

CIV.3

LG

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 20 juin 2019

Rejet non spécialement motivé

M. CHAUVIN, président

Décision n° 10207 F-D

Pourvoi n° X 18-18.814

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu la décision suivante :

Vu le pourvoi formé par Mme X... Y..., domiciliée [...],

contre l'arrêt rendu le 22 mars 2018 par la cour d'appel de Limoges (chambre civile), dans le litige l'opposant :

1°/ à Mme Martine D..., épouse B..., domiciliée [...],

2°/ à la société H... U... peinture, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...], [...],

3°/ à la société Maaf assurances, société anonyme, dont le siège est [...],

défenderesses à la cassation ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 21 mai 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme Andrich, conseiller rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, Mme Besse, greffier de chambre ;

Vu les observations écrites de la SCP Boullez, avocat de Mme Y..., de la SCP Jean-Philippe Caston, avocat de Mme B... ;

Sur le rapport de Mme Andrich, conseiller, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Vu l'article 1014 du code de procédure civile ;

Attendu que le moyen de cassation annexé, qui est invoqué à l'encontre de la décision attaquée, n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Qu'il n'y a donc pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée ;

REJETTE le pourvoi ;

Condamne Mme Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande de Mme Y... ; la condamne à payer à Mme B... la somme de 3 000 euros ;

Ainsi décidé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt juin deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE à la présente décision

Moyen produit par la SCP Boullez, avocat aux Conseils, pour Mme Y...

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR rejeté les demandes formées par Mme Y... afin que Mme B... soit condamnée à démolir l'ouvrage d'isolation réalisé sur le mur pignon de l'immeuble B..., ainsi qu'à l'indemniser de ses préjudices et D'AVOIR condamné Mme X... Y..., sous astreinte de 100 € par jour de retard passé un délai de deux mois à compter de la signification de l'arrêt, à procéder à l'enlèvement du tuyau de descente d'eau pluviale fixé sur la façade de l'immeuble de Mme B..., au niveau du restaurant « L'Envers du décor » ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE A/ quant à la demande de démolition de l'isolation apposée sur le mur pignon de l'immeuble B... : cette demande impose de déterminer si le mur pignon est en limite exacte de la propriété B... (parcelle n° [...]) dans son confront avec la propriété Y... (parcelle n° [...]) puisqu'alors toute pose d'un ouvrage sur ce mur déborderait sur la parcelle n° [...], ou si l'isolation posée se situe dans l'espace de la limite entre ces parcelles [...] et [...], en élévation verticale au dessus d'une partie de mur mitoyen entre celles-ci ; que l'article 653 du code civil dispose que "dans toutes les villes et 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" ; que les juges du fait jouissent d'un pouvoir souverain pour apprécier des signes caractéristiques de non mitoyenneté, les signes énumérés dans l'article 654 du code civil n'étant qu'indicatifs ; qu'en conséquence de ce texte, le mur séparant les parcelles [...] et [...] dans sa base ancienne, mur dont il est constaté qu'il clôt la terrasse de l'immeuble Y... en limite de l'immeuble B..., a, par principe, la nature de mur mitoyen ; que la construction de l'immeuble B..., postérieure, mais qui selon l'expert a été faite "vraisemblablement en lieu et place d'ouvrage démoli" s'est faite, comme le montre la photographie n°1 du rapport d'expertise, et toutes les photographies du mur pignon fournies aux dossiers des parties, à la base contre ce mur ancien, puis en hauteur en limite verticale rectiligne ; que dès lors la mur existant, fermant la terrasse Y..., et sis donc à la limite des parcelles [...] et [...], est mitoyen jusqu'à l'héberge, c'est à dire jusqu'à la ligne séparatrice, en hauteur, ici horizontale, entre les bâtiments ; qu'au delà de cette ligne séparatrice, le mur du bâtiment le plus élevé est privatif, en l'espèce le mur

