les garages y représentés portent une double numérotation, en l'occurrence une numérotation dactylographiée de 2 à 10 et une numérotation manuscrite de 1 à 9. Ils versent également un rapport d'expertise unilatéralement dressé par le géomètre Claude RAUCHS qui abouti à la conclusion qu'il existe une divergence entre la numérotation effective des garages et celle utilisée dans les différents contrats de vente et que de ce fait le lot 28, garage 6 appartenant aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) est numéroté 5 dans les faits.

Les appelants contestent l'existence d'une quelconque contradiction sur le plan cadastral qu'ils versent à l'appui de leurs prétentions. Ils expliquent que les chiffres manuscrits ont été ajoutés sur le plan par leurs soins afin d'illustrer la divergence alléguée entre la numérotation de fait et la numérotation du plan cadastral faisant partie intégrante du règlement de copropriété.

Les intimés entendent résister à la demande des appelants en contestant l'existence d'un quelconque décalage dans la numérotation des garages de la résidence RESIDENCE1.). Ils exposent dans leurs conclusions écrites que le garage numéroté 1 dans les faits correspond effectivement au garage numéroté 1 suivant titre, mais qu'il ne figure pas dans la copropriété pour appartenir au

promoteur de la résidence. D'après un plan cadastral qu'ils ont annoté, il existerait ainsi dans l'espace entre le premier garage représenté sur le plan cadastral et la chaussée un garage qui correspondrait au garage portant le chiffre 1 dans les faits. Ainsi, le garage numéroté 2 dans les faits correspondrait effectivement au garage 2 (lot 24) dans le règlement de copropriété. Il n'existerait dès lors aucune erreur de numérotation. La situation s'expliquerait au contraire par l'existence d'une erreur d'occupation des garages à partir du garage numéroté 6, lequel appartiendrait aux appelants, mais serait de fait occupé par une dénommée PERSONNE5.), qui serait cependant la propriétaire du garage numéro 7.

Lors de l'audience des plaidoiries du 21 septembre 2010, la représentante du mandataire des intimés a précisé, en parfaite contradiction avec les explications fournies dans les conclusions écrites, qu'il n'existerait pas de garage n°1 appartenant au promoteur mais, qu'au contraire, le numéro 1 correspondrait à une parcelle de terrain, non bâtie, appartenant au promoteur qui ne figurerait pas dans le règlement de copropriété étant donné qu'elle ne ferait pas partie de cette copropriété.

Le plan cadastral versé en cause par les appelants serait à écarter des débats pour comporter des contradictions comme l'aurait retenu le premier juge. Il n'y aurait pas davantage lieu de tenir compte du rapport d'expertise unilatérale, lequel comprendrait des conclusions juridiques, par ailleurs non étayées, dépassant les attributions confiées à l'expert-géomètre.

A titre subsidiaire, les intimés invoquent la prescription acquisitive décennale de l'article 2265 du code civil en affirmant occuper le garage litigieux depuis 1988.

Finalement, ils formulent une demande reconventionnelle tendant à l'allocation de dommages et intérêts de 4.000.- euros sur base de l'article 6-1 du code civil et d'une indemnité de procédure de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du nouveau code de procédure civile.

Les appelants contestent qu'un garage non indiqué sur le plan cadastral se trouverait dans l'intervalle entre le premier garage indiqué sur le plan et la chaussée, les distances renseignées sur le plan cadastral entre le premier garage et la chaussée correspondraient aux distances mesurées de fait entre le garage portant le chiffre 1 sur la porte et la chaussée. Il serait ainsi démontré que le garage portant le numéro 1 sur la porte serait en fait le garage numéroté 2 sur le plan cadastral (soit le lot 24) de sorte que le garage portant le numéro 5 serait le garage 6 (soit le lot 28) leur appartenant.

Les conditions de la prescription acquisitive ne seraient pas données en l'espèce, les intimés ne pouvant, d'après les appelants, se prévaloir d'un juste titre dans la mesure où le garage qu'ils occupent ne serait pas celui qui est renseigné dans leur acte d'acquisition.

Les époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) affirment en outre que les intimés occupent le garage numéroté 1 (soit le garage 2, lot 24) et ils demandent au tribunal de leur enjoindre de produire les documents relatifs à la prétendue propriété du garage 1, respectivement à l'occupation par eux de ce garage.

Il y a lieu dans un premier temps de préciser que c'est à juste titre que les demandeurs ont introduit leur demande par voie de citation devant le juge de paix et qu'ils ont interjeté appel selon la procédure civile de droit commun. En effet, dans la mesure où le litige porte en l'espèce sur l'occupation d'un garage qui n'est pas l'accessoire d'un logement, la loi du 21 septembre 2006 sur le bail à usage d'habitation n'est pas applicable de sorte que la procédure spéciale prévue à ses articles 20 (première instance) et 25 (instance d'appel) n'est pas applicable non plus.

