

Texte pseudonymisé

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

Jugement civil no. 2024TALCH17/00185 - XVIIe chambre

Audience publique du mercredi, dix juillet deux mille vingt-quatre.

Numéro TAL-2022-06875 du rôle

Composition:

Carole ERR, vice-président,
Patricia LOESCH, premier juge,
Karin SPITZ, juge déléguée,
Pascale HUBERTY, greffier.

E n t r e

1) PERSONNE1.), responsable technique, demeurant L-ADRESSE1.),

2) PERSONNE2.), ingénieur civil, demeurant L-ADRESSE1.),

parties demanderesses aux termes d'un exploit de l'huissier de justice suppléant Max GLODÉ en remplacement de l'huissier de justice Geoffrey GALLÉ de Luxembourg du 23 août 2022,

parties défenderesses sur reconvention,

comparaissant par Maître Edévi AMEGANDJI, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

e t

1) PERSONNE3.), demeurant à L-ADRESSE2.),

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

parties défenderesses aux fins du prédit exploit GALLÉ,

parties demanderesses par reconvention,

comparaissant par Maître David YURTMAN, avocat à la Cour, demeurant à Luxembourg,

L e T r i b u n a l

Vu l'ordonnance de clôture du 22 mai 2024.

Les mandataires des parties ont été informés par l'ordonnance de clôture de la fixation à l'audience des plaidoiries du mercredi, 19 juin 2024.

Entendu PERSONNE3.) et PERSONNE4.) par l'organe de Maître Gwendoline BELLA, avocat à la Cour, en remplacement de Maître David YURTMAN.

Maître Edévi AMIGANDJI ne se présenta pas à l'audience publique.

L'affaire a été prise en délibéré à l'audience de plaidoiries du 19 juin 2024.

Faits

La maison sise à ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO1.) a été vendue en date du 23 décembre 1992 par PERSONNE5.) et PERSONNE6.) à leur fils PERSONNE3.).

Les époux ALIAS1.), parents de PERSONNE3.), ont habité dans la maison sise à ADRESSE4.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO2.).

La parcelle non bâtie inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO3.), objet du présent litige, est un jardin situé derrière la maison de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

PERSONNE5.) est décédé le 18 septembre 2020.

Par acte notarié de vente du 4 avril 2022, PERSONNE6.), veuve PERSONNE5.), a vendu à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à L-ADRESSE4.) inscrite au cadastre comme suit :

Commune de ADRESSE5.) :

- 1) numéro NUMERO3.), lieu-dit : « ADRESSE6.) », place contenant 3,23 ares
- 2) numéro NUMERO2.), lieu-dit : « ADRESSE6.) », place (occupée), bâtiment à habitation, contenant 3,36 ares.

Procédure

Par assignation du 23 août 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont fait comparaître PERSONNE3.) et PERSONNE4.) devant le tribunal d'arrondissement de ce siège.

L'article 194 du Nouveau Code de procédure civile prévoit qu'avant la clôture de l'instruction, les parties notifieront des conclusions de synthèse qui reprendront les prétentions et moyens présentés ou invoqués dans leurs conclusions antérieures. À défaut, elles sont réputées les avoir abandonnés et le tribunal ne statuera que sur les dernières conclusions notifiées.

Il y a partant lieu de prendre en considération les conclusions de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) du 18 avril 2024 comme conclusions de synthèse et celles du 30 janvier 2024 de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Des renvois dans les conclusions de synthèse à des conclusions antérieures sont sans effet.

Prétentions et moyens des parties

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent à voir déclarer sinon confirmer qu'ils sont propriétaires de la parcelle litigieuse non bâtie inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO3.) suivant acte notarié du 4 avril 2022 dressé par devant le notaire Carlo GOEDERT et de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement sinon *in solidum* à leur payer le montant de 7.500 EUR avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice sinon à partir du jugement à intervenir jusqu'à solde.

En outre, ils demandent la majoration du taux d'intérêt légal de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à partir de la signification du jugement à intervenir. Les demandeurs sollicitent encore la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement sinon *in solidum* à leur payer une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile ainsi qu'aux frais et dépens de l'instance.

A l'appui de leur demande, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'PERSONNE6.) et son mari, feu PERSONNE5.) étaient propriétaires de plusieurs biens dans la commune de ADRESSE3.) :

- la maison sise à ADRESSE2.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO1.) vendue en date du 23 décembre 1992 à leur fils PERSONNE3.),
- la maison sise à ADRESSE4.), inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO2.),
- la parcelle non bâtie inscrite au cadastre de la commune de ADRESSE3.) sous le numéro NUMERO3.), objet du présent litige.

Ils expliquent que selon le plan cadastral du lieu concerné, le lot numéro NUMERO3.) est situé derrière la maison appartenant à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et que ceux-ci l'occupent de fait.

Ils auraient pris des renseignements sur la situation des propriétés mises en vente par PERSONNE6.) auprès de celle-ci, de l'agent immobilier et de l'administration communale de Schengen.

