

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil n° 2024TALCH08/00118

Audience publique du mercredi, 12 juin 2024.

Numéro du rôle : TAL-2021-06053

Composition :

Sandra ALVES ROUSSADO, vice-présidente,
Hannes WESTENDORF, juge,
Fakrul PATWARY, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

ENTRE

PERSONNE1.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE1.),

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Pierre BIEL de Luxembourg du 26 mai 2021 et d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ, en remplacement de l'huissier de justice Georges WEBER de Diekirch du 27 mai 2021,

comparaissant par la société d'avocat ZINE, représentée par Maître Stéphane ZINE, avocat, demeurant à Luxembourg,

ET

1) PERSONNE2.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE2.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit GLODÉ,

2) PERSONNE3.), sans état connu, demeurant à L-ADRESSE3.),

partie défenderesse aux fins du prédit exploit BIEL,

comparaissant par Maître Hervé HANSEN, avocat, demeurant à Luxembourg.



LE TRIBUNAL

1. Faits et objet du litige

PERSONNE1.) est propriétaire d'une parcelle sise à ADRESSE4.), section B de ADRESSE5.), inscrite sous le numéroNUMERO1.)/1845, d'une contenance de 3 ares et 80 centiares.

PERSONNE2.) (ci-après « PERSONNE2. ») et PERSONNE3.) (ci-après « PERSONNE3. ») et ensemble « les conjoints GROUPE1. ») sont propriétaires des parcelles contiguës portant les numéros cadastraux NUMERO2.) et NUMERO3.).

Les limites de la parcelle de PERSONNE1.) et de celles des conjoints GROUPE1.) ne sont pas clairement déterminées.

L'action de PERSONNE1.) a trait à la revendication de propriété d'une part de terrain entre les parcelles des propriétaires respectives.

2. Procédure

Par exploit du 8 août 2011, PERSONNE1.) a donné citation à feu PERSONNE4.) et PERSONNE2.) à comparaître devant la Justice de paix de ADRESSE4.) en vue d'ordonner le bornage des parcelles litigieuses NUMERO4.), NUMERO3.) et NUMERO2.).

Par jugement no. 1315/12 du 22 mars 2012, la Justice de paix de ADRESSE4.) a fait droit à la demande de PERSONNE1.), a ordonné le bornage des propriétés contiguës et a nommé à cet effet Steve HENIN avec la mission plus amplement reprise au dispositif du prédit jugement.

L'expert HENIN a établi son rapport d'expertise en date du 19 octobre 2018.

Feu PERSONNE4.) est décédé le DATE1.).

Par exploit du 9 août 2019, PERSONNE1.) a fait citer son héritier, PERSONNE3.) à comparaître devant la Justice de paix de ADRESSE4.) aux fins d'ordonner la jonction avec l'affaire n° L-CIV-904-11 et d'ordonner qu'il soit procédé au bornage contradictoire des parcelles NUMERO4.), NUMERO3.) et NUMERO2.).

Par jugement no. 2028/2020, la Justice de paix de ADRESSE4.) a constaté que la demande de PERSONNE1.) s'analyse en une demande de revendication de propriété, s'est déclarée incompétente pour en connaître, a rejeté les autres demandes et s'est prononcée quant aux frais et dépens de la prédict instance.

Par exploits d'huissier de justice des 26 et 27 mai 2021, PERSONNE1.), comparaisant par Maître Stéphane ZINE, a fait donner assignation aux conjoints GROUPE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

Maître Hervé HANSEN s'est constitué pour les consorts GROUPE1.) en date du 1^{er} juin 2021.

L'instruction a été clôturée par ordonnance du 5 février 2024 et l'affaire a été renvoyée à l'audience du 24 avril 2024. L'affaire a été prise en délibéré à la même audience.

3. Prétentions et moyens des parties

3.1. PERSONNE1.)

PERSONNE1.) demande « *vu l'article 544 du Code civil* » de dire qu'elle est en droit de revendiquer et donc d'être reconnue la seule et unique propriétaire de la parcelle n° NUMERO4.), ADRESSE6.), L-ADRESSE7.) selon la limite séparative fixée par l'expert BITARD entre les points A et K.

Elle demande de rejeter les demandes adverses et de condamner *in solidum* les consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de 7.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, ainsi que de les condamner aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître ZINE, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PERSONNE1.) demande à titre subsidiaire de désigner un expert géomètre à frais partagés avec la mission suivante :

- *réunir les parties sur place et entendre leurs explications ;*
- *étudier les pièces ;*
- *dresser un historique précis des parcelles avec leur contenance depuis l'origine ;*
- *confirmer ou non les limites fixées par M. BITARD ;*
- *dresser un prérapport et de laisser un délai aux parties pour répondre et de rédiger un rapport définitif.*

Le désaccord concernerait une partie du terrain séparant le bien de PERSONNE1.) et des consorts GROUPE1.) entre les maisons n° NUMERO5.) et le n° NUMERO6.) de la ADRESSE6.).

