

# Jurisprudence

Cour de cassation  
3ème chambre civile

6 mars 2013  
n° 11-22.550

**Sommaire :**

**Texte intégral :**

Cour de cassation 3ème chambre civile Rejet 6 mars 2013 N° 11-22.550

## République française

### AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Reims, 6 juin 2011) rendu sur renvoi après cassation (3e civ., 27 mai 2009, n° 08-15-548), que la SCI Rurale (la SCI) a assigné les consorts X..., propriétaires du fonds voisin du sien, en démolition du mur reconstruit à leur initiative, remise en son état originel du mur séparant leurs fonds et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que les époux Y..., auxquels ces condamnations ont été déclarées communes en leur qualité de nouveaux propriétaires du fonds des époux X..., font grief à l'arrêt attaqué d'accueillir ces demandes alors, selon le moyen :

1°/ que la mitoyenneté exclut l'empiètement ; qu'un mur est réputé mitoyen s'il se trouve à l'extrême limite de deux fonds voisins qu'il sépare, notwithstanding le fait qu'il soit intégralement édifié sur l'un seul des deux héritages contigus ; qu'en l'espèce, dans leurs dernières écritures, les époux Y... faisaient valoir que le mur litigieux était bien construit à l'extrême limite séparative des deux fonds, de sorte que tout empiètement était exclu (Conclusions, p. 6-7) ; qu'en se bornant à relever, pour retenir l'existence d'un empiètement et ordonner la démolition, que le mur reconstruit par les époux X... se situait intégralement sur la propriété de la SCI La Rurale », sans rechercher, ainsi qu'elle y était expressément invitée, si le mur reconstruit ne se trouvait pas en limite séparative des deux fonds, de sorte qu'il convenait d'appliquer les règles de la mitoyenneté, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 653 du code civil, ensemble l'article 545 du même code ;

2°/ que les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont fournis par les parties au soutien de leurs prétentions ; que pour démontrer que le mur reconstruit avait été édifié à l'extrême limite du fonds appartenant à la SCI La Rurale et qu'il épousait parfaitement la ligne divisoire d'avec leur propre héritage acquis des consorts X..., les époux Y... invoquaient un plan établi par l'expert Z... (figure 2) ; qu'en retenant que le mur litigieux empiétait sur le fonds de la SCI La Rurale, sans analyser, ne serait-ce que sommairement, cette pièce régulièrement versée aux débats, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que le défaut de réponse à conclusion constitue un défaut de motifs ; que pour établir que le mur reconstruit avait été édifié à l'extrême limite du fonds appartenant à la SCI La Rurale et qu'il épousait parfaitement la ligne divisoire d'avec leur propre héritage acquis des consorts X..., et exclure ainsi tout reproche d'empiètement, les époux Y... faisaient valoir que la SCI La Rurale avait reconnu dans ses propres écritures que le nouveau mur avait été reconstruit en limite séparative des deux fonds ; qu'en retenant que le mur litigieux empiétait sur le fonds de la SCI La Rurale, sans répondre à ce moyen tiré de l'aveu judiciaire de cette dernière concernant l'implantation du mur nouveau en limite de propriété, la cour d'appel a derechef violé l'article 455 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant relevé que si l'ancien mur démolé par les époux X... était édifié sur la ligne séparative, le nouveau mur construit par eux était intégralement implanté sur la propriété de la SCI et retenu à bon droit que cette nouvelle construction réalisait un empiétement, la cour d'appel, par ce seul motif, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne les époux Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les époux Y... à payer à la SCI La Rurale la somme de 2 500 euros ; rejette les demandes des époux Y..., des époux X... et ainsi que celle de la SCI dirigée contre les époux X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du six mars deux mille treize.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat aux Conseils pour M. et Mme Y...

