

**N° 77 / 14.  
du 20.11.2014.**

**Numéro 3392 du registre.**

**Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, vingt novembre deux mille quatorze.**

**Composition:**

Georges SANTER, président de la Cour,  
Edmée CONZEMIUS, conseiller à la Cour de cassation,  
Irène FOLSCHIED, conseiller à la Cour de cassation,  
Romain LUDOVICY, conseiller à la Cour de cassation,  
Marie MACKEL, conseiller à la Cour d'appel,  
Serge WAGNER, avocat général,  
Viviane PROBST, greffier à la Cour.

**Entre:**

- 1) **A)**, et son épouse
- 2) **B)**, demeurant ensemble à (...),

**demandeurs en cassation,**

**comparant par Maître Pierre REUTER**, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu,

**et:**

**(C)**, demeurant à (...),

**défendeur en cassation,**

**comparant par Maître Monique WATGEN**, avocat à la Cour, en l'étude de laquelle domicile est élu.

=====

**LA COUR DE CASSATION :**

Vu l'arrêt attaqué rendu le 29 janvier 2014 sous le numéro 39750 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, première chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 11 avril 2014 par A) et B) à C), déposé au greffe de la Cour le même jour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 30 mai 2014 par C) à A) et à B), déposé au greffe de la Cour le 6 juin 2014 ;

Sur le rapport du conseiller Edmée CONZEMIUS et sur les conclusions du premier avocat général Jeanne GUILLAUME ;

### **Sur la recevabilité du pourvoi :**

Attendu que le pourvoi est recevable pour avoir été introduit dans les forme et délai de la loi ;

### **Sur les faits :**

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, statuant sur une demande en abornement des demandeurs en cassation à suite de l'acquisition d'une maison d'habitation avec dépendances et d'une demande reconventionnelle en revendication d'une parcelle de terrain par voie de prescription acquisitive, avait fait partiellement droit à la demande reconventionnelle et avait fixé la limite des terrains ; que sur appel, la Cour d'appel a confirmé le jugement entrepris ;

### **Sur les premier, deuxième et quatrième moyens de cassation réunis :**

tirés, **le premier**, *« de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1583 du Code civil lequel dispose que << Elle (la vente) est parfaite entre les parties, et la propriété est acquise de droit à l'acheteur à l'égard du vendeur, dès qu'on est convenu de la chose et du prix, quoique la chose n'ait pas encore été livrée ni le prix payé >>,*

*en ce que la Cour d'appel a déclaré l'appel interjeté par Monsieur A) et Madame B) non fondé et a confirmé le jugement de première instance en écartant le moyen de la partie A)-B) tiré de l'article 1583 du Code civil et suivant lequel il y a eu vente entre les parties C) et A)-B) rendant impossible au sieur C) d'invoquer contre les consorts A)-B) une prescription acquisitive antérieure à cette vente pour revendiquer la propriété du terrain vendu ;*

*<< Les appelants font valoir que, lors de la vente du 27 septembre 2006, C) a cédé tous ses droits indivis sur la parcelle litigieuse aux acquéreurs. Il pourrait*

dès lors se prévaloir tout au plus d'une jouissance paisible de la bande de terrain litigieuse à partir de cette date et cette jouissance paisible n'aurait duré que jusqu'en 2008, quand les appelants y ont entrepris des travaux. Or une possession de deux ans ne saurait suffire pour pouvoir se prévaloir d'une prescription acquisitive.

(...)

Ces arguments sont à écarter, dès lors qu'il résulte des témoignages que la possession de C) a commencé dès l'acquisition par lui de sa maison en 1957 et que la prescription acquisitive était acquise après 30 ans, soit en 1987, donc bien avant la vente de la parcelle voisine aux appelants. >>

Et

<< C'est à bon droit et par une motivation à laquelle la Cour se rallie que les premiers juges ont retenu que l'existence d'un titre de propriété ne fait pas obstacle à ce qu'un tiers revendique la même propriété par usucapion, la preuve de la possession n'allant pas à l'encontre du contenu du titre et ne tendant pas à prouver outre ce titre, qui n'est pas contesté, mais tendant à prouver une possession trentenaire, soit un fait générateur d'un droit dans le chef de celui qui s'en prévaut.