Suite à la procédure en bornage, l'expert HENIN aurait retenu qu'il serait impossible de rétablir une limite de propriété et de répartir la surface « *en trop* » entre les deux propriétaires. Historiquement, les trois parcelles auraient appartenu à un seul et unique propriétaire qui les aurait vendus à deux parties différentes. Lors de cette vente, une erreur se serait glissée dans la contenance cadastrale.

Le propriétaire originaire aurait disposé de 9,6 ares. PERSONNE1.) aurait 3,8 ares et les consorts GROUPE1.) 5,8 ares. L'expert aurait partant pris la liberté de répartir la surface « *en trop* » entre les deux parties en proportion de leur terrain et aurait décidé que PERSONNE1.) aurait droit à NUMERO6.),6 % de 9,6 ares, soit 1,02 ares de la surface « *en trop* », tandis que les consorts GROUPE1.) auraient droit à 60,4%, soit 1,58 ares de la surface « *en trop* ».

Les parties ayant refusé un arrangement à l'amiable, PERSONNE1.) aurait mandaté unilatéralement l'expert BITARD, dont les conclusions seraient le contraire de celles de l'expert HENIN.

L'expert BITARD conclurait également qu'il ne serait pas possible de définir avec précision la limite des propriétés. Il existerait un seul document « case 480 » qui aurait fixé la limite à 7,60 mètres de l'angle de l'immeuble des consorts GROUPE1.). L'immeuble suivant le prédit document aurait présenté une façade d'une largeur de 15,10 mètres, ce qui serait encore d'actualité aujourd'hui et qui ferait conclure que l'immeuble des consorts GROUPE1.) n'aurait pas été modifié.

Quant au fond, PERSONNE1.) explique qu'il n'existerait pas de titre commun portant sur le même bien, mais qu'il existerait deux titres différents, ayant des indications erronées sur la contenance des parcelles. PERSONNE1.) aurait utilisé et utiliserait actuellement l'ensemble de la propriété. Elle la nettoierait, couperait des haies et couperait les arbres.

Les consorts GROUPE1.) n'auraient quasiment jamais occupé la partie entre les deux parcelles.

Dans ses conclusions du 15 mai 2023, PERSONNE1.) offre une présentation détaillée des multiples pièces versées au tribunal et expose les raisons pour lesquelles, elle estime que la surface « en trop » serait la sienne et non celle des consorts GROUPE1.). Sa démonstration est basée sur les titres historiques de sa parcelle n° NUMERO4.) et sur plusieurs extraits cadastraux et plans.

3.2. Les consorts GROUPE1.)

Les consorts GROUPE1.) se rapportent à prudence de justice quant à la recevabilité en la pure forme des assignations des 26 et 27 mai 2021.

Ils demandent de dire qu'il n'y a pas lieu à ordonner une nouvelle expertise judiciaire et de débouter PERSONNE1.) de sa demande en revendication d'une partie de la parcelle n° NUMERO3.).

Ils demandent de rejeter les autres demandes de PERSONNE1.).

Ils réclament encore la condamnation de PERSONNE1.), à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), chacun, le montant de 2.500.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Ils réclament finalement la condamnation de PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Hervé HANSEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

Les consorts GROUPE1.) expliquent que PERSONNE1.) revendiquerait une partie de la parcelle n°NUMERO3.) pour elle-même.

PERSONNE1.) aurait acquis la parcelle n° NUMERO4.) par acte de vente n° 2/2001 passé en date du 2 janvier 2001 par-devant Maître HENCKS et Maître THYES. L'objet de la vente aurait été le suivant :

« Une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la ADRESSE8.), ancienne commune de ADRESSE9.), section B de ADRESSE5.), comme suit :

Numéro NUMERO12.)/1845, ADRESSE6.), maison-place, contenant 03 ares 80 centiares. »

Le prédit acte notarié aurait renseigné une contenance de NUMERO7.).

Les consorts GROUPE1.) exposent que PERSONNE1.) se baserait sur un raisonnement alambiqué et à peine compréhensible, ainsi que sur un rapport d'expertise unilatéral qui serait contredit par un rapport d'expertise judiciaire contradictoire rendue sur ordonnance du tribunal. PERSONNE1.) prétendrait que la majeure partie de la parcelle n° NUMERO3.), qui appartiendrait aux consorts GROUPE1.), lui appartiendrait.

PERSONNE1.) indiquerait que ce serait par erreur que le cadastre indiquerait une contenance de 3 ares 80 centiares.

Suivant les actes notariés versés par PERSONNE1.), tous concerneraient la parcelle n° NUMERO4.), respectivement la parcelle ancêtre de cette dernière, qui confirmeraient tous la contenance de 3 ares 80 centiares. Il serait question d'actes datant de 1934 (3a95ca), de 1962 (3a95ca), de 1964 (cession de 0a15ca à la ADRESSE8.), résultant dans la contenance actuelle de NUMERO7.)) et de 1979 (NUMERO7.)).

