

**Jugement civil no. 277/2017 (XVIIe chambre)**

Audience publique du mercredi, huit novembre deux mille dix-sept.

**Numéro 177741 du rôle**

Composition:

Michèle HORNICK, vice-président,  
Julie MICHAELIS, juge,  
Emina SOFTIC, juge,  
Arnold LAHR, greffier.

**ENTRE**

**A.),** demeurant à L-(...)

partie demanderesse aux termes d'un exploit de l'huissier de justice Gilles HOFFMANN de Luxembourg du 3 juin 2016,

partie défenderesse sur reconvention,

comparaissant par Maître André HARPES, avocat, demeurant à Luxembourg,

**ET**

**B.),** demeurant à L-(...)

partie défenderesse aux fins du prédit exploit HOFFMANN,

partie demanderesse par reconvention,

comparaissant par Maître Gaston VOGEL, avocat, demeurant à Luxembourg,

---

## Le Tribunal:

Vu l'ordonnance de clôture du 18 octobre 2017.

Entendu le rapport fait en application de l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile.

Entendu **A.)** par l'organe de Maître Diana RAIMUNDO FERREIRA, avocat, en remplacement de Maître André HARPES, avocat constitué et **B.)** par l'organe de Maître Emanuelle RUDLOFF, avocat, en remplacement de Maître Gaston VOGEL, avocat constitué.

### **Faits**

Suivant acte de vente du 18 février 1999, **A.)** a acquis un terrain de 05a 70ca, sis à L(...) sur la parcelle inscrite au cadastre de la commune de (...), section A des BOIS, sous le numéro initial 233/2068 devenu numéros 233/2589 et 233/2590 suite au mesurage n°854 du 3 décembre 2010 et y a construit sa maison d'habitation.

**B.)** est propriétaire de la parcelle contiguë inscrite au cadastre de la commune de (...) sous le numéro 233/2069.

Suivant mesurage n° 364 effectué le 29 août 1974, la parcelle appartenant actuellement à **A.)** correspondant au lot n°110 mesure 05a 70ca, de même que celle de **B.)** correspondant au lot n°109.

Le 2 juillet 2009, une autorisation de construire un garage en annexe de sa maison d'habitation est délivrée à **B.)**.

A la requête de **A.)**, l'huissier de justice Guy ENGEL dresse le 12 mars 2010 un procès-verbal constatant un chantier en cours sur la parcelle de **B.)**.

Par courrier du 5 janvier 2011 adressé au bourgmestre de la commune de (...), le mandataire de **A.)** dénonce un empiètement de la construction litigieuse sur la propriété de la requérante. A l'appui de son courrier, il verse un plan de mesurage établi par le géomètre **C.)** le 14 décembre 2010 et demande au bourgmestre d'intervenir par un arrêté de fermeture du chantier.

Le 12 janvier 2012, le mandataire de **B.)** informe le bourgmestre, d'une part, que le mur de soutènement du garage est érigé exactement à l'endroit de l'ancien mur appartenant à **B.)** et, d'autre part que les dispositions sur la prescription acquisitive seraient applicables.

Par courrier du 13 janvier 2011, le mandataire de la commune de (...) informe **A.)** et **B.)** que les problèmes relatifs à l'empiètement sur un terrain voisin ne relèvent pas de la compétence du bourgmestre mais sont régis par le droit civil.

### **Procédure et demandes des parties**

Par exploit d'huissier de justice du 3 juin 2016, **A.)** a donné assignation à **B.)** à comparaître devant le Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'entendre condamner à procéder ou à faire procéder, à ses frais, à la démolition du garage érigé sur la propriété cadastrale numéro 233/2069 empiétant sur la propriété de la requérante, ainsi qu'à la remise en état des lieux et ce, dans un délai de trois mois à compter de la signification du jugement à intervenir sous peine d'une astreinte de 450 EUR par jour de retard.

Elle sollicite encore l'allocation d'une indemnité de 5.500 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, la condamnation aux frais et dépens et l'exécution provisoire du jugement.

La responsabilité de **B.)** est recherchée sur base de l'article 545 du Code civil.

A l'appui de sa demande, **A.)** fait exposer que les travaux de construction du garage sur le fonds voisin appartenant à **B.)** ont abouti à un empiètement sur sa propriété, en ce que le nouveau mur du garage et ses fondations se situent sur son terrain.

En effet, il ressortirait d'un rapport dressé le 12 mars 2012 par l'expert Steve Ramses HENIN, nommé par jugement du tribunal de paix du 28 septembre 2011, numéro 3583/11, que la construction litigieuse érigée par **B.)** empiète de +/- 25 cm sur la propriété de **A.)**.

La partie demanderesse fait ensuite valoir que les fondations du garage érigées sur son terrain sont d'au moins 30 cm plus larges que le mur qu'elles supportent, de sorte que l'empiètement serait plus important que les +/- 25 cm retenus par l'expert HENIN dans son rapport du 12 mars 2012.

Ainsi, l'empiètement sur la propriété de **A.)** serait d'au moins 60 cm.