Il est fait grief à l'arrêt attaqué d'AVOIR ordonné la démolition du mur empiétant sur la propriété de la SCI La Rurale, sis à Logny-Bogny, lieudit... cadastré section AH n° 119 pour 85 centiares et la remise en l'état antérieur par la reconstruction d'un mur mitoyen conformément au plan A..., repris dans le plan de l'état des lieux indiquant en rouge la limite A..., annexé au rapport d'expertise et d'AVOIR dit que par l'effet de la cession intervenue entre les époux X... et les époux Y..., la condamnation tendant à la démolition du mur empiétant sur la propriété de la SCI La Rurale et la remise en l'état antérieur par la reconstruction d'un mur mitoyen s'exécutera à l'encontre des époux Y... ;

AUX MOTIFS QU'à l'appui de leurs prétentions tendant à l'infirmité du jugement attaqué, les époux X... font valoir que le mur initial étant un mur mitoyen, le mur reconstruit est présumé être mitoyen en application de l'article 653 du code civil ; qu'ils ajoutent que le nouveau mur n'excède pas l'assiette du mur mitoyen d'origine et que par suite, faute de dépasser sur le fonds acquis par la SCI La rurale ; il ne peut être considéré comme empiétant sur la propriété de ladite société ; qu'ils soutiennent encore que de par sa nature juridique, la mitoyenneté, qui est un droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun, exclut la possibilité d'un empiétement ; qu'aux termes de l'article 653 du code civil tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire ; que l'article 545 du même code dispose quant à lui que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour une cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ; Que de la combinaison de ces textes il doit être déduit qu'un empiétement fait obstacle à l'acquisition de la mitoyenneté ; que la seule sanction de l'empiétement est la démolition de l'ouvrage et il est de principe que le droit de propriété n'est jamais considéré comme étant opposé abusivement par celui qui réclame la démolition d'un ouvrage construit sur son sol, et ce même si cet ouvrage est destiné à servir l'intérêt commun du constructeur et du propriétaire ; qu'en l'espèce il résulte du rapport d'expertise judiciaire de M. Z... que le mur séparant les propriétés des époux X... et de la SCI La rurale était considéré comme mitoyen mais que le mur reconstruit par les appelants l'a été sur la propriété de la SCI ; que l'expert, dont l'impartialité et le sérieux du travail ne sont pas remis en cause par les parties, explique qu'il a tenu compte du plan établi par M. A..., géomètre expert intervenu sur les lieux le 16 novembre 1994 aux fins de procéder à la division de la propriété litigieuse pour déterminer la limite séparative des deux fonds laquelle se situait dans l'axe du mur ancien ; qu'il a alors conclu que le mur construit par les époux X... se trouvait implanté intégralement sur la propriété de la SCI La rurale ; qu'il est dès lors établi que la construction réalisée par les époux X... empiète sur la propriété voisine alors que la SCI La rurale n'a nullement acquiescé à cet empiétement ; que les époux X... ne sont pas fondés à soutenir que la SCI La rurale ne subit aucun préjudice lié à la reconstruction du mur litigieux dans la mesure où l'empiétement sur la propriété d'autrui suffit à caractériser la faute et que la démolition de la construction reposant sur un fonds voisin doit être ordonnée quand le propriétaire l'exige et ce, quel que soit l'importance de cet empiétement ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE, aux termes de l'article 12 du nouveau code de procédure civile, le juge doit donner ou restituer leur exacte qualification aux faits et actes litigieux sans s'arrêter à la dénomination que les parties en auraient proposée ; Qu'en l'espèce, le demandeur sollicite sur le fondement de l'article 555 du code civil la démolition d'un mur construit en partie sur son fonds ; que d'une part le seul texte applicable dans le cas présent est celui de l'article 545 du code civil, aux termes duquel nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ; Que l'article 555 du code civil n'est pas applicable lorsqu'un constructeur étend ses ouvrages au-delà des limites de son héritage et empiète sur une parcelle voisine ; Que la seule sanction de l'empiétement est la démolition de l'ouvrage ; Qu'en conséquence, la démolition de la partie de la construction reposant sur le fonds voisin doit être ordonnée quand le propriétaire de ce fonds l'exige, malgré le caractère minime de l'empiétement ou l'importance certaine du coût des travaux de démolition ; qu'en l'espèce, l'expert désigné en référé a relevé l'empiétement du mur séparatif des deux immeubles sur le fonds appartenant à la SCI La Rurale ; qu'il fixe la limite de propriété dans l'axe du mur ancien ; que le mur construit par les défendeurs est intégralement sur la propriété de la SCI La Rurale ; que ni la SCI La Rurale ni leur auteur n'ont donné leur accord à cet

