

# 30 septembre 2021

## Cour de cassation

### Pourvoi n° 20-18.778

Troisième chambre civile – Formation de section

Publié au Bulletin

ECLI:FR:CCASS:2021:C300675

#### Titre

- propriété
- mitoyenneté
- mur
- acquisition
- date
- demande d'acquisition
- conditions
- remboursement

#### Sommaire

La cession de mitoyenneté s'opère par l'effet de la demande d'acquisition et à sa date, à la seule condition imposée au bénéficiaire de payer le prix de la mitoyenneté à acquérir, sans formalisme pouvant donner lieu aux formalités de publicité foncière

#### Texte de la **décision**

##### Entête

CIV. 3

MF

COUR DE CASSATION

---

Audience publique du 30 septembre 2021

M. MAUNAND, conseiller doyen  
faisant fonction de président

Arrêt n° 675 FS-B

Pourvoi n° Z 20-18.778

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 30 SEPTEMBRE 2021

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3], dont le siège est [Adresse 3], représenté par son syndic la société Dominique G Fessart, dont le siège est [Adresse 1], a formé le pourvoi n° Z 20-18.778 contre l'arrêt rendu le 28 février 2020 par la cour d'appel [O] (pôle 4, chambre 1), dans le litige l'opposant à M. [C] [K], domicilié [Adresse 2], défendeur à la cassation.

Le demandeur invoque, à l'appui de son pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de M. Jessel, conseiller, les observations de la SCP Delvolvé et Trichet, avocat du syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3], de la SCP Foussard et Froger, avocat de M. [K], et l'avis de M. Burgaud, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 6 juillet 2021 où étaient présents M. Maunand, conseiller doyen faisant fonction de président, M. Jessel, conseiller rapporteur, M. Nivôse, Mme Farrenq-Nési, MM. Jacques, Boyer, Mme Abgrall, conseillers, Mmes Georget, Renard, Djikpa, M. Zedda, conseillers référendaires, M. Burgaud, avocat général référendaire, et Mme Berdeaux, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée, en application de l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

## Exposé du litige

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 28 février 2020), par acte des 23 et 25 février 1895, le comte et la comtesse [O] ont vendu au comte [W] un hôtel particulier situé [Adresse 2], qui a ensuite été acquis sur adjudication des 28 juin et 27 juillet 1920 par la marquise [K] et qui appartient désormais à M. [C] [K] pour la moitié en pleine propriété et pour l'autre en usufruit.

2. Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] (le syndicat) a déposé une déclaration préalable de travaux d'arasement du mur séparant la cour du jardin de la propriété voisine, suivie d'un arrêté de non-opposition vainement contesté devant la juridiction administrative.

3. Après suspension des travaux ordonnée en référé, M. [K] a assigné le syndicat en revendication de la mitoyenneté du mur litigieux et en interdiction des travaux d'arasement.

## Moyens

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. Le syndicat fait grief à l'arrêt d'accueillir les demandes, alors :

« 1°/ que l'acquisition de la mitoyenneté d'un mur, acte de cession d'un droit réel, n'est opposable aux propriétaires ultérieurs des fonds concernés que si l'acte d'acquisition de cette mitoyenneté a fait l'objet d'une publication ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a estimé que la mitoyenneté du mur d'origine séparant les deux propriétés avait été acquise par M. le comte [O], propriétaire de l'immeuble situé [Adresse 2] ; qu'en déclarant cette mitoyenneté opposable aux propriétaires de l'immeuble situé [Adresse 3], sans rechercher, comme il lui était demandé, si l'acte d'acquisition de cette mitoyenneté avait bien été publié, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 661 du code civil, ensemble les articles 28 et 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et les articles 1er et 3 de la loi sur la transcription en matière hypothécaire du 23 mars 1855 ;

