

**Cour de cassation**

**Chambre civile 3**

**Audience publique du 10 novembre 2016**

**N° de pourvoi: 15-19.561**

ECLI:FR:CCASS:2016:C301223

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Boré et Salve de Bruneton, SCP Célice, Soltner, Texidor et Périer, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le premier moyen :

Vu l'article 545 du code civil ;

Attendu que 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 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 18 mars 2015), que les consorts X..., propriétaires d'une maison édifée sur une parcelle cadastrée C 508, ont assigné les consorts Y..., propriétaires d'une parcelle voisine cadastrée C 507, en démolition d'éléments de toiture et d'ouvrages résultant de travaux de surélévation effectués en 1982 et empiétant sur leur fonds ;

Attendu que, pour rejeter la demande en démolition des consorts X..., l'arrêt retient que le toit du bâtiment des consorts Y... empiète de vingt centimètres sur la propriété X... mais que ce débord n'est à l'origine d'aucun désordre ni sinistre et que sa rectification, alors qu'il englobe le conduit de la cheminée des consorts X..., pourrait modifier un équilibre et engendrer des infiltrations dans le mur mitoyen, ce qui serait préjudiciable aux deux parties, et que la démolition des éléments de la toiture est disproportionnée, en l'absence de préjudice, et inadaptée, compte tenu de la configuration des lieux ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs inopérants, alors que les consorts X... étaient en droit d'obtenir la démolition de la partie du toit empiétant sur leur propriété, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 18 mars 2015, entre les parties, par la cour d'appel de Bastia ; remet, en conséquence, 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 d'Aix-en-Provence ;

Condamne les consorts Y... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne les consorts Y... à payer la somme

de 3 000 euros aux consorts X... ; rejette la demande de Mme Marie-Dominique et M. Don Paul Y... ;

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 cassé ;

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

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boré et Salve de Bruneton, avocat aux Conseils, pour les consorts X...

PREMIER MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement déferé en ce qu'il avait débouté les consorts X... de leur demande tendant à la démolition de la toiture appartenant aux consorts Y..., empiétant sur leur propriété et de leur demande en réparation du préjudice que devraient engendrer les travaux de remise en état ;

AUX MOTIFS QUE sur le débord de toiture, l'expert a conclu qu'il y a un débordement sur le toit X... à savoir que le versant Sud-Est surplombe le mur mitoyen et que le surplomb du versant Nord-Ouest est plus important puisque mesurant 20 centimètres environ ; qu'il s'en déduit que le toit empiète effectivement sur la propriété X... ; que Melle X... reproche à l'expert de ne pas avoir fait de propositions pour remédier à l'empiètement constaté ; que cependant il ressort de l'avis du sapiteur, M. A... cité plus haut et des conclusions de M. B... que le débord de la toiture est indispensable compte tenu de la nature de sa conception ; que ce débord n'est à l'origine d'aucun désordre ni sinistre et que le rectifier alors qu'il englobe le conduit de la cheminée des X... pourrait modifier un équilibre et engendrer des infiltrations dans le mur mitoyen, ce qui serait préjudiciable aux deux parties ; qu'il en résulte que la solution préconisée par l'appelante, à savoir la démolition des éléments de la toiture, est disproportionnée en l'absence de préjudice et inadaptée compte tenu de la configuration des lieux ; qu'il y a lieu en conséquence de débouter Melle Joannie X... de ce chef de prétention ; que le jugement querellé sera également confirmé sur ce point ; que sur les autres demandes, Melle Joannie X... succombant, elle ne peut prétendre à la condamnation des intimés à lui payer la somme de 10. 000 euros, en réparation du préjudice subi à l'occasion des travaux de remise en état ;

