

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no 64/2011 (8^e chambre)

Audience publique du mardi, 22 février 2011

Numéro du rôle : 55995 et 119729 (Jonction)

Composition:

Agnès ZAGO, vice-présidente,
Danielle POLETTI, premier juge,
Françoise HILGER, premier juge,
Guy BONIFAS, greffier.

I.

E N T R E :

PERSONNE1.), maçon, demeurant à L-ADRESSE1.),

demandeur sur opposition aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Marcel HERBER d'Esch-sur-Alzette du 22 décembre 2000,

défendeur originaire aux fins d'un exploit de l'huissier de justice Michelle THILL de Luxembourg du 3 octobre 1995,

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

E T :

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

défenderesse sur opposition,

demanderesse aux termes du prédit exploit THILL ,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat, demeurant à Luxembourg,

II.

E N T R E :

1) PERSONNE1.), maçon, et son épouse,

2) PERSONNE3.), femme de ménage, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE1.),

demandeurs en intervention aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Alec MEYER de Luxembourg du 24 novembre 2008,

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

E T :

1) PERSONNE4.), retraité, et son épouse,

2) PERSONNE5.), sans état connu, les deux demeurant ensemble à L-ADRESSE3.),

défendeurs en intervention aux fins du prédit exploit MEYER,

comparant par Maître Karima HAMMOUCHE, avocat, demeurant à Luxembourg.

LE TRIBUNAL

Oùï PERSONNE2.) par l'organe de Maître Claude WASSENICH, avocat constitué.

Oùï PERSONNE1.) et PERSONNE3.) (ci-après les consorts GROUPE1.) par l'organe de Maître Max GREMLING, avocat constitué.

Où PERSONNE4.) et PERSONNE5.) (ci-après les consorts GROUPE2.)) par l'organe de Maître Karima HAMMOUCHE, avocat constitué.

Rétroactes

Par exploit d'huissier du 3 octobre 1995, PERSONNE2.) a fait donner assignation à PERSONNE1.) à comparaître devant le tribunal d'arrondissement de ce siège pour voir dire recevable en la forme la présente demande pétitoire, voir dire que le passage séparant les maisons des parties et figurant comme lot n° 11 (onze) sur le plan cadastral dressé par l'ingénieur PERSONNE6.) du 4 juillet 1994, est la propriété de la requérante ; partant, l'assigné s'entendre dire qu'il est évincé dudit passage et s'entendre condamner à débarrasser ce passage de tous biens, effets ou objets, meubles ou immeubles qui s'y trouvent de son chef ou lui appartiennent ; voir assortir cette condamnation d'une astreinte de 5.000.- LUF par jour de retard à compter d'un délai de 15 jours à partir de la signification du jugement à intervenir.

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 55.995. Elle a été soumise à l'instruction de la 1^{ère} section.

Par jugement du 27 novembre 1995, rendu par défaut, faute de comparaître, à l'égard de PERSONNE1.), le tribunal a reçu la demande en la forme, l'a déclarée fondée, a dit que le passage séparant les maisons des parties et figurant comme lot n° 11 (onze) sur le plan cadastral dressé par l'ingénieur PERSONNE6.) du 4 juillet 1994, était la propriété de PERSONNE2.), a dit que PERSONNE1.) était évincé dudit passage et l'a condamné à débarrasser ce passage de tous biens, effets ou objets, meubles ou immeubles qui s'y trouvent de son chef ou lui appartiennent, sous peine d'une astreinte de 5.000.- LUF par jour de retard à compter d'un délai de 30 jours à partir de la signification du jugement à intervenir et l'a condamné à une indemnité de procédure de 10.000.- LUF.

Ce jugement a été signifié à PERSONNE1.) en date du 18 janvier 1996.

Contre ce jugement, PERSONNE1.) a formé opposition par exploit d'huissier du 22 décembre 2000 pour entendre, par réformation du jugement entrepris, dire que c'est à tort que le tribunal a déclaré recevable l'action de PERSONNE2.) et a fait droit à sa demande.