Renvoyant à l'acte notarié de vente du 4 avril 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent qu'en leur qualité d'acquéreurs, ils ont acheté auprès d'PERSONNE6.), en sa qualité de vendeuse, les parcelles inscrites aux numéros de cadastre NUMERO3.) et NUMERO2.).

Or, à la fin du mois d'avril 2022, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) auraient empêché leur accès sur le lot NUMERO3.) ayant cependant fait l'objet de la vente du 4 avril 2022.

Le 23 décembre 1992, PERSONNE3.) aurait acquis de ses parents la maison sise à Wellenstein, 28 (16A), ADRESSE6.), d'une contenance de 2 a 88 ca, inscrite au numéro du cadastre NUMERO4.).

Ils ajoutent que le terrain inscrit au numéro du cadastre NUMERO3.) faisait office de jardin pour les deux ménages à l'époque.

Se référant à l'acte notarié de vente du 4 avril 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'ils sont les propriétaires de la parcelle litigieuse inscrit au numéro du cadastre NUMERO3.) et ils contestent formellement le fait des assignés de les empêcher de jouir du bien leur appartenant.

Par conséquent, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent au tribunal de faire supprimer les plantations, constructions et ouvrages qui ont été faits par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), à leurs frais exclusifs conformément à l'article 555 du Code civil.

Quant à la prescription trentenaire de l'article 2262 du Code civil, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) font valoir que les défendeurs ne rapportent pas la preuve de leur intention de se comporter depuis trente ans comme de véritables propriétaires du jardin ayant appartenu au couple ALIAS1.).

Il serait plus exact de se référer à la date d'acquisition de la maison numéro ADRESSE2.), dans laquelle PERSONNE3.) et PERSONNE4.) résident pour déterminer à partir de quel moment ils se sont comportés comme seuls et uniques propriétaires du jardin alors qu'PERSONNE6.) dit le contraire dans son attestation testimoniale.

PERSONNE6.), propriétaire antérieure de la parcelle litigieuse, expliquerait que l'espace vendu lui appartenait entièrement et cette position serait confirmée par l'attestation testimoniale d'autres membres de la famille, à savoir de PERSONNE7.) et de PERSONNE8.).

Quant à la validité de l'attestation testimoniale d'PERSONNE6.), ils expliquent qu'elle a été rédigée par PERSONNE9.), dictée par PERSONNE6.) sur le fondement de l'acte notarié du 29 septembre 2021 qui lui en donne droit.

Les demandeurs soulignent que ce n'est que dans les années 2000 que PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ont réalisé sur la parcelle litigieuse des aménagements en matériaux provisoires tels que la construction d'un abri de jardin, la fabrication d'une clôture et d'autres plantations pour induire le public en erreur et lui faire croire qu'ils en sont les réels propriétaires.

Les parties assignées n'auraient pas posé assez d'actes d'usage de propriétaire tels que le paiement des taxes, un raccordement au réseau de distribution d'eau et d'électricité.

Renvoyant aux documents produits par la commune de ADRESSE3.) indiquant que la maison au ADRESSE2.) a fait l'objet d'un incendie qui a attaqué toute la toiture nécessitant une nouvelle construction de la toiture, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) estiment que les parties adverses n'ont pas continué à posséder utilement l'espace litigieux pendant les travaux.

Quant au préjudice, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) soutiennent selon le dernier état de leurs conclusions qu'ils ont subi un dommage lié à l'absence de jouissance de leur terrain pendant 24 mois qu'ils évaluent au montant de 5.000 EUR.

En plus, selon le dernier état de leurs conclusions, ils demandent la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement sinon *in solidum* au montant de 9.500 EUR (= 500 € x 19) qui représente leur dommage relatif à la location d'un nouvel espace de jardin depuis août 2022.

Ils demandent la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement sinon *in solidum* à leur payer le montant de 5.850 EUR (TTC) du chef de frais d'avocat compte tenu de la valeur du litige et du volume des prestations déjà fournies.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent au rejet de l'exception du libellé obscur au motif qu'ils ont clairement énoncé l'action en revendication du bien immobilier acquis suivant acte notarié de vente du 4 avril 2022.

Ils indiquent qu'ils demandent reconnaissance de leur droit de propriété sur la parcelle litigieuse qui est utilisée à tort par les parties adverses et qu'il est évident qu'il s'agit d'une action pétitoire pour laquelle le tribunal saisi est compétent.

En outre, ils précisent qu'ils ont ouvert une action en plainte contre les défendeurs qui bloquent par la clôture l'accès à la parcelle litigieuse.

Ils répliquent que les conditions de la prescription acquisitive des parties défenderesses ne sont pas réunies étant donné que bien que l'acte de vente ait été signé entre le couple ALIAS1.) et leur fils PERSONNE3.) en 1992, cette propriété n'a été habitable que des années plus tard.

Faisant valoir que les deux couples étaient enregistrés à la même adresse sise à ADRESSE4.) pendant des années suite à l'achat jusqu'à l'achèvement des travaux, ils soulignent qu'il était matériellement impossible pour le couple LALIAS2.) de s'être installé dans la maison dépourvue de toiture, au ADRESSE2.) et de s'être occupé tout seul de la parcelle querellée avant 1994.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) soulèvent *in limine litis* l'exception du libellé obscur de l'assignation et concluent à la nullité de l'exploit d'huissier du 23 août 2022.