L'acte de vente du NUMERO5.) août 1934 aurait comme objet une parcelle n° NUMERO8.) d'une contenance de 3a95ca. Il serait donc question de la parcelle ancêtre de la parcelle n° NUMERO4.).

Quant à l'acte d'adjudication publique du 26 février 1925 (pièce n°13 de Maître ZINE), la prédite pièce serait illisible et il y aurait lieu de la rejeter.

Quant au contrat d'abornement du 27 mars 1991, l'ancien propriétaire de la parcelle de PERSONNE1.) aurait reconnu, en vertu d'un croquis joint au prédit contrat, que la parcelle de PERSONNE1.) aurait une contenance de NUMERO7.).

Il existerait également deux rapports de 2010 qui feraient référence aux désaccords entre parties quant à une surface de NUMERO9.). PERSONNE1.) n'aurait été, à aucun moment, en mesure de rapporter la preuve d'un titre sur les NUMERO9.) litigieux. Même à admettre que les NUMERO9.) auraient été oubliés dans un acte antérieur, PERSONNE1.) ne serait pas pour autant titulaire d'une action y relative, mais le vendeur originaire propriétaire des trois parcelles vendues à PERSONNE1.), respectivement les consorts GROUPE1.).

Suivant l'expertise HENIN, la contenance de NUMERO7.) serait correcte et correspondrait à la ligne C-E sur le plan annexé à l'expertise.

L'expert HENIN aurait encore constaté une discordance entre la contenance indiquée historiquement au cadastre et la réalité sur le terrain, mais ceci sur la parcelle n°NUMERO3.), qui appartiendrait aux consorts GROUPE1.). Partant, PERSONNE1.) ne serait en rien concernée par cette discordance, alors que les consorts GROUPE1.) en sont les propriétaires.

En droit, les consorts GROUPE1.) concluent au défaut de qualité à agir de PERSONNE1.). En effet, PERSONNE1.) conclurait erronément que la surface de NUMERO9.) lui appartiendrait. PERSONNE1.) aurait expliqué que l'acte d'adjudication publique du 26 février 1925 qui concernerait les parcelles n° NUMERO10.) et n° NUMERO11.) indiquerait la contenance exacte, soit 8a50ca. Par acte de vente du NUMERO5.) août 1934, une parcelle plus petite n° NUMERO8.) (3a95ca) aurait été vendue, par conséquent le propriétaire du résidu, ne serait pas l'acheteur, mais bien le vendeur. Ce serait donc le vendeur renseigné à l'acte de vente du NUMERO5.) août 1934 qui serait titulaire de l'action en revendication et non pas PERSONNE1.).

Quant à la charge de la preuve, il appartiendrait à PERSONNE1.) de prouver sa prétention suivant l'article 1315 du Code civil. Or, de son propre aveu, PERSONNE1.) ne serait pas en mesure de se prévaloir d'un titre sur la partie de la parcelle n° NUMERO3.) qu'elle invoque. Afin que PERSONNE1.) puisse prospérer, elle devrait prouver que la parcelle qu'elle a acquise en 2001, contrairement à ce qui a été indiqué dans l'acte de vente, avait en réalité une contenance nettement supérieure à NUMERO7.).

PERSONNE1.) ayant acquis une parcelle de NUMERO7.), la prédite surface correspondrait exactement aux dimensions de la parcelle n° NUMERO4.) telle qu'elle serait inscrite au cadastre. La limite de propriété telle qu'elle résulterait du cadastre serait donc correcte et la parcelle n° NUMERO3.) appartiendrait en intégralité aux consorts GROUPE1.).

Quant à la prétendue possession de PERSONNE1.), les consorts GROUPE1.) contestent une quelconque possession. D'ailleurs aucune preuve ne serait versée au soutien des prédites allégations.

4. Motifs de la décision

4.1. Quant au défaut de qualité à agir

Les parties défenderesses soulèvent l'irrecevabilité de la demande adverse, au motif que PERSONNE1.) n'aurait pas qualité à agir, car elle ne serait pas le propriétaire du terrain « *en trop* », mais les vendeurs originaires des trois parcelles.

Il convient de remarquer, à cet égard, qu'il ne faut pas confondre la recevabilité de l'action en justice avec le bien-fondé de la demande.

Plus précisément, quant au défaut de qualité, il y a lieu de relever que la qualité est le pouvoir en vertu duquel une personne exerce l'action en justice. Elle constitue pour le sujet de droit l'aptitude à saisir la justice dans une situation concrète donnée.

L'intérêt à agir est quant à lui, le profit, l'utilité ou l'avantage que l'action peut procurer au plaideur.

