



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

Légifrance

Le service public de la diffusion du droit

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 19 mai 2015, 14-11.984, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 14-11.984
ECLI:FR:CCASS:2015:C300574
Non publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du mardi 19 mai 2015

Décision attaquée : Cour d'appel de Toulouse,
du 15 octobre 2012

Président
M. Terrier (président)

Avocat(s)
SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Ortscheidt

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANCAISE AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

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

Donne acte à Mme X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. et Mme Y..., Mme Z..., MM. A..., B..., C... et Mmes D... et G... ;
Sur le moyen unique :

Vu l'article 544, ensemble l'article 646 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 15 octobre 2012), que Mme X..., propriétaire de parcelles jouxtant le fonds des consorts E... a assigné ces derniers en revendication d'une bande de terrain qui aurait été prélevée sur sa propriété lors de l'édification d'une clôture ;

Attendu que pour rejeter sa demande l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que la construction en commun d'une clôture par les auteurs de Mme X... et les époux E... était le résultat concret d'un accord des deux propriétaires pour fixer les limites de leurs fonds respectifs, nonobstant la discordance entre la surface mesurée à l'intérieur de ces limites et la surface portée au cadastre et que cet accord liant les parties devait être considéré comme valant bornage amiable définitif ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'accord des parties sur la délimitation des fonds n'implique pas, à lui seul, leur accord sur la propriété des parcelles litigieuses, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a débouté Mme X... de sa demande formée contre les consorts E... et dit que le mur de clôture séparant leurs fonds était mitoyen, l'arrêt rendu le 15 octobre 2012, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ; remet, en conséquence, sur ces points, 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 Toulouse, autrement composée ;

Condamne les consorts E... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts E... à payer la somme de 3 000 euros à Mme X... ;

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 partiellement 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 mai deux mille quinze.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour Mme X....

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait débouté Madame Edith F..., veuve X... de sa demande visant les consorts E... et dit que le mur de clôture séparant leurs fonds était présumé mitoyen ;

AUX MOTIFS PROPRES QU'il résulte des constatations de l'expert judiciaire que la parcelle de madame F... veuve X... est close ; qu'au Nord, côté E..., il existe un muret surmonté d'un grillage sur poteaux béton, et qu'une haie de résineux, côté route de Tournefeuille, puis de laurines, jouxte côté X... cette clôture ; qu'au Sud, côté Y..., se trouve un mur de maçonnerie du côté de la route de Tournefeuille, qu'au-delà, vers le canal, un grillage soutenu par des poteaux de béton sur muret constituent la clôture, et qu'une haie de laurines est située à l'intérieur de la propriété de madame F... ; que selon les déclarations de monsieur E... la clôture côté Nord aurait été réalisée en commun (travaux et matériaux) en 1978 par monsieur F..., père de madame X..., et lui-même, et le positionnement de cette clôture aurait résulté d'un mesurage effectué par monsieur F... ; que Madame F... n'a pas contesté ces éléments devant l'expert ; qu'au nord, il a été admis lors des opérations d'expertise que la clôture existante avait été construite d'un commun accord entre monsieur E... et le père de madame F..., après mesurage effectué par ce dernier ; que les témoignages produits par les consorts E... font apparaître que la clôture a effectivement été réalisée par monsieur F..., son beau frère et monsieur José E... au cours de l'année 1978 ; que Madame F..., qui ne conteste pas que son auteur et monsieur E... ont entendu faire de cette clôture la limite séparative de leurs propriétés, prétend que cette limite telle qu'implantée depuis moins de trente ans ne peut être maintenue, compte tenu d'une erreur de positionnement de la clôture litigieuse ; qu'en effet le mesurage aurait été fait à partir de la construction E... déjà en place, laquelle aurait été élargie par rapport au plan de masse du permis de construire de manière à gagner 1, 50 m sur toute la longueur de sa parcelle sur la parcelle voisine, et que monsieur E... aurait dissimulé qu'il avait modifié l'implantation et l'emprise de sa maison, provoquant ainsi une erreur de la part de son voisin qui lui faisait confiance ; que s'il apparaît qu'effectivement, ainsi que l'indique l'expert, la maison E... est plus large d'un mètre par rapport à ce qui était prévu au permis de construire, il ne peut pour autant être affirmé avec certitude que le positionnement de la clôture litigieuse est la conséquence de cette modification d'implantation, et d'une erreur commise par l'auteur de l'appelante, alors que l'accord intervenu entre les deux voisins peut résulter d'autres motivations ; qu'en conséquence la revendication de propriété de madame F... à l'égard des consorts E... ne peut être accueillie en ce qu'elle est fondée sur l'existence d'une erreur dont l'existence n'est pas suffisamment caractérisée ; que le premier juge a considéré à juste titre que la construction en commun de cette clôture était le résultat concret d'un accord consensuel des deux propriétaires pour fixer les limites de leurs fonds respectifs, nonobstant toute discordance entre la surface mesurée à l'intérieur de ces limites et la surface portée au cadastre, lequel n'est pas une preuve absolue de propriété mais seulement une présomption ; que la clôture ayant été faite en commun, son caractère mitoyen est présumé, et ce même si les matériaux ont apparemment, selon les factures produites par l'appelante, été achetés par l'un des propriétaires.