Ils critiquent l'assignation au motif que les demandeurs précisent que la présente procédure a comme objectif de demander la réparation du préjudice subi résultant de la responsabilité des défendeurs sur base des dispositions de l'article 545 du Code civil et de mentionner également l'action en revendication sans développement en ce sens.

Sous le point 5 « Action en revendication », PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demanderaient de faire supprimer les plantations, constructions et ouvrages faits par

les défendeurs à leurs frais exclusifs conformément à l'article 555 du Code civil, demande non reprise dans le dispositif de l'assignation.

Les ordres de subsidiarité ne répondraient à aucune suite logique et ne viseraient qu'à contester l'usucapion et en reprenant dans le dispositif la question de la déclaration de la propriété, ils solliciteraient la condamnation au paiement d'un montant de 7.500 EUR sans autre justification de la base légale invoquée en raison de l'occupation de leur terrain.

Les défendeurs soutiennent qu'il ne résulte pas de l'assignation si PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont entendu se pourvoir au possessoire ou au pétitoire.

A titre subsidiaire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.), pour autant que les parties adverses aient entendu agir au possessoire, soulèvent l'incompétence du tribunal d'arrondissement alors que la compétence en cette matière est réservée à la Justice de paix en vertu de l'article 4 (4) du Nouveau Code de procédure civile.

Ils indiquent qu'ils ignorent de quelle action en complainte il est question aux dernières conclusions adverses.

A titre plus subsidiaire, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent à voir constater la possession continue, paisible, publique et non équivoque dans leur chef depuis leur installation en date du 28 septembre 1990, date de leur mariage, sinon du 18 mars 1991, date de leur enregistrement à la commune et de dire que la prescription acquisitive est donnée.

Quant à l'attestation d'PERSONNE6.), ils contestent qu'elle l'ait rédigée alors que l'écriture diverge de celle de son testament.

Ils contestent également ses affirmations et font valoir qu'elle a cédé un bien ne lui appartenant plus depuis des décennies.

Afin de garantir un débat équitable et de préserver les droits de la défense, ils versent en cause les déclarations d'PERSONNE4.) reprenant la réalité des faits.

Quant au courriel de la commune versé sans pièces jointes, ils soutiennent que la commune ne fait que transmettre les autorisations de construire concernant la maison leur appartenant et renvoie pour le surplus aux mentions du cadastre.

Concernant la situation des lieux, les défendeurs exposent que la parcelle litigieuse est attenante à leur maison et que la configuration actuelle ne laisse planer aucun doute que ce jardin leur appartient depuis des décennies.

L'accès au jardin se ferait par leur maison, le jardin serait délimité par une clôture installée par eux, une terrasse aurait été installée par eux, et des plantations et autres arbres auraient été plantés par eux.

PERSONNE4.) indiquerait dans son attestation que la seule parcelle utilisée par PERSONNE6.) et feu son époux était celle inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO5.), appartenant aujourd'hui à PERSONNE8.).

Les défendeurs soutiennent qu'ils se sont mariés à Wellenstein le 28 septembre 1990 et que PERSONNE3.), est né le 13 avril 1964 dans la maison de ses parents jusqu'à ce que la maison voisine ait été définitivement construite, à savoir jusqu'en date du 18 mars 1991.

PERSONNE4.) aurait vécu avec PERSONNE3.) dès leur mariage.

L'acte notarié aurait été signé le 10 décembre 1992, mais ils auraient déjà résidé dans la maison avant la signature de cet acte, tel qu'il résulterait des actes du changement du régime matrimonial et de vente du 10 décembre 1992.

Ils exposent que pendant 32 ans, ils ont utilisé, aménagé, entretenu et jouit du jardin comme étant le leur et ce de manière exclusive et ils indiquent que le jardin ne faisait pas office de jardin pour les deux ménages.

Ils ajoutent que le morcellement intervenu en 2021 a été fait dans une optique de partage dans le suivi du décès de PERSONNE5.) du 18 septembre 2020 et que les terrains morcelés devaient en principe revenir aux différents héritiers et le jardin devait leur revenir, raison pour laquelle les limites de la parcelle numéro NUMERO3.) correspondent strictement aux limites de leur jardin.

L'utilisation et l'entretien du jardin par eux serait univoque depuis des décennies et nonobstant cette possession publique et non équivoque résultant des installations, plantations, chiens, clôtures et portes fenêtres donnant sur le jardin, les parties adverses n'auraient posé aucune question.

Ils exposent que les parties adverses ont remarqué depuis leur première visite que l'accès au jardin ne se faisait pas par la maison d'PERSONNE6.) mais que seule leur porte donne sur le jardin.

Pour démontrer qu'ils se sont comportés comme de véritables propriétaires du jardin pendant plus de 30 ans, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) renvoient aux attestations testimoniales versées en cause.

