N° 51 / 12.
du 12.7.2012.

Numéro 3067 du registre.

Audience publique de la Cour de cassation du Grand-Duché de Luxembourg du jeudi, douze juillet deux mille douze.

Composition:

Georges SANTER, président de la Cour,
Léa MOUSEL, conseillère à la Cour de cassation,
Edmée CONZEMIUS, conseillère à la Cour de cassation,
Marc KERSCHEN, président de chambre à la Cour d'appel,
Camille HOFFMANN, premier conseiller à la Cour d'appel,
John PETRY, premier avocat général,
Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.

Entre:

X.), demeurant à L-(…), (…),

demandeur en cassation,

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

et:

1) Y.), demeurant à L-(…), (…),

défendeur en cassation,

comparant par Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, en l'étude duquel comicile est élu,

2) le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à L-(…), (…), représenté par son syndic actuellement en fonction, la société à responsabilité limitée SOC1.), établie et ayant son siège social à L-(…), (…), représentée par son gérant actuellement en fonction, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Luxembourg sous le numéro B (…),

défendeur en cassation.

==========

LA COUR DE CASSATION :

Sur le rapport du président Georges SANTER et sur les conclusions du premier avocat général Martine SOLOVIEFF ;

Vu l'arrêt attaqué rendu le 14 juillet 2011 sous le numéro du rôle 35763 par la Cour d'appel du Grand-Duché de Luxembourg, neuvième chambre, siégeant en matière civile ;

Vu le mémoire en cassation signifié le 21 septembre 2011 par X.) à Y.) et au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à L-(…), (…), déposé le 26 septembre 2011 au greffe de la Cour ;

Vu le mémoire en réponse signifié le 18 novembre 2011 par Y.) à X.), déposé le 21 novembre 2011 au greffe de la Cour ;

Sur les faits :

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le tribunal d'arrondissement de Luxembourg, siégeant en matière civile, avait constaté le caractère commun d'un sentier en béton séparant deux lots privatifs appartenant à respectivement X.) et Y.), et condamné ce dernier à enlever sous peine d'astreinte, dans un certain délai, un portail en fer forgé, une clôture installée en bordure du sentier ainsi que des déchets déposés derrière les garages ;

Que sur l'appel de Y.), la Cour d'appel, par arrêt du 14 juillet 2011, par réformation, constata que le sentier en béton litigieux est la propriété de l'appelant et déchargea ce dernier de la condamnation à l'enlèvement du portail en fer forgé, de la clôture et des déchets ;

Sur le premier moyen de cassation :

tiré *« de la violation de l'article 89 de la Constitution et de l'article 249 alinéa 1er en combinaison avec l'article 587 du Nouveau code de procédure civile pour défaut de réponse à conclusions,*

en ce que la Cour a retenu, par réformation du premier jugement, le caractère privatif du chemin litigieux,

aux motifs que lors de l'acquisition par Monsieur Y.) par acte de vente du 2 août 1993, le lot 012 était désigné dans les mêmes termes que dans l'acte de mise en copropriété, dont le plan A.) et les plans établis par B.) signés << ne variatur >> par les époux C.)-D.) et le notaire, font partie intégrante, l'acte de vente renvoyant au plan A.) étant resté annexé à l'acte de mise en copropriété,

de sorte qu'il résulterait pour la Cour qu'il ne saurait faire de doute que le

lot n° 012 acquis à titre privatif serait donc bien le lot (5) du plan A.), et que, compte tenu de la nature des plans de B.), ils ne peuvent avoir eu de caractère dérogatoire au plan A.) et ne peuvent servir à interpréter la volonté des époux C.)-D.) relative à la délimitation des lots au sol terrestre et à l'affectation commune ou privative de ceux-ci,

et que les plans élaborés par B.) en juin 1993 auraient, selon la Cour, trait à la délimitation des lots dans l'espace sur les différents étages des deux maisons et que ces plans sur lesquels les terrains adjacents aux deux maisons ne sont que très partiellement reproduits - seuls les débuts des deux jardins et du chemin s'y trouvent - ne concernent en rien la parcellisation de la surface terrestre, objet du plan A.),

alors, **première branche**, *que B.) n'a pas uniquement établi des plans en tant qu'architecte des premiers propriétaires lors de la mise en copropriété, mais a également en sa qualité d'architecte de ces mêmes propriétaires et en sa qualité d'expert assermenté, dans un rapport, dûment versé à titre de pièce n° 38, expliqué et confirmé le caractère commun du sentier en béton en écrivant que la surface n° 1 (lot (1) sur le plan de l'administration du cadastre) en copropriété présente l'accès aux deux garages et une échoppe privative (bloc B) ainsi qu'au sentier en béton donnant ainsi accès à la partie privative bloc (D) lot 011 et à la partie privative bloc (E) lot 012, en soulignant encore que toutes les surfaces privatives doivent avoir un accès par une surface commune, donc non seulement vers le sentier commun délimitant les jardins, mais aussi vers et autour du bloc (B), à savoir un deuxième immeuble, partie commune, hébergeant des parties privatives, à savoir deux garages et une échoppe dont deux lots appartenant à Monsieur X.),*

