

R.G : 12/06038

Décision du

Tribunal de Grande Instance de VILLEFRANCHE SUR SAONE

Au fond

du 01 mars 2012

RG : 08/00571

ch n°

X

Y

C/

Z

W

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE LYON**  
**1ère chambre civile B**  
**ARRET DU 29 Octobre 2013**

**APPELANTS :**

**M. X**

**Mme Y épouse X**

**INTIMES :**

**M. Z**

**M. W**

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : 18 Avril 2013

Date des plaidoiries tenues en audience publique : 16 Septembre 2013

Date de mise à disposition : 22 Octobre 2013 puis prorogé au 29 octobre 2013 les avocats dûment avisés, conformément à l'article 450 dernier alinéa du code de procédure civile

**Composition de la Cour lors des débats et du délibéré :**

- Jean-Jacques BAIZET, président

- FICAGNA, conseiller

- Stéphanie JOSCHT, vice-présidente placée

assistés pendant les débats de Frédérique JANKOV, greffier

A l'audience, **Michel FICAGNA** a fait le rapport, conformément à l'article 785 du code de procédure civile.

Arrêt **contradictoire** rendu **publiquement** par mise à disposition au greffe de la cour d'appel, les

parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues à l'article 450 alinéa 2 du code de procédure civile,

Signé par Jean-Jacques BAIZET, président, et par Frédérique JANKOV, greffier, auquel la minute a été remise par le magistrat signataire.

\* \* \* \*

Par acte du 21 mai 2008, M. W, propriétaire d'une maison située au lieudit "Les Tourniers" à ... cadastrée E 100, a assigné M. Z , qui a acquis le ténement voisin cadastré E 101 par acte du 17 juin 2002 reçu par Maître V notaire à ... , devant le tribunal de grande instance de Villefranche sur Saône afin d'obtenir sur le fondement de l'article 555 du code civil, sa condamnation, sous astreinte , à démolir la partie de son bâtiment empiétant sur sa propriété.

Par un acte du 27 juin 2008, M. Z a appelé en cause ses vendeurs les époux X, auteurs des travaux litigieux, afin d'être relevé et garanti de toute condamnation éventuelle.

Par un acte du 4 août 2009, M. Z a également appelé en cause Maître V, notaire à..., rédacteur de l'acte de vente.

Par ordonnance du 9 novembre 2009, le juge de la mise en état, saisi par M. Z, a ordonné une expertise et a désigné M. U, architecte en qualité d'expert.

Ensuite du dépôt du rapport, M. W a conclu à la remise en état des lieux et à la condamnation de M. Z au paiement de diverses sommes en réparation de ses préjudices.

M. Z a demandé au tribunal de grande instance soit de débouter M. W, soit de condamner les époux X et Maître V à le garantir de toute condamnation.

Les époux X ont conclu au rejet des demandes de M. W.

Maître V n'a pas comparu.

Par jugement du 1er mars 2012, le tribunal de grande instance de Villefranche sur Saône a :

- dit que le mur existant entre les fonds de M. W et de M. Z est la propriété de M. W,

- ordonné la remise des lieux dans l'état où ils se trouvaient antérieurement aux travaux réalisés à l'initiative des époux X courant 1988,

- condamné M. Z à verser à M. W les sommes suivantes:

\*reprise de la fissure en façade Est, selon estimation de l'expert : 107 € T.T.C.

\*coût de la remise en état des lieux, selon estimation de l'expert : 16.906 € T.T.C.

\* dommages-intérêts pour violation de sa propriété, privation de la pleine jouissance de ses biens et impossibilité de faire des travaux depuis 1988: 5.000 € ,

\* application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile : 3.000 € .

- débouté M. W du surplus de ses demandes,

- condamné solidairement les époux X et Maître V à garantir M. Z de toute condamnation prononcée au profit de M. W,

- condamné solidairement les époux X et Maître V à payer à M. Z les sommes suivantes à titre de dommages-intérêts :

\*préjudice matériel pour la suppression d'une pièce à usage de débarras : 3.000 €,

\*impossibilité temporaire de vendre : 3.000 €,

\*préjudice moral : 5.000 €.

