

Litiges sur une cour : quand copropriété forcée et rapports harmonieux de voisinage ne font pas bon ménage

Ariane Gailliard

ATER à l'Université Jean Moulin Lyon 3

03-02-2015

Si la propriété privée peut être limitée pour préserver les rapports de voisinage, elle s'efface parfois purement et simplement au profit d'une propriété collective. Le présent arrêt constitue un des exemples aussi complexes que divers où le juge invoque ces petites « copropriétés de voisinage » (F. Terré et P. Simler, *Droit civil. Les biens*, Précis Dalloz, 9^e éd., 2014, p. 668, n°738) pour apaiser les tensions entre des voisins fâchés. Mais l'effet escompté n'est pas toujours atteint, tant ces copropriétés forcées sont restrictives.

Le litige concerne une cour commune à deux propriétés voisines, sur laquelle les deux parties revendiquent des droits différents. L'une se considère propriétaire et a d'ailleurs clôturé la parcelle et édifié un muret en limite de la propriété voisine ; l'autre, gênée dans son activité d'agriculteur par ces constructions qui l'empêchent de stationner, revendique une qualification de copropriété indivise ainsi qu'une remise en état des lieux. L'agriculteur saisit le tribunal de grande instance qui se prononce en faveur de l'autre partie, retenant sa propriété exclusive de la parcelle et interdisant notamment à l'agriculteur le stationnement des véhicules. Ce dernier maintient en appel sa demande de qualification de copropriété de la cour, faisant valoir que les titres de propriété de la partie adverse l'admettent implicitement. Selon lui, la lettre « p » qui suivait dans l'acte le numéro de cadastre litigieux serait utilisée pour les fractions de biens non délimités. En effet, la pratique et, dans une certaine mesure, la jurisprudence (CA Toulouse, 1^{re} chambre, 15 septembre 2008, JurisData n°2008-005790, *JCP N* 2009, 1116, note G. Beaussonie), ont tendance à assimiler ces biens, dont l'identification est approximative, à une copropriété indivise. La partie adverse se fonde sur l'article 544 et, en plus du maintien de sa qualification de propriétaire exclusif, demande le retrait d'un câble électrique privatif installé en surplomb de la cour par l'agriculteur ainsi que le retrait de ses véhicules.

L'enjeu principal concernait la qualification retenue pour la cour commune. Les copropriétés forcées sont fréquemment utilisées par les juges pour des éléments affectés à l'usage de plusieurs fonds comme par exemple un puits ou un chemin, mais ont une nature juridique délicate à déterminer. D'origine germanique (elles puisent dans les propriétés de main commune), ces propriétés collectives, improprement appelées ici « copropriétés indivises », sont l'exact opposé de l'indivision ordinaire connue du Code civil, institution précaire s'achevant par le partage et le retrait pour chaque indivisaire de sa part. Or, ces situations sont

qualifiées d'indivisions forcées et perpétuelles : il faut comprendre que le non-usage n'entraînera pas l'extinction des droits (Cass. civ. 10 mai 1937, S. 1937 1191) et que la demande en partage est impossible. C'est dans cette voie que s'oriente la cour, par une qualification imprécise créant un régime (trop) restrictif.

La cour retient l'insuffisance et l'imprécision des titres fournis par la partie adverse (chaque acte mentionne la cour comme partie du bâtiment vendu puis entré dans la succession, mais sans attester la propriété de cette cour en particulier) rejetant donc la propriété exclusive. Elle considère que les actes produits par les deux voisins mentionnent qu'ils sont propriétaires pour partie de la parcelle litigieuse. L'attribution des qualités de « copropriétaires indivis » doit donc être retenue pour chacun. Cette qualification est subordonnée à l'existence « d'éventuels droits identiques des tiers riverains non appelés en la cause et à charge pour les parties de faire procéder à un bornage amiable ou judiciaire de cette partie ». Cette charge est due à la situation plurale de la copropriété indivise, chaque copropriétaire ayant des droits en concurrence avec les droits identiques des autres copropriétaires. La qualification de la cour d'appel nous paraît insuffisamment caractérisée. Si les juges du fond ont un pouvoir d'appréciation souveraine pour déterminer de telles situations, c'est à la condition, nous semble-t-il, d'établir que la situation montre objectivement que la parcelle litigieuse est l'accessoire indispensable à l'usage des deux fonds appartenant à deux propriétaires différents, et que le partage rendrait une telle utilisation impossible. La parcelle doit être utile pour les deux fonds, ce que ne relève pas la cour d'appel. Les prétentions des parties semblent même contredire l'existence d'une telle utilité, chacun sollicitant un usage privatif de la parcelle.

Une fois la cour qualifiée de copropriété indivise, les juges en appliquent le régime. Il s'orchestre autour d'une pluralité de droits concurrents de nature identique. Il faut imaginer dans une telle situation que le bien est considéré comme un accessoire indissociable des fonds. La cour, à défaut de l'avoir prouvé, y veille en considérant que le copropriétaire ne peut « accomplir sur cette parcelle aucun acte de disposition à titre de propriétaire exclusif », de surcroît accompli sans recueillir l'accord de l'autre copropriétaire : la clôture et le muret doivent ainsi être retirés. Le câble électrique installé par l'agriculteur peut en revanche être maintenu car ne constituant pas « un abus manifeste du droit de jouissance indivise au regard de sa destination » de cour commune. En revanche, les juges ordonnent la cessation du stationnement des véhicules, en rappelant que « les indivisaires ne peuvent faire un usage privatif d'une portion de la propriété indivise » et que « le statut de propriétaire indivis ne confère aucun droit de stationnement, d'entreposage ou de stockage de matériaux [...] mais uniquement un droit de jouissance à titre de desserte, de passage et d'arrêt momentané etc. selon ce que la raison commande au regard de la destination de cette parcelle » à usage de cour commune. En effet dans ces situations c'est la destination, c'est-à-dire l'usage déterminé d'une chose, qui sert de fil conducteur aux juges pour interdire ou autoriser les actes passés

sur la parcelle. Le stationnement d'un véhicule agricole apparaît ainsi pour les juges incompatible avec l'usage de la parcelle servant la desserte ou le passage. Autrement dit, nos voisins fâchés ne pourront guère utiliser la cour si ce n'est pour passer.

Tout usage privatif de la parcelle est ainsi dissous dans l'usage collectif, comme le veut l'esprit des propriétés collectives. Il est paradoxal, et presque ironique, de constater que la revendication de notre agriculteur, invoquant la copropriété pour pouvoir exercer son activité, se retourne contre lui. En refusant de retenir la propriété exclusive au profit d'une seule des parties, les juges ont choisi une situation qui risque de ne profiter... à personne ! La copropriété forcée, qui conduit au maintien d'une indivision perpétuelle, n'est peut-être pas toujours la meilleure réponse aux conflits de voisinage.

Arrêt commenté :

CA Lyon 24 juin 2014 n° 12/08436