AUX MOTIFS ÉVENTUELLEMENT ADOPTÉS QUE concernant l'empiètement allégué sur le fondement de l'article 545 du code civil en vertu 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, il incombe à celui qui soutient qu'il a été porté atteinte à sa propriété d'en rapporter la preuve conformément à la loi ; qu'en l'espèce Monsieur et Madame X... affirment que la preuve de la voie de fait est rapportée par les constatations opérées le 23 avril 2003, par la S. C. P. Z..., huissiers de justice à Corte ; que l'huissier instrumentaire a constaté que la descente de gouttière de la toiture de l'immeuble cadastré section C n° 507 versant ouest, se jetait dans la gouttière de l'immeuble X..., que le conduit de cheminée qui émerge de la toiture de ce dernier était en partie encastré dans le mur de surélévation de la maison de Madame Y..., la souche et le chapeau semblant légèrement décalés par rapport au conduit, et a ajouté qu'au pied de la souche et tout autour une étanchéité avait été réalisée ; que la toiture de la façade pignon déborde de 30 centimètres environ sur la toiture du requérant ; que ces seules constatations ne suffisent pas à caractériser l'empiètement dont les demandeurs se disent victimes ; qu'en effet il n'est pas contesté que les travaux d'exhaussement réalisés par l'auteur de Madame Marie Dominique Y... l'ont été en 1982, soit il y a aujourd'hui 27 ans, et que des travaux de surélévation ont également par la suite été effectués sur le fonds de Monsieur et Madame X..., ce que les clichés photographiques annexés au constat d'huissier laissent clairement apparaître, si bien qu'il est impossible en l'état actuel des constructions de déterminer

avec exactitude qu'elle était la configuration des lieux avant 1982 ; que les photographies des lieux produites par Madame Y..., et datant d'avant l'exhaussement de son fonds, démontrent en revanche que la ligne de faîte constituée par le toit des consorts X... était déjà plus basse, et qu'en outre trois conduits de cheminée étaient présents entre les deux propriétés, dont l'un était inséré dans la toiture de Madame Y... ; que les travaux d'exhaussement du mur de l'habitation de Madame Y... ont à l'évidence nécessités que le conduit de cheminée de Monsieur et Madame X... soit lui aussi surélevé jusqu'au faîte du toit appartenant à la défenderesse ; que d'ailleurs les travaux de surélévation entrepris ultérieurement par Monsieur et Madame X... sont venus prendre appui sur le mur exhaussé par Madame Y..., la gouttière dans laquelle les eaux de pluies provenant du toit de Madame Y... viennent se déverser ayant été à l'évidence mise en place à cette époque, et donc nécessairement en tenant compte du raccordement de la gouttière installée sur la toiture de l'immeuble de Madame Y... situé en contre haut, ce qui va dans le sens d'un accord entre les parties, tel que le soutient la défenderesse ; que par ailleurs si l'huissier de justice fait état d'un débordement de la toiture situé en contre haut il ne mentionne pas qu'il y ait un empiètement au niveau du mur ; que la preuve de l'empiètement n'est donc pas rapportée, de même que Monsieur et Madame X... qui fondent également leur action sur les dispositions de l'article 1382 du code civil, ne rapportent pas la preuve au vu de ce qui précède, que leur voisin aurait commis une faute ; qu'en tout état de cause, ils ne démontrent pas être victimes d'un préjudice directement lié à la faute qu'ils ne caractérisent pas, le fait que la cheminée ne fonctionne plus en raison de son encastrement ne reposant que sur leurs seules allégations, et n'est invoqué rappelons-le que 27 ans après la réalisation des travaux litigieux ; que quant aux infiltrations constatées à l'intérieur de leur logement par l'huissier de justice, au-dessus de ladite cheminée le long du mur, il n'est pas prouvé qu'elles soient imputables aux travaux de surélévation du fonds Y..., comme pouvant trouver leur origine dans ceux qu'ils ont eux-mêmes entrepris quelques années plus tard, qu'il a, à ce sujet, déjà été indiqué que l'huissier de justice avait constaté que l'étanchéité avait été réalisée au pied de la souche de la cheminée ; qu'en conséquence, en l'absence d'empiètement avéré et de preuve de ce que Madame Y... aurait commis une faute, Monsieur et Madame X... seront déboutés de l'ensembles de leurs demandes ;

ALORS QUE le propriétaire d'un fonds sur lequel la construction d'un autre propriétaire empiète est fondé à en obtenir la démolition ; qu'en déboutant les consorts X... de leur demande tendant à la démolition des éléments de toiture, appartenant aux consorts Y..., qui empiètent sur leur propriété, au motif que la démolition de ces éléments serait disproportionnée en l'absence de préjudice et inadaptée compte tenu de la configuration des lieux, la Cour d'appel a violé l'article 545 du Code civil.