de l'immeuble B... ; qu'il apparaît des documents produits aux débats, et notamment des photographies du dossier B... (pièces n° 8 et 11) que le mur existant en limite de la terrasse Y..., qui a par principe la nature de mur mitoyen, ne présente aucun signe de non mitoyenneté : que bien au contraire, il apparaît sur ces photographies, sous la limite de l'isolation réalisée sur le mur pignon B..., couronné par une surface plane, sans inclinaison vers l'immeuble Y..., élément ainsi contraire aux marques de non mitoyenneté indiquées à l'article 654 du code civil et qu'il ressort aussi, des photographies produites aux débats, que l'épaisseur de l'isolation réalisée (10,5 cm au vu du rapport de l'expert) ne débord pas de la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen existant à la base, en dessous de cette isolation, au fond de la terrasse Y... ; qu'en conséquence, il doit être considéré que l'isolation extérieure posée sur le mur pignon de l'immeuble B... a été réalisée en la fixant sur ce mur, partie privative de la propriété B..., avec une épaisseur en prolongement en élévation verticale de la mitoyenneté du mur séparatif des parcelles [...] et [...] ; qu'ainsi, il n'y a aucun empiètement sur la propriété de X... Y... ; que la demande de démolition de l'ouvrage d'isolation est rejetée ; que, quant à l'indemnisation du préjudice causé, dès lors que la demande principale de démolition de l'isolation est rejetée, il ne peut être retenu de préjudice subi par X... Y... ; qu'au surplus la demande que présente X... Y... en "paiement de 1 600 € de dommages intérêts, en réparation du préjudice causé, incluant les troubles pour la locataire de l'appartement donnant sur la terrasse sur lequel se produit l'empiètement, en une réduction de son loyer sur les mois d'août et Septembre 2012" est parfaitement mal fondée : que d'une part, nul ne plaçant par procureur, elle ne peut demander une indemnisation pour un trouble subi par sa locataire, que d'autre part c'est X... Y..., ou son père Henri Y... qui habite l'immeuble en cause, et qui, en fonction des pièces produites, apparaît en assurer la gestion au bénéfice des indivisaires Y..., avait nécessairement donné l'autorisation à l'entrepreneur réalisant les travaux sur l'immeuble B..., d'établir tous ses échafaudages à partir de la terrasse de l'immeuble Y..., et avec nécessairement accès à celle-ci, dans les conditions que montrent très clairement les photographies réalisées en cours de travaux produites au dossier Y... (pièces 11.1) ; qu'il ne peut être ainsi invoqué aucune faute de Martine B... ni aucun préjudice subi par X... Y... ; que la demande est rejetée ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'en l'absence de tout motif précis et pertinent invoqué par l'avocat de Mme Y..., qui n'a pas sollicité un report de l'ordonnance de clôture intervenue à l'audience de mise en état du 17 janvier 2018, ne constitue pas une violation du principe de la contradiction posé par l'article 16 du code de procédure civile, le dépôt par Mme B..., le 15 janvier 2018, soit l'avant-veille, de quatrièmes conclusions venant en réponse aux conclusions n° 6 de Mme Y..., elles-mêmes signifiées le 9 janvier 2018 après un report à cette fin de l'ordonnance de clôture qui avait été initialement fixée au 27 décembre 2017 ; que les dernières conclusions (n° 4) de Mme B... seront, dès lors déclarées recevables ; que c'est par des motifs exacts et pertinents, que la cour d'appel approuve, qu'après avoir à bon escient rappelé les dispositions applicables des articles 653 et 654 du code civil, après avoir justement apprécié, dans l'exercice de leur pouvoir souverain et sans inversion de la charge de la preuve, les marques de mitoyenneté du mur séparatif des parcelles commues de Mmes B... et Y..., et après avoir à juste raison constaté que l'ouvrage d'isolation litigieux, d'une épaisseur de 10 centimètres, n'empiétait donc pas sur la propriété de cette dernière, les premiers juges ont rejeté sa demande en démolition et en indemnisation d'un préjudice ; qu'aucune marque de non-mitoyenneté, au sens du second texte précité, ne ressort en effet des documents produits devant la cour d'appel ; qu'au contraire, comme l'a convenablement analysé le tribunal, les photographies contradictoirement versées aux débats (v., notamment, les pièces n° 2 et 8 de Mme B...) établissent clairement que le couronnement du mur séparatif des propriétés de Mmes Y... et B... présente une surface plane, dépourvue par conséquent de toute marque de non-mitoyenneté ; que, par ailleurs, l'acte notarié du 28 juin 1933 dont Mme Y... entend désormais se prévaloir en cause d'appel (v. sa pièce n° 34), se borne à faire état, au titre de la vente par les consorts T... à M. Maurice Joseph Y..., d'une "remise adossée au mur séparatif de la propriété ESCHANEL", auteur de Mme B... ; que ce caractère séparatif du mur litigieux – qui ne souffre évidemment par lui-même aucune contestation – ne saurait cependant, établir sa nature prétendument privative et ne saurait donc constituer un titre "déclaratif privatif" (cf. conclusions d'appel de Mme Y..., p. 8), au sens du premier des textes précités, propre à faire tomber la présomption légale de mitoyenneté du mur servant de séparation entre les bâtiments jusqu'à l'héberge ; qu'en outre, la précision apportée dans cet acte, selon laquelle "la partie vendue sera délimitée de la partie restant aux vendeurs par une ligne droite partant du milieu de la pile ouest du portail d'entrée sur l'avenue du Quatorze Juillet, pour aboutir au mur séparatif de la propriété ESCHANEL en suivant le mur qui est compris dans la présente vente", ne laisse – contrairement à l'interprétation inexacte que Mme Y... veut en donner par le biais d'une citation tronquée de cette convention (cf. ses conclusions d'appel, p. 7) – subsister aucun doute quant au fait que ce n'était pas le mur "séparatif" qui était compris dans la vente ; que, de même, le nouveau procès-verbal d'huissier de justice que Mme Y... a fait dresser le 9 mai 2017 (sa pièce n° 33), se borne à constater que l'isolation litigieuse, qui est adossée au mur privatif de l'immeuble de Mme B..., a une épaisseur variant de 9 à 11 centimètres et se trouve donc, contrairement à ce