Cette opposition a été soumise à l'instruction de la 8^{ème} section.

Par jugement du 23 octobre 2002 de ce siège, le tribunal a reçu l'opposition de PERSONNE1.) en la forme et a, avant tout autre progrès en cause, ordonné une visite des lieux en présence des parties.

La visite des lieux s'est déroulée le 20 novembre 2002 en présence de PERSONNE2.) ainsi que de PERSONNE1.), ce dernier étant accompagné de son fils.

Lors de cette visite des lieux, les parties sont tombées d'accord pour voir, dans un premier temps, nommer un expert avec la mission de procéder à un mesurage contradictoire sur base des pièces et actes existants.

Par jugement du 17 décembre 2002 de ce siège, le tribunal a, avant tout autre progrès en cause, ordonné une expertise et nommé expert Raymond DUHR, avec la mission de concilier les parties si faire se peut, sinon dans un rapport écrit et motivé de procéder à un mesurage contradictoire des lieux et notamment de : « *déterminer les anciennes limites de propriété entre les deux parcelles litigieuses, de faire le relevé des bornes et limites actuellement existantes entre les parcelles en question, de fixer la contenance entre l'ancienne limite et la nouvelle limite suite au contrat d'abornement dressé par PERSONNE6.) en date du 7 février 1991 et repris au relevé cadastral du 4 juillet 1994, de constater si des constructions ont été érigées en méconnaissance de ces limites, et le cas échéant, d'en préciser l'ampleur, le tout en tenant compte des pièces existantes, et notamment des actes notariés des 22 juillet 1994, 13 mars 1981, 19 novembre 1971 et 6 octobre 1950* ».

L'expert Raymond DUHR, ne s'étant plus manifesté malgré itératifs rappels du tribunal pour remplir sa mission, a été remplacé par l'expert Félix PECKELS par ordonnance du 24 mars 2005.

L'expert Félix PECKELS a dressé son rapport en date du 28 novembre 2006.

Le rapport a été transmis aux parties après paiement des honoraires de l'expert en mars 2007.

En l'absence de réactions des parties, l'affaire a été fixée à l'audience du 8 avril 2008 pour discuter des suites à réserver à ce dossier.

Lors de cette audience, l'affaire a, de l'accord des parties, été soumise à la mise en état volontaire. Elle a paru successivement aux audiences des 10 juin, 1^{er} juillet, 23 septembre et 25 novembre 2008.

Par exploit d'huissier du 24 novembre 2008, les consorts GROUPE1.) ont mis en intervention les consorts GROUPE2.).

Cette affaire a été inscrite au rôle sous le numéro 119.729. Elle a été soumise à l'instruction de la 8^{ème} section.

Maître HAMMOUCHE s'est constituée le 14 décembre 2008 pour les consorts GROUPE2.).

Par ordonnance du 17 février 2009, le magistrat de la mise en état a prononcé la jonction des deux procédures.

L'affaire a paru successivement aux audiences des 21 avril, 14 juillet, 6 octobre, 10 novembre, 24 novembre et 1^{er} décembre 2009, date à laquelle elle a été clôturée et fixée pour vérification contradictoire des pièces au 8 décembre 2009.

Lors de cette audience, l'affaire a été fixée au 5 janvier 2010 pour plaidoiries, où elle a été plaidée et prise en délibéré.

Par jugement n° 16/2010 du 26 janvier 2010, le tribunal a ordonné une seconde visite des lieux en présence de toutes les parties.

La visite des lieux s'est tenue le 5 mars 2010 en présence de toutes les parties et de leurs mandataires.

Maître Claude WASSENICH a conclu les 12 avril 2010, 19 juillet 2010, 27 juillet 2010, 5 octobre 2010 et 29 novembre 2010.

Maître Max GREMLING a répliqué les 11 juin 2010, 1^{er} octobre 2010 et 25 novembre 2010.

