

**Cour de cassation**

**Chambre civile 1**

**Audience publique du 5 novembre 2014**

**N° de pourvoi: 13-11.304**

ECLI:FR:CCASS:2014:C101321

Publié au bulletin

**Rejet**

**Mme Batut (président), président**

SCP Le Bret-Desaché, SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Rennes, 16 octobre 2012), que Marie X..., épouse Y... et la société La Haie Mériaïs (la SCI) étaient propriétaires à Cordemais (Loire-Atlantique) de parcelles divisées, ainsi que de deux parcelles indivises constituant une cour commune ; que, par acte du 7 avril 2008, la SCI, reprochant à Marie Y... de s'être appropriée la cour commune en y ayant aménagé un jardin et un poulailler, l'a assignée en cessation de toute utilisation privative du bien indivis et en paiement d'une indemnité d'occupation ;

Sur les deux premiers moyens réunis, pris en leurs diverses branches, ci-après annexés :

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes ;

Attendu, d'abord, que la cour d'appel a estimé souverainement, par motifs adoptés, que, les propriétés respectives des parties étant issues de la division d'un même champ agricole dont la cour commune constituait le centre des activités et Marie Y... et son mari s'étant installés dans les lieux comme agriculteurs en 1960, l'exploitation du jardin potager comme celle du poulailler ne pouvaient être regardées comme des activités non conformes à la destination des lieux ;

Attendu, ensuite, qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, d'une part, que la SCI ne démontrait pas que le jardin et le poulailler diminuaient ou entravaient de quelque manière

que ce soit son propre usage de la cour commune, notamment pour la circulation et le stationnement de ses chevaux et de ses véhicules ou encore pour l'entreposage du matériel nécessaire aux travaux de rénovation par elle entrepris, d'autre part, que Marie Y... était fondée à clôturer le poulailler afin de protéger ses volailles contre l'intrusion du chien de la SCI, la cour d'appel a estimé souverainement que Marie Y... n'avait pas porté atteinte aux droits égaux et concurrents de la SCI sur l'immeuble indivis et a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision de rejeter la demande en paiement d'une indemnité d'occupation, abstraction faite du motif invoqué par le deuxième moyen ;

D'où il suit que les moyens ne sont pas fondés ;

Sur le troisième moyen, pris en ses quatre branches, ci-après annexé :

Attendu que ce moyen n'est pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne la société La Haie Mériaïs aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, première chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du cinq novembre deux mille quatorze.  
MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils pour la société La Haie Mériaïs

#### PREMIER MOYEN DE CASSATION

Ce moyen fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR rejeté la demande de la S.C.I. LA HAIE MERIAIS tendant à ce qu'il soit enjoint à Madame Y... de cesser toute utilisation privative de la cour commune constituée par les parcelles cadastrées AP 201 et AP 204, ainsi qu'au paiement d'une indemnité d'occupation jusqu'à la complète libération des lieux ;

AUX MOTIFS QUE les dispositions de l'article 815-9 du Code civil ont vocation à s'appliquer à l'indivision perpétuelle et forcée dont est l'objet la cour en litige cadastrée AP

201-204 commune aux parties, en ce qu'il résulte du plan des lieux produit aux débats que ce fonds constitue l'accessoire indispensable à la desserte des bâtiments privatifs qui l'entourent ; que selon ce texte, chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec les droits des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision ; que c'est par de justes motifs qu'aucun élément ne vient contredire en cause d'appel et qu'il convient d'adopter que le premier juge a retenu que l'exploitation par Madame Y... d'un poulailler et d'un jardin sur cette cour satisfait à ces conditions en ce que la cour commune, anciennement dénommée « cour des fermiers », ainsi que les bâtiments privatifs appartenant aujourd'hui à Madame Y... et à la S.C.I. LA HAIE MERIAIS sont issus de la division d'un même domaine agricole ; qu'ayant acquis en 1960 les bâtiments de ferme et terre agricole précédemment exploitées par les époux Z..., Madame Y... et son mari ont aménagé, vers le milieu des années 1960, le jardin et le poulailler en litige sur la partie de la cour joignant leur propre bâtiment, et que cette occupation n'a jamais soulevé de contestation de la part des co-indivisaires successifs, antérieurement à l'acquisition en octobre 2001 de l'autre partie du domaine par la S.C.I. LA HAIE MERIAIS ; que, de son côté, la S.C.I. LA HAIE MERIAIS utilise largement la cour comme emplacement de stationnement pour ses véhicules ; qu'elle y entrepose des matériaux et y fait circuler ses chevaux ; qu'il n'est nullement démontré par les pièces du dossier en quoi cet usage serait entravé par le jardin et le poulailler de Madame Y... dont la S.C.I. LA HAIE MERIAIS ne précise pas l'utilisation qu'elle pourrait en faire ; que le premier juge a justement retenu que la S.C.I. n'était pas fondée à réclamer la clé du poulailler alors qu'elle ne prétendait pas l'utiliser pour y élever ses propres poules, et que Madame Y... était en droit de se clôturer pour assurer la protection de ses volailles contre l'intrusion du chien de la S.C.I. ; qu'il est établi par les pièces du dossier que la plate-forme aménagée en fumière est très ancienne, son usage remontant au temps des anciens exploitants ; que le premier juge a, par ailleurs, estimé que l'usage exclusif de cette installation par Madame Y... n'était pas établi, étant observé que les photographies versées au dossier révèlent que cette installation est d'accès libre ; que le Tribunal sera également approuvé en ce qu'il a estimé que l'utilisation privative de parties de la cour commune par Madame Y... n'ouvrait pas droit au paiement d'indemnités en l'absence de restriction d'usage préjudiciable à la S.C.I. et de perte de revenus occasionnée à l'indivision ;