- condamné solidairement les époux X et Maître V à payer à M. Z la somme de 3.000 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

- débouté M. Z du surplus de ses demandes.

- débouté les époux X de l'ensemble de leurs demandes,

- condamné M. Z aux entiers dépens .

Les époux X ont relevé appel de ce jugement à l'encontre de M. Z et de M. W par déclaration du 7 août 2012.

Par acte d'huissier du 18 janvier 2013, M. Z a signifié ses conclusions à l'encontre de Maître V.

**M. Z** demande à la cour :

- d'infirmer l'intégralité du jugement entrepris,

\* Si le mur litigieux est dit privatif :

- de statuer ce que de droit sur les demandes de M. W

- de condamner conjointement et solidairement les époux X et Me V à le relever et garantir de toute condamnation pouvant intervenir à son encontre au profit de M. W,

\* Si le mur litigieux est mitoyen :

- de rejeter toutes demandes de M. W,

\* en tout état de cause :

- de condamner conjointement et solidairement M. W, les époux X et Me V d'avoir à lui payer à titre de dommages et intérêts en réparation du préjudice subi par la procédure abusive en cours (4.000,00 €) par l'impossibilité temporaire de vente compte tenu de la dite procédure (6.000,00€), et du préjudice moral subi par les années de procédure dont il est victime (6.000,00 €) soit la somme totale de 16.000,00 € outre la somme de 6 000,00 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais de première instance et celle de 4.000 € pour les frais irrépétibles d'appel.

Il soutient :

- qu'il n'est pas en mesure (l'expert ne pas l'a pas été non plus) de déterminer si le mur est privatif ou mitoyen,

- qu'il est donc nécessaire d'envisager les deux solutions :

\* dans l'hypothèse du mur privatif ,

= il doit être statué ce que de droit sur la demande de M. W, et les époux X et le notaire doivent être condamnés à le relever et garantir de toutes condamnations, au motif qu'il n'est pas responsable des travaux réalisés par son vendeur 14 ans avant son acquisition et de leurs conséquences et qu' il n'est pas question que, victime collatérale dans ce dossier, il soit amené à devoir régler une quelconque somme d'argent ou à faire lui-même des travaux sous astreinte,

- les époux X ne peuvent arguer de la prescription décennale, en l'absence de bonne foi,

- le notaire Me V avait connaissance des travaux réalisés en 1988, de la difficulté occasionnée par l'exécution desdits travaux et qu'il ne l'en a pourtant pas informé lors de l'acquisition en 2002,

- que ces éléments démontrent que Maître V a manifestement commis une faute au titre de son devoir de conseil et de son devoir d'information, mettant en jeu sa responsabilité professionnelle, conformément aux règles relatives à la responsabilité délictuelle,

- que l'évaluation de son préjudice fait par le tribunal de grande instance est insuffisante,

\*dans l'hypothèse du mur mitoyen,

- que les demandes de M. W présentées en l'état de la procédure ne sauraient prospérer.

**Les époux X demandent à la cour :**

- d'infirmer le jugement entrepris,

- de constater que le jugement du 2 avril 2009 n'a aucune autorité de chose jugée,

- de constater que tant l'expert que le juge en charge de l'expertise ont méconnu le principe de la contradiction en considérant, hors de tout débat, que le mur litigieux n'était pas mitoyen,

- de dire n'y avoir lieu à homologation du rapport d'expertise.