empiètement ; Que, dès lors que son assise empiète sur la parcelle limitrophe sans l'accord de son propriétaire, l'actuel mur demeure privatif et ne peut pas être considéré comme mitoyen ; que, même dans le cas de mitoyenneté, la reconstruction d'un mur ne peut en aucun cas dépasser du côté du fonds voisin la limite du mur mitoyen initial ; Qu'il est constant que le mur édifié par les défendeurs ne l'a pas été sur son assiette originelle et constitue un empiètement sur le fonds voisin ; Que le rétablissement de la construction dans ses limites est techniquement impossible sans qu'il y ait lieu de la démolir en entier ; que la seule solution technique conforme au droit consiste donc à démolir le mur sur toute sa hauteur ; qu'en conséquence, les défendeurs seront condamnés à démolir le mur litigieux ; que d'autre part, aux termes de l'article 655 du code civil la réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun ; Mais que le droit de la responsabilité civile peut mettre en échec les principes contributoires de l'article 655 du code civil ; que lorsque les travaux ont été rendus nécessaires par le fait d'un seul copropriétaire, l'intégralité des frais de réparation ou de reconstruction du mur doit être supportée par le fautif ; qu'en effet, la victime n'a pas à supporter une partie du préjudice qu'elle a subi ; qu'il convient de rétablir l'équilibre détruit par le dommage et de replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable n'avait pas eu lieu ; Qu'il est constant que le mur litigieux était mitoyen préalablement à la démolition opérée par le défendeur et à sa reconstruction sur le fonds voisin ; qu'en conséquence, les défendeurs seront également condamnés à reconstruire le mur mitoyen et à remettre les lieux en l'état antérieur à peine d'astreinte ;

1°/ ALORS QUE la mitoyenneté exclut l'empiètement ; qu'un mur est réputé mitoyen s'il se trouve à l'extrême limite de deux fonds voisins qu'il sépare, nonobstant le fait qu'il soit intégralement édifié sur l'un seul des deux héritages contigus ; qu'en l'espèce, dans leurs dernières écritures, les époux Y... faisaient valoir que le mur litigieux était bien construit à l'extrême limite séparative des deux fonds, de sorte que tout empiètement était exclu (Conclusions, p. 6-7) ; qu'en se bornant à relever, pour retenir l'existence d'un empiètement et ordonner la démolition, que le mur reconstruit par les époux X... se situait « intégralement sur la propriété de la SCI La Rurale », sans rechercher, ainsi qu'elle y était expressément invitée, si le mur reconstruit ne se trouvait pas en limite séparative des deux fonds, de sorte qu'il convenait d'appliquer les règles de la mitoyenneté, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 653 du code civil, ensemble l'article 545 du même code ;

2°/ ALORS QUE les juges ne peuvent accueillir ou rejeter les demandes dont ils sont saisis sans examiner tous les éléments de preuve qui leur sont fournis par les parties au soutien de leurs prétentions ; que pour démontrer que le mur reconstruit avait été édifié à l'extrême limite du fonds appartenant à la SCI La Rurale et qu'il épousait parfaitement la ligne divisoire d'avec leur propre héritage acquis des consorts X..., les époux Y... invoquaient un plan établi par l'expert Z... (figure 2) ; qu'en retenant que le mur litigieux empiétait sur le fonds de la SCI La Rurale, sans analyser, ne serait-ce que sommairement, cette pièce régulièrement versée aux débats, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ ALORS QUE le défaut de réponse à conclusion constitue un défaut de motifs ; que pour établir que le mur reconstruit avait été édifié à l'extrême limite du fonds appartenant à la SCI La rurale et qu'il épousait parfaitement la ligne divisoire d'avec leur propre héritage acquis des consorts X..., et exclure ainsi tout reproche d'empiètement, les époux Y... faisaient valoir que la SCI La rurale avait reconnu dans ses propres écritures que le nouveau mur avait été reconstruit en limite séparative des deux fonds ; qu'en retenant que le mur litigieux empiétait sur le fonds de la SCI La rurale, sans répondre à ce moyen tiré de l'aveu judiciaire de cette dernière concernant l'implantation du mur nouveau en limite de propriété, la cour d'appel a derechef violé l'article 455 du code de procédure civile.

**Composition de la juridiction :** M. Terrier (président), Me Blondel, Me Spinosi, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano  
**Décision attaquée :** Cour d'appel de Reims 2011-06-06 (Rejet)

Copyright 2014 - Dalloz - Tous droits réservés.