2°/ que l'acquisition de la mitoyenneté de l'exhaussement d'un mur mitoyen, acte de cession d'un droit réel, n'est opposable aux propriétaires ultérieurs des fonds concernés que si l'acte d'acquisition de cette mitoyenneté a fait l'objet d'une publication ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté qu'un exhaussement avait été réalisé sur le mur mitoyen par M. [I], alors propriétaire du [Adresse 3] et que la mitoyenneté de cet exhaussement avait ultérieurement été acquise par le comte [O] ; qu'en se bornant à estimer que le compte de propriété alors conclu entre les propriétaires initiaux des parcelles en cause, qui n'était pas créateur de droits, n'avait pas à être publié, sans rechercher, comme il lui était demandé, si l'acte d'acquisition de la mitoyenneté de cet exhaussement avait bien été publié, faute de quoi il était inopposable aux propriétaires ultérieurs du [Adresse 3], la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 661 du code civil, ensemble les articles 28 et 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et les articles 1er et 3 de la loi sur la transcription en matière hypothécaire du 23 mars 1855 ;

3°/ que les modes de preuve de la mitoyenneté sont sans incidence sur son régime, lequel découle exclusivement du mode d'établissement de cette mitoyenneté ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que la mitoyenneté du mur litigieux avait fait l'objet d'une acquisition par le comte [O] ; qu'en déclarant ce mitoyenneté opposable aux acquéreurs successifs en se fondant sur la circonstance, purement probatoire, que ce mur « [bénéficiait] de la présomption de mitoyenneté prévue par [l'article 653 du code civil] » et que « le mur séparant la courette du jardin "[était] munie d'un chaperon à double pente", ce qui constitue une marque de mitoyenneté », la cour d'appel a statué par des motifs impropres et violé les articles 653 et 654 du code civil, ensemble les articles 28 et 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et les articles 1er et 3 de la loi sur la transcription en matière hypothécaire du 23 mars 1855 ;

4°/ que la contradiction de motifs équivaut à leur absence ; qu'en jugeant d'une part que la mitoyenneté de l'exhaussement du mur séparant les propriétés en cause résultait de son acquisition par le comte [O], tel qu'attesté par le compte de copropriété du 2 mars 1881 et, d'autre part, que la mitoyenneté de cet exhaussement découlait de la prescription de l'article 653 du code civil et de la circonstance que ce mur présentait « un chaperon à double pente, ce qui constitue une marque de mitoyenneté », la cour d'appel s'est contredite et a violé l'article 455 du code de procédure

## Motivation

Réponse de la Cour

5. La cour d'appel a souverainement retenu qu'avant cession de la mitoyenneté de l'exhaussement, le mur d'origine séparant la cour et le jardin était mitoyen, comme mentionné dans le compte de copropriété dressé le 2 mars 1881 et l'acte des 23 et 25 février 1895, par le jeu de la présomption de l'article 653 du code civil.

6. Elle a constaté que le comte [O] avait, à sa demande, acquis la mitoyenneté de l'exhaussement de ce mur moyennant le paiement d'une somme due en règlement du compte de copropriété et dont il s'était acquitté.

7. La cession de mitoyenneté s'opérant par l'effet de la demande d'acquisition et à sa date, à la seule condition imposée au bénéficiaire de payer le prix de la mitoyenneté à acquérir, sans formalisme pouvant donner lieu aux formalités de publicité foncière, la cour d'appel n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante.

8. Par ces seuls motifs, l'arrêt est légalement justifié.

## Dispositif

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3] et le condamne à payer à M. [C] [K] la somme de 3 000 euros ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du trente septembre deux mille vingt et un.