Ils contestent que la toiture a été ravagée par un incendie et précisent que l'incendie a eu lieu en-dessous de la grange en bois et non pas dans la maison et que seules la peinture et la cuisine ont nécessité une remise en état et que pendant ces travaux, ils ont continué à jouir du terrain.

Concernant le dommage invoqué par PERSONNE1.) et PERSONNE2.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) contestent la demande en son principe et en son quantum.

A titre reconventionnel, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) demandent la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour le tout à leur payer le montant de 8.795,80 EUR du chef d'honoraires d'avocat exposés.

En outre, ils demandent la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour le tout à leur payer une indemnité de procédure de 5.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile.

Finalement, ils demandent la condamnation de PERSONNE1.) et PERSONNE2.) solidairement sinon *in solidum* sinon chacun pour le tout aux frais et dépens de l'instance avec distraction au profit de leur mandataire.

Motifs de la décision

- quant au libellé obscur

L'exception du libellé obscur trouve son fondement légal dans l'article 154, point 1) du Nouveau Code de procédure civile, aux termes duquel l'assignation doit contenir l'objet et un exposé sommaire des moyens à peine de nullité.

L'exception du libellé obscur a été soulevée *in liminis litis* et est dès lors recevable.

Il est généralement admis que si l'exposé des moyens peut être sommaire, il doit néanmoins être suffisamment précis pour mettre le juge en mesure de déterminer le fondement juridique de la demande, pour ne pas laisser le défendeur se méprendre sur l'objet de celle-ci et pour lui permettre le choix des moyens de défense appropriés.

Dans la même mesure, l'objet de la demande doit être précisé de telle façon qu'elle permette au défendeur d'en apprécier la portée et au tribunal d'y statuer utilement.

La partie assignée doit, pour préparer sa réponse, savoir de façon précise ce qu'on lui demande et sur quelle qualité, quel titre, quels motifs le demandeur se fonde.

L'objet de la demande doit toujours être énoncé de façon claire et complète, à la différence de l'exposé des moyens, qui peut être sommaire.

Il appartient au juge du fond d'apprécier souverainement si un libellé est suffisamment explicite (Lux. 30 novembre 1979, Pas. 25 p. 69).

Par ailleurs, il convient de souligner qu'en vertu de l'article 264, alinéa 2, du Nouveau Code de procédure civile, toute nullité de forme des exploits de procédure, parmi lesquels il faut ranger le moyen du libellé obscur, suppose l'existence d'un grief dans le chef de la partie défenderesse pour entraîner la nullité de l'acte.

Dans l'assignation du 23 août 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) exposent qu'ils forment une action en revendication de leur propriété et qu'ils demandent à voir déclarer sinon confirmer qu'ils sont les propriétaires de la parcelle litigieuse inscrite au cadastre sous le numéro NUMERO3.) qu'ils ont achetée suivant acte notarié du 4 avril 2022 signé devant le notaire Carlo GOEDERT.

En outre, ils demandent la condamnation de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) solidairement sinon *in solidum* à leur payer le montant de 5.000 EUR pour absence de jouissance de leur terrain pendant 24 mois et au montant de 9.500 EUR du chef de leur dommage relatif à la location d'un nouvel espace de jardin depuis août 2022.

Dans la motivation, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent encore à voir ordonner à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de supprimer les plantations, constructions et ouvrages qui ont été faits par eux conformément à l'article 555 du Code civil.

Si PERSONNE1.) et PERSONNE2.) concluent quant à la prescription acquisitive trentenaire et la possession du terrain litigieux par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ces moyens constituent déjà des moyens de défense à l'égard de la prescription acquisitive qui est invoquée ultérieurement par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) dans leurs conclusions mais qui l'ont invoquée déjà dans des courriers antérieurs à l'assignation du 23 août 2022.

Il ne fait pas de doute que les demandeurs se basent sur l'acte notarié de vente du 4 avril 2022 pour formuler une action en revendication et qu'ils n'exercent pas une action possessoire.

Par conséquent, l'objet de la demande et les moyens exposés sont suffisamment précis pour permettre à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de préparer leur défense et ils n'ont subi aucun grief.

L'exception du libellé obscur de la demande est dès lors à rejeter et la demande en nullité de l'assignation n'est pas fondée.

- quant à l'incompétence *ratione materiae*

Aux termes de l'article 4 (4) du Nouveau Code de procédure civile, le juge de paix connaît toujours à charge d'appel, à quelque valeur que la demande puisse s'élever, des actions possessoires en complainte, dénonciation de nouvel œuvre et réintégration, sous réserve que le possessoire et le pétitoire ne seront point cumulés.

Les actions possessoires tendent à protéger la possession. Elles n'ont pas pour finalité la reconnaissance ou la sanction d'un droit réel mais uniquement la protection du fait de la possession du droit réel. L'action possessoire se distingue de l'action pétitoire qui protège le droit lui-même. Tandis que l'action pétitoire appréhende l'existence du droit réel, l'action possessoire se limite à la protection du fait de la possession (Encyclopédie Dalloz Civil, verbo Action Possessoire, n° 1).