étant précisé que B.) a été mandaté par les anciens propriétaires, respectivement l'entreprise chargée par les anciens propriétaires, à savoir E.), de la mise en copropriété et donc de l'affectation commune ou privative des lots, étant rappelé que la délimitation des lots et l'affectation commune ou privative de ceux-ci sont l'oeuvre de la volonté de l'ancien propriétaire de l'immeuble, qui veut mettre celui-ci en copropriété, respectivement de son architecte mandaté,

que ces éléments ont été précisés dans les conclusions du soussigné, notifiées en appel en date du 26 octobre 2010 (pièce n° 24), relevant notamment que

<< Il est constant en cause, que l'architecte B.) et il suffit de regarder la pièce n° 7 de la 1ière farde de pièce de la partie concluante, a voulu, suivant en cela les désirs du propriétaire initial, que le sentier en béton litigieux soit commun.

Ceci résulte clairement d'un rapport fait par le sieur B.) en date du 24 juillet 2007 *et des annexes de ce rapport.*

(...)

Le sieur A.) était uniquement l'exécutant administratif d'un propriétaire qui via son architecte a entendu mettre en copropriété sa propriété unique initiale.

(...)

Par contre, la Cour pourra entendre l'architecte B.), si jamais elle voit une opportunité ou si des clarifications étaient nécessaires (quod non) quant au rapport du 24 juillet 2007 ensemble avec ses annexes (pièce n° 7 de la 1ière farde de pièce de la partie concluante) >>

et qu'en ne répondant aux conclusions du soussigné sur cette question, la Cour a violé les dispositions visées au moyen,

et alors, **deuxième branche**, *que, contrairement aux affirmations de la Cour, il est constant en cause que les plans B.) étaient bien les seuls plans initiaux servant de base à l'établissement du plan cadastral A.), les plans B.) ne concernant dès lors pas uniquement le cadastre vertical, la délimitation des lots dans l'espace sur les différents étages des deux maisons, mais également bien le terrain, le cadastre horizontal et les lots privatifs et communs et notamment le chemin en béton,*

de sorte que l'interprétation de la volonté des époux C.)-D.) ne peut se faire que sur base des plans B.) et non point uniquement sur base du plan A.), sans préjudice quant au métré exact ou inexact effectué par la suite par le seul Monsieur A.),

les plans B.) datant bien avant la mise en copropriété du 2 août 1993, sachant encore que B.) dans son rapport souligne expressément que les surfaces colorées en jaune (et aussi le sentier en béton) représentent les parties du sol en copropriété de sorte qu'il définit justement aussi le cadastre horizontal et non point uniquement le cadastre vertical en sa qualité d'architecte des anciens propriétaires mais aussi d'expert assermenté,

que ces éléments ont été précisés dans les conclusions du soussigné, notifiées en appel en date du 26 octobre 2010 (pièce n° 24), relevant notamment que

<< Contrairement à *ce qui est libellé dans les conclusions de Maître WASSENICH précitées à la page 2 alinéa 3, le mesurage effectué par A.) consiste non pas à délimiter les différentes copropriétés, mais à mettre en oeuvre et à mesurer les limites telles que fixées par le propriétaire initial, respectivement son mandataire, en l'espèce l'architecte B.), en respectant simplement et scrupuleusement les plans fournis par ce dernier.*

(...)

Il est constant en cause, que l'architecte B.), et il suffit de regarder la pièce n° 7 de la 1ière farde de pièce de la partie concluante, a voulu, suivant en cela les désirs du propriétaire initial, que le sentier en béton litigieux soit commun.

(...)

Le sieur A.) était uniquement l'exécutant administratif d'un propriétaire qui via son architecte a entendu mettre en copropriété sa propriété unique initiale.

Le sieur A.) n'a aucun pouvoir de faire lui-même une quelconque délimitation d'une part privative ou d'une part commune.

Il n'a qu'à prendre les mesures >>

et qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour a entaché son arrêt d'un défaut de réponse à conclusions et que, ce faisant, elle a violé les articles 89 de la Constitution et 249 alinéa 1er, en combinaison avec l'article 587 du Nouveau code de procédure civile. »

Attendu que le moyen, en sa première branche, critique l'arrêt en ce qu'il n'a pas retenu la prétention du demandeur en cassation qui concluait, en se basant sur le rapport de l'architecte B.) du 24 juillet 2007, que le sentier litigieux constituait une partie commune de la copropriété ;

Mais attendu que sur ce point, le moyen manque en fait, dès lors que les juges d'appel, après avoir retenu que l'intention des anciens propriétaires quant au caractère privatif du sentier en béton litigieux est établie, ont dit que *« le rapport unilatéral dressé par B.), rapport qui repose sur une interprétation subjective et erronée du plan A.), est sans valeur probante et l'offre de preuve par témoins est contredite »* ;