## Moyens annexés

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Delvolvé et Trichet, avocat aux Conseils, pour le syndicat des copropriétaires de l'immeuble [Adresse 3]

Le syndicat des copropriétaires du [Adresse 3] fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir dit que le mur séparant la courette de

1°) Alors, d'abord, que l'acquisition de la mitoyenneté d'un mur, acte de cession d'un droit réel, n'est opposable aux propriétaires ultérieurs des fonds concernés que si l'acte d'acquisition de cette mitoyenneté a fait l'objet d'une publication ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a estimé que la mitoyenneté du mur d'origine séparant les deux propriétés avait été acquise par M. le comte [O], propriétaire de l'immeuble situé [Adresse 2] ; qu'en déclarant cette mitoyenneté opposable aux propriétaires de l'immeuble situé [Adresse 3], sans rechercher, comme il lui était demandé (voir conclusions d'appel, p. 16 et s.), si l'acte d'acquisition de cette mitoyenneté avait bien été publié, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 661 du code civil, ensemble les articles 28 et 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et les articles 1er et 3 de la loi sur la transcription en matière hypothécaire du 23 mars 1855 ;

2°) Alors, ensuite, que l'acquisition de la mitoyenneté de l'exhaussement d'un mur mitoyen, acte de cession d'un droit réel, n'est opposable aux propriétaires ultérieurs des fonds concernés que si l'acte d'acquisition de cette mitoyenneté a fait l'objet d'une publication ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a constaté qu'un exhaussement avait été réalisé sur le mur mitoyen par M. [I], alors propriétaire du [Adresse 3] et que la mitoyenneté de cet exhaussement avait ultérieurement été acquise par le comte [O] ; qu'en se bornant à estimer que le compte de propriété alors conclu entre les propriétaires initiaux des parcelles en cause, qui n'était pas créateur de droits, n'avait pas à être publié, sans rechercher, comme il lui était demandé (voir conclusions d'appel, p. 18 et s.), si l'acte d'acquisition de la mitoyenneté de cet exhaussement avait bien été publié, faute de quoi il était inopposable aux propriétaires ultérieurs du [Adresse 3], la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 661 du code civil, ensemble les articles 28 et 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et les articles 1er et 3 de la loi sur la transcription en matière hypothécaire du 23 mars 1855 ;

3°) Alors, en outre, que les modes de preuve de la mitoyenneté sont sans incidence sur son régime, lequel découle exclusivement du mode d'établissement de cette mitoyenneté ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a relevé que la mitoyenneté du mur litigieux avait fait l'objet d'une acquisition par le comte [O] ; qu'en déclarant ce mitoyenneté opposable aux acquéreurs successifs en se fondant sur la circonstance, purement probatoire, que ce mur « [bénéficiait] de la présomption de mitoyenneté prévue par [l'article 653 du code civil] » et que « le mur séparant la courette du jardin "[était] munie d'un chaperon à double pente", ce qui constitue une marque de mitoyenneté », la cour d'appel a statué par des motifs impropres et violé les articles 653 et 654 du code civil, ensemble les articles 28 et 30 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière et les articles 1er et 3 de la loi sur la transcription en matière hypothécaire du 23 mars 1855 ;

4°) Alors enfin et subsidiairement, que la contradiction de motifs équivaut à leur absence ; qu'en jugeant d'une part que la mitoyenneté de l'exhaussement du mur séparant les propriétés en cause résultait de son acquisition par le comte [O], tel qu'attesté par le compte de copropriété du 2 mars 1881 et, d'autre part, que la mitoyenneté de cet exhaussement découlait de la prescription de l'article 653 du code civil et de la circonstance que ce mur présentait « un chaperon à double pente, ce qui constitue une marque de mitoyenneté », la cour d'appel s'est contredite et a violé l'article 455 du code de procédure civile.

## Décision **attaquée**

Cour d'appel de paris  
28 février 2020 (n°18/17004)

## Textes **appliqués**

Articles 653 et 661 du code civil.

3e Civ., 18 janvier 1972, pourvoi n° 70-12.531, Bull. 1972, III, n° 41 (rejet).

3e Civ., 25 avril 1972, pourvoi n° 71-10.119, Bull. 1972, III, n° 258 (cassation).

## **Les dates clés**

- Cour de cassation Troisième chambre civile 30-09-2021
- Cour d'appel de Paris 28-02-2020