ET AUX MOTIFS ADOPTES QUE la cour constituée des parcelles AP 201 et AP 204, est indivise entre la S.C.I. LA HAIE MERIAIS et Madame Y... ; cette parcelle se trouve donc placée sous un régime d'indivision forcée et perpétuelle auquel il ne peut être mis fin que du consentement unanime des propriétaires des biens dont elle est l'accessoire ; l'article 815-9 du Code civil rappelle que chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec les droits des autres indivisaires ; sauf convention contraire, l'indivisaire qui use et jouit privativement de la chose indivise est redevable d'une indemnité ; il s'agit par conséquent d'examiner en l'espèce, si l'implantation d'un poulailler, d'un jardin potager et l'usage de la fumière constituent de la part de Madame Y... une utilisation privative de la cour commune non conforme à sa destination, ou portant atteinte aux droits égaux et concurrents de la S.C.I. LA HAIE MERIAIS ; les propriétaires respectifs sont issus de la division d'un même champ agricole dénommé « Le domaine de la Haie Meriais » dont la cour commune constituait le centre d'activités ; Madame Y... et son mari s'y sont d'ailleurs installés comme agriculteurs en 1960, de sorte que ni l'exploitation d'un poulailler pas plus que celle d'un potager ne peuvent être regardés comme des activités non conformes à la destination des lieux ; la superficie globale de la cour s'établit, selon l'acte de propriété de la S.C.I. LA HAIE MERIAIS, à 1 274 m<sup>2</sup>, et il n'est pas prétendu par la S.C.I. LA HAIE MERIAIS que le

poulailler et le jardin, implantés depuis le milieu des années 1960 par Madame Y... à proximité des bâtiments lui appartenant diminuent ou entravent de quelque manière que ce soit son propre usage de la cour, notamment pour la circulation et le stationnement de ses chevaux et de ses véhicules, ou encore pour y entreposer le matériel nécessaire aux travaux de rénovation entrepris ; la S.C.I. LA HAIE MERIAIS, qui ne prétend pas davantage utiliser le poulailler de Madame Y... pour y élever ses propres poules, n'a aucun intérêt à en posséder la clé, alors que Madame Y... est fondée à le clôturer pour assurer la protection de ses volailles contre l'intrusion du chien de la S.C.I. ; quant à la crainte de voir Madame Y... revendiquer l'usucapion des parties communes qu'elle occupe à titre privatif, force est de constater que tel n'est plus le cas dans le cadre de la présente instance, laquelle, en toute hypothèse, est de nature à interrompre une éventuelle possession ; ainsi, faute d'établir que l'usage fait par Madame Y... de la cour commune porte atteinte à son propre droit d'en user selon ses besoins et conformément à sa destination, la S.C.I. LA HAIE MERIAIS est déboutée de ses demandes relatives à la cessation de l'utilisation privative du poulailler et du jardin implantés sur la cour commune ; l'utilisation privative d'une partie de la cour indivise par Madame Y... n'ayant pour conséquence aucune restriction d'usage au détriment de la S.C.I. LA HAIE MERIAIS, ni aucune perte de revenus pour l'indivision, il y a lieu de rejeter sa demande d'indemnités ;