#### SECOND MOYEN DE CASSATION

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé le jugement entrepris en ce qu'il avait débouté les consorts X... de leur demande tendant à la démolition du mur de surélévation et de leur demande en réparation du préjudice que devraient engendrer les travaux de remise en état ;

AUX MOTIFS QU'aux termes de l'article 545 du Code civil, nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ; que sur l'empiètement du mur, Melle Joannie X... soutient que le mur Sud du fonds Y... a été construit contre le mur de son fonds et qu'il empiète sur sa propriété ; qu'il est constant que la maison X... (parcelle C 508) a été construite en premier dans les années 1800 et que la maison Y... (parcelle C 507) a été reconstruite en 1934 après s'être écroulée ; que la maison Y... a ensuite été surélevée d'un étage en 1982 puis que les X... ont effectué en 1990 une surélévation en s'appuyant sur celle faite par les Y... précédemment ; que les conclusions de l'expertise réalisée par M. B... ne peuvent être valablement critiquées, l'expert argumentant ses conclusions par des constatations

techniques, s'étant fait assister par un sapiteur, expert ingénieur en structure et ayant répondu aux dires ; qu'au vu de ces conclusions, il est établi que les murs des deux fonds sont superposés à savoir que la construction Y... s'est faite sur le mur existant de la propriété X... en incluant la cheminée X... dans la moitié du mur ; que pour parvenir à cette conclusion, l'expert a fait procéder à la destruction partielle des cloisons et au percement du mur ; que pour confirmer le mode constructif, il a fait appel à M. A..., ingénieur en béton armé, lequel a dit dans son avis (annexe 3) que :- le mur de refend entre les deux maisons est un mur mitoyen,- le mur de refend a une position oblique (non perpendiculaire) par rapport aux murs extérieurs,- compte tenu de cet oblique, le mur de surélévation Y... construit à l'équerre par rapport aux murs de façade empiète de façon différente sur le mur de refend mitoyen (plus « pincé » par rapport au nu du mur coté ruelle et plus « ouvert » coté façade donnant sur la vallée),- le mur en surélévation a conduit à devoir surélever le conduit de cheminée sans créer d'autre gêne ; que quant à l'empiétement de 3 centimètres de la surélévation datant de 1982, l'expert l'explique par l'irrégularité du mur en précisant que la discordance à l'endroit précis du mesurage ne signifie pas qu'elle soit constante sur toute la longueur du mur ; que compte tenu de la nature du mur, il est effectivement indifférent qu'un écart de 3 centimètres dont il n'est pas prouvé qu'il soit constant puisse constituer l'empiétement allégué ; qu'au vu de l'ensemble de ces éléments notamment du rapport d'expertise, il n'existe pas d'empiétement du mur Y... sur le mur X... ; que le jugement querellé sera confirmé sur ce point ; que sur les autres demandes, Melle Joannie X... succombant, elle ne peut prétendre à la condamnation des intimés à lui payer la somme de 10. 000 euros, en réparation du préjudice subi à l'occasion des travaux de remise en état » ;