L'acte de vente de la totalité de la parcelle 307/2657 n'exclut dès lors pas que la propriété d'une partie de ladite parcelle soit revendiquée par C) et acquise à ce dernier par usucapion. >>. (Arrêt du 29 janvier 2014, p. 5, 5e et 6e paragraphe),

alors que, d'une part s'il y a accord entre les parties sur l'objet et sur le prix, la vente est parfaite et le fait que le vendeur soit devenu propriétaire du bien vendu par héritage ou par usucapion n'affecte en rien cette validité ;

que la bande de terrain litigieuse fait partie de la parcelle cadastrale vendue par acte authentique du 27 septembre 2006, comme le constate par ailleurs la Cour dans son arrêt ;

que le sieur C) n'est pas un tiers à la vente du 27 septembre 2006 mais était bien partie à cette vente et a partant marqué son accord sur l'objet et sur le prix de cette vente ;

que la vente est dès lors parfaite entre parties et la propriété acquise aux acquéreurs, à savoir les consorts A)-B) ;

que partant en rejetant le moyen de la partie A)-B) tiré de l'article 1583 du Code civil sur base d'une prescription acquisitive acquise au profit d'un des vendeurs antérieurement à la vente, alors même qu'il y a eu accord entre les parties sur l'objet et sur le prix de la vente, la Cour d'appel a violé le texte susvisé et son arrêt encourt partant cassation,

alors que d'autre part l'article 1583 du Code civil soumet la vente à la seule condition de l'existence d'un accord sur l'objet et sur le prix de la vente ;

*que la manière – légale - dont le vendeur a acquis le bien, soit dans ce cas d'espèce par seul héritage ou en partie par usucapion, n'affecte en rien la vente au sens de l'article susmentionné ;*

*que partant en déclarant le moyen de la partie A)-B) tiré de l'article 1583 du Code civil non fondé au motif que le vendeur a acquis une partie du bien vendu par usucapion, antérieurement à la vente, sans rechercher s'il y a bien eu accord sur l'objet et sur le prix de la vente, la Cour d'appel a encore violé l'article 1583 du Code civil et l'arrêt encourt partant cassation,*

*alors encore que, en ne recherchant pas si l'accord de la partie C) a ou n'a pas porté sur l'intégralité de la dite parcelle, mais s'est contenté d'invoquer un usucapion acquis au profit du vendeur dès avant cette vente du 27 septembre 2006, la Cour d'appel n'a pas vérifié si les conditions de la vente telles qu'elles résultent de l'article 1583 du Code civil sont remplies. L'arrêt encourt encore de ce fait cassation. »*

**le deuxième,** *« de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 1603 du Code civil lequel dispose qu'« Il y a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend. >>,*

*en ce que la Cour d'appel a déclaré l'appel interjeté par Monsieur A) et Madame B) non fondé, au motif que :*

*<< Les appelants font valoir que (...)*

*En outre, la vente comportant l'obligation, pour le vendeur, de délivrer la chose vendue, délivrance incluant l'usage de la chose, C) aurait, lors de la vente, transféré l'usage de la totalité de la parcelle en indivision numéro 307/2657 aux acquéreurs, y compris la bande de terrain dont il revendique actuellement la propriété, et il ne pourrait plus se prévaloir d'une jouissance continue de ladite parcelle au-delà de cette date.*

*Ces arguments sont à écarter, dès lors qu'il résulte des témoignages que la possession de C) a commencé dès l'acquisition par lui de sa maison en 1957 et que la prescription acquisitive était acquise après 30 ans, soit en 1987, donc bien avant la vente de la parcelle voisine aux appelants. >>,*

*alors que l'argumentation de la partie A)-B) ne tenait pas à ce que la possession - pour autant qu'établie - n'aurait pas été assez longue pour permettre à la partie de prescrire avant la vente du 27 septembre 2006, mais bien que par cette vente le vendeur - la partie C) - s'oblige à délivrer la chose vendue dans son intégralité et sans réserve tenant à des raisons étrangères à la vente elle-même,*

*qu'en écartant le moyen de la partie A)-B) tiré de l'article 1604 du Code civil au motif qu'un usucapion était acquis au vendeur antérieurement à la vente du 27 septembre 2006, la Cour d'appel a encore violé l'article susvisé et son arrêt encourt de ce fait cassation. »*

**le quatrième**, « de la violation, sinon du refus d'application, sinon de la mauvaise interprétation de l'article 89 de la Constitution lequel dispose que << Tout jugement est motivé. Il est prononcé en audience publique. >> ensemble avec l'article 249, paragraphe 1<sup>er</sup>, du Nouveau code de procédure civile lequel dispose que << La rédaction des jugements contiendra les noms des juges, du procureur d'Etat, s'il a été entendu, ainsi que des avoués ; les noms, professions et demeures des parties, leurs conclusions, l'exposition sommaire des points de fait et de droit, les motifs et le dispositif des jugements. >>

*en ce que, comme exposé dans la première branche du premier moyen, la Cour base son analyse sur la qualification de tiers à la vente du 27 septembre 2006 donnée à la partie défenderesse en cassation sans fournir le moindre motif à la base de cette qualification ;*

