

**N° 16 / 2022**  
**du 10/02/2022**  
**Numéro CAS-2020-00031 du registre**

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

**Composition:**

Roger LINDEN, président de la Cour,  
Christiane JUNCK, conseiller à la Cour de cassation,  
Agnès ZAGO, conseiller à la Cour de cassation,  
Françoise SCHANEN, conseiller à la Cour d'appel,  
Joëlle DIEDERICH, conseiller à la Cour,  
Jeannot NIES, procureur général d'Etat adjoint,  
Daniel SCHROEDER, greffier à la Cour.

**Entre:**

**M),**

**demanderesse en cassation,**

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

**et:**

**S),**

**défenderesse en cassation,**

**comparant par Maître André HARPES, avocat à la Cour, en l'étude duquel domicile est élu.**

---

Vu l'arrêt attaqué, numéro 119/19-IX-CIV, rendu le 14 novembre 2019 sous le numéro CAL-2018-00132 du rôle par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, neuvième chambre, siégeant en matière civile, signifié le 2 janvier 2020 ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 2 mars 2020 par M) à S), déposé le 2 mars 2020 au greffe de la Cour supérieure de justice ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 25 mai 2020 par S) à M), déposé le 5 juin 2020 au greffe de la Cour dans le délai légal au regard du règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines autres modalités procédurales ;

Sur les conclusions du premier avocat général Marie-Jeanne KAPPWEILER.

### **Sur les faits**

Selon l'arrêt attaqué, le tribunal d'arrondissement de Luxembourg avait rejeté la demande de S) tendant à la condamnation de M) à procéder à la démolition du garage empiétant sur sa propriété et retenu, dans le cadre de la demande reconventionnelle, que M) était devenue propriétaire de la parcelle numéro 233/2590 par prescription acquisitive.

La Cour d'appel a, par réformation partielle, rejeté l'exception de prescription acquisitive, partant dit non fondée la demande reconventionnelle de M) et condamné sous peine d'astreinte la demanderesse en cassation à faire procéder, à ses frais, à la démolition du garage « *dans la mesure où il a été érigé sur la parcelle 233/2590, voire sur la parcelle 233/2589* » appartenant à la défenderesse en cassation.

### **Sur le premier moyen de cassation**

#### **Enoncé du moyen**

*« tiré de la violation des articles 544 et 545 du Code Civil ainsi que de la méconnaissance des dispositions de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers. » .*

#### **Réponse de la Cour**

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture.

Le moyen articule la violation de l'article 544 du Code civil relatif à l'exercice du droit de propriété, la violation de l'article 545 du même code relatif à l'expropriation et la violation des dispositions de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, partant plusieurs cas d'ouverture distincts.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

### **Sur le deuxième moyen de cassation**

### **Énoncé du moyen**

*« tiré de l'article 89 de la Constitution aux termes duquel tout jugement doit être motivé,*

*Discussion :*

*L'arrêt entrepris se dispense de toute analyse, recherche, motivation et dispense de même les parties à l'instance de toute preuve quant à l'existence dans leurs chefs respectifs de titres de propriété portant sur les surfaces parcellaires en discussion avec le résultat de trancher sur base d'hypothèses qui s'avèrent être en conflit avec les réalités.*

*Lorsqu'une décision de justice doit se prononcer et se prononce comme en l'espèce sur une question ou des questions d'existence et de consistance de parcelles foncières, les Juges doivent impérativement et par la force des choses motiver leur décision par rapport à des titres de propriété, leur existence et quant à la personne des dépositaires.*

*Les omissions et carences au niveau de la motivation sont évidentes.*

*Elles commandent l'annulation de l'arrêt entrepris. ».*

### **Réponse de la Cour**

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, chaque moyen ou chaque branche doit, sous peine d'irrecevabilité, préciser en quoi la partie critiquée de la décision encourt le reproche allégué. Les développements en droit qui, aux termes de l'alinéa 3 de l'article 10 précité peuvent compléter l'énoncé du moyen, ne peuvent suppléer la carence de celui-ci au regard des éléments dont la précision est requise sous peine d'irrecevabilité.