Maître Karima HAMMOUCHE a répondu les 26 juillet et 3 novembre 2010.

L'instruction a, à nouveau, été clôturée le 14 décembre 2010 et le juge rapporteur a été entendu en son rapport oral à l'audience du 1^{er} février 2011.

Prétentions et moyens des parties

Les consorts GROUPE1.) reprennent essentiellement leur argumentation initiale.

Les consorts GROUPE2.) contestent toujours toute responsabilité dans leur chef en tant que vendeurs des lieux litigieux et se reportent à leurs déclarations faites à ce sujet lors de la visite des lieux.

PERSONNE2.) conclut, quant à elle, au bien-fondé de sa demande et se refuse à tout arrangement avec les consorts GROUPE1.).

Motifs de la décision

L'opposition tend à faire rétracter le jugement rendu par défaut et remet en question, devant le même juge, les points jugés par défaut pour qu'il soit de nouveau statué en fait et en droit.

Le tribunal rappelle d'abord que le 3 octobre 1995, PERSONNE2.) a assigné PERSONNE1.) pour se voir reconnaître seule propriétaire d'un immeuble contenant bâtiment, jardin et passage sis à ADRESSE2.), et inscrit au cadastre de la Commune de LIEU1.), section A de LIEU2.), sous le numéro NUMERO1.). Cette propriété comporterait selon elle un passage latéral séparant sa maison de l'immeuble voisin sis au numéro ADRESSE1.), et inscrit au même cadastre sous le numéro NUMERO2.), et figurant comme lot n° 11 (onze) sur un plan cadastral dressé par l'ingénieur PERSONNE6.) en date du 4 juillet 1994. Or, ce passage serait affecté à l'usage des propriétaires du seul immeuble voisin qui l'en auraient ce faisant dépossédée.

Il est constant en cause que les maisons des parties, situées sur les terrains respectifs, sont séparées par un passage latéral menant de la RUE1.) jusqu'aux jardins situés à l'arrière des maisons. C'est la propriété de ce passage, sur toute sa longueur, depuis la RUE1.) jusqu'à la limite postérieure des fonds, qui est actuellement litigieuse.

Il est encore établi que les consorts GROUPE1.) utilisent cette parcelle depuis qu'ils ont emménagé dans les lieux en juillet 1994 comme s'ils en étaient les seuls et véritables propriétaires.

Le tribunal retient ensuite que l'action exercée par PERSONNE2.) s'analyse comme une action en revendication.

Action pétitoire par excellence, l'action en revendication est celle par laquelle une personne réclame, contre un tiers détenteur, la restitution d'une chose dont elle se prétend propriétaire. (...). Elle se fonde sur l'existence du droit de propriété et sur l'absence de possession dans le chef du demandeur : elle tend à joindre l'une à l'autre. Elle postule que c'est à tort que le tiers détient la chose, précisément parce qu'il n'en a pas la propriété. La restitution du bien, but final de la revendication, apparaît comme une conséquence d'un droit de propriété non respecté (H. De Page, Traité élémentaire de droit civil belge, T.VI, n° 118).

La revendication est dirigée contre le possesseur actuel du bien revendiqué (Droit civil, Les biens, Terre, Simler, Lequette, Dalloz, précis, 6^e édition, 2002, n° 520).

PERSONNE2.) revendique actuellement la propriété de la parcelle litigieuse pour l'avoir acquise par acte notarié SECKLER du 7 juillet 1986. Elle soutient, principalement, que son droit de propriété est établi par ce document, sinon subsidiairement, par les mesurages et plans cadastraux dressés en date des 10 novembre 1966, 15 janvier 1991 et 4 juillet 1994 ainsi que par un contrat d'abornement avec croquis dressé le 7 février 1991. Elle fait également plaider que son droit de propriété sur la partie du terrain en litige résulterait encore de l'aveu même des consorts GROUPE2.) qui ont reconnu que l'utilisation du passage en question ne constituait qu'une simple tolérance.