La qualité à agir n'est qu'un aspect particulier de l'intérêt à agir et est absorbée par celui-ci en ce sens que les deux notions se confondent : le titulaire de l'intérêt à agir a en même temps qualité pour agir. (...) Dès lors la question de savoir s'il est réellement titulaire de ce droit n'a aucune incidence au stade de la recevabilité, cette question relevant du fond et n'étant pas à examiner au stade de la recevabilité de l'action (CA, 16 juin 2011, n°34910 du rôle, CA, 23 octobre 1990, Pas. 28, page 70, cité dans T. Hoscheit, *Le droit judiciaire privé au Grand-Duché de LUXEMBOURG*), 2^{ème} édition, n°1005, page 573).

En l'espèce, en ce qui concerne le défaut de qualité dans le chef de PERSONNE1.), il convient de noter que c'est l'existence effective du droit dans son chef et, partant, le bien-fondé de la demande et non la recevabilité de celle-ci qui est contestée.

En effet, le fait de savoir si PERSONNE1.) est ou non habilitée à faire valoir une action en revendication est une question de fond, qui n'a pas à être examinée au stade de la recevabilité.

Le moyen est en conséquence à rejeter.

La demande principale, qui n'est pas autrement critiquée quant à sa recevabilité et un moyen d'irrecevabilité à soulever d'office par le tribunal n'étant pas donné, est à déclarer recevable pour avoir été introduite dans les forme et délai de la loi

4.2. Quant à l'expertise

PERSONNE1.) remet en question l'expertise judiciaire HENIN et verse une expertise unilatérale BITARD.

Les consorts GROUPE1.) estiment que l'expertise BITARD leur serait inopposable, alors qu'il serait question d'une expertise unilatérale.

PERSONNE1.) demande une nouvelle expertise judiciaire.

L'expertise judiciaire est une mesure d'instruction destinée à fournir, en vue de la solution d'un litige, des renseignements d'ordre technique que le juge ne peut se procurer lui-même et qui ne peuvent s'obtenir qu'avec le concours d'un spécialiste dans une science, dans un art ou un métier (CA 5 mars 1980, Pas. 25, p. 21 et CA 9 juin 1993, Pas. 29, p. 269).

Le tribunal rappelle qu'un rapport d'expertise est en principe inopposable à toute personne qui n'a pas été appelée ou représentée aux opérations d'expertise. La raison de cette règle est la sauvegarde des droits de la défense de la partie contre laquelle on veut

invoquer un rapport d'expertise lors de l'élaboration duquel elle n'a pu présenter ses observations (TAL, 18 décembre 2000, n° 50320).

Si le principe de l'inopposabilité d'une expertise unilatérale peut être exceptionnellement écarté, ce n'est pas seulement à condition que le rapport ait été régulièrement versé aux débats et soumis devant le juge à la libre discussion des parties et qu'il ait été discuté, mais il faut encore qu'il résulte des éléments de la cause que les droits de défense de la partie à laquelle on l'oppose soient suffisamment sauvegardés. Tel n'est cependant pas le cas lorsqu'un rapport est opposé à une partie qui n'est d'aucune manière intervenue dans l'expertise (CA, 14 mai 1996, 30, 118).

Le Tribunal rappelle qu'un rapport d'expertise inopposable à l'égard d'une des parties peut être produit comme simple élément de preuve (Cass, 8 décembre 2005, Pas. 33, p. 143 ; CA, 20 juin 2007, n° 30472 du rôle).

Le Tribunal ne peut pas se baser exclusivement sur le rapport d'expertise BITARD afin de fonder une éventuelle condamnation.

Il n'y a donc pas lieu d'écarter l'expertise BITARD qui vaut en tant qu'élément de preuve.

L'expertise pouvant être prise en compte en tant qu'élément de preuve, il appartient aux demandeurs de produire d'autres pièces à l'appui de leur demande.

Le tribunal constate d'ailleurs que l'expertise BITARD et l'expertise HENIN se contredisent. Une expertise judiciaire contradictoire présente cependant des garanties que des expertises unilatérales n'ont pas, tel que le respect du contradictoire et l'impartialité de l'expert, ainsi qu'une mission définie par les parties. En l'espèce, la seule expertise judiciaire contradictoire est celle de l'expert HENIN. Elle possède donc un caractère de fiabilité supérieur à l'expertise BITARD à prendre en compte en tant que simple élément de preuve.

Il convient de relever que s'il est vrai que conformément à l'article 446 du Nouveau Code de procédure civile, le juge n'est pas lié par les constatations ou les conclusions du technicien, il est de principe que les juges ne doivent s'écarter de l'avis des experts judiciaires qu'avec une grande prudence et lorsqu'ils ont de justes motifs d'admettre que les experts judiciaires se sont trompés, ou lorsque l'erreur de ceux-ci résulte dès à présent, soit du rapport, soit d'autres éléments acquis en cause (CA, 9^{ème} chambre, arrêt n° 69/19 du 23 mai 2019, n° CAL-2018-00096 du rôle), respectivement dans le cas où il existe des éléments sérieux permettant de conclure qu'il n'a pas correctement analysé toutes les données qui lui ont été soumises (CA, 2^{ème} chambre, arrêt n° 190/19 du 4 décembre 2019, n° CAL-2018-00741 du rôle).