Le moyen ne précise ni la partie critiquée de l'arrêt, ni en quoi les juges d'appel auraient violé la disposition visée au moyen.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

### **Sur le troisième moyen de cassation**

#### **Énoncé du moyen**

*« tiré de la violation sinon méconnaissance par l'arrêt attaqué de l'article 653 du Code Civil aux termes duquel << dans les villes et les campagnes tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge ou entre cours et jardins et même entre en cos dans les champs est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire >>.*

*Discussion :*

*L'arrêt porte condamnation dans le chef de la demanderesse en cassation à la démolition d'un mur pignon de bâtiment de garage annexé au corps de sa maison.*

*La maçonnerie dudit mur pignon s'inscrit dans le tracé rectiligne de délimitation latérale séparant les deux lots 109 et 110 de la Cité \_\_\_\_, un tracé rectiligne à souhait qui prend pour repère du côté de la rue du \_\_\_\_\_ l'extrémité d'un mur construit dans les années 1970 par les premiers propriétaires du lot 110 X)-Y) et sur la limite postérieure l'extrémité du muret pareillement réalisé par le voisin à l'époque X) pour séparer son lot 110 du lot supérieur donnant sur la rue Pommiers numéro 118 ( contenance 5 a 72).*

*A ce titre, ledit mur pignon de garage sert de séparation entre deux fonds et relève donc de la présomption légale de mitoyenneté qui en l'occurrence n'est contrecarrée ni contredite par aucun élément indicatif contraire.*

*En omettant de tenir compte de cette situation de mitoyenneté désormais entre la partie demanderesse en cassation et les tiers acquéreurs et propriétaires actuels C) – F), et en prononçant une condamnation qui se heurte et contrevient à l'article 653 du Code civil, l'arrêt doit encourir la cassation. ».*

### **Réponse de la Cour**

Il ne ressort pas des actes de procédure auxquels la Cour peut avoir égard que la demanderesse en cassation ait fait valoir ce moyen devant les juges d'appel.

Le moyen est dès lors nouveau et, en ce qu'il comporterait un examen des circonstances de fait, mélangé de fait et de droit.

Il s'ensuit que le moyen est irrecevable.

### **Sur la demande en allocation d'une indemnité de procédure**

La demanderesse en cassation étant à condamner aux dépens de l'instance en cassation, sa demande en allocation d'une indemnité de procédure est à rejeter.

**PAR CES MOTIFS,**

**la Cour de cassation :**

rejette le pourvoi ;

rejette la demande de la demanderesse en cassation en allocation d'une indemnité de procédure ;

la condamne aux dépens de l'instance en cassation avec distraction au profit de Maître André HARPES, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par le président Roger LINDEN en présence du procureur général d'Etat adjoint Jeannot NIES et du greffier Daniel SCHROEDER.

## **Conclusions du Parquet Général dans l'affaire de cassation**

**M)  
contre  
S)**

Le pourvoi en cassation introduit par M) par un mémoire en cassation signifié le 2 mars 2020 à la défenderesse en cassation et déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice le même jour est dirigé contre un arrêt n°119/19 rendu en date du 14 novembre 2019 par la Cour d'appel, neuvième chambre, siégeant en matière civile, statuant contradictoirement (n° CAL-2018-00132 du rôle). Cet arrêt a été signifié à la demanderesse en cassation en date du 2 janvier 2020.

Le pourvoi en cassation est recevable pour avoir été interjeté dans la forme et le délai prévus à l'article 7 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation.

La défenderesse en cassation S) a signifié un mémoire en réponse en date du 25 mai 2020 et l'a déposé au greffe de la Cour Supérieure de Justice en date du 5 juin 2020.

Ce mémoire peut être pris en considération pour avoir été signifié et déposé dans la forme et le délai prévus à l'article 16 de la loi précitée du 18 février 1885.<sup>1</sup>

### **Les faits et rétroactes**

La demanderesse en cassation M) est propriétaire d'une parcelle inscrite au cadastre de la commune de \_\_\_\_, section A des Bois, sous le numéro 233/2069 (n°7, rue du \_\_\_\_), qui est contiguë à la propriété de S) (n°9, rue du \_\_\_\_), qui avait été acquise par les parents de S) le 2 mars 1989, et qui était inscrite au même cadastre, à la même section, initialement sous le numéro 233/2068, avant d'être scindée en deux parcelles cadastrales, actuellement désignées par les numéros 233/2589 et 233/2590.

---

<sup>1</sup> Par règlement grand-ducal du 25 mars 2020 portant suspension des délais en matière juridictionnelle et adaptation temporaire de certaines autres modalités procédurales., le délai de 2 mois avait été suspendu, mais il a recommencé à courir depuis l'entrée en vigueur du règlement grand-ducal du 17 avril 2020 portant modification de l'article 2 du règlement grand-ducal modifié du 25 mars 2020.