Selon les consorts GROUPE1.), la demande de PERSONNE2.) ne serait pas justifiée, au motif qu'elle n'aurait pas prouvé son droit de propriété sur le passage litigieux, un simple

plan cadastral, en l'occurrence celui de PERSONNE6.) ne saurait constituer une preuve suffisante. De même, l'acte de propriété mentionné du 7 juillet 1986 serait en contradiction avec un acte du 6 octobre 1950 portant sur la propriété voisine et qui parlerait d'une maison d'habitation et de commerce avec passage, hangar, cour, jardin et dépendances. Ils relèvent encore que sur le passage litigieux se trouverait une annexe à leur immeuble, annexe, qui aurait été construite avant la deuxième guerre mondiale, (hangar mentionné dans l'acte du 6 octobre 1950) et dans laquelle se trouverait la chaudière du chauffage de sa maison. Ils estiment ainsi à l'instar des divers propriétaires antérieurs avoir acquis de bonne foi et par juste titre l'immeuble avec l'annexe et le passage, les ventes antérieures n'étant pas basées sur des plans précis.

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 (Encyclopédie Dalloz, v° Revendication, n° 35).

Il s'ensuit que le défendeur à l'instance revendicatoire étant également possesseur est présumé être propriétaire de celle-ci. Cela signifie qu'il conservera le bénéfice de la possession de la chose tant qu'une autre personne ne prouvera pas son droit (Jurisclasseur, code civil, art. 711 à 717, nos 21 et 22).

Le code civil ne propose aucune règle spécifique relative à la manière dont le propriétaire peut ou doit faire preuve de son droit. Le propriétaire n'a aucun moyen de se ménager une preuve opposable à tous. La pré-constitution de la preuve de la propriété est impossible dès lors que celui qui parvient à établir qu'il tient régulièrement son droit de propriété de tel auteur, par convention ou succession, devrait prouver en outre que son auteur a lui-même régulièrement acquis son droit d'un auteur antérieur, qui l'a lui-même acquis d'un auteur précédent, et ainsi de suite jusqu'à l'infini (Droit civil, Les biens, Terre, Simler, Lequette, Dalloz, 6^e éd., p. 355 et ss, n° 506 et ss). La prescription acquisitive mise à part, la preuve de la propriété immobilière ne résulte toujours que de simples présomptions. Il s'agit toujours de comparer des présomptions et de soupeser la force probante respective de celles qui sont invoquées de chaque côté de la barre (Ch. Beudant, Droit civil français, tome IV, « Les biens », éd. 1938, p. 925, n° 832).

Il convient dès lors d'examiner le litige à la lumière de ce qui précède.

Le tribunal relève les éléments suivants :

- les maisons ADRESSE2.) et ADRESSE1.) y compris le passage latéral litigieux figurant comme lot n° 11 sur le mesurage PERSONNE6.) du 4 juillet 1994 avec l'annexe de la maison ADRESSE1.) sont surplombées par des jardins (construction en terrasses),

