

Jurisprudence

Cour de cassation
3ème chambre civile

19 septembre 2007
n° 06-16.384

Publication : Bulletin 2007, III, N° 147

Sommaire :

Un empiètement fait obstacle à l'acquisition de la mitoyenneté

Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile Cassation 19 septembre 2007 N° 06-16.384 Bulletin 2007, III, N° 147

République française

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Sur le moyen unique :

Vu les articles 545 et 661 du code civil ;

Attendu que nul ne peut être contraint de céder sa propriété ; que tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti ; que la dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 30 mars 2006), que les époux X... , dont la maison d'habitation s'adosse à celle des époux Y... , ont fait procéder par M.Z..., architecte, à un exhaussement de leur construction qui repose sur le mur de ces derniers ; que les époux Y... ont assigné les époux X... en vue de la destruction de la surélévation et en paiement de dommages-intérêts ; que les époux X... ont invoqué l'acquisition par prescription de la mitoyenneté du mur jusqu'à l'héberge et demandé le bénéfice de la cession forcée de mitoyenneté pour la partie du mur située au dessus ;

Attendu que pour constater la cession forcée de mitoyenneté de la partie du mur sur laquelle s'adosse la surélévation, au delà de l'héberge, l'arrêt retient que les époux X... ont acquis par usucapion la mitoyenneté du mur séparatif jusqu'à l'héberge, que la portion supérieure de ce mur est restée privative et donc propriété exclusive des époux Y..., que la surélévation du pavillon des époux X... constitue un empiètement fautif sur la propriété Y... et que les époux X... sont fondés à se prévaloir des dispositions de l'article 661 du code civil, la faculté reconnue par cet article étant absolue et discrétionnaire, que l'atteinte, faite antérieurement à la volonté exprimée de son auteur de rendre le mur mitoyen à la propriété voisine, n'est pas un obstacle au droit d'acquérir la mitoyenneté ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un empiètement fait obstacle à l'acquisition de la mitoyenneté, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 30 mars 2006, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ; remet, en conséquence, 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 Versailles, autrement composée ;

Condamne, ensemble, les époux X..., M. Z... et la MAF aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette les demandes des époux X... et de M.Z... et de la MAF ;

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 cassé ;

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

Composition de la juridiction : M. Weber, M. Foulquié, M. Bruntz, SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Bouloche, SCP Bouzidi et Bouhanna

Décision attaquée : Cour d'appel de Versailles 2006-03-30 (Cassation)

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.