

L'article 653 du Code civil et la présomption de mitoyenneté : une portée restreinte par l'absence de « séparation ».

Marie Potus

Doctorante contractuelle université Jean Moulin Lyon 3

La présomption de mitoyenneté posée à l'article 653 du Code civil ne joue pas lorsque le mur ne sert pas de « séparation » ; un tel mur étant privatif, tout usage par un voisin constitue une atteinte à l'exclusivisme du droit de propriété qui doit être sanctionnée par une cessation de l'emprise et une remise en l'état : tel est, en substance, ce qu'il faut retenir de la présente décision.

En l'espèce, à l'occasion des travaux d'extension de leur maison, un couple de propriétaires procède à la réalisation d'un abri situé en limite de propriété. Afin d'assurer l'étanchéité avec le mur de la maison voisine, le couple fait installer un solin en plomb sur la façade du mur, du côté de la construction. Mécontente, la propriétaire voisine sollicite la remise en l'état de la façade et la démolition de l'abri, arguant que la construction prend appui sur le mur de sa maison. Le TGI lui donne raison et condamne les époux à la démolition de l'abri et la remise en l'état du crépi du mur. Le couple interjette appel.

1. En premier lieu, les propriétaires voisins reprochent au TGI de les avoir condamnés à retirer le solin, alors que leur voisine ne démontre pas être propriétaire du mur. Or il existe, en application de l'article 653 du Code civil, une présomption de mitoyenneté lorsque le mur sert de séparation entre bâtiments, ce qui est le cas ici puisque, selon eux, il existait à l'époque de l'édification du mur un appentis situé entre leur maison et celle de la voisine ; appentis qui est d'ailleurs figuré sur le plan du cadastre. Pour sa part, la voisine soutient qu'il ne peut y avoir mitoyenneté puisque d'une part, il n'en est pas fait mention dans les actes notariés et d'autre part, au regard des photographies prises par l'huissier, les deux maisons sont séparées par un espace herbeux – espace herbeux sur lequel le hangar litigieux a été édifié.

On sait que l'article 653 du Code civil prévoit que « 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 le champ, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque contraire ». L'application ou non de cette disposition était centrale pour la résolution du litige, car un mur mitoyen n'implique pas les mêmes obligations légales qu'un mur privatif. La position des époux reposait ainsi sur une argumentation très simple : si le mur est mitoyen, ils disposent d'un droit d'usage qui leur offre la possibilité de faire bâtir et installer un solin contre le mur en vertu de l'article 657 du Code civil.

Bacaly n° 12 - octobre 2018-février 2019

La cour d'appel ne retient toutefois pas cette option. Elle rejette les arguments en relevant que la présomption de l'article 653 ne joue que « lorsque le mur sépare deux bâtiments, ou deux cours ou deux jardins ou une cour et un jardin » ; ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Il en résulte que le mur est privatif de sorte que la fixation du solin en plomb par les époux constitue une atteinte au droit de propriété de la voisine. Il doit donc être retiré.

Cette solution, aussi classique soit-elle, est l'occasion de rappeler les conditions d'application de l'article 653 du Code civil, à savoir que pour être mitoyen, le mur doit d'une part, être à cheval sur la limite séparative de deux fonds et d'autre part, servir de séparation entre bâtiments, ou entre cours et jardins ou entre enclos dans les champs. Or tel n'est pas le cas en l'espèce comme le soulignent les juges d'appel qui ne font que rappeler une jurisprudence constante de la Cour de cassation qui estime que le mur d'un bâtiment jouxtant un jardin ne peut pas être considéré comme un mur de séparation au sens de l'article 653 de Code civil (Cass. civ. 3^e, 25 oct. 1972, n° 71-12387). L'argument des époux, qui consistait à dire qu'à l'époque de l'édification du mur, ce dernier servait de séparation entre deux bâtiments n'emporte pas la conviction des juges. Il est rejeté au motif que « si l'existence d'un ancien appentis est bien établie par l'ancien cadastre, il n'est pas fourni d'éléments précis sur sa consistance, ses fondations et sur la date de sa démolition. Aucune trace d'emprise de cet ancien appentis sur le mur litigieux n'est visible sur les photographies produites ».

2. Par ailleurs, le couple appelant fait grief au TGI de l'avoir condamné à l'enlèvement de l'abri alors que l'absence d'emprise sur la propriété voisine fait selon lui obstacle à une telle sanction. Les époux font en effet valoir qu'hormis le solin de plomb, aucun élément constitutif de l'ouvrage ne repose ni n'est fixé sur le mur puisque les poutres de l'abri ne sont ni encastrées ni même accolées au mur dans la mesure où il existe un « petit espace » entre la construction et la façade.

La cour d'appel, sur ce point, fait droit à la demande des époux et infirme le jugement défermé. Elle considère que « l'examen des photographies produites montre que l'appentis a été implanté en limite de propriété, sans aucun empiètement sur la propriété de la voisine et qu'il repose à l'avant sur un poteau en bois et à l'arrière sur un mur privatif aux époux ». Elle ajoute qu'il n'est constaté « aucun percement ni scellement » et que « le menuisier charpentier ayant réalisé les travaux confirme dans une attestation que l'appentis ne prend pas appui contre le mur de la maison voisine ». Par conséquent, elle retient qu'il n'y a pas lieu d'ordonner la démolition.

Cette solution n'est que la conséquence logique des éléments de faits qui ne permettent de caractériser ni empiètement, ni une quelconque atteinte à l'exclusivisme du droit de propriété. Précisons toutefois que, quand bien même une emprise eu été reconnue, l'enlèvement de l'abri paraissait une sanction excessive dans la mesure où la Cour de cassation tend de plus en plus, en cas d'empiètement, à limiter la démolition au strict nécessaire chaque fois que la

démolition partielle des ouvrages jusqu'à la stricte limite du fond d'autrui s'avère possible (Cass. civ. 3^e, 26 nov. 1975, n° 74-12036). Précisons enfin que le caractère mitoyen ou privatif du mur importait peu s'agissant de cette partie de l'ouvrage étant donné que, quand bien même le mur eût été reconnu mitoyen, le défaut d'ancrage du hangar litigieux dans le mur aurait dans tous les cas interdit d'étendre le régime de la mitoyenneté à la construction (Cass. civ. 3^e, 6 juil. 2017, n° 15-17278).

Arrêt commenté :

CA Lyon, Chambre 1 B, 30 octobre 2018, n° 17/02258