Au cours de l'année 2010, M) a fait construire un garage conformément à une autorisation du bourgmestre.

Par courrier du 5 janvier 2011 adressé en date du 5 janvier 2011 au bourgmestre de la commune de \_\_\_\_\_, le mandataire de S) a dénoncé un empiètement du garage litigieux sur la propriété de sa mandante.

Par exploit d'huissier du 3 juin 2016, S) a fait donner assignation à M) aux fins de comparaître devant le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg, siégeant en matière civile, pour l'entendre condamner sur base de l'article 545 du Code civil à faire démolir sous peine d'astreinte le garage empiétant sur sa propriété et à faire procéder à la remise en état des lieux.

M) contestait tout empiètement sur la propriété de S) en affirmant que le mur séparant les deux propriétés aurait été construit en 1975 et elle se prévalait de la prescription acquisitive trentenaire sur cette partie du terrain de S) correspondant à la parcelle numéro 233/2590, au motif qu'elle y aurait exercé une possession continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque, conformément à l'article 2229 du Code civil.

Elle concluait au rejet de la demande et demandait à titre reconventionnel à être reconnue comme propriétaire de la parcelle 233/2590 et à voir ordonner la modification de la matrice cadastrale en question.

A titre subsidiaire, M) faisait valoir qu'une démolition du garage serait une mesure disproportionnée, compte tenu de l'atteinte minimale aux intérêts de la demanderesse, et elle invoquait un abus de droit de la part de S)

Par jugement rendu en date du 8 novembre 2017, le tribunal d'arrondissement de et à Luxembourg a retenu que M) était devenue propriétaire de la parcelle 233/2590 par prescription acquisitive trentenaire.

Par conséquent, il a ordonné la transcription du jugement au Bureau des Hypothèques et a ordonné que l'inscription cadastrale de ladite parcelle est à rectifier au profit de M).

Par exploit du 2 janvier 2018, S) a relevé appel de ce jugement en contestant notamment que le mur séparant les deux propriétés aurait été construit en 1975 sur la parcelle litigieuse 233/2590, tel qu'affirmé par M). Même en 1989, lors de l'installation de sa famille à ladite adresse, il n'aurait encore existé aucun mur ni aucune délimitation entre les deux propriétés, et elle verse une attestation testimoniale en ce sens. M) a réitéré ses arguments basés sur la prescription acquisitive trentenaire et l'abus de droit, et a conclu à la confirmation du jugement de première instance.

En date du 14 novembre 2019, la Cour d'appel a rendu un arrêt dont le dispositif est libellé comme suit :

*« dit l'appel recevable et partiellement fondé,*

*réformant,*

*rejette l'exception de prescription acquisitive opposée par M) à la demande de S),*

*dit non fondée la demande reconventionnelle formée par M),*

*condamne M) à procéder ou à faire procéder, à ses frais, à la démolition du garage dans la mesure où il a été érigé sur la parcelle 233/2590, voire sur la parcelle 233/2589 appartenant à S), et ce dans un délai de trois mois à compter de la signification du présent arrêt, sous peine d'une astreinte de 100 euros par jour de retard,*

*condamne M) à procéder ou à faire procéder, à ses frais, à la remise en état de la propriété de S) dans ce même délai,*

*condamne M) aux frais et dépens des deux instances et en ordonne la distraction au profit de Maître André HARPES sur ses affirmations de droit,*

*dit l'appel non fondé pour le surplus,*

*condamne M) à payer à S) une indemnité de procédure de 1.000 euros pour l'instance d'appel,*

*déboute M) de sa demande en obtention d'une indemnité de procédure pour l'instance d'appel. »*

Cet arrêt fait l'objet du présent pourvoi.

### **Sur le premier moyen de cassation:**

Le premier moyen de cassation est *« tiré de la violation des articles 544 et 545 du Code civil ainsi que de la méconnaissance des dispositions de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers ».*

L'article 544 du Code civil dispose que *« la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ou qu'on ne cause un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage rompant l'équilibre entre des droits équivalents»*, tandis que l'article 545



dispose que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste indemnité. »

Aux termes de l'article 10, alinéa 2, de la loi modifiée du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure en cassation, un moyen ou un élément de moyen ne doit, sous peine d'irrecevabilité, mettre en œuvre qu'un seul cas d'ouverture.