L'expertise judiciaire contradictoire a par conséquent une valeur probatoire supérieure à l'expertise unilatérale versée en tant qu'élément de preuve.

Ce sera donc sous cet angle que les prédites expertises seront analysés.

Quant à la demande d'expertise de PERSONNE1.), d'après l'article 351 du Nouveau Code de procédure civile, une mesure d'instruction ne peut en aucun cas être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

En l'espèce, force est de constater que la demande de PERSONNE1.) n'a pas d'autre finalité que d'infirmer les conclusions de l'expert judiciaire.

Contrairement aux développements de PERSONNE1.), l'expert judiciaire a rempli sa mission d'expertise. Le désaccord de PERSONNE1.) avec les conclusions de l'expert judiciaire ne donne pas lieu à l'instauration d'une nouvelle expertise judiciaire.

Par conséquent, il y a lieu de déclarer la demande d'expertise judiciaire formulée par PERSONNE1.) non-fondée.

4.3. Quant à l'action en revendication de PERSONNE1.)

L'action en revendication protège le droit de propriété : c'est l'action en justice qui permet au propriétaire de faire reconnaître et sanctionner son droit. L'action en revendication est une action réelle. Elle tend à la reconnaissance et au rétablissement du droit réel le plus fort et le plus complet, la propriété. L'action en revendication immobilière est aussi une action pétitoire.

Saisi d'une action en revendication, le Tribunal doit exercer son pouvoir de décider lequel, des deux (prétendants), est propriétaire. Les juges du fond apprécient souverainement les preuves qui leur sont soumises. Conformément à la règle générale, cette fonction d'appréciation implique une obligation d'exercer le pouvoir qu'elle emporte ; en particulier, les juges ne peuvent éliminer par avance certains modes de preuve. Les modes de preuve de la propriété immobilière sont libres.

Il incombe à celui qui prend l'initiative de réclamer de prouver le bien-fondé de sa prétention, soit en l'occurrence de son droit de propriété. La preuve exigée du demandeur est une preuve positive. La revendication se fonde donc sur l'existence du droit de propriété qui doit être prouvé par le demandeur.

Dans le cadre de l'action en revendication, c'est à celui qui prend l'initiative de réclamer de prouver le bien-fondé de sa prétention, c'est-à-dire de son droit de propriété, conformément à l'article 1315 du Code civil.

Plusieurs procédés de preuve sont habituellement utilisés par ceux qui ont à établir leur propriété sur un bien immobilier. Figurent en première ligne les titres de propriété, documents constatant des actes juridiques translatifs ou déclaratifs de propriété, vente, donation, partage.

Un deuxième moyen de preuve, à savoir la prescription acquisitive, permet d'interrompre cette remontée dans le temps pour retrouver toutes les générations successives de propriétaires.

En l'espèce, la requérante fait un développement uniquement en fait et ne se prononce pas plus particulièrement quant au droit à appliquer.

Elle fait référence aux deux procédés à l'appui de sa revendication, mais ne développe pas et ne verse d'ailleurs pas de pièces quant à la prescription acquisitive.

4.4. Prétendu titre de propriété de PERSONNE1.) issu de l'acte notarié de 1975

Le moyen principal invoqué à l'appui de son action en revendication est l'existence d'un titre de propriété, soit l'acte de vente du notaire Maître Marthe THYES-WALCH du 2 janvier 2001. Le cadastre se serait trompé dans la contenance de la parcelle n° NUMERO4.), alors que la propriété de PERSONNE1.) serait plus large que celle prévue par le titre.

PERSONNE1.) aurait acquis la partie du terrain litigieux « *en trop* », alors qu'elle ferait partie de la parcelle n° NUMERO4.).

Le moyen de PERSONNE1.) est en somme une erreur de contenance, en d'autres mots une contenance qui ne refléterait pas la situation réelle des lieux.

L'acte authentique THYES-WALCH du 2 janvier 2001 entre PERSONNE5.) et PERSONNE6.), en tant que vendeurs, et PERSONNE1.), en tant qu'acheteur, désigne l'objet de la vente :

« Une maison d'habitation avec place avec toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la ADRESSE8.), ancienne commune de ADRESSE9.), section B de ADRESSE5.), comme suit :

NuméroNUMERO1.)/1845, ADRESSE6.), maison-place, contenant 03 ares 80 centiares. »

La contenance indiquée est de 3 ares 80 centiares. PERSONNE1.) estime cependant que cette contenance serait erronée et fait référence aux actes historiques successifs, afin de prouver l'erreur.

Dans le prédit acte, l'origine du titre de propriété est indiquée. L'immeuble prédésigné a été donné à PERSONNE6.) par ses père et mère PERSONNE7.) et PERSONNE8.) suivant acte de donation par-devant Maître Camille HELLINCKX en date du 17 juin 1979.