- le passage litigieux sert comme accès à l'arrière de la maison ADRESSE1.) des consorts GROUPE1.) et se termine par une annexe (hangar) munie d'une fenêtre datant du début du siècle dernier (cf. commentaires de l'expert PECKELS),
- l'annexe comporte plusieurs éléments (local chauffage, toilettes extérieures, ...) et se situe en partie derrière la maison ADRESSE1.) et à côté des escaliers accédant au jardin,
- d'après le plan cadastral depuis 1884, ce passage se situerait sur la parcelle n ° NUMERO1.) créée en 1903, tout comme l'annexe (hangar) qui est construite depuis son origine partiellement sur cette parcelle (actuel local chauffage seul),
- les propriétaires de la parcelle NUMERO1.) (actuellement PERSONNE2.)) ne peuvent accéder directement à ce passage par leur propriété qui ne dessert pas la maison ADRESSE2.) et ne permet aucun accès direct au jardin de cette propriété,
- la configuration des lieux, à savoir les constructions avec jardins en terrasses, est restée inchangée depuis les premiers croquis cadastraux de 1885,
- l'acte du notaire FABER daté du 6 octobre 1950 porte sur la vente par adjudication publique d'une maison d'habitation et de commerce avec passage, hangar, cour, jardin et dépendances sise à ADRESSE4.) et ADRESSE1.), figurant au cadastre de la Commune de LIEU1.), sous la section A numéro NUMERO2.) d'une contenance de 2 ares 10 centiares (acquisition consorts GROUPE3.)),
- l'acte du notaire BERNARD daté du 19 novembre 1971 porte sur la vente d'une maison d'habitation et de commerce avec toutes ses appartenances et dépendances sise à ADRESSE4.)/ADRESSE1.), inscrite au cadastre de la Commune de LIEU1.), sous la section A et le numéro NUMERO2.), lieu-dit « RUE1.) » contenant 2 ares 10 centiares (acquéreurs consorts GROUPE4.) - vendeurs consorts GROUPE3.)),
- l'acte du notaire BOURG (successeur du notaire BERNARD et dépositaires des actes de ce dernier) daté du 13 mars 1981 porte sur la vente d'une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à ADRESSE4.), inscrite au cadastre de la Commune de LIEU1.), sous la section A de LIEU2.) comme suit : numéro NUMERO2.), lieu-dit « RUE1.) », maison, place, contenance 2 ares 10 centiares (acquéreurs consorts GROUPE2.) - vendeurs consorts GROUPE4.)),
- les consorts GROUPE2.) ont divisé leur immeuble en deux lots à vendre séparément avec des surfaces respectives de 1 are 13 centiares et 0 are 97 centiares, soit au total 2 ares 10 centiares,
- l'acte du notaire DECKER daté du 22 juillet 1994 porte sur la vente d'une maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances sise à ADRESSE4.),

inscrite au cadastre comme suit : Commune de LIEU1.), sous la section A de LIEU2.), partie du numéro NUMERO2.), lieu-dit « RUE1.) », maison-bâtiment (partie), place, contenant 1 are 13 centiares, délimité comme lot 2 sur le plan cadastral PERSONNE6.) du 4 juillet 1994 (acquéreurs consorts GROUPE5.) - vendeurs consorts GROUPE2.),

- l'acte du notaire DECKER daté du 22 juillet 1994 porte sur la vente d'une maison d'habitation avec place et toutes autres appartenances et dépendances sise à ADRESSE1.), inscrite au cadastre comme suit : Commune de LIEU1.), sous la section A de LIEU2.), partie du numéro NUMERO2.), lieu-dit « RUE1.) », maison-bâtiment (partie), place, contenant 0 are 97 centiares, délimité comme lot 1 sur le plan cadastral PERSONNE6.) du 4 juillet 1994 (acquéreurs consorts GROUPE1.) - vendeurs consorts GROUPE2.).

Compte tenu de ces éléments, il y a lieu d'abord de retenir que le passage ainsi qu'une partie de l'annexe derrière la maison ADRESSE1.) (actuel local chauffage) se situent d'après les indications cadastrales depuis 1884 sur la parcelle NUMERO1.) (actuelle propriété PERSONNE2.).

PERSONNE2.) entend se servir de ce fait pour établir sa propriété sur le passage litigieux.

S'il est vrai que le document cadastral ne constitue pas une preuve de la propriété foncière, il ne demeure pas moins qu'il possède la valeur d'une présomption, d'un indice qui peut être combattu par la preuve contraire.

Le tribunal constate à cet égard que l'expert PECKELS a émis dans son rapport l'hypothèse selon laquelle l'inscription des parcelles sur le plan cadastral est erronée depuis 1884 et que cette erreur a été reportée successivement sur les plans cadastraux mis à jour.

L'éventualité d'une erreur au niveau du cadastre est confortée par la configuration particulière des lieux impliquant que seul le propriétaire de l'immeuble situé au n° ADRESSE1.) peut utiliser le passage et l'annexe visés.