- de débouter en conséquence M. W des fins de sa demande principale et M. Z de son action en garantie,

Subsidiairement,

- de dire la demande principale non fondée,

- de débouter M.W de l'intégralité de ses prétentions,

- débouter M.Z de son appel en garantie,

Plus subsidiairement , si par impossible la Cour venait à considérer l'existence d'un empiétement sur le prétendu mur privatif de M. W,

- de mettre en oeuvre la solution minimale préconisée par l'expert judiciaire,

- de réduire en de notables proportions les demandes manifestement excessives de M. W et de M. Z,

En tout état de cause,

- de condamner in solidum M. Z et M. W, ou qui mieux le devra, à leur payer la somme de 5 000 € de dommages et intérêts pour procédure abusive,

- de condamner in solidum M. Z et M.W , ou qui mieux le devra, à leur payer la somme de 3 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile .

Ils soutiennent :

- qu'il est pour le moins curieux que le président du tribunal de grande instance de Villefranche sur Saône interrogé par l'expert, plutôt que de solliciter l'avis contradictoire des parties sur la propriété du mur litigieux, ait cru ordonner à celui-ci de poursuivre ses investigations en considérant que la propriété de celui-ci ne posait aucune difficulté,

- que l'expert a considéré à tort que le propriété du mur était celle de M. W,

- qu'il conviendra dans ces conditions *d'annuler* les opérations d'expertise et de débouter les demandeurs de l'ensemble de leurs prétentions fondées exclusivement sur les constatations de l'expert,

subsidièrement, sur le fond :

- que M. W est mal fondé en son action sur les dispositions de l'article 555 du code civil qui n'est pas applicable à l'hypothèse de construction empiétant sur le sol d'autrui ,

- que M. W informé des travaux n'a émis aucune contestation avant 1998 de sorte qu'ils sont bien fondés à opposer la prescription acquisitive de l'article 2265 du code civil , moyen sur lequel le tribunal de grande instance n'a pas statué,

- qu'ils ont été de totale bonne foi,

- qu'en application de l'article 653 du code civil il existe une présomption de mitoyenneté,

- que les titres ne donnent pas d'indication à ce sujet,

- que l'expert judiciaire a relevé des éléments dans les deux sens,

- que cette incertitude sur la mitoyenneté du mur interdit de trancher le litige et de faire application de l'article 545 du code civil alors même qu'en application de l'article 658 du code civil tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen,

Plus subsidiairement, sur la réparation des dommages :

- que le tribunal a fait une évaluation excessive tant des dommages-intérêts que des travaux à mettre en oeuvre,

- qu'il convient de retenir la solution la moins dommageable c'est à dire la deuxième solution chiffrée à 13.100 € .

**M. W** demande à la cour :

- de dire et juger injustifié et mal fondé l'appel interjeté par les époux X à l'encontre du jugement rendu par le tribunal de grande instance de Villefranche sur Saône,

- de les débouter de l'ensemble de leurs demandes,

Faisant droit à son appel incident,

- d'homologuer le rapport d'expertise judiciaire,

- de condamner M. Z à faire réaliser les travaux préconisés par l'expert pour la remise en état des lieux et ce sous astreinte définitive de 500 € par jour de retard un mois après que la décision à intervenir soit devenue définitive,

- de condamner M. Z à faire réaliser les travaux préconisés par l'expert pour la reprise de la fissure en façade Est et ce sous astreinte définitive de 500 € par jour de retard un mois après que la décision à intervenir soit devenue définitive,

- de condamner M. Z à lui payer la somme de 650 € en réparation de son préjudice pendant la durée des travaux,

- de condamner M. Z à lui payer la somme de 20 000 € à titre de dommages intérêts pour violation de sa propriété, privation de la pleine jouissance de ses biens et impossibilité de faire des travaux depuis 1988,

- de débouter M. Z de l'ensemble de ses demandes,

- de confirmer la décision entreprise en ce qu'elle lui a alloué une somme de 3.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Y ajoutant,

- de condamner M. Z à lui payer la somme de 4.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel.

