

La hiérarchie des modes de preuve de la mitoyenneté

Virginie Pezzella

Docteur en droit

13-02-2014

Si la mitoyenneté peut paraître désuète en doctrine, elle est une source de conflits fréquents en pratique, notamment dans les rapports de voisinage comme l'illustre cette décision rendue par la cour d'appel de Lyon le 29 décembre 2013. L'affaire oppose deux voisins en raison de l'exhaussement d'un mur séparant leurs propriétés. L'un assigne l'autre devant le tribunal de grande instance afin d'obtenir sa condamnation, sous astreinte, à démolir la partie d'un bâtiment qui, selon lui, empiète sur sa propriété. Ayant obtenu gain de cause en première instance, le propriétaire du bâtiment interjette appel.

Le cœur de la discussion porte alors sur la nature privative ou mitoyenne du mur litigieux constituant la base de l'exhaussement. En effet, s'il devait être établi que ce mur est la propriété du seul intimé, il serait incontestable que l'appelant a porté atteinte à son droit de propriété en l'exhaussant. Au contraire, si les juges devaient retenir une propriété collective en considérant qu'il s'agit d'un mur mitoyen, l'exhaussement serait autorisé en application de l'article 658 du Code civil.

C'est en faveur de la première de ces alternatives que penchent les juges de la cour d'appel de Lyon. Ils considèrent en effet que la preuve de la mitoyenneté du mur litigieux n'a pas été rapportée, notamment parce qu'il ne peut être fait application de la présomption de mitoyenneté prévue à l'article 653 du Code civil, selon lequel « 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 ». Ils en déduisent l'illégalité des travaux d'exhaussement et condamnent l'appelant à la démolition. Celui-ci parvient toutefois à obtenir une indemnisation de ses auteurs sur le fondement de la garantie contre l'éviction et le manquement au devoir d'information du vendeur, puisqu'il est établi que ces derniers connaissaient l'existence d'un litige « dormant ».

Pour rejeter la présomption de mitoyenneté consacrée à l'article 653 du Code civil, la cour d'appel décide que « la présomption de l'article 653 n'est pas applicable à un mur qui sépare un bâtiment à une cour ». Or, lors de la division de la parcelle qui a conduit à former les deux terrains, il n'existait pas de bâtiment adossé au mur litigieux sur la parcelle de l'appelant. La cour d'appel s'inscrit ainsi dans la jurisprudence constante de la Cour de cassation, qui a eu l'occasion de préciser que : « vu l'article 653 du Code civil, [...] il résulte de ce texte que la présomption de mitoyenneté d'un mur séparatif n'a pas lieu lorsqu'il n'existe de bâtiment que d'un seul côté » (v. notamment Cass. civ.3^e, 7 mars 1973, n° 72-10554). La solution est classique sur ce point, mais elle offre plus largement

Bacaly n° 4 - Juin-Décembre 2013

l'occasion de revenir sur la hiérarchie des modes de preuve de la mitoyenneté. En effet, pour conclure à la nature privative du mur litigieux, les juges du fond tiennent un raisonnement en cascade. Après avoir affirmé que la présomption de l'article 653 n'est pas applicable, ils poursuivent leur analyse en ces termes : « Par ailleurs [...] il n'existe aucun indice de mitoyenneté de ce mur. Le fait d'édifier sur des piliers accolés au mur une dépendance ne constitue pas un acte acquisitif de la mitoyenneté. Enfin, M. G ne justifie pas avoir acquis la mitoyenneté de ce mur par convention ». Ce raisonnement permet alors de rappeler que la mitoyenneté se prouve par divers moyens, qui peuvent schématiquement être classés ainsi : prescription acquisitive, titre, présomption de non-mitoyenneté, présomption de mitoyenneté et divers indices de mitoyenneté.

La prescription acquisitive est sans aucun doute au sommet de la hiérarchie, puisqu'elle l'emporte sur toute autre preuve, même un titre valable (J.-L. Bergel retient pourtant un classement différent en plaçant le titre au sommet de la hiérarchie, *in* « Preuve de la mitoyenneté », *RDI*, 1995, p. 79). La mitoyenneté d'un mur est en effet retenue si celui-ci a été possédé par les deux propriétaires voisins dans les conditions requises par les articles 2255 et suivants du Code civil, ce qui n'est pas le cas, semble-t-il, lorsqu'une dépendance a été édifiée sur des piliers accolés au mur. Le titre arrive en seconde position, puisqu'il rend seulement vraisemblable la mitoyenneté en laissant au juge son pouvoir d'appréciation, même s'il faut bien admettre que dans certaines hypothèses, notamment lorsqu'il émane des deux parties en présence, il sera difficilement contestable. Ensuite, ce sont des présomptions légales qui peuvent être invoquées, parmi lesquelles celles de non-mitoyenneté (v. par exemple l'article 666 du Code civil), qui priment sur les présomptions légales de mitoyenneté, telle que celle consacrée à l'article 653 du même code. Reste enfin la méthode du faisceau d'indices qui permettra, dans certaines rares hypothèses, de forger la conviction du juge.

Le conseil d'un particulier chargé de faire admettre la mitoyenneté d'un mur en limite de propriété dispose donc d'une multitude d'arguments pour convaincre le juge, même si aucun d'entre eux n'aura permis de rapporter cette preuve indispensable en l'espèce.

Arrêt commenté :

CA Lyon, Chambre civile 1, 29 octobre 2013, n° 2013/025672