**AUX MOTIFS PRÉTENDUMENT ADOPTÉS QUE** concernant l'empiétement allégué sur le fondement de l'article 545 du code civil en vertu 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, il incombe à celui qui soutient qu'il a été porté atteinte à sa propriété d'en rapporter la preuve conformément à la loi ; qu'en l'espèce Monsieur et Madame X... affirment que la preuve de la voie de fait est rapportée par les constatations opérées le 23 avril 2003, par la S. C. P. Z..., huissiers de justice à Corte ; que l'huissier instrumentaire a constaté que la descente de gouttière de la toiture de l'immeuble cadastré section C n° 507 versant ouest, se jetait dans la gouttière de l'immeuble X..., que le conduit de cheminée qui émerge de la toiture de ce dernier était en partie encastré dans le mur de surélévation de la maison de Madame Y..., la souche et le chapeau semblant légèrement décalés par rapport au conduit, et a ajouté qu'au pied de la souche et tout autour une étanchéité avait été réalisée ; que la toiture de la façade pignon déborde de 30 centimètres environ sur la toiture du requérant ; que ces seules constatations ne suffisent pas à caractériser l'empiétement dont les demandeurs se disent victimes ; qu'en effet il n'est pas contesté que les travaux d'exhaussement réalisés par l'auteur de Madame Marie Dominique Y... l'ont été en 1982, soit il y a aujourd'hui 27 ans, et que des travaux de surélévation ont également par la suite été effectués sur le fonds de Monsieur et Madame X..., ce que les clichés photographiques annexés au constat d'huissier laissent clairement apparaître, si bien qu'il est impossible en l'état actuel des constructions de déterminer avec exactitude qu'elle était la configuration des lieux avant 1982 ; que les photographies des lieux produites par Madame Y..., et datant d'avant l'exhaussement de son fonds, démontrent en revanche que la ligne de faîte constituée par le toit des consorts X... était déjà plus basse, et qu'en outre trois conduits de cheminée étaient présents entre les deux propriétés, dont l'un était inséré dans la toiture de Madame Y... ; que les travaux d'exhaussement du mur de l'habitation de Madame Y... ont à l'évidence nécessités que le conduit de cheminée de Monsieur et Madame X... soit lui aussi surélevé jusqu'au faîte du toit appartenant à la défenderesse ; que d'ailleurs les travaux de surélévation entrepris ultérieurement par Monsieur et Madame X... sont venus prendre appui sur le mur

exhaussé par Madame Y..., la gouttière dans laquelle les eaux de pluies provenant du toit de Madame Y... viennent se déverser ayant été à l'évidence mise en place à cette époque, et donc nécessairement en tenant compte du raccordement de la gouttière installée sur la toiture de l'immeuble de Madame Y... situé en contre haut, ce qui va dans le sens d'un accord entre les parties, tel que le soutient la défenderesse ; que par ailleurs si l'huissier de justice fait état d'un débordement de la toiture situé en contre haut il ne mentionne pas qu'il y ait un empiètement au niveau du mur ; que la preuve de l'empiètement n'est donc pas rapportée, de même que Monsieur et Madame X... qui fondent également leur action sur les dispositions de l'article 1382 du code civil, ne rapportent pas la preuve au vu de ce qui précède, que leur voisin aurait commis une faute ; qu'en tout état de cause, ils ne démontrent pas être victimes d'un préjudice directement lié à la faute qu'ils ne caractérisent pas, le fait que la cheminée ne fonctionne plus en raison de son encastrement ne reposant que sur leurs seules allégations, et n'est invoqué rappelons-le que 27 ans après la réalisation des travaux litigieux ; que quant aux infiltrations constatées à l'intérieur de leur logement par l'huissier de justice, au-dessus de ladite cheminée le long du mur, il n'est pas prouvé qu'elles soient imputables aux travaux de surélévation du fonds Y..., comme pouvant trouver leur origine dans ceux qu'ils ont eux-mêmes entrepris quelques années plus tard, qu'il a, à ce sujet, déjà été indiqué que l'huissier de justice avait constaté que l'étanchéité avait été réalisée au pied de la souche de la cheminée ; qu'en conséquence, en l'absence d'empiètement avéré et de preuve de ce que Madame Y... aurait commis une faute, Monsieur et Madame X... seront déboutés de l'ensembles de leurs demandes ;

ALORS QU'une contradiction de motifs équivaut à un défaut de motifs ; qu'en constatant l'existence d'un empiètement de 3 cm du mur de surélévation, comme l'avait relevé l'expert judiciaire aux termes de son rapport d'expertise, tout en affirmant qu'au vu du rapport d'expertise, il n'existait pas d'empiètement du mur Y... sur le mur X..., la Cour d'appel, qui s'est contredite, a violé l'article 455 du Code de procédure civile.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Bastia , du 18 mars 2015