Cet empiètement constituerait une violation intolérable de son droit de propriété, de sorte qu'il y aurait lieu de condamner **B.)** à démolir la construction litigieuse.

Pour sa part, **B.)** conteste la réalité d'un empiètement sur la propriété de **A.)** puisque la même bordure séparant les deux parcelles existerait depuis plus de 30 ans.

En effet, le premier propriétaire du terrain appartenant à la partie **A.)** aurait érigé un mur logeant le trottoir sans toutefois le faire aller jusqu'à la limite de sa parcelle. Or, l'entrepreneur ayant construit en 1977 la maison de **B.)** aurait érigé un mur séparant les deux propriétés qu'il a relié au premier mur.

Comme **A.)** aurait acheté le bien immobilier dans l'état dans lequel il se trouvait en 1999, elle aurait accepté la limite de propriété.

Ensuite, **B.)** explique que, lors de la construction du garage litigieux, une partie du mur séparant les deux propriétés a été démolie et qu'un mur de soutènement du garage a été érigé au même endroit.

La partie défenderesse invoque la prescription acquisitive de trente ans sur cette partie du terrain de **A.)** au motif qu'elle a exercé une possession continue, non

interrompue, paisible, publique, non équivoque sur la parcelle litigieuse n°233/2590 conformément à l'article 2229 du Code civil.

Par conséquent, la requérante ne serait plus le propriétaire de la parcelle n°233/2590 et elle ne serait pas en droit de réclamer la démolition de la construction érigée sur une partie de cette parcelle.

Elle demande partant au tribunal de déclarer qu'elle est devenue propriétaire de la parcelle litigieuse par prescription trentenaire et d'ordonner la modification de la matrice cadastrale afférente.

A titre subsidiaire, **B.)** invoque un abus de droit de la part de **A.)**.

L'atteinte ayant été minime, elle ne justifierait pas une mesure disproportionnée, telle que la destruction du garage.

En termes de réplique, **A.)** souligne que le rapport d'expertise HENIN du 12 mars 2012 dressé dans le cadre d'une action en bornage entre parties a été entériné par un jugement du tribunal de paix de Luxembourg du 13 juin 2012 et signifié à **B.)** le 12 juillet 2012. Ce jugement ayant acquis force de chose jugée, il ne saurait plus être remis en cause par la partie défenderesse. Par ailleurs, cette dernière n'aurait soulevé aucune contestation ni lors des mesures d'expertise, ni lors de la procédure de l'action en bornage.

Elle conteste qu'il y ait possession conformément aux exigences de l'article 2229 du Code civil, en ce que la volonté de posséder à titre de propriétaire ferait défaut dans le chef de **B.)**.

Cette dernière n'aurait réalisé qu'en 2007, sinon au plus tard en 2010, lors de sa demande tendant à l'agrandissement de sa maison d'habitation, qu'une partie du garage empièterait sur le terrain de la partie **A.)**. Ainsi, avant cette date, elle n'aurait pas pu se considérer comme propriétaire de la parcelle litigieuse.

Par ailleurs, **A.)** aurait signalé l'empiètement sur son terrain dès janvier 2010, donc à une époque où seules les fondations du garage étaient coulées, la construction du mur du garage n'étant pas encore entamée.

Comme la défense du droit de propriété ne serait pas susceptible de dégénérer en abus de droit, il y aurait lieu de débouter **B.)** de l'intégralité de ses demandes.

### **Les motifs de la décision**

Aux termes de l'article 2219 du Code civil « *la prescription est un moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps, et sous les conditions déterminées par la loi* ».

La prescription acquisitive, encore appelée usucapion, est un mode d'acquisition de la propriété d'un bien immobilier en raison de la possession qu'on en a. Aux termes de l'article 2229 du Code civil, pour conduire à la prescription, la possession doit être

continue, paisible, publique et non équivoque. En outre la possession, pour exister, suppose que celui qui s'en prévaut doit avoir accompli des actes matériels sur la chose et il doit les avoir accomplis à titre de propriétaire.

En application de l'article 2262 du Code civil, le délai normal de l'usucapion est d'une durée de trente ans.

Le possesseur peut être amené à invoquer la prescription acquisitive en défense à une demande en revendication intentée par celui qui se prétend véritable propriétaire et fonde son affirmation sur un titre. Dès lors que toutes les conditions d'efficacité en sont réunies, la prescription acquisitive fait échec à une telle demande (cf. LexisNexis Jurisclasseur Notarial Formulaire, v° Propriété, Fasc. 40: Propriété - Prescription acquisitive).

L'usucapion ne constitue pas seulement un moyen de preuve efficace du droit de propriété, mais elle permet encore au possesseur d'acquérir la propriété, même en l'absence de titre (art. 2262 du Code civil); c'est à celui qui se prévaut d'une possession contraire aux titres existants, quelque anciens qu'ils soient, qu'incombe l'obligation de prouver que sa possession réunit les conditions et la durée nécessaire pour entraîner la prescription acquisitive.