Il soutient :

- que M. X a surélevé son garage en prenant appui sur le mur dont il est propriétaire,

- que cette construction est à l'origine d'infiltrations d'eau dans sa maison,

- que le 1er décembre 2003, il a constaté les faits et a demandé à M. Z de lui remettre une copie du permis de construire de la surélévation avant de prendre une décision,

- que par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 5 avril 2007, il a sollicité la remise en état des lieux,

- que les premiers juges ont statué ultra petita puisqu'il n'a jamais sollicité la condamnation de M. Z à lui payer le montant des travaux mais sa condamnation à faire réaliser les travaux visés par l'expert et ce sous astreinte,

- que le toit du garage X (avant d'être surélevé) reposait initialement sur des piliers, la charpente n'ayant aucune emprise dans le mur W, ce qui confirme encore une fois que le mur lui appartient ce qui avait été respecté par les prédécesseurs des époux X,

- qu'il est bien fondé à demander la condamnation de M. Z à remettre les lieux en l'état en application de l'article 555 du code civil, à réaliser les travaux de colmatage d'une fissure en façade aggravée par la surcharge de maçonnerie, et à réparer ses préjudices consécutifs :

\* à la durée des travaux fixée par l'expert à 2,5 semaines à hauteur de 650 €,

\* à la violation de sa propriété, à la privation de la pleine jouissance de ses biens et à l'impossibilité de faire des travaux d'entretien normaux et d'isolation sur la base de 800 € par an depuis 1988 jusqu'en 2013, soit pendant 25 ans.

Il fait observer enfin qu'il n'a jamais formulé de demande à l'encontre des époux X.

## **MOTIFS**

### **Sur la propriété du mur exhausé par les époux X**

Aux termes de l'article 653 du code civil :

*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.*

En l'espèce, le plan cadastral napoléonien produit par les parties, fait ressortir que la parcelle 286, d'où est issue la parcelle 101 appartenant à M. Z, ne comportait pas de remise ou bâtiment adossé à la maison située sur la parcelle contigüe 286 d'où est issue la parcelle E 100 appartenant à M. W.

Or, la présomption de l'article 653 n'est pas applicable à un mur qui sépare un bâtiment à une cour.

Par ailleurs, il résulte de l'expertise que la toiture du garage des époux X reposait avant les travaux du côté de M. W sur des piliers de soutènement en « aggro » accolés au pignon en pisé de l'habitation ancienne de ce dernier et qu'il n'existait aucune emprise de la charpente dans la maçonnerie.

En outre, le mur litigieux possédait avant les travaux une toiture et une gouttière en débord du côté du fonds de M.Z.

Il n'existe donc 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. Z ne justifie pas avoir acquis la mitoyenneté de ce mur par convention.

Il résulte de ces éléments que le mur de cette habitation, qui ne peut être mitoyen, est donc la propriété de M. W et le jugement sera confirmé de ce chef.

### **Sur l'action en démolition de M. W à l'encontre de M. Z**

Les travaux litigieux ont été réalisés courant 1998.

M. W a engagé son action judiciaire par acte du 21 mai 2008.

En conséquence son action n'est pas prescrite au regard des articles 2262 et 2265 du code civil en



leur rédaction antérieure à la loi du 17 juin 2008 alors applicable et de l'article 2272 du code civil qui a repris les mêmes dispositions, aux termes desquels la prescription est trentenaire en la matière, et décennale en cas d' «acquisition»(...) «de bonne foi et par juste titre d'un immeuble» , ce qui n'est pas le cas en l'espèce, M. Z ayant acquis le tènement des époux X par acte du 17 juin 2002, soit moins de 10 ans avant l'action.

Dès lors, l'action étant recevable, il convient de constater l'atteinte au droit de propriété de M. W sur le mur de son habitation.

Il y a lieu en conséquence d'ordonner la suppression de la surélévation litigieuse et la remise ne état selon la préconisation n°1 de l'expert.

En effet, la préconisation n° 2 implique le maintien de la suppression du débord de toiture de l'habitation de M. W .

Cette suppression supposerait une renonciation de ce dernier à une possible servitude lui bénéficiant à ce titre.