Le premier moyen met en œuvre la violation de trois dispositions légales différentes, d'une part, la violation de l'article 544 relatif à l'exercice du droit de propriété, et, d'autre part, la violation de l'article 545 relatif à l'expropriation, et encore la violation des dispositions de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers, partant, trois cas d'ouverture distincts.

Il en suit que le moyen est irrecevable.

#### Subsidiairement :

La demanderesse en cassation fait valoir qu'elle aurait été expropriée et que « la surface ainsi libérée » aurait été redistribuée selon une clef non spécifiée entre deux numéros parcellaires, à savoir le 233/2590 et le 233/2589, sans que le dispositif de l'arrêt attaqué n'ordonne la transcription de l'arrêt au Bureau des Hypothèques, voire une rectification de l'inscription cadastrale. S'y ajouterait que la parcelle 233/2589 a été vendue par la défenderesse en cassation par acte notarié du 28 mars 2019 à des tiers qui ne sont parties au procès, et que la parcelle 233/2590 « ne relève d'aucun titre de propriété » ; il s'agirait d'une parcelle « fantôme » constituant la création d'un expert géomètre.

L'arrêt attaqué s'est basé sur les constatations suivantes:

*« La propriété de M), située au n° 7 de la rue du \_\_\_ à \_\_\_, correspond à une parcelle inscrite au cadastre de la commune de \_\_\_, section A des Bois, sous le numéro 233/2069, laquelle est contiguë à la propriété de S), située au n° 9 de la même rue.*

*Cette deuxième propriété, acquise le 2 mars 1989 par les parents de S), était inscrite au même cadastre, à la même section, initialement sous le numéro 233/2068, avant d'être scindée en deux parcelles cadastrales, désignées actuellement par les numéros de référence 233/2589 et 233/2590.*

*Dans le courant de l'année 2010, M) a fait réaliser des travaux de construction d'un garage conformément à une autorisation du bourgmestre.*

*Une partie du garage empiète sur la parcelle numéro 233/2590. »*

1) Il ressort de la constatation des faits retenue par l'arrêt attaqué que l'empiètement concernait la parcelle numéro 233/2590, de sorte que la vente de la parcelle numéro

233/2589 à des tiers, qui n'étaient pas partie à l'instance, est restée sans incidence sur l'instance en cours.

De ce point de vue, le premier moyen est inopérant.

2) La demanderesse en cassation n'a nullement contesté que S) était à l'origine propriétaire de la parcelle numéro 233/2590, même si elle a invoqué la prescription acquisitive trentenaire afin de se voir reconnaître comme propriétaire de cette parcelle :

*« M) se prévalait de la prescription acquisitive trentenaire sur cette partie du terrain de S), correspondant à la parcelle numéro 233/2590, au motif qu'elle y aurait exercé une possession continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque, conformément à l'article 2229 du Code civil.*

*Elle concluait au rejet de la demande et demandait, à titre reconventionnel, au tribunal de la reconnaître comme propriétaire de la parcelle numéro 233/2590 et d'ordonner la modification de la matrice cadastrale afférente ».*

En instance d'appel, la demanderesse en cassation n'avait pas contesté que la parcelle numéro 233/2590 faisait partie du terrain de S), de sorte que le premier moyen est nouveau en ce qui concerne cette question. Il est également mélangé de fait et de droit, car il suppose l'examen de documents qui n'ont pas été soumis aux juges du fond, et il partant irrecevable.

Subsidiairement :

En contestant que S) était la propriétaire de la parcelle 233/2590, le premier moyen entend remettre en discussion des constatations de fait retenues par la Cour d'appel.

Le premier moyen ne saurait être accueilli.

3) Le premier ne précise pas quelle disposition légale de la loi du 25 septembre 1905 sur la transcription des droits réels immobiliers aurait été violée.

Le moyen manque partant de la précision requise et doit être déclaré irrecevable.

Subsidiairement :

Il ressort du dispositif de l'arrêt attaqué que la demande reconventionnelle basée sur la prescription acquisitive trentenaire a été déclarée non fondée :3)

*« rejette l'exception de prescription acquisitive opposée par M) à la demande de S),*

*dit non fondée la demande reconventionnelle formée par M). »*

Il en découle que la parcelle litigieuse numéro 233/2590 est restée la propriété de S). L'arrêt attaqué n'a partant ordonné aucun transfert de propriété et ne doit pas faire l'objet d'une transcription au Bureau des Hypothèques.