S'y ajoute le fait que le passage a été vendu avec la maison d'habitation regroupant les numéros ADRESSE1.) et ADRESSE4.) en 1950 et depuis lors, a fait l'objet des ventes successives de 1971, 1981 et 1994. Or, suivant l'expert PECKELS, il ne peut s'agir que du passage litigieux.

Il s'ensuit que les documents cadastraux présentés n'emportent pas la conviction du tribunal pour retenir la propriété des éléments litigieux dans le chef de PERSONNE2.).

PERSONNE2.) entend ensuite se prévaloir des allégations actuelles des consorts GROUPE2.).

Le tribunal constate cependant que ces déclarations sont formellement contredites par l'attitude de PERSONNE4.) lors de l'établissement du contrat d'abornement du 7 février 1991. Ce dernier a en effet refusé de signer le contrat, non pas pour des problèmes de compréhension de la langue française comme il le prétend actuellement, mais au motif que le passage latéral lui appartiendrait et que cette situation existait déjà lors de son acquisition de la maison et bien auparavant.

Pour conclure, il y a encore lieu de relever que PERSONNE2.) ne conteste pas que seuls les propriétaires de la maison ADRESSE1.) ont utilisé le passage litigieux depuis son acquisition de la maison ADRESSE2.) en 1986. Toute contestation de sa part serait au demeurant infondée compte tenu de la situation des lieux telle que décrite ci-avant.

Il découle de tout ce qui précède que l'opposition est fondée.

Au vu de la décision à intervenir dans le cadre de la demande principale, la mise en intervention est devenue sans objet.

Procédure vexatoire et abusive

Les consorts GROUPE2.) ont encore réclamé l'allocation de dommages et intérêts pour procédure abusive et vexatoire.

Longtemps il a été jugé en la matière que l'exercice d'une action en justice, de même que la défense à une telle action ne dégénèrent en abus que s'ils constituent un acte de malice ou de mauvaise foi ou s'il s'agit d'une erreur grossière équipollente au dol. Mais il est affirmé aujourd'hui que la faute, même non grossière et dolosive, suffit lorsqu'un préjudice en résulte, à justifier une condamnation à des dommages et intérêts (cf. Rev. Trim. Dr. Civ. 1991, page 160, par V. Normand).

Dans ces conditions, le tribunal considère que le seul fait pour les consorts GROUPE1.) d'avoir introduit cette action récursoire à l'encontre des consorts GROUPE2.) ne suffit pas à les constituer en faute.

Par ailleurs, les consorts GROUPE2.) restent en défaut de prouver l'existence d'un quelconque dommage dans leur chef résultant de cette action.

La demande est dès lors à rejeter.

Sur 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 (Cass. fr., Civ 2^e, 10 octobre 2002, Bull. 2002. II, no 219, p. 172).

En l'espèce, les demandes afférentes des parties ne sont pas fondées.

PAR CES MOTIFS :

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

vidant les jugements des 23 octobre 2002, 17 décembre 2002 et 26 janvier 2010 ;

déboutant de toutes autres conclusions comme mal fondées ;

dit l'opposition fondée ;

partant, met à néant le jugement du 27 novembre 1995 ;

statuant à nouveau,

dit la demande de PERSONNE2.) non fondée ; en déboute,

dit la mise en intervention de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) sans objet ; en déboute,

laisse les frais de cette demande à charge de PERSONNE1.) et de PERSONNE3.) ;

donne acte à PERSONNE4.) et à PERSONNE5.) de leur demande reconventionnelle pour procédure abusive et vexatoire ;

la déclare non fondée et en déboute ;

déboute chacune des parties de sa demande basée sur l'article 240 du nouveau code de procédure civile ;

condamne PERSONNE2.) à tous les frais et dépens de l'instance et en ordonne la distraction au profit de Maître Max GREMLING, avocat concluant, qui la demande affirmant en avoir fait l'avance.