En ce qui concerne la question de la numérotation des garages, force est de constater que si les intimés concluent au rejet du plan cadastral versé en cause par les appelants pour contenir une flagrante contradiction entre les numérotations dactylographiées et manuscrites des garages, ils ne contestent pas les explications des appelants suivant lesquelles ils auraient eux-mêmes rajouté la numérotation manuscrite sur le plan cadastral qui ne renseignerait que la numérotation dactylographiée pour y illustrer la situation de fait et mettre ainsi en évidence l'existence d'un décalage entre la numérotation utilisée dans l'acte de copropriété allant de 2 à 10 et celle appliquée de fait aux garages allant de 1 à 9.

Il s'en suit que le plan cadastral versé en cause par les appelants ne contient en fait pas de contradiction et n'est dès lors pas à rejeter des débats.

Or, il résulte de la numérotation dactylographiée de ce plan que le premier garage de la rangée porte le numéro 2 alors qu'il résulte incontestablement des photos versées en cause, qui ne font l'objet d'aucune contestation quant à leur véracité, que le premier garage de la rangée arbore sur sa porte le chiffre 1.

Il s'en suit que les appelants ont démontré à suffisance de droit qu'il existe entre la numérotation du plan cadastral, reprise dans le règlement de copropriété, et la numérotation de fait appliquée aux portes des garages un décalage d'une unité, de sorte que le garage 6, lot 28 appartenant aux appelants correspond au garage portant au niveau de sa porte le chiffre 5 lequel est actuellement occupé par les époux PERSONNE4.)-PERSONNE3.).

Les explications, par ailleurs contradictoires, des intimés ne sont pas susceptibles d'énervier cette conclusion.

En effet, les intimés restent en défaut d'établir l'existence d'un garage qui ne serait pas répertorié sur le plan cadastral. Cette thèse est par ailleurs contredite

par les mesurages effectués par les appelants et documentés par des photos, non contestées par les intimés, et qui démontrent que les distances entre le premier garage et le bord de la chaussée coïncident avec celles figurant sur le plan cadastral entre le premier garage y figurant et le bord de la chaussée.

Le tribunal relève par ailleurs que lors des plaidoiries du 21 septembre 2010, le représentant du mandataire des appelants a expliqué que le chiffre 1 qui n'apparaît pas sur le plan cadastral correspondrait en fait à une parcelle de terrain, non bâtie et qui ne ferait pas partie de la copropriété.

Il est par ailleurs sans pertinence de savoir si les intimés occupent également le garage portant sur la porte le chiffre 1, une telle occupation, à la supposée établie, ne concernant pas les appelants. Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à leur demande tendant à voir enjoindre aux époux PERSONNE4.)-PERSONNE3.) de produire en cause les documents relatifs à la location ou à l'occupation par eux de ce garage.

A titre subsidiaire les époux PERSONNE4.)-PERSONNE3.) invoquent la prescription acquisitive de l'article 2265 du code civil en soutenant qu'ils occuperaient ce garage depuis 1988, soit depuis plus de dix ans.

Or, à supposer que le présent tribunal soit compétent pour connaître de ce moyen, il y a lieu de relever que la prescription abrégée de l'article 2265 du code civil n'est pas applicable en l'espèce, celle-ci étant en effet seulement destinée à couvrir à l'égard du vrai propriétaire le vice résultant de l'absence de droit de propriété chez celui de qui le possesseur a acquis le bien.

Il y a partant lieu de constater que les époux PERSONNE4.)-PERSONNE3.) occupent sans droit ni titre le garage numéroté 5 sur la porte, qui appartient aux époux PERSONNE1.)-PERSONNE2.) et de les condamner à en déguerpir.

Eu égard à la décision à intervenir, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande des époux PERSONNE4.)-PERSONNE3.) tendant à l'allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Au vu de la décision à intervenir quant aux dépens, il n'y a par ailleurs pas lieu non plus de leur allouer une indemnité de procédure.

Comme il serait cependant inéquitable de laisser à la seule charge des appelants les frais par eux exposés et non compris dans les dépens, il y a lieu de faire droit à leur demande tendant à l'allocation d'une indemnité de procédure à concurrence du montant de 500.- 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,

reçoit l'appel en la forme,

le dit fondé,

partant constate qu'PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont propriétaires du garage lot 28, garage 6 numéroté 5 sur la porte,

déclare partant PERSONNE3.) et PERSONNE4.) occupants sans droit ni titre du garage numéroté 5 sur la porte,

condamne en conséquence PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à déguerpir du garage numéroté 5 sur la porte avec tous ceux qui s'y trouvent de leur chef au plus tard dans le délai de quinze jours à compter de la signification du présent jugement,

au besoin, autorise PERSONNE1.) et PERSONNE2.) à faire expulser PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans les formes légales et aux frais de ces derniers, récupérables sur simple présentation des quittances des ouvriers et employés,

déboute PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de leurs demandes en paiement de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire et en paiement d'une indemnité de procédure,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 500.- euros,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens des deux instances et ordonne la distraction des frais de l'instance d'appel au profit de Maître Max GREMLING qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.