

L'acquisition de la mitoyenneté

Antoine Nallet

Doctorant contractuel

Le droit de se clore étant un grand principe du droit des biens français, la matérialisation d'une limite de propriété est un élément qui participe souvent aux structures du bâtiment. La qualification juridique de ces structures – mitoyen ou privatif – est une problématique récurrente à laquelle font face les professionnels du droit. Ces litiges peuvent être classés dans la rubrique « conflits de voisinage » tant ils sont courants. L'arrêt du 28 octobre 2014 de la cour d'appel de Lyon est une illustration des difficultés régnant en la matière. L'affaire oppose deux voisins en raison de l'empiètement de l'appentis de l'un sur la propriété de l'autre. Un des protagonistes assigne son voisin devant le Tribunal de grande instance de Lyon aux fins de démolition de l'ouvrage sous astreinte et de paiement de la somme de 10 000 euros de dommages et intérêts en raison des troubles de voisinages causés. L'empiètement constaté par la cour est constitué par l'ancrage de l'appentis de l'appelant dans le mur pignon du garage de l'intimé. Ce dernier obtient gain de cause en première instance, le propriétaire de l'appentis litigieux interjette appel.

Le cœur de la discussion porte alors sur la nature privative ou mitoyenne du mur constituant le pignon du bâtiment. En effet, s'il devait être établi que ce mur est la propriété du seul intimé, force serait de constater que l'appelant porte atteinte à son droit de propriété. À l'inverse, si les juges devaient retenir la nature mitoyenne du mur, l'ancrage de l'appentis dans le mur ne serait pas irrégulier. Les deux voisins étant copropriétaires de la construction, chacun aurait alors un droit d'usage sur celle-ci. L'article 657 du Code civil concrétise ce droit d'usage, notamment par l'adossement d'objets sur le mur mitoyen faisant face à sa propriété.

Les juges de la cour d'appel de Lyon tranchent le litige en faveur de la première hypothèse et confirment le jugement rendu en première instance. La cour considère que la preuve du caractère mitoyen du mur pignon ne peut être établie. Les juges motivent leur décision par deux arguments principaux.

D'une part, il ne peut être fait application de la présomption de mitoyenneté prévue à l'article 653 du Code civil, selon laquelle « 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 ». Pour rejeter la présomption de mitoyenneté, la cour décide que « le mur ne sert pas de séparation entre les bâtiments ». La cour d'appel s'inscrit ainsi dans la jurisprudence constante de la Cour de cassation, laquelle estime qu'il y a violation de l'article 653 du Code civil lorsque l'espèce en cause ne concerne pas un mur séparatif (Cass. civ. 3^e, 25 oct. 1972, n° 71-12387 ; Cass. civ. 3^e, 8 juin 1988, n° 87-12.178 ; Cass. civ. 3^e, 15 juin 1994, n° 92-13487). La solution retenue par la cour semble donc être ordinaire, d'autant plus que la nature juridique du mur pignon est classiquement analysée comme privative en jurisprudence (Cass. Civ 3^e, 19 déc. 2001, n° 00-15.300 ; Cass. Civ 3^e, 5 oct. 1994, n° 92-15.926).

Bacaly n° 6 - Juillet-Décembre 2014

D'autre part, les juges rejettent le moyen avancé par l'appelant tiré de la prescription acquisitive. En effet, la mitoyenneté d'un mur appartenant exclusivement à un voisin peut être acquise par la prescription. Dans cette hypothèse, la mitoyenneté se déduira d'une situation d'emprise sur un mur déjà érigé et appartenant exclusivement à autrui. L'écoulement du temps permet de mettre fin à l'exercice du droit discrétionnaire du propriétaire d'exiger la démolition d'une construction qui empiète sur sa propriété.

Compte tenu de la nature juridique attribuée à la mitoyenneté, les règles applicables sont celles de la prescription acquisitive en matière immobilière. Ainsi, pour que la prescription joue son rôle acquisitif, il faut des actes impliquant la mitoyenneté et répondant aux conditions posées par l'article 2261 du Code civil. Tout d'abord, celui qui revendique le bénéfice de cette prescription doit s'être comporté comme un propriétaire mitoyen du mur litigieux. Les actes de possession peuvent s'entendre de manières diverses et variées. Les juges reconnaissent notamment l'adossement d'une construction au mur séparatif (CA Toulouse, 7 déc. 1998, JurisData n° 1998-04-9686), ou encore le fait d'ancrer un garage sur un mur pignon (Cass. civ. 3^e, 3 déc. 1992, n° 90-20.762). C'est donc à juste titre que les juges de la cour d'appel de Lyon décident que « le fait d'appuyer une construction contre un mur constitue un acte de possession caractérisé, puisque le propriétaire de la construction se comporte comme si le mur était mitoyen ».

De surcroît, ces actes doivent être accomplis dans les délais prévus à l'article 2272 du Code civil. Ainsi, le maintien de la situation factuelle pendant trente ans permet l'acquisition de la mitoyenneté. À côté de cette prescription trentenaire, l'article 2272 du Code civil reconnaît une prescription abrégée de dix ans, sous condition de pouvoir justifier d'un juste titre de mitoyenneté. Le juste titre est celui qui, existant réellement, emporte transfert de propriété (Cass. civ. 3^e, 13 janv. 1999, n° 96-19.735). La jurisprudence peine à reconnaître l'existence de juste titre de mitoyenneté (Cass. Civ 3^e, 5 oct. 1994, n° 92-15.926 ; CA Metz, 9 oct. 2003, JurisData n° 226538). Les juges de la cour d'appel de Lyon constatent « l'absence de juste titre » à l'espèce en cause, sans préciser davantage. Ils estiment que le contrat de vente initial – qui confère à l'appelant un droit de propriété sur la maison – ne constitue pas un juste titre portant intrinsèquement un droit de mitoyenneté sur le mur pignon de l'intimé. Ainsi, l'appelant ne peut bénéficier de la prescription décennale pour démontrer la nature mitoyenne du mur. De surcroît, la date de construction de l'appentis litigieux n'étant pas évoquée de manière précise par l'appelant, il ne peut non plus se prévaloir de la prescription trentenaire.

L'atteinte à la propriété exclusive du voisin que réalise l'appentis est juridiquement constatée, si bien que l'arrêt rendu par la cour d'appel de Lyon est parfaitement fondé.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 1^{re} ch. civ., sect. B, 28 octobre 2014, n° 13/06766