Que le moyen en sa première branche ne saurait être accueilli ;

Attendu qu'en critiquant, dans la deuxième branche du moyen, tant l'interprétation que la non-prise en compte du plan B.) par les juges d'appel, le demandeur en cassation ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine faite par les juges du fond de la valeur et de la portée des éléments de preuve à la base des prétentions ;

Que le moyen est partant non fondé en sa deuxième branche ;

Sur le deuxième moyen de cassation :

tiré *« de la violation des articles 89 de la Constitution et 249 alinéa 1er, en combinaison avec l'article 587 du Nouveau code de procédure civile pour défaut de motif,*

en ce que la Cour a, par réformation du jugement entrepris, dit que le chemin litigieux est intégré dans le lot privatif 012 et qu'il a donc un caractère privatif dans le chef de Y.),

aux motifs qu'au regard de la contenance de 189,00 m2 du lot (5) du plan A.), lot qui a ensuite reçu le n° 012, des données du rapport de mesurage du 9 février 2005 et l'absence de disposition expresse attribuant un caractère commun

au chemin litigieux, il y a lieu de dire le lot privatif,

alors que l'article 4 du règlement de copropriété – stipulation contractuelle expresse liant les parties au vœu de l'article 1134 du Code civil – dispose que les locaux qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-avant établi, sont compris dans la composition d'un lot, sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et, comme tels, constituent des parties privatives, sachant que le chemin en béton litigieux n'est justement pas affecté à l'usage exclusif d'un propriétaire mais à l'usage commun permettant l'accès des copropriétaires à leurs propriétés privatives respectives, à savoir non seulement aux jardins mais aussi derrière le bloc B, à savoir un immeuble commun hébergeant trois lots privatifs dont deux appartiennent à Monsieur A.),

que la Cour aurait dû s'expliquer sur les raisons pour lesquelles elle a écarté cette stipulation et négligé d'examiner l'accord des parties,

et qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour a entaché son arrêt d'un défaut de motif et elle a violé les articles 89 de la Constitution et 249 alinéa 1er, en combinaison avec l'article 587 du Nouveau code de procédure civile » ;

Mais attendu qu'en retenant qu'*« au regard de la contenance de 189 m2 du lot (5) du plan A.), lot qui a ensuite reçu le n° 012, des données du rapport de mesurage du 9 février 2005 et de l'absence de disposition expresse attribuant un caractère commun au chemin litigieux, il y a lieu de dire, par réformation du jugement entrepris, que le chemin litigieux est intégré dans le lot privatif 012 et qu'il a donc un caractère privatif dans le chef de Y.) »*, les juges d'appel ont motivé leur appréciation du caractère privatif du chemin sur base des éléments factuels et des pièces déposées à l'appui des prétentions respectives ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le troisième moyen de cassation :

tiré *« de la violation de la loi et de la fausse application de la loi in specie de l'article 3(2) de la loi du 16 mai 1975 portant sur statut de la copropriété des immeubles bâtis telle que modifiée par la suite et de l'article 1134 du Code civil,*

en ce que la Cour a, par réformation du jugement entrepris, dit que le chemin litigieux est intégré dans le lot privatif 012 et qu'il a donc un caractère privatif dans le chef de Y.),

aux motifs qu'au regard de la contenance de 189,00 m2 du lot (5) du plan A.), lot qui a ensuite reçu le n° 012, des données du rapport de mesurage du 9 février 2005 et de l'absence de disposition expresse attribuant un caractère commun au chemin litigieux, il y a lieu de dire le lot privatif,

alors que l'article 3 (2) de la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis et l'article 5 du règlement général de copropriété

définissent les parties communes comme les parties des bâtiments ou des terrains affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux en citant notamment aussi expressément << les voies d'accès >>, sachant que le sentier en béton, de par sa configuration, et de par la topographie des lieux, permet justement aux deux copropriétaires d'accéder à leur propriété privative et autour d'un deuxième immeuble commun (bloc B) hébergeant trois lots privatifs,

et qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a violé les dispositions visées au moyen » ;

Mais attendu que le moyen sous le couvert de violation des textes légaux y visés, ne tend qu'à remettre en cause l'appréciation souveraine des juges du fond tant des faits de la cause que de la portée et de la valeur des éléments de preuve fournis par les parties ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Par ces motifs:

rejette le pourvoi ;

condamne le demandeur en cassation aux frais et dépens de l'instance en cassation et en ordonne la distraction au profit de Maître Claude WASSENICH, avocat à la Cour, sur ses affirmations de droit.

La lecture du présent arrêt a été faite en la susdite audience publique par Monsieur le président Georges SANTER, en présence de Monsieur John PETRY, premier avocat général et de Madame Marie-Paule KURT, greffière à la Cour.