Action pétitoire par excellence, l'action en revendication est celle qu'exerce le propriétaire, en cette qualité, contre le tiers qui détient indûment son bien et refuse de le restituer en contestant son droit.

En l'espèce, l'action de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) tend à leur faire reconnaître un droit réel sur un immeuble. En application des principes dégagés ci-avant, ils exercent une action pétitoire qui relève de la compétence du tribunal d'arrondissement et non pas une action possessoire qui est de la compétence exclusive du juge de paix.

Le moyen d'incompétence *ratione materiae* soulevé par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) pour le cas où l'action constituerait une action possessoire ne saurait dès lors valoir.

- quant à la recevabilité

Les demandes principale et reconventionnelle sont recevables pour avoir été introduites dans les formes et délai de la loi.

- quant au fond

L'action en revendication immobilière est visée à l'article 526 du Code civil, qui classe « *les actions qui tendent à revendiquer un immeuble* » parmi les « *immeubles, par l'objet auquel ils s'appliquent* ».

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. Elle porte sur le droit et n'affecte la possession qu'indirectement, par voie de conséquence. Elle tend essentiellement à la détermination des titulaires de droits réels. L'action en revendication immobilière tend, bien souvent, à la restitution d'un fonds ou d'une partie d'un fonds et celle-ci peut supposer la remise en état par suppression d'une construction ou de son extension.

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. Cependant, la possession imprime à ce principe un certain particularisme. Ainsi, l'attitude passive du défendeur-possesseur qui se contente du fait de sa possession ou encore son incapacité à prouver les faits allégués, ne permettra pas au demandeur qui n'apporte pas la preuve de son droit de propriété de triompher. La preuve exigée du demandeur est donc une preuve positive.

La revendication se fonde donc sur l'existence du droit de propriété qui doit être prouvé par le demandeur.

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.

Il y a lieu de relever à cet égard que l'existence d'un titre en faveur d'une personne déterminée ne fait pas obstacle à ce qu'une autre personne soutienne être propriétaire du bien par la possession depuis plus de trente ans. La preuve de la possession depuis plus de trente ans ne va pas à l'encontre du contenu du titre, ni ne tend à prouver outre ce titre, le titre en tant que tel n'étant pas contesté. La preuve de la possession tend à établir, à côté de l'existence de ce titre, un fait générateur d'un droit dans le chef de celui qui s'en prévaut.

La preuve de la propriété étant libre, tous les modes de preuve sont recevables. Ces modes de preuve ne sont pas pour autant équivalents. La liberté de la preuve du droit de propriété exclut toute hiérarchie entre les modes de preuve.

La preuve de la propriété immobilière fait très généralement appel à des présomptions ou indices. L'absence de preuve décisive de la propriété immobilière donne, d'une

part, un large pouvoir d'appréciation aux juges du fond. D'autre part, elle impose une comparaison des diverses preuves invoquées par les parties. S'il n'existe pas de preuve parfaite de la propriété qui s'impose au tribunal, celui-ci doit peser la plus ou moins grande vraisemblance des éléments de preuve avancés. Il doit procéder à une appréciation de l'ensemble des circonstances.

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.

En l'occurrence, à l'appui de leur demande en revendication de la parcelle litigieuse, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) invoquent l'acte de vente du 4 avril 2022 par lequel PERSONNE6.), veuve LOMBARDI, leur a vendu une maison d'habitation avec place et toutes ses appartenances et dépendances sise à ADRESSE4.) avec la parcelle numéro NUMERO3.), lieu-dit : « ADRESSE6.) », place contenant 3,23 ares.

Il en ressort que les époux ALIAS1.) avaient acquis la maison d'habitation et la parcelle numéro NUMERO3.) par acte de vente du 6 décembre 1961.

En défense à cette action en revendication, PERSONNE3.) et PERSONNE4.) invoquent la prescription acquisitive de la parcelle numéro NUMERO3.) utilisée comme jardin.

L'article 2229 du Code civil dispose que, « *pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire* ». L'existence de la possession suppose la réunion de deux éléments, à savoir le *corpus* et l'*animus*. Puisque la possession est fondamentalement l'exercice d'un droit, elle suppose nécessairement l'accomplissement d'actes concrets traduisant cet exercice, actes qui constituent le *corpus*. Dès l'instant que des actes identiques accomplis sur une chose auront pu l'être au titre de droits divers, il importe de savoir quel est effectivement le droit que l'auteur de ces actes a entendu exercer. Cet élément psychologique, intentionnel, est l'*animus*. Il s'agit de l'intention de se comporter comme le véritable titulaire du droit. L'*animus* permet alors de dire au titre de quel droit, dont il se prétend titulaire, le possesseur a accompli les actes constituant le *corpus*. D'après l'article 2230 du Code civil, l'*animus domini* est présumé dans le chef du possesseur. L'*animus domini* exige que les actes d'emprise matériels ou juridiques exercés sur un bien le soient à titre de propriétaire. Ainsi, la possession consiste en des actes matériels de jouissance qui révèlent de manière formelle et évidente l'intention d'une personne de se comporter comme seul et unique propriétaire. Si tel n'est pas le cas, la possession est équivoque. Il y a équivoque quand les actes accomplis par le prétendu possesseur ne manifestent pas clairement son *animus* et qu'ils peuvent s'expliquer autrement que par la prétention à un droit sur la chose. L'équivocité de la possession doit par exemple être retenue si les actes posés correspondent à des actes de pure faculté ou de simple tolérance qui, aux termes de l'article 2232 du Code civil, « *ne peuvent fonder ni possession ni prescription* ». Les actes de simple tolérance sont ceux accomplis avec la permission, même tacite, du propriétaire du fonds sur lequel ils sont réalisés et qui s'interprètent dans le sens d'une complaisance, d'une politesse. Les actes de pure faculté sont ceux qu'une personne accomplit dans l'exercice de son droit, sans qu'il n'en résulte une atteinte au droit d'autrui (François TERRÉ, Philippe SIMLER, « Les biens », Dalloz, 5^{ème} éd., n° 167 et 447). En application de l'article 2262 du Code civil, le délai normal