L'acte authentique HELLINCKX du 17 juin 1979 entre PERSONNE7.) et PERSONNE8.), ainsi que de leur fille PERSONNE6.) désigne l'objet de la vente :

« Ein Wohnhaus mit Platz und allen sonstigen An- und Zubehörungen, gelegen in Luxemburg, ADRESSE1.), Ort genannt "ADRESSE6.)", eingetragen im Kataster der früheren Gemeinde Hamm, Sektion B von Pulvermuehl, unter der NummerNUMERO1.)/1845, gross 3 Ar 80 Centiar. »

Il s'agit de la même contenance et du même n° cadastral. A ce stade aucun changement n'a eu lieu. La contenance reste la même et aucune erreur n'est décelable.

Dans l'acte du 17 juin 1979, l'origine du titre de propriété est indiquée. L'immeuble prédésigné a été racheté par PERSONNE9.) et PERSONNE10.) pour une moitié et par PERSONNE7.), leur fils, pour la seconde moitié, du couple PERSONNE11.) par acte de vente passé par-devant Maître Philippe DUPONT en date du NUMERO5.) août 1934.

L'acte authentique DUPONT du NUMERO5.) août 1934 entre PERSONNE12.) et PERSONNE13.), en tant que vendeurs, et PERSONNE9.), PERSONNE14.) et leur fils PERSONNE7.), en tant qu'acheteurs désigne l'objet de la vente :

« Ein neugebautes Wohnhaus mit Platz und Garten gelegen zu Luxemburg-Pulvermühl, begrenzt vorne von dem Gemeindeweg, hinten von Erben Odendahl, links von PERSONNE15.), rechts von PERSONNE16.), eingetragen im Kataster der Gemeinde Hamm unter Sektion B Ort Ort "ADRESSE10.)⁵/1746, gross 3 Ar 95 Centiar. »

Il ressort du prédit acte que la parcelle n° NUMERO4.) était classé à cette époque en tant que parcelle n° NUMERO12.)⁵/1746. Il y a cependant une discordance par rapport à la contenance, alors que l'acte du NUMERO5.) août 1934 précise une contenance de 3a95ca et l'acte du 17 juin 1979 NUMERO7.).

Cette discordance de NUMERO13.) s'explique cependant par le fait que la ADRESSE8.) a par acte d'acquisition du 29 septembre 1964 acquis une languette de terrain de la parcelle n° NUMERO12.)⁵/1746.

Suivant plan de situation du 24 janvier 1964 dressé par Arthur PAULUS, il s'agissait d'une languette se trouvant sur le trottoir de la ADRESSE6.).

Il s'ensuit qu'il s'agit du même terrain et que la contenance actuelle de NUMERO7.) est toujours correcte et n'a pas changé lors de la renumérotation de la parcelle n° NUMERO12.)⁵/1745 à la parcelle n° NUMERO4.). La parcelle n° NUMERO4.) actuelle n'a donc jamais compris plus de NUMERO7.).

Dans l'acte du NUMERO5.) août 1934, l'origine du titre de propriété est indiquée. La maison nouvellement construite a été érigée durant l'année 1933 sur une partie d'un terrain que les consorts PERSONNE17.) ont acquis par adjudication du 26 février 1925 des époux PERSONNE18.).

L'acte d'adjudication est, tel que le plaide les consorts GROUPE1.), illisible. Or, PERSONNE1.) a versé une transcription de l'acte précité, de sorte qu'il n'y a pas lieu de le rejeter.

L'acte d'adjudication du 26 février 1925, transcrit le 16 janvier 2023 par PERSONNE19.), traductrice assermentée auprès de la Cour supérieure de Justice de ADRESSE4.), désigne l'objet de la vente :

« 2. Eine Gartenparzelle, gelegen zu selben Pulvermühle, begrenzt von PERSONNE20.), PERSONNE21.) und der Staatstraße, eingetragen im Kataster der Gemeinde Groß-Luxemburg unter Sektion B. Nummer NUMERO12.)⁵/928 und NUMERO12.)⁵/929 für einen Flächeninhalt von 8 Ar 50 Centiar verblieb zum

*Preise von Fünf tausend fünf hundert Franken dem Herrn PERSONNE12.),
Unternehmer, wohnhaft zu Luxemburg-Verlorenkost, (...) »*

PERSONNE1.) explique que les parcelles n° NUMERO12.)⁵/928 et n°NUMERO1.)⁵/929 sont les ancêtres des parcelles n°NUMERO4.), n°NUMERO3.), ce qui n'est d'ailleurs pas contesté.

PERSONNE1.) a donc établi que les parcelles n°NUMERO1.)⁵/928 et n° NUMERO12.)⁵/929 sont les ancêtres de la parcelle n°NUMERO1.)⁵/1746, qui est à son tour l'ancêtre de la parcelle n° NUMERO4.). Cependant, les actes successifs font tous état d'une parcelle de NUMERO7.) (diminué des NUMERO13.) cédés à la ADRESSE8.).