AUX MOTIFS ADOPTES QU'en cours d'instance, les consorts Y... Z... A... ont vendu aux consorts C... G... et aux consorts B... D... qui interviennent dans la procédure ; que Edith F... estime que les limites Nord et Sud de la propriété ont été mal implantées et qu'elle subit une perte de surface tant au Nord de sa propriété qu'au sud de sa propriété respectivement au profit des époux E..., ses voisins par le nord, et au profit des ayant droits à titre particulier des consorts Y... Z... A... (ayants cause à titre particulier d'une partie de la propriété Y...), ses voisins par le sud ; qu'au Nord, sa propriété jouxte les parcelles appartenant aux époux E... mais que la clôture a été construite d'un commun accord entre les époux E... et le père d'Edith F... et les deux constructeurs ont estimé que la clôture correspondait à la limite de propriété ; que cette construction n'a pas plus de trente ans et, eu égard aux

circonstances ainsi relatées tant devant l'expert que lors du transport sur les lieux, elle doit être a priori considérée comme le résultat concret d'un accord consensuel des deux propriétaires pour fixer les limites de leurs fonds respectifs ; que Edith F... est donc irrecevable à agir contre les consorts E... en raison de ce qui doit être considéré comme un accord liant les parties et valant bornage amiable définitif, nonobstant toute discordance entre la surface qui viendrait à être mesurée à l'intérieur de ces limites et la surface portée au cadastre (qui n'est pas une preuve absolue de propriété mais seulement une présomption) ; que de ce que la construction a été faite en commun, on présume le caractère mitoyen du mur de clôture ;

1°) ALORS QUE dans ses conclusions Madame X... faisait valoir que c'était à tort que le Tribunal avait considéré que l'édification de la clôture « était le résultat concret d'un accord consensuel des deux propriétaires pour fixer les limites de leurs fonds respectifs » ; qu'en affirmant néanmoins que Madame X... ne contestait pas que son auteur et Monsieur E... auraient entendu faire de la clôture édifiée en commun la limite séparative de leurs propriétés, la Cour d'appel a dénaturé ses conclusions en violation de l'article 1134 du Code civil ;

2°) ALORS QU'en toute hypothèse, l'accord des parties sur la délimitation des fonds n'implique pas, à lui seul, leur accord sur la propriété des parcelles litigieuses ; qu'en jugeant que l'édification d'une clôture d'un commun accord entre les consorts E... et Madame X... pour fixer les limites de leurs fonds respectifs faisait obstacle à ce qu'elle agisse en revendication, la Cour d'appel a violé les articles 544 et 646 du Code civil ;

3°) ALORS QU'en toute hypothèse, la présomption de mitoyenneté d'un mur édifié à frais commun ne vaut que jusqu'à preuve contraire ; qu'en se bornant à relever que la clôture séparant le fonds des consorts E... et celui de Madame X... avait été édifiée d'un commun accord pour en déduire la mitoyenneté, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le mur avait ou non été édifié sur le terrain appartenant à Madame X..., la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 653 du Code civil.

ECLI:FR:CCASS:2015:C300574

Analyse

▼ Précédents jurisprudentiels