de l'usucapion est d'une durée de trente ans. La prescription s'accomplit même au profit du possesseur de mauvaise foi, même au profit de l'usurpateur.

Pour prospérer dans leur demande basée sur la prescription acquisitive, il appartient à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de prouver la possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire de la parcelle litigieuse numéro NUMERO3.).

Pour ce faire, ils versent en cause des attestations testimoniales d'PERSONNE4.), de PERSONNE10.), de PERSONNE11.), d'PERSONNE12.), de PERSONNE13.) et de PERSONNE14.).

Dans la mesure où les demandeurs versent une attestation testimoniale d'PERSONNE6.), ils demandent à voir admettre l'attestation testimoniale d'PERSONNE4.), qui est une partie au litige pour assurer un débat équitable.

Le principe de l'égalité des armes et du procès équitable a été consacré par un arrêt de la Cour européenne des Droits de l'Homme du 27 octobre 1993 (Dombo Beheer B.B. c/ Pays-Bas, n° 14448/88), dans lequel la Cour européenne des Droits de l'Homme retient que dans des litiges opposant des intérêts privés, « l'égalité des armes » implique l'obligation d'offrir à chaque partie une possibilité raisonnable de présenter sa cause – y compris ses preuves – dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de net désavantage par rapport à son adversaire.

Il y a lieu de relever que l'incidence de la Convention européenne des Droits de l'Homme se fait au cas par cas en fonction des données propres à chaque espèce.

La circonstance à elle seule qu'une partie dispose d'un témoin et l'autre non n'est cependant pas constitutive d'une violation des droits de la défense et n'équivaut pas automatiquement à une rupture de l'égalité des armes au procès.

Il est admis que nul ne saurait être entendu comme témoin dans sa propre cause (Tribunal d'arrondissement de Luxembourg, 4 juin 1998, n°55591 du rôle).

PERSONNE4.) ne peut dès lors témoigner dans le cadre du litige auquel elle figure comme partie défenderesse, de sorte que son attestation testimoniale est irrecevable.

Il s'y ajoute qu'à part l'attestation testimoniale d'PERSONNE4.), PERSONNE3.) et PERSONNE4.) se basent sur cinq autres attestations testimoniales de personnes qui ne sont pas parties à l'instance.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent en cause trois attestations testimoniales, à savoir celle d'PERSONNE6.), rédigée par PERSONNE9.), de PERSONNE7.) et de PERSONNE8.), qui ne sont pas parties au présent litige.

Il s'ensuit que l'irrecevabilité de l'attestation testimoniale d'PERSONNE4.) n'entraîne pas de violation de l'article 6 de la Convention européenne des Droits de l'Homme.

PERSONNE15.), amie de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), atteste ce qui suit : *...je suis amie depuis 32 ans de Mr PERSONNE3.) e son épouse e je me rappelle bien que ils ont commencé toute de suite a faire cette terrain derrière la maison ».*

PERSONNE11.), voisine et connaissance de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) déclare qu'en 1997 elle a acheté une maison dans la ADRESSE6.) avec son mari et qu'elle a habité proche d'eux jusqu'en 2014 et qu'ils étaient toujours d'avis que le jardin leur appartenait étant donné qu'ils l'ont utilisé pour leurs chiens et pour organiser des fêtes et qu'ils l'ont entretenu.

Les époux ALIAS3.), voisins de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), dont l'attestation testimoniale commune n'a fait l'objet d'aucune critique de la part des parties adverses, ont déclaré ce qui suit :

« Wir bestätigen dass PERSONNE3.) und PERSONNE16.) seit ihrer Heirat 1990 den Garten hinter ihrem Haus bewirtschaften. Sie haben Gemüse gesäht, Blumen gepflanzt und Bäume die heute noch stehen. Sie haben einen Grillplatz eingerichtet und Hühner gehalten. Zu Lebzeiten von PERSONNE5.) (Vater von PERSONNE3.)) haben die Eltern immer gesagt das Stück hinter dem Haus von PERSONNE3.) gehöre ihm ».