Le dernier élément à établir le lien entre les parcelles est de savoir quelle fraction des parcelles n° NUMERO12.)⁵/928 et n° NUMERO12.)⁵/929 de 8a50ca a été incorporé à la parcelle n° NUMERO12.)⁵/1746. Or, cet élément fait cependant défaut.

Les autres éléments du dossier démontrent que la parcelle n° NUMERO12.)⁵/928 avait une contenance de 3a10ca et la parcelle n° NUMERO12.)⁵/929 de 5a40ca.

Les parcelles actuelles ont des contenances de NUMERO7.) pour la parcelle n° NUMERO4.) et NUMERO14.) pour les parcelles n° NUMERO3.) et n° NUMERO2.).

Les conjoints PERSONNE17.) qui détenaient les trois parcelles de PERSONNE1.) et des conjoints GROUPE1.) avant 1934 ont donc lors de la vente par acte notarié du NUMERO5.) août 1934 et après construction d'un nouvel immeuble en 1933, vendu une partie des parcelles n° NUMERO12.)⁵/928 et n° NUMERO12.)⁵/929, mais avec une contenance différente de celle indiquée initialement.

En effet, s'agissant des parcelles n° NUMERO12.)⁵/928 et n° NUMERO12.)⁵/929 de 8a50ca, les conjoints PERSONNE17.) ont sciemment vendu 3a95ca au lieu des contenances originaires de la parcelle n° NUMERO12.)⁵/928 d'une contenance de 3a10ca et de la parcelle n° NUMERO12.)⁵/929 de 5a40ca.

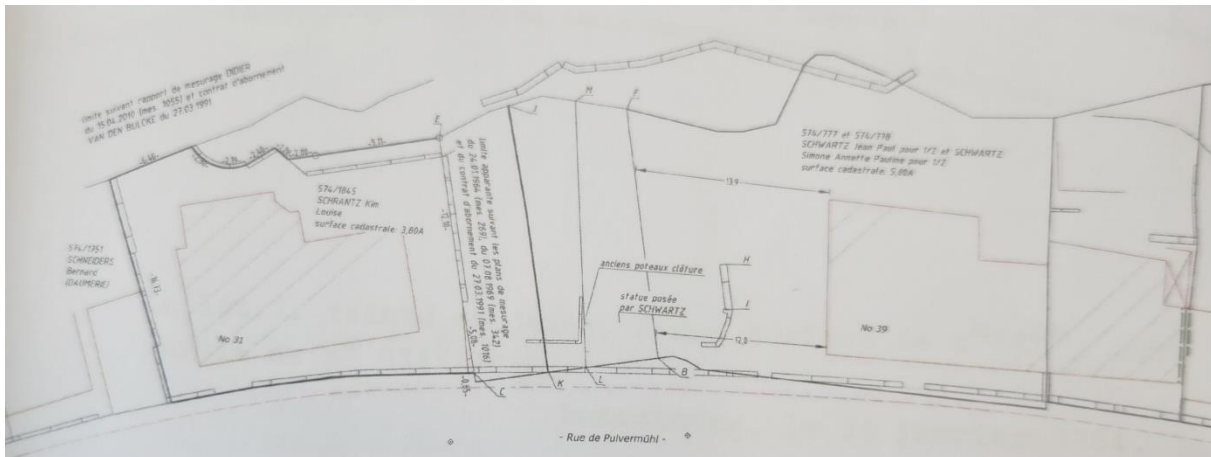
Il ressort de l'expertise HENIN et plus particulièrement du rapport de mesurage établi par PERSONNE22.) de l'administration du cadastre et de la topographie du 1^{er} septembre 2010 que :

« (...) Plus précisément, la limite commune entre les parcelles actuelles nos NUMERO3.) et NUMERO15.) est une limite qui provient des origines du cadastre vers 1824, seul les autres limites de ces parcelles ayant changées plusieurs fois lors de diverses mutations cadastrales.

Vu que les bâtiments des parcelles concernées, ainsi que des parcelles voisines ne datent pas de cette époque, mais ont été construits lors de divers remaniements, il n'est pas possible d'éclairer exactement l'origine du décalage du plan cadastral par rapport à la réalité.

La question de la possession de la partie du terrain B-C-E-F-B d'une surface approximative de 2,6 ares n'a pas pu être répondue de manière fiable. »

Suivant le plan versé à l'expertise judiciaire, il est possible de déterminer la surface « *en trop* », marquée par la partie B-C-E-F-B :



En toute logique, les consorts PERSONNE17.) ayant vendu une partie uniquement de leur terrain, délimitée à 3a95ca, la surface « *en trop* » n'a en principe, et ce en l'absence d'actes et d'historique des parcelles n° NUMERO3.) et n° NUMERO2.), pas fait l'objet d'un transfert de propriété de la part des propriétaires prédésignés.