1./ ALORS QU'il résulte de l'article 815-9 du Code civil que chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision ; qu'il résulte de ce texte que tout indivisaire est en droit de faire cesser les actes accomplis par un autre indivisaire, qui ne respectent pas la destination de l'immeuble ou qui portent atteinte à ses droits égaux et concurrents sur la chose indivise, et d'agir à cet effet, ainsi que pour obtenir réparation du préjudice consécutif auxdits actes ; si bien qu'en retenant que l'un des indivisaires, Madame Y..., était en droit de clôturer une partie de la parcelle indivise pour y exploiter privativement un poulailler, la Cour d'appel a violé le texte précité ;

2./ ALORS QUE la Cour d'appel a constaté que la cour commune constituée des parcelles cadastrées AP 201 et AP 204, indivise entre les parties, est l'accessoire indispensable à la desserte des bâtiments privatifs qui l'entourent, si bien qu'en retenant que l'exploitation privative d'un poulailler et d'un jardin sur une partie close de la cour indivise ne portait pas atteinte à sa destination, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations au regard de l'article 815-9 du Code civil ;

## DEUXIEME MOYEN DE CASSATION

Ce moyen reproche à l'arrêt attaqué d'AVOIR rejeté la demande d'indemnité d'occupation formulée par la S.C.I. LA HAIE MERIAIS ;

AUX MOTIFS QUE le Tribunal sera également approuvé en ce qu'il a estimé que l'utilisation privative de la partie de la cour commune par Madame Y... n'ouvrait pas droit au paiement d'indemnité en l'absence de restriction d'usage préjudiciable à la S.C.I. et de perte de revenus occasionnée à l'indivision ;

ALORS QUE, selon l'article 815-9, alinéa 2, du Code civil, l'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité ; que ce texte n'exige pas, pour l'attribution de l'indemnité qu'il prévoit, qu'il soit établi que le bien indivis ait été productif de revenus ; si bien qu'en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'appel a violé le texte précité ;

### TROISIEME MOYEN DE CASSATION

Ce moyen reproche à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR condamné la S.C.I. LA HAIE MERIAIS à payer à Madame Y... la somme de 1 000 € à titre de dommages et intérêts ;

AUX MOTIFS ADOPTES QUE le stationnement des véhicules de la S.C.I. LA HAIE MERIAIS constitue un usage normal et conforme à sa destination de la cour commune ; que si le Tribunal ne doute pas de la part prise par chaque partie dans ce regrettable conflit de voisinage, il reste que la S.C.I. LA HAIE MERIAIS ne s'explique pas sur la nécessité de stationner ses véhicules à proximité de la maison et des dépendances de Madame Y... situées à l'opposé de sa propriété, ni sur le rôle pris par son chien dans l'agression de ses poules et la menace qu'il peut représenter pour elle ; ces brimades quotidiennes sont constitutives d'un trouble excédant les inconvénients normaux de voisinage et justifient une indemnisation de Madame Y... à hauteur de 1 000 € ;

1./ ALORS QUE les juges du fond, qui ont retenu que le stationnement des véhicules était un usage normal et conforme à la destination de la cour commune, mais reprochent à la S.C.I. LA HAIE MERIAIS, pour la condamner à des dommages et intérêts, de ne pas s'expliquer sur la nécessité de stationner ses véhicules dans ladite cour commune, se sont déterminés par des motifs contradictoires, violant ainsi l'article 455 du Code de procédure civile ;

2./ ALORS QUE, dans ses écritures devant la Cour d'appel, la S.C.I. LA HAIE MERIAIS contestait la réalité des prétendus troubles du voisinage allégués par Madame Y..., si bien qu'en se bornant à adopter les motifs des premiers juges selon lesquels « la S.C.I. LA HAIE MERIAIS ne s'explique pas sur la nécessité de stationner ses véhicules à proximité de la maison et des dépendances de Madame Y... situées à l'opposé de sa propriété, ni sur le rôle pris par son chien dans l'agression de ses poules et de la menace qu'il peut représenter pour elle », sans s'expliquer sur la réalité des troubles allégués par Madame Y..., la Cour d'appel n'a pas donné de motif à sa décision, violant ainsi les dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile.

3./ ALORS QUE, pour les mêmes raisons, la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage, n'a pas légalement justifié sa décision au regard de l'article 1382 du Code civil ;

4./ ALORS QU'il appartient à la partie qui demande réparation d'un trouble excédant les inconvénients normaux du voisinage d'apporter la preuve de ce trouble et du préjudice

qu'elle subit, si bien qu'en condamnant la S.C.I. LA HAIE MERIAIS à payer des dommages intérêts à Madame Y... au seul motif qu'elle ne s'expliquait pas sur les allégations de cette dernière, la Cour d'appel a inversé la charge de la preuve, violant ainsi l'article 1315 du code civil.

**Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Rennes , du 16 octobre 2012