Il ressort de l'attestation testimoniale de PERSONNE14.), oncle de PERSONNE3.), que son frère lui a dit que le jardin derrière la maison appartient à PERSONNE3.) depuis qu'il s'est marié en 1990 et qu'il a entretenu le jardin.

Ces déclarations relatent des dires d'une autre personne et non pas des faits que le témoin a lui-même constatés, de sorte qu'elles ne sont pas pertinentes.

PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) versent une attestation testimoniale rédigée par PERSONNE9.) pour le compte d'PERSONNE6.), signé par cette dernière.

Le 29 septembre 2021, PERSONNE6.) entretemps décédée, avait donné devant le notaire Partick SERRES à PERSONNE9.) une procuration « GENERALVOLLMACHT » donnant entre autres le pouvoir suivant à celle-ci : « Bei jeglichen Gerichten sowohl im Grossherzogtum Luxemburg als auch im Ausland sowie bei jedweden Verwaltungsbehörden und öffentlichen Institutionen, Konsulaten, Botschaften oder privatrechtlichen Institutionen Verfahren anzustrengen und zu verfolgen. Diesbezüglich Anträge einzureichen, Schriftsätze zu verfassen, mündliche Darlegungen vorzutragen... ».

PERSONNE9.) avait dès lors le pouvoir de rédiger cette attestation testimoniale pour le compte d'PERSONNE6.) et cette dernière a fait siennes ces déclarations par l'apposition de sa signature manuscrite en bas de l'attestation testimoniale.

Pour ces motifs, l'attestation testimoniale d'PERSONNE6.) est recevable.

PERSONNE6.), mère de PERSONNE3.), et venderesse de la parcelle litigieuse, a déclaré que : « Anfang der 1970er haben wir beantragt aus der Scheune ein Wohnhaus zu machen. Dann Anfang der 1990er Jahre hat unser Sohn PERSONNE3.) geheiratet. Er wollte mit seiner Ehefrau PERSONNE4.) im noch nicht fertigen Wohnhaus leben. Deshalb hat er es von uns bekommen. Anfangs haben die beiden in einer Kellerwohnung in Wellenstein gelebt. Meine Schwiegertochter fragte mich ob sie auch im Garten anpflanzen könnte. So haben wir mehrere Jahre gemeinsam im Garten gearbeitet. Ich hielt zu der Zeit auch noch Truthähne im Garten. Aufgrund meines Alters habe ich im Lauf der Jahre weniger im Garten gearbeitet, doch

versprochen habe ich meinem Sohn und seiner Frau den Garten nicht, weil noch zwei andere Söhne da waren».

S'il résulte des attestations testimoniales versées par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) qu'ils ont entretenu le jardin depuis les années 90, il ressort des déclarations d'PERSONNE6.), que ce jardin a été utilisé aussi par elle et son mari et qu'PERSONNE6.) avait, sur demande d'PERSONNE4.), marqué son accord avec une exploitation respectivement utilisation commune de cette parcelle.

Force est de constater qu'en l'espèce, les actes matériels posés par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sur le terrain des époux PERSONNE17.) peuvent s'expliquer autrement que par la prétention à la propriété de la chose.

Le fait par les époux PERSONNE17.) d'avoir laissé PERSONNE3.) et PERSONNE4.) continuer à exploiter le jardin que ceux-ci avaient aménagé sur le terrain et à y faire des plantations peut s'interpréter comme étant un simple acte de tolérance des époux PERSONNE17.) et plus tard d'PERSONNE6.) en faveur de PERSONNE3.) et PERSONNE4.), ce d'autant plus que le terrain en question est situé derrière l'immeuble de PERSONNE3.) et PERSONNE4.).

Des actes matériels de jouissance par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) comme uniques propriétaires de la parcelle ne sont partant pas établis de sorte que la possession était équivoque pendant toutes ces années.

Les actes de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne sont dès lors pas des actes qui caractérisent, par leur nature, la possession du terrain à titre de propriétaire, de sorte que le délai de la prescription acquisitive n'a pu commencer à courir.

La demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) n'est partant pas fondée.

Par conséquent, la demande en revendication de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est fondée et il y a lieu de confirmer qu'ils sont les propriétaires de la parcelle numéro NUMERO3.).

Dans la motivation de l'assignation, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) demandent au tribunal de faire supprimer les plantations, constructions et ouvrages qui ont été faits par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à leurs frais exclusifs, conformément à l'article 555 du Code civil.

Bien que cette demande ne soit pas reprise au dispositif de l'assignation, le tribunal en est saisi et doit l'analyser étant donné qu'elle figure dans la motivation.

PERSONNE1.) et PERSONNE2.) agissent sur base de l'article 555 du Code civil qui dispose que :

« Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux, le propriétaire du fonds a droit ou de les retenir, ou d'obliger ce tiers à les enlever.

Si le propriétaire du fonds demande la suppression des plantations et constructions, elle est aux frais de celui qui les a faites, sans aucune indemnité pour lui; il peut même

être condamné à des dommages et intérêts, s'il y a lieu, pour le préjudice que peut avoir éprouvé le propriétaire du fonds ».