Il n'est donc pas établi que le titre authentique du 2 janvier 2001 dont fait état PERSONNE1.) aurait inclus la partie du terrain « *en trop* » de 2,6 ares délimités par les prédits points B-C-E-F-B.

En l'absence de preuve du titre allégué, la demande de PERSONNE1.) tendant à voir reconnaître et dire qu'elle est propriétaire de la partie du terrain « *en trop* » de 2,6 ares délimités par les prédits points B-C-E-F-B n'est pas fondée sur la base principale.

L'acte notarié du 2 janvier 2001 ne constitue dès lors pas dans le chef de PERSONNE1.) la preuve de son droit de propriété sur le terrain litigieux, respectivement le titre de propriété requis pour prospérer dans sa demande en revendication immobilière.

PERSONNE1.) n'ayant pas rapporté la preuve d'un titre, il y a lieu de rejeter sa demande en revendication, basée sur un titre, de la partie du terrain « *en trop* » de 2,6 ares délimités par les prédits points B-C-E-F-B et sis entre les parcelles n° NUMERO4.) et n° NUMERO3.).

4.5. Quant à la prescription acquisitive

Quant à la prescription acquisitive, les consorts PERSONNE17.) ayant été propriétaires jusqu'en 1934, il n'est pas contesté que PERSONNE1.) et les consorts GROUPE1.), ainsi que leurs prédécesseurs ont fait usage de la partie du terrain « *en trop* ».

Or, tel qu'il a été relevé ci-avant PERSONNE1.) ne développe pas de moyens en droit quant à la prescription acquisitive. PERSONNE1.) développe page 13 de ses conclusions récapitulatives n° 3 ce qui suit :

« *La preuve de la propriété est libre et peut être apportée par tous moyens.*

Elle se fonde préférentiellement sur un titre, mais il est notamment possible de prescrire contre un titre et donc de faire valoir une possession prolongée du bien. »

PERSONNE1.) fait allusion à l'usucapion.

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 (CA, 23 mars 2016, Pas. 38, p. 34).

PERSONNE1.) n'expose pas plus particulièrement des moyens de droit ou de fait à l'appui de cette demande. Elle ne verse d'ailleurs aucune pièce relative à la prescription acquisitive.

L'examen auquel le tribunal doit se livrer ne peut en effet s'effectuer que dans le cadre des moyens invoqués par les parties, son rôle ne consiste en revanche pas à procéder à un réexamen général et global de la situation des parties, ni à suppléer à la carence des parties et à rechercher eux-mêmes les moyens en droit et en fait qui auraient pu se trouver à la base de leurs conclusions (TAL 21 janvier 2021, n° 2019-01956 et 2019-02956 du rôle).

L'allégation de PERSONNE1.), selon laquelle elle aurait utilisé et utilise encore l'ensemble de la propriété de bout en bout, la nettoie, coupe les haies, coupe les arbres etc. et que les consorts GROUPE1.) n'auraient quasiment jamais occupé le terrain litigieux est contestée par les adversaires et n'est prouvée par aucun élément du dossier.

Il convient par conséquent de rejeter la demande sur base de la prescription acquisitive.

5. Quant aux demandes accessoires

5.1. Quant à l'indemnité de procédure

PERSONNE1.) demande de condamner *in solidum*, les consorts GROUPE1.) à lui payer une indemnité de 7.000.- euros sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Les consorts GROUPE1.) réclament la condamnation de PERSONNE1.), à payer à PERSONNE2.) et à PERSONNE3.), chacun, le montant de 2.500.- euros sur la même base.

L'application de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile relève du pouvoir discrétionnaire du juge (cf. Cass., n° 60/15 du 2 juillet 2015, n° 3508 du rôle).

Au vu de l'issue du litige, PERSONNE1.) est à débouter de sa demande en allocation d'une indemnité de procédure.

S'agissant des consorts GROUPE1.), le tribunal estime qu'ils ne démontrent pas l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, de sorte que leur demande est également non fondée.

5.2. Quant aux frais et dépens de l'instance

En application des articles 238 et 242 du Nouveau Code de procédure civile, toute partie qui succombera 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, il y a lieu de condamner PERSONNE1.), succombant à l'instance, aux entiers frais et dépens de la présente instance et il y a lieu d'ordonner la distraction au profit de Maître Hervé HANSEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.

PAR CES MOTIFS

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

reçoit la demande en la forme ;

rejette la demande en instauration d'une nouvelle expertise judiciaire de PERSONNE1.) ;

dit la demande en revendication de PERSONNE1.) recevable ;

la dit non fondée et en déboute ;

rejette pour le surplus ;

rejette les demandes respectives en obtention d'une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile de PERSONNE1.), PERSONNE2.) et PERSONNE3.) ;

condamne PERSONNE1.) aux frais et dépens de l'instance et ordonne la distraction au profit de Maître Hervé HANSEN, qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.