

CIV.3

JT

COUR DE CASSATION

Audience publique du 23 novembre 2017

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 1199 F-D

Pourvoi n° R 16-24.205

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 l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

1°/ M. Michel X..., domicilié [...]

2°/ Mme Marie-Pierre Y..., domiciliée [...]

3°/ le syndicat des copropriétaires du [...], dont le siège est [...], représenté par son syndic M. Michel X..., y domicilié,

contre l'arrêt rendu le 20 juin 2016 par la cour d'appel de Nancy (1re chambre civile), dans le litige les opposant :

1°/ à Mme Agnès Z... divorcée Noël, domiciliée [...]

2°/ à la société Lani, société civile immobilière, dont le siège est [...]

défenderesses à la cassation ;

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, les deux moyens de cassation annexés au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, en l'audience publique du 17 octobre 2017, où étaient présents : M. Chauvin, président, Mme A..., conseiller référendaire rapporteur, Mme Masson-Daum, conseiller doyen, Mme Berdeaux, greffier de chambre ;

Sur le rapport de Mme A..., conseiller référendaire, les observations de la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat de M. X..., de Mme Y... et du syndicat des copropriétaires du [...], de la SCP Didier et Pinet, avocat de Mme Z... et de la société Lani, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nancy, 20 juin 2016), que M. X... et Mme Y..., copropriétaires d'un immeuble situé [...], cadastré parcelle [...], et d'une cour commune située [...], cadastrée n° [...], et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble (les consorts X...) ont assigné Mme Z... et la SCI Lani, respectivement usufruitière et nue-propriétaire d'immeubles voisins, implantés sur les parcelles cadastrées n° [...], [...], [...] et [...], en indemnisation et réparation d'un mur situé entre les parcelles cadastrées n° [...] et n° [...] et, à titre subsidiaire, en reconstruction de ce mur et en construction d'un nouveau portail desservant l'entrée de la cour commune et doté de clefs non reproductibles ;

Sur le second moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ce moyen qui n'est manifestement pas de nature à entraîner la cassation ;

Mais sur le premier moyen :

Vu l'article 653 du code civil, ensemble l'article 1315, devenu 1353, du même code ;

Attendu que, pour rejeter la demande d'indemnisation et de reconstruction du mur, l'arrêt retient que le caractère mitoyen de celui-ci n'est pas prouvé, la présomption de l'article 653 du code civil supposant que le mur soit situé sur la limite séparative de propriété, situation qui n'est pas démontrée ; qu'il ajoute qu'il n'est donc pas établi que la destruction de ce mur par Mme Z... et la société Lani était fautive, de sorte qu'il convient de rejeter la demande des consorts X... ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si le mur ne servait pas de séparation entre, d'une part, le fonds appartenant à Mme Noël et à la SCI et constitué de la cour située sur la parcelle cadastrée [...], d'autre part, la cour dont M. X... et Mme Y... étaient copropriétaires, située sur la parcelle [...], la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en qu'il a rejeté la demande des consorts X... en paiement de sommes au titre de la réparation du mur démolé situé dans le prolongement du [...] dans la cour n° [...], délimitant les parcelles n° [...] et n° [...] et en réparation du préjudice moral, et en reconstruction du mur, l'arrêt rendu le 20 juin 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Nancy ; remet, en conséquence, sur ces points, la cause et les parties dans l'état où elles se

trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Metz ;

Condamne Mme Z... et la SCI Lani aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt-trois novembre deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Fabiani, Luc-Thaler et Pinatel, avocat aux Conseils, pour M. X..., Mme Y... et le syndicat des copropriétaires du [...]

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR rejeté la demande de M. Michel X..., Mme Marie-Pierre Y... et du syndicat des copropriétaires du [...], visant à voir condamner Mme Agnès Z... divorcée Noël et la Sci Lani à leur payer la somme de 5.934,50 € à titre d'indemnisation et aux fins de réparation du mur démolé à la demande de ces derniers, situé dans le prolongement du [...] dans la cour cadastrée [...] et délimitant les parcelles cadastrées [...] et [...], ainsi que leur demande subsidiaire visant à voir enjoindre Mme Agnès Z... divorcée Noël et la Sci Lani à faire procéder à la reconstruction dudit mur sous astreinte, et D'AVOIR en conséquence rejeté leurs demandes de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur la demande relative à la destruction du mur et du portail situés entre les parcelles n° [...] et n° [...], il n'est démontré ni que ce mur était situé sur cette dernière parcelle, ni son caractère mitoyen, la présomption de l'article 653 du code civil supposant que le mur soit situé sur la limite séparative de propriété, situation qui n'est pas démontrée ; qu'il n'est donc pas établi que la destruction de ce mur par les intimés était fautive, de sorte qu'il convient donc de rejeter la demande de M. X..., de Mme Y... et du syndicat qui ne justifient pas en outre de la mitoyenneté de ce mur » ;