L'article 555 du Code civil est applicable en ce qui concerne les constructions et plantations faites entièrement sur le territoire d'autrui ce qui est le cas en l'espèce.

PERSONNE3.) et PERSONNE4.) ne contestant pas avoir fait des plantations, constructions et ouvrages sur la parcelle litigieuse, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) est fondée.

Il y a partant lieu d'ordonner à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de supprimer à leurs frais exclusifs les plantations, constructions et ouvrages qui ont été faits par eux sur la parcelle inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE5.) sous le numéro NUMERO3.).

En plus, l'article 555 précité prévoit la réparation du préjudice subi par le propriétaire du fonds.

La parcelle litigieuse, propriété de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.), étant occupée par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), PERSONNE1.) et PERSONNE2.) ont subi un préjudice eu égard au fait qu'ils ont été privés de la jouissance de cette parcelle depuis l'acte notarié du 4 avril 2022.

Au vu de la durée du défaut de jouissance et de la taille de la parcelle, il y a lieu d'évaluer ce préjudice *ex aequo et bono* au montant de 3.000 EUR, montant auquel il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.), avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde.

Eu égard aux dispositions de l'article 15-1 de la loi modifiée du 18 avril 2004 relative aux délais de paiement et aux intérêts de retard, il y a lieu de faire droit à la demande en majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement.

A l'appui de leur demande à se voir allouer un montant de 9.500 EUR du chef de leur dommage relatif à la location d'un nouvel espace de jardin depuis août 2022, PERSONNE1.) et PERSONNE2.) versent un contrat de bail à durée indéterminée du 27 juillet 2022 ayant comme objet la location d'un garage à ADRESSE7.) par PERSONNE1.) auprès de PERSONNE18.).

A défaut de preuve du lien causal entre l'occupation de la parcelle par PERSONNE3.) et PERSONNE4.) et la location d'un garage, la demande n'est pas fondée.

- quant aux frais d'avocat

Il est admis en jurisprudence qu'il est permis de solliciter des dommages et intérêts pour obtenir le remboursement des frais d'avocat exposés sur base de l'article 1382 du Code civil qui dispose que tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

La Cour de cassation a en outre admis le caractère cumulable de l'indemnité de procédure, trouvant son origine dans une responsabilité sans faute, et du remboursement intégral des honoraires d'avocat à titre de dommages et intérêts, procédant d'une faute (Cass. 9.2.2012, no 5/12, JTL 2012).

La charge de la preuve de leurs prétentions pèse sur les demandeurs.

L'action en revendication des demandeurs ayant été déclarée fondée, ils ont établi la faute de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) consistant dans l'occupation de la parcelle litigieuse par ces derniers, qui est propriété des demandeurs.

Pour faire reconnaître leur droit de propriété, ils ont dû introduire la présente procédure.

Or, à défaut de verser en cause le mémoire d'honoraires à hauteur de 5.850 EUR et la preuve de paiement, leur demande du chef des frais et honoraires d'avocat exposés n'est pas fondée.

A défaut de preuve d'une faute de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) par PERSONNE3.) et PERSONNE4.), leur demande du chef des frais et honoraires d'avocat n'est pas fondée.

- quant aux demandes accessoires

Au vu des éléments du dossier, la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile est fondée pour le montant de 2.000 EUR.

Au vu de l'issue du litige, la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à se voir allouer une indemnité de procédure sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile n'est pas fondée.

Au vu de l'issue du litige, il y a lieu de condamner PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

Par ces motifs

le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, dix-septième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement,

dit l'exception du libellé obscur de la demande non fondée,

se déclare compétent *ratione materiae* pour connaître de la demande principale,

reçoit les demandes principale et reconventionnelle en la forme,

dit la demande principale partiellement fondée,

confirme que PERSONNE1.) et PERSONNE2.) sont les propriétaires de la parcelle inscrite au cadastre de la Commune de ADRESSE5.) sous le numéro NUMERO3.),

ordonne à PERSONNE3.) et PERSONNE4.) de supprimer à leurs frais exclusifs les plantations, constructions et ouvrages qui ont été faits par eux sur la parcelle inscrite au cadastre de la ADRESSE5.) sous le numéro NUMERO3.),

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) le montant de 3.000 EUR, avec les intérêts légaux à partir de la demande en justice jusqu'à solde,

ordonne la majoration du taux d'intérêt de trois points à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la signification du présent jugement,

déboute pour le surplus,

dit la demande de PERSONNE1.) et de PERSONNE2.) relative aux frais et honoraires d'avocat non fondée,

dit la demande de PERSONNE3.) et d'PERSONNE4.) relative aux frais et honoraires d'avocat non fondée,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) à payer à PERSONNE1.) et PERSONNE2.) une indemnité de procédure de 2.000 EUR sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile,

dit la demande de PERSONNE3.) et PERSONNE4.) sur base de l'article 240 du Nouveau Code de procédure civile non fondée,

condamne PERSONNE3.) et PERSONNE4.) aux frais et dépens de l'instance.