Le premier moyen n'est pas fondé.

### **Sur le deuxième moyen de cassation :**

Le deuxième moyen de cassation est « *tiré de l'article 89 de la Constitution aux termes duquel tout jugement doit être motivé.* »

Le deuxième moyen de cassation n'indique pas quelles dispositions de l'arrêt dont pourvoi sont attaquées et il ne comporte pas de conclusions dont l'adjudication serait demandée. Ce moyen ne répond partant pas aux exigences de l'article 10 de la loi du 18 février 1885 sur les pourvois et la procédure de cassation, et il doit être déclaré irrecevable.

Subsidiairement :

La demanderesse en cassation fait grief à l'arrêt attaqué de « *[se dispenser] de toute analyse, recherche, motivation, et [de dispenser] de même les parties à l'instance de toute preuve quant à l'existence dans leurs chefs respectifs de titres de propriété portant sur les surfaces parcellaires en discussion avec le résultat de trancher sur base d'hypothèses qui s'avèrent en conflit avec les réalités.* » Les juges du fond auraient essentiellement omis de motiver leur décision « *par rapport à des titres de propriété.* »

Il ressort de l'arrêt attaqué que la demanderesse en cassation s'est prévalue en instance d'appel de la prescription acquisitive trentenaire, mais qu'elle n'a absolument pas contesté qu'en date du 2 mars 1989, S) avait acquis de ses parents la propriété inscrite au cadastre de la commune de \_\_\_\_, section A des Bois, initialement inscrite sous le numéro 233/2068, et ensuite scindée en deux parcelles cadastrales désignées par les numéros 233/2589 et 233/2590.

En l'absence de toute contestation sur ce point, la Cour d'appel pouvait valablement se limiter à une motivation de droit et de fait sommaire<sup>2</sup>, constatant que la propriété de S), située au n° 9 de la rue du \_\_\_\_ à \_\_\_\_ a été « *acquise le 2 mars 1989 par les parents de S) [et] était inscrite au même cadastre, à la même section, initialement sous le numéro 233/2068, avant d'être scindée en deux parcelles cadastrales, désignées actuellement par les numéros de référence 233/2589 et 233/2590* », reprenant ainsi les constatations des premiers juges :

---

<sup>2</sup> J. et L. Boré, La cassation en matière civile, Dalloz 5<sup>e</sup> éd. 2015/2016, n°78.82

*« Suivant acte de vente du 18 février 1999, S) a acquis un terrain de 05a 70ca, sis à L- \_\_\_\_, 9, rue du \_\_\_\_ 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. »*

Il ressort encore du premier jugement que la demanderesse en cassation avait invoqué la prescription acquisitive de trente ans et avait fait valoir que *« par conséquent, la requérante [S])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. »*

En l'absence de la moindre contestation concernant la qualité de propriétaire de S) par rapport à la parcelle 233/2590, indépendamment de la question de la prescription acquisitive de trente ans, l'arrêt attaqué est suffisamment motivé sur ce point.

Le moyen n'est pas fondé.

### **Le troisième moyen de cassation :**

Le troisième moyen est *« tiré de la violation sinon méconnaissance par l'arrêt attaqué de l'article 653 du Code Civil aux termes duquel « dans les villes et les campagnes tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire. » »*

Ce moyen est nouveau, et il est également mélangé de fait et de droit, car il suppose que votre Cour procède à des constatations de fait auxquelles n'ont pas procédé les juges du fond. Les conclusions de la demanderesse en cassation sont même en contradiction avec les constatations de fait de l'arrêt attaqué, qui a retenu que le garage à démolir empiète partiellement sur la parcelle numéro 233/2590 appartenant à S), de sorte que le mur en question ne se trouve pas sur la limite des deux propriétés.

Le troisième moyen est irrecevable pour nouveauté.

Subsidiairement :

Compte tenu des constatations de fait retenues par les juges du fond, le mur en question ne sépare pas les deux propriétés et l'article 653 du Code civil ne s'applique pas.

Le moyen est inopérant.

Plus subsidiairement :

Sous le couvert d'une violation de la loi, le moyen essaie de remettre en discussion des faits souverainement constatés par les juges du fond.

Le moyen ne saurait être accueilli.

### **Conclusion**

Le pourvoi est recevable, mais non fondé.

Pour le Procureur Général d'Etat,

Le 1<sup>er</sup> avocat général,

Marie-Jeanne Kappweiler