AUX MOTIFS éventuellement ADOPTES QU'« en ce qui concerne la destruction critiquée du mur qui est situé entre les parcelles [...] et [...], l'emprise du mur litigieux ne résulte ni des plans cadastraux, ni de l'acte d'acquisition de M. X..., ni du règlement de copropriété et état descriptif de division, produits aux débats ; que les pièces produites par les défendeurs ne permettent pas non plus de savoir si le mur était mitoyen ou privatif ; qu'à défaut de démonstration de ce qui est allégué par les demandeurs, à qui incombe la charge de la preuve aux termes des dispositions de l'article 9 du code de procédure civile, M. X..., Mme Y... et le syndicat de la copropriété seront déboutés de leur demande de réédification du mur » ;

1°) ALORS, de première part, QUE tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire ; qu'en l'espèce, pour faire valoir que la destruction du mur par Mme Noël et la Sci Lani était fautive, les exposants invoquaient le caractère mitoyen du mur sur le fondement de l'article 653 du code civil, en faisant valoir qu'il servait à la séparation entre, d'une part, le fonds appartenant à Mme Noël et à la Sci Lani constitué de la cour située sur la parcelle [...], et, d'autre part, de la cour dont M. X... et Mme Y... étaient copropriétaires, située sur la parcelle [...], et sur laquelle donnait leur immeuble situé sur la parcelle [...] (conclusions d'appel, p. 3 § 7, et p. 12-13 ; productions n° 4, 5, 6 et 7) ; que dès lors, en rejetant leurs demandes relatives au mur démolé aux motifs que le caractère mitoyen du mur n'était pas démontré, « la présomption de l'article 653 du code civil supposant que le mur soit situé sur la limite séparative de propriété, situation qui n'est pas démontrée » (arrêt attaqué, p. 5 dernier §), cependant qu'il n'incombait pas aux exposants de démontrer que le mur était situé sur la limite séparative de propriété mais uniquement qu'il servait de séparation entre les fonds, la cour d'appel a violé l'article 653 du code civil ;

2°) ALORS, de deuxième part, QUE tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire ; qu'il incombe à la partie qui dénie le caractère mitoyen d'un mur servant de séparation, d'établir l'existence d'un titre ou d'une marque contraire ; que dès lors, en jugeant qu'il incombait à M. X..., Mme Y... et au syndicat des copropriétaires de démontrer que le mur était situé sur la limite séparative de propriété, la cour d'appel a inversé la charge de la preuve et a violé l'article 1315 du code civil, ensemble l'article 653 du même code ;

3°) ALORS, de troisième part, QU'en ne recherchant pas, comme elle y était invitée (conclusions d'appel, p. 3 § 7, et p. 12-13 ; productions n° 4, 5, 6 et 7), si le mur démolé par Mme Noël et la Sci Lani ne servait pas de séparation entre, d'une part, le fonds appartenant à Mme Noël et à la Sci Lani constitué de la cour située sur la parcelle [...], et, d'autre part, de la cour dont M. X... et Mme Y... étaient copropriétaires, située sur la parcelle [...], et sur laquelle donnait leur immeuble situé sur la parcelle [...], la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 653 du code civil.

SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué D'AVOIR rejeté la demande de M. Michel X..., Mme Marie-Pierre Y... et du syndicat des copropriétaires du [...], visant à voir condamner Mme Agnès Z... divorcée Noël et la Sci Lani à assumer le coût financier de la construction d'un nouveau portail desservant l'entrée de la cour sise parcelle cadastrée [...] soit au paiement de la somme de 7.517,67 € au syndicat des copropriétaires de l'immeuble du [...], et à voir au besoin enjoindre sous astreinte à Mme Agnès Z... divorcée Noël et la Sci Lani à autoriser le syndicat des copropriétaires précité à faire installer un nouveau portail disposant de clefs non reproductibles, et D'AVOIR rejeté leurs demandes de dommages-intérêts ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « sur la demande relative à l'installation d'un portail muni de clefs non reproductibles, que les appelants, qui font valoir être les seuls propriétaires de la cour à laquelle donne accès le portail actuel et reconnaissent seulement que leur fonds est grevé d'une servitude légale de passage au profit du fonds des intimés, ne sont pas fondés à imposer à ces derniers l'installation sur leur propriété de ce portail » ;

ET AUX MOTIFS éventuellement ADOPTES QU'« aucune des pièces versées aux débats par les demandeurs, et notamment le règlement de copropriété en date du 19 juin 1991, ne donne de précision sur les règles d'usage de la cour et d'utilisation du portail, alors que la demande des requérants sur ce point est motivée par l'usage que fait de cette cour le locataire de Mme Noël à l'enseigne « Pizza'Jo » ; qu'il convient de préciser également que la cour, aux termes du règlement de copropriété précité, page 3, n'est pas une partie commune mais une indivision entre les propriétaires des immeubles cadastrés [...], [...], [...] et [...] ; que le procès-verbal de constat d'huissier du 13 octobre 2012 établit que ce portail existe ; que dans ces conditions, à défaut de justification du mauvais usage de la cour et du portail, en référence aux règles de la copropriété, ou au regard du droit de propriété des copropriétaires, et compte tenu de la justification de ce que le portail est toujours présent, M. X..., Mme Y... et le syndicat de la copropriété seront déboutés de leur demande à ce titre » ;