Les autres préjudices invoqués par M. W sont mal fondés en ce qu'ils sont dirigés contre M. Z lequel n'est pas l'auteur des travaux à l'origine d'une part des troubles de jouissance invoqués, de la «violation de sa propriété», privation de la pleine jouissance de ses biens et d'autre part de l'aggravation de la fissure en façade.

De surcroît, il convient de relever que M. W ne s'est pas opposé aux travaux lors de leur exécution par les époux X.

### **Sur l'appel en garantie et les demandes de M. Z à l'encontre des époux X**

\* sur l'appel en garantie à l'encontre des époux X :

Compte tenu de l'obligation de démolition, M. Z se trouve partiellement évincé de la chose vendue.

Par ailleurs en leur qualité de vendeur, les époux X qui connaissaient l'existence d'un litige «dormant», ont tmanqué à leur devoir d'inforantion.

La responsabilité des époux X est donc engagée sur le fondement de l'article 1626 du code civil et de l'article 1147 du code civil .

Cette action n'est pas prescrite, le point de départ courant à compter de l'éviction ou de la révélation de l'information.

En conséquence, il y a lieu de faire droit à l'appel en garantie de M. Z à leur encontre, pour le coût de la démolition et pour le montant des condamnations prononcées à son encontre au profit de M.W .

La démolition de la surélévation aura pour conséquence la disparition d'une pièce mansardée et donc une perte de valeur du bien.

Cette perte de valeur a été justement chiffrée par l'expert à la somme de 14 000 €.

En revanche, M. Z ne justifie pas d'un préjudice «moral» pouvant résulter de la suppression de la surélévation d'une dépendance de sa propriété .

Il ne justifie pas plus d'une procédure abusive de la part de M. W , lequel obtient gain de cause.

\*sur l'appel en garantie de M. Z à l'encontre de Maître V notaire:

Maître V n'ayant pas été intimé les prétentions de M. Z à l'encontre de ce dernier ne sont pas recevables.

### **Sur les demandes des époux X**

Les époux X, partie perdante, sont nécessairement mal fondés en leur demande de dommage-intérêts pour procédure abusive et en leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

### **Sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile**

Il convient de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile dans les termes du dispositif.

### **PAR CES MOTIFS:**

la Cour,

Réformant partiellement le jugement déféré et statuant de nouveau,

- Constate que Me V n'a pas été régulièrement intimé et dit que les prétentions formées à son encontre sont irrecevables,

- Dit que le mur de l'habitation de M. W, lieudit ... à ... cadastrée E 100, dont une partie a été rehaussée par les époux X aux fins de transformation d'une dépendance accolée à ce mur, est la propriété exclusive de M. W,

- Condamne M. Z, propriétaire actuel des lieux et de la surélévation litigieuse, à remettre les lieux en état tels qu'ils existaient avant les travaux litigieux dans le délai de 6 mois à compter du jour où l'arrêt sera passé en force de chose jugée, sous astreinte de 100 € par jour de retard, et à payer à M.W une somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile ,

- Déboute M. W du surplus de ses demandes,

- Condamne in solidum M. X et Mme Y épouse X à relever et garantir M. Z :

\* du coût de la remise en état sur factures acquittées et dans la limite de la somme de 15.800 € HT définie par l'expert ,

\* de la condamnation prononcée au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- Condamne in solidum M. X et Mme Y épouse X à payer à M. Z une somme de 14.000 € au titre de la perte de valeur du bien immobilier, outre une somme de 30 € au titre de la gêne qui sera subie pendant la durée des travaux,

- Condamne in solidum M. X et Mme Y épouse X à payer à M. Z la somme de 2.000 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- Déboute M. X et Mme Y épouse X de leurs demandes de

dommages et intérêts et au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- Condamne in solidum M. X et Mme Y épouse X aux dépens, avec droits de recouvrement direct au profit de la SCP Laffly,

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT