

R.G : 13/06766

Décision du

Tribunal de Grande Instance de LYON

Au fond

du 06 juin 2013

RG : 10/00026

ch n°1

M...

P...

C/

L...

A...

D...

F...

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
**COUR D'APPEL DE LYON**  
**1ère chambre civile B**  
**ARRET DU 28 Octobre 2014**

**APPELANTS :**

**Mme CATHERINE M...**

**Mme SEVERINE P...**

née le 11 Juillet 1982 à LYON 3EME (69003)

6 RUE LOUIS JOUVET

69740 GENAS

**M. SYLVAIN E...**

**M. PATRICK C...**

**INTIMES :**

**M. fernando A...**

**M. Stephane D...**

**Mme Chantal Lousise F... épouse D...**

\* \* \* \* \*

Date de clôture de l'instruction : **06 Février 2014**

Date des plaidoiries tenues **en audience publique** : **29 Septembre 2014**

Date de mise à disposition : **28 Octobre 2014**

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

#### EXPOSE DE L'AFFAIRE

M et Mme A... sont propriétaires d'une maison d'habitation, lot n°24, lotissement 'Les Grandes Verchères', lieudit les Hobrelles à Genas.

En 2006, M. et Mme A... ont fait part à leurs voisins, M et Mme D..., d'un empiètement de leur appentis sur leur propriété, constitué selon eux d'une part, par l'ancrage de l'appentis dans le mur de leur garage et, d'autre part, par un débordement latéral de 20 cm de la toiture de l'auvent au dessus de leur parcelle sur une longueur de 1,70m.

Le 14 avril 2009, les époux D... ont cédé la propriété du bien litigieux à M et Mme C....

Le 18 septembre 2009, les époux A... ont mis en demeure les époux C... et obtenu un engagement de procéder à la démolition de l'ouvrage.

Le 24 novembre 2009, les époux A... ont assigné les époux C... sur le fondement de

l'article 544 du Code civil aux fins de démolition de l'ouvrage sous astreinte et de paiement de la somme de 10.000€ de dommages et intérêts en raison de l'obstruction manifeste et des troubles de voisinage causés.

Par actes datés des 24, 30 et 31 mai 2011, les époux C... ont appelé leurs vendeurs en cause dans le but de se voir garantir de toute condamnation et d'être indemnisés à hauteur de 3985,65€ au titre de l'éviction d'une partie de la chose vendue et à hauteur de 2500€ au titre du trouble de jouissance résultant du litige.

Le 6 février 2012, les époux C... ont vendu l'immeuble litigieux à M et Mme E... qui ont été appelés à la cause par les époux A... par assignation du 11 mai 2012 afin qu'ils soient condamnés solidairement avec les époux C... au paiement de la somme de 10.000€ au titre des dommages et intérêts en raison du maintien d'une obstruction manifeste et de la persistance des troubles de voisinage.

Les procédures ont été jointes.

Par jugement du 6 juin 2013, le tribunal de grande instance de Lyon a qualifié de privatif le mur pignon du garage de M. et Mme A..., rejeté le moyen tiré de la prescription de l'action, ordonné une mesure d'expertise avant dire droit afin de déterminer l'origine du forçage sur lequel la construction est adossée, faire toutes constatations utiles quant à l'existence et l'importance du débordement de la toiture et vérifier la localisation de la limite séparative des deux fonds.

Le 8 août 2014, les époux C... et E... ont formé un appel général.

Ils concluent à la réformation du jugement notamment en ce qu'il a qualifié de privatif le mur pignon du garage de M. et Mme A... et rejeté l'exception tirée de la prescription de l'action. Ils demandent que soit constatée la mitoyenneté du mur par effet de la présomption de mitoyenneté ou par effet de la prescription acquisitive. Ils demandent également la confirmation du jugement pour le surplus et la condamnation des intimés aux entiers dépens.

Ils font valoir que l'article 653 du Code civil pose une présomption de mitoyenneté qui doit s'appliquer au cas présent en l'absence de preuve contraire. En effet, selon eux, le courrier du notaire de M. et Mme A... attestant du fait que le mur pignon de leur garage leur appartiendrait ne peut constituer une preuve valable dans la mesure où 'nul ne peut se constituer de preuve à soi-même'.

De plus, ils font valoir que la déclaration de travaux effectuée par les époux D... le 5 avril 2006 ne visait qu'à régulariser une situation datant d'au moins dix ans. Selon eux, M. A... lui-même a indiqué lors d'une audition à la gendarmerie, que l'appentis avait été construit en 1996, et a fait mention de l'année 1994 dans un courrier au Maire de Genas.

Les époux D..., intimés, demandent qu'il soit fait droit à l'appel formé par les époux C... et E... et qu'il soit constaté que le mur litigieux est mitoyen. Ils font valoir le fait que l'auvent existait déjà lorsqu'ils ont acheté la maison voisine de celle de M. et Mme A..., qu'il n'a pas été construit par eux, et qu'en tout état de cause, il n'empiète pas sur leur propriété. Ils concluent à la condamnation des époux A... au paiement de la somme de 3000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens.

Quant à la date de construction de l'appentis, les époux D... se prévalent du rapport d'expertise judiciaire du 16 janvier 2014 qui constate que l'auvent a été réalisé entre 1991 et 1993 par les précédents propriétaires, les époux Parpillon. Ils font valoir qu'ils n'ont acquis la propriété de la maison qu'en 1994 alors que le auvent était déjà construit. Ils mettent également en avant le fait que les époux A... n'ont formulé aucune plainte à propos de cet appentis pendant plus de dix ans, ni aucune critique avant 2006. Ils font ainsi valoir qu'ils ont bénéficié d'une jouissance continue,

paisible, publique en tout quiétude et de bonne foi à titre de propriétaire pendant plus de dix ans, de même qu'ils ont respecté la charge d'entretien de l'appentis, des tuiles et de la gouttière qui leur incombait.

Ils se prévalent également du rapport d'expertise pour faire valoir qu'il n'existe aucune atteinte constituée à la propriété des époux A.... Ils expliquent ainsi qu'il n'y a pas d'adossement sur le mur mais seulement aux forcets de la toiture du garage des époux A..., que seuls les chevrons de l'auvent sont fixés sur les chevrons du garage qui rentrent à l'intérieur. Ainsi, ils font valoir que la construction n'a pu se faire qu'en ayant accès au garage de M A... et donc avec son accord.

M et Mme A..., intimés, demandent la confirmation du jugement et la condamnation solidaire des époux C... et E... à la somme de 3.000€ au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Ils expliquent que le mur sur lequel est adossé l'appentis litigieux est leur propriété exclusive et se basent, pour cela, sur les recherches effectuées par le notaire qui a reçu tous les actes de l'association syndicale du lotissement. De plus, ils mettent en avant le différentiel de surface entre l'attestation de propriété des époux C... et l'annonce des époux D....

Ils font valoir que le droit de propriété est imprescriptible et que les appelants ne peuvent se prévaloir de la prescription acquisitive dans la mesure où ils ne sont pas de bonne foi et ne justifient pas d'un juste titre. De plus, ils expliquent qu'ils contestent de longue date la construction de l'appentis ce qui fait obstacle à toute possession paisible et non équivoque. Enfin, ils font valoir que la prescription est trentenaire et que, quelque soit la date de construction retenue, celle-ci était réalisée depuis moins de trente ans au jour de l'assignation.

### **MOTIFS**

Attendu que dans le cadre de l'appel, le litige est actuellement circonscrit à la détermination du caractère privatif ou mitoyen du mur pignon du garage de M et Mme A...;

Attendu que M et Mme C... et M et Mme E... se prévalent en premier lieu de la présomption de mitoyenneté prévue par l'article 653 du code de procédure civile qui dispose 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 les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire;

Attendu cependant en l'espèce que comme l'a justement relevé le premier juge, il n'existe de bâtiment que du côté de la propriété de M et Mme A..., le mur litigieux constituant le mur pignon de leur garage, contre lequel leurs voisins ont installé l'appentis litigieux; que le mur ne sert pas de séparation entre les bâtiments; que la présomption de mitoyenneté ne peut en conséquence être appliquée;

Attendu que les appelants invoquent en second lieu la prescription acquisitive décennale; que si le fait d'appuyer une construction contre un mur constitue un acte de possession caractérisé, puisque le propriétaire de la construction se comporte comme si le mur était mitoyen, M et Mme C... et M et Mme E... ne peuvent, en l'absence de juste titre, revendiquer la prescription acquisitive par 10 ans, seule la prescription trentenaire étant susceptible de trouver application ; qu'ils n'invoquent pas de manière précise la date de construction de l'appentis, affirmant que celui-ci était édifié en 1996, ou même en 1994; qu'en tout état de cause, ils ne se prévalent pas d'une prescription trentenaire, de sorte que leur demande doit être rejetée et le jugement confirmé;

### **PAR CES MOTIFS**

Confirme le jugement entrepris,

Y ajoutant,

Condamne in solidum M et Mme C... et M et Mme E... à payer à M et Mme A... la somme de 2000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile,

Rejette les demandes présentées sur ce fondement par M et Mme C..., M et mme E... et M et M et Mme D...,

Condamne M et Mme Acquaviva et M et Mme E... aux dépens.

Le Greffier Le Président