qu'elle prétend (cf. ses conclusions d'appel, p. 10 et 11), parfaitement impropre, au regard de la largeur importante du couronnement du mur mitoyen attestée par les différentes photographies figurant au dossier et au rapport d'expertise judiciaire, ainsi que par la première photographie et le schéma annexés à ce procès-verbal, à démontrer un empiètement, par surplomb, au-delà de la ligne divisoire du mur séparatif des deux propriétés ; que le constat d'une absence d'objet de l'appel en garantie de la société U..., ainsi que la mise hors de cause de la MAAF, ne peuvent, par voie de conséquence, qu'être confirmés ;

1. ALORS QU'aux termes de l'article 653 du code civil, « 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 » ; que le juge doit prendre en compte la situation et les indices existant au moment de la création de la clôture pour apprécier les présomptions et marques de non-mitoyenneté ; qu'en retenant l'application de la présomption légale de mitoyenneté au mur de séparation, après avoir constaté que l'immeuble de Mme B... avait été construit après celui de Mme Y..., ce qui était exclusif de la présomption légale de mitoyenneté, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations d'où il résultait que le mur ne pouvait donc être que la propriété exclusive de Mme Y... ; qu'ainsi, elle a violé la disposition précitée ;

2. ALORS si tel n'est pas le cas QU'il appartenait à tout le moins à la juridiction du second degré de rechercher quelle était la situation de fait existante au moment de la construction du mur litigieux ; qu'en énonçant que l'immeuble de Mme B... a été vraisemblablement construit en remplacement d'un ouvrage démoli, sans déterminer la situation de fait existant au jour de la construction de l'immeuble de Mme Y..., la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 653 du code civil ;

3. ALORS QUE le motif dubitatif équivaut au défaut de motifs ; qu'en énonçant que l'immeuble de Mme B... a été vraisemblablement construit en remplacement d'un ouvrage démoli, la cour d'appel a déduit un motif dubitatif, en violation de l'article 455 du code civil ;

4. ALORS plus subsidiairement QUE la propriété du sol emporte celle du dessus, de sorte que le propriétaire du terrain peut seul en user pour y établir des constructions et qu'il est autorisé à demander la démolition des ouvrages qui, d'une hauteur quelconque, empiètent sur cet espace et ce, quelque minime que puisse être l'anticipation ; qu'en décidant que les travaux d'isolation n'emportaient aucun empiètement par surplomb sur le fond de Mme Y... dès lors que l'épaisseur de l'isolation ne débordait pas de la ligne divisoire du mur séparatif des deux propriétés au regard de la largeur importante de son couronnement, la cour d'appel a violé les articles 544 et 552 du code civil ;

5. ALORS QUE la réalisation de constructions impliquant un mur mitoyen par l'un des voisins est subordonnée à l'accord préalable de l'autre ; qu'en permettant à Mme B... de réaliser des travaux d'isolation du mur de séparation sans l'accord préalable de Mme Y..., la cour d'appel a violé l'article 662 du code civil.