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.

Le titre de propriété de la parcelle inscrite sous le numéro initial 233/2068 devenu ensuite numéros 233/2589 et 233/2590 suite au mesurage n°854 du 3 décembre 2010 n'exclut dès lors pas que la propriété d'une partie du terrain, en l'occurrence la parcelle numéro 233/2590 soit revendiquée par **B.)** par usucapion.

Par ailleurs, la décision du tribunal de paix du 13 juin 2012 qui a statué sur une demande en bornage, tendant exclusivement à la fixation de la ligne divisoire entre les fonds, n'y fait pas obstacle étant donné qu'elle n'a pas tranché la question de la propriété de la parcelle.

Il y a lieu de relever encore que l'argumentation de la partie **A.)** suivant laquelle **B.)** n'aurait soulevé aucune contestation ni lors des mesures d'expertise ni au cours de la procédure relative à l'action en bornage est sans pertinence, dans la mesure où les renonciations ne se présument pas. Ainsi, il est de principe que la renonciation à la prescription ne saurait résulter du silence du possesseur, le silence étant trop équivoque pour qu'on l'interprète comme un refus d'invoquer la prescription. Ne sont, à cet égard, significatifs que des faits accomplis volontairement et en connaissance de cause (Encyclopédie Dalloz, Répertoire de droit civil, v° Prescription acquisitive, numéro 150).

Le tribunal relève ensuite qu'il se dégage des conclusions prises par les parties et des pièces soumises à son appréciation qu'avant les travaux de construction du

garage en annexe, le mur de séparation était perçu comme privatif dans le chef de **B.**).

Il résulte plus particulièrement des explications de la partie défenderesse corroborées par l'attestation testimoniale d'**D.**) du 17 mars 2017 versée en cause que le mur de séparation englobant actuellement la parcelle litigieuse n°233/2590 a été construit en 1975, soit en même temps que la maison d'habitation de **B.**).

Il faut ajouter que dans son rapport, l'expert HENIN retient que les piquets retrouvés au fond de la parcelle **B.**), ainsi que le mur, construit *vraisemblablement* lors de la construction des maisons sont décalées de +/- 25 centimètres.

La construction de ce mur de séparation constitue une emprise à titre de propriétaire de **B.**) sur la parcelle litigieuse.

La partie **A.**) ne contestant pas que l'ancien mur de séparation ait été construit en 1975, il s'ensuit qu'il y a lieu de retenir dans le chef de **B.**) une possession de plus de 30 ans sur la parcelle litigieuse.

En application de l'article 2230 du Code civil, **B.**) est présumée avoir posé ces actes dans l'intention de se comporter comme le propriétaire du terrain.

*L'animus domini* s'induit ainsi naturellement du corpus. Les actes matériels sont le reflet de la volonté de celui qui les accomplit de se comporter en maître de la chose.

Le fait de maintenir un mur de séparation dénote dans le chef de **B.**) la volonté de se comporter en véritable propriétaire de la parcelle litigieuse.

Partant, **B.**) est fondée à se prévaloir de la prescription acquisitive sur la parcelle numéro 233/2590.

Si la partie **A.**) ne conteste pas que le mur de séparation a été construit lors de la construction de la maison voisine, elle soutient toutefois que le mur de soutènement du garage aurait une largeur plus importante que l'ancien mur, soit plus des +/-25 cm retenus par l'expert HENIN.

Il résulte de l'attestation testimoniale de **E.**), ingénieur de l'entreprise ayant construit le mur du garage que *le nouveau mur a été placé au même alignement que celui qui était démolit*.

Or, la partie demanderesse reste en défaut de soumettre au tribunal un quelconque élément de nature à prouver un empiètement sur la propriété de **A.**) allant au-delà des limites de l'ancien mur de séparation et à contredire ladite attestation testimoniale.

Le moyen afférent est dès lors à rejeter.

Il s'ensuit que **B.**) est devenue propriétaire par usucapion de la parcelle numéro 233/2590.

Dans la mesure où aucune des deux parties n'établit l'iniquité requise par l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile, elles sont à débouter de leurs demandes respectives en allocation d'une indemnité de procédure.

### **PAR CES MOTIFS**

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième section, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement et sur base du rapport fait conformément à l'article 226 du Nouveau Code de procédure civile,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle,

dit la demande principale non fondée,

dit la demande reconventionnelle fondée,

partant, constate que **B.)** est devenue propriétaire de la parcelle numéro 233/2590 par prescription acquisitive de 30 ans,

ordonne la transcription du présent jugement au Bureau des Hypothèques 1 à Luxembourg en marge du répertoire,

dit que l'inscription cadastrale de la parcelle numéro 233/2590, située dans la commune de (...), section A des BOIS, au lieu dit « (...) » est à

rectifier au profit de **B.)**,

déboute **A.)** et **B.)** de leurs demandes respectives sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

condamne **A.)** aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de Maître Gaston VOGEL qui la demande, affirmant en avoir fait l'avance.