*<< C'est à bon droit et par une motivation à laquelle la Cour se rallie que les premiers juges ont retenu que l'existence d'un titre de propriété ne fait pas obstacle à ce qu'un tiers revendique la même propriété par usucapion, la preuve de la possession n'allant pas à l'encontre du contenu du titre et ne tendant pas à prouver outre ce titre, qui n'est pas contesté, mais tendant à prouver une possession trentenaire, soit un fait générateur d'un droit dans le chef de celui qui s'en prévaut >>. (Arrêt du 29 janvier 2014, p. 5, 5e paragraphe).*

*Qu'à aucun moment la Cour d'appel n'a cependant motivé, ne serait-ce que sommairement, en quoi le sieur C) serait un tiers à une vente à laquelle il était partie selon l'énoncé de l'acte authentique de vente du 27 septembre 2006,*

*que la Cour d'appel n'a pas non plus, même sommairement, motivé sa décision de ne pas exposer son raisonnement à la base de cette qualification de tiers donnée au sieur C),*

*alors qu'il incombe à toute juridiction de motiver ses décisions au vœu des textes susmentionnés ;*

*qu'en ne motivant pas la qualification de tiers à la vente du 27 septembre 2006 donnée au sieur C) la Cour a manqué à son obligation de motivation ;*

*que la Cour d'appel a dès lors violé l'article 89 de la Constitution ensemble avec l'article 249 du Nouveau code de procédure civile et que son arrêt encourt partant cassation,*

*alors encore que, en ne motivant pas sa qualification de tiers à la vente du 27 septembre 2006 de la partie C), la Cour d'appel a encore privé ses qualifications et développements ultérieurs quant à la vente du 27 septembre 2006 et quant à l'usucapion de motivation adéquate et a de ce fait encore violé les textes susmentionnés. Cet arrêt encourt de ce fait également cassation. »*

**Sur la recevabilité des moyens :**

Attendu que le défendeur en cassation soulève l'irrecevabilité du 1<sup>er</sup> moyen de cassation pour défaut d'un énoncé clair et celle du second moyen de cassation pour libellé obscur ;

Mais attendu que, selon l'article 10 de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, l'énoncé du moyen peut être complété par des développements en droit qui sont pris en considération ; que ces développements permettant de pallier, en l'espèce, à toute imprécision éventuelle, les moyens, tels que libellés, sont recevables ;

Attendu que les autres griefs d'irrecevabilité soulevés touchent au fond des moyens ;

### **Sur la substance des moyens :**

Vu l'article 89 de la Constitution et les articles 1583 et 1603 du Code civil ;

Attendu que, pour débouter les époux A)-B) de leurs conclusions consistant à dire qu'en signant l'acte de vente C) a cédé tous ses droits sur la bande de terrain revendiquée, la Cour d'appel a décidé, par confirmation des premiers juges, « *que l'existence d'un titre de propriété ne fait pas obstacle à ce qu'un tiers revendique la même propriété par usucapion, la preuve de la possession n'allant pas à l'encontre du contenu du titre et ne tendant pas à prouver outre ce titre* » et a conclu que l'on ne saurait admettre que C) ait renoncé tacitement à se prévaloir de l'usucapion acquise avant la vente ;

Attendu qu'en statuant ainsi, sans rechercher pourquoi C), signataire de l'acte de vente et co-indivisaire de l'immeuble, tenu à l'obligation de délivrance, puisse être considéré comme étant un tiers par rapport à cet acte, la Cour d'appel a violé les articles cités aux moyens ;

Que l'arrêt encourt la cassation ;

### **Sur l'indemnité de procédure :**

Attendu que l'entière des dépens de l'instance en cassation étant à charge du défendeur en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter ;

**Par ces motifs,  
et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le troisième moyen de cassation :**

casse et annule l'arrêt rendu le 29 janvier 2014 par la Cour d'appel, première chambre, siégeant en matière civile, sous le numéro 39750 du rôle ;

déclare nuls et de nul effet ladite décision judiciaire et les actes qui s'en sont suivis et remet les parties dans l'état où elles se sont trouvées avant l'arrêt cassé et pour être fait droit, les renvoie devant la Cour d'appel, autrement composée ;

rejette la demande en octroi d'une indemnité de procédure ;

condamne le défendeur en cassation aux frais de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Pierre REUTER, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit,

ordonne qu'à la diligence du procureur général d'Etat, le présent arrêt sera transcrit sur le registre de la Cour d'appel et qu'une mention renvoyant à la transcription de l'arrêt sera consignée en marge de la minute de l'arrêt annulé.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Monsieur Serge WAGNER, avocat général, et de Madame Viviane PROBST, greffier à la Cour.