1°) ALORS, de première part, QUE le jugement doit être motivé ; qu'en se bornant à affirmer que « les appelants () ne sont pas fondés à imposer [aux intimés] l'installation sur leur propriété [d'un portail muni de clefs non reproductibles] » (arrêt attaqué, p. 6 § 2), la cour d'appel, qui s'est déterminée par voie de pure affirmation, a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

2°) ALORS, de deuxième part, QU'en rejetant les demandes de M. X..., Mme Y... et du syndicat des copropriétaires relatives au portail d'entrée dans la cour, sans répondre à leur moyen tiré de ce que les premiers juges avaient jugé à tort que la cour appartenait en indivision aux propriétaires des immeubles cadastrés section [...], [...], [...] et [...], dès lors qu'il résultait au contraire de l'acte authentique de vente et des extraits de publications au fichier immobilier produits aux débats que seuls les propriétaires des immeubles cadastrés section [...] bénéficiaient d'un droit de propriété sur cette cour cadastrée section [...] (conclusions d'appel, p. 8-9), la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°) ALORS, en tout état de cause, QUE dans leurs conclusions d'appel, les exposants faisaient valoir qu'à supposer que

des droits sur la cour litigieuse puissent être reconnus à Mme Noël et à la Sci Lani, « les comportements qu'ils adoptent, ainsi que leurs locataires, sont fautifs et contraires à l'intérêt du fonds. Le règlement de copropriété prévoit d'ailleurs, contrairement à ce qui a été indiqué par le tribunal, des conditions strictes d'utilisation des parties communes (page 14 du règlement), dont il est démontré qu'elles sont loin d'être respectées par les intimés » (conclusions d'appel, p. 15, deux derniers §§ ; et p. 14-15) ; que le règlement de copropriété du 19 juin 1991 précisait en effet en sa page 7 que « les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent () la quote-part indivise de la cour, ainsi qu'il est dit au paragraphe « Désignation » ci-dessus [page 3] » (production n° 8, p. 7 in fine, et p. 3) ; que les règles d'usage des parties communes – et donc de la cour – étaient également précisées (« Conditions de jouissance des parties communes », production n° 8, p. 14-15) ; qu'à supposer adoptés les motifs des premiers juges, la cour d'appel a rejeté la demande des exposants aux motifs qu'« aucune des pièces versées aux débats par les demandeurs, et notamment le règlement de copropriété en date du 19 juin 1991, ne donne de précision sur les règles d'usage de la cour », et que « la cour, aux termes du règlement de copropriété précité, page 3, n'est pas une partie commune mais une indivision entre les propriétaires des immeubles cadastrés [...], [...], [...] et [...] », ce dont elle a déduit un « défaut de justification du mauvais usage de la cour et du portail, en référence aux règles de la copropriété, ou au regard du droit de propriété des copropriétaires » (jugement entrepris, p. 6 dernier §§) ; qu'en statuant de la sorte, cependant que le règlement de copropriété stipulait que la cour était une partie commune et prévoyait les règles d'usage applicables, la cour d'appel a dénaturé les termes clairs et précis du règlement précité et a violé l'article 1134 du code civil ;

4°) ALORS, de quatrième part, QUE dans leurs conclusions d'appel, les exposants détaillaient les comportements fautifs de Mme Noël, de la Sci Lani, de leurs locataires et en particulier de M. B..., lesquels violaient clairement les prescriptions du règlement de copropriété relatives à l'usage des parties communes s'agissant du respect des droits des autres copropriétaires, de l'encombrement des parties communes, et de l'introduction dans l'immeuble de matières insalubres ou malodorantes (production n° 8, p. 14-15 ; conclusions d'appel, p. 14-15), et qui portaient en outre atteinte au droit de propriété des autres copropriétaires ne serait-ce qu'en empêchant M. X... de sortir son véhicule de son garage (production n° 8, p. 14 § 4 ; conclusions d'appel, p. 14-15) ; que le moyen était étayé de nombreux éléments de preuve, consistant dans les éléments d'une enquête pénale, de multiples courriers dont l'un en LR/AR, deux dépôts de plainte, des factures notamment de réparation d'une serrure, un procès-verbal de main courante, un procès-verbal de constat d'huissier, un dossier photographique, une attestation, ou encore des courriels accompagnés de photographies (pièces d'appel n° 7, 8, 9, 10 b, 11, 12, 13, 15, 16, 22, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 33, 34 ; cf. notamment productions n° 7 et 8) ; que dès lors, en se bornant à affirmer un « défaut de justification du mauvais usage de la cour et du portail, en référence aux règles de la copropriété, ou au regard du droit de propriété des copropriétaires » (jugement entrepris, p. 6 dernier §), sans répondre au moyen précité des exposants étayé d'éléments de preuve sérieux, de nature à établir le comportement gravement fautif de Mme Noël, de la Sci Lani et de leurs locataires, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile.