



## Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

### Droit des biens

Mitoyenneté : acquisition forcée et abus de droit n ° 18

#### Justice de paix Fontaine-l'Évêque, Jugement du 22 janvier 2004

Juge de paix : D. Rubens ; Avocats : P. Lhoir, Y. Cigna

Le propriétaire d'un mur de séparation peut réclamer le prix de la mitoyenneté du mur à son voisin, lorsque et dans la mesure où celui-ci utilise le mur de manière telle qu'il en usurpe la copossession, violant ainsi le droit de propriété privatif. Sous réserve de l'usucapion de la mitoyenneté, laquelle suppose que l'usurpation se prolonge pendant trente ans, le caractère tardif de la demande d'indemnisation et le fait qu'elle soit introduite en raison d'une dégradation des relations entre voisins ne sauraient constituer, en soi, un abus de droit et encore moins entraîner une extinction du droit à être indemnisé. En revanche, la demande de démolition des ouvrages pour le cas où l'indemnité de rachat de mitoyenneté ne serait pas payée dans un délai déterminé est abusive dès lors qu'elle ne procurerait aucun avantage aux demandeurs et causerait des inconvénients sérieux aux défendeurs.



#### Jugement du 22 janvier 2004

(...)

##### La demande

Attendu que la demande initiale avait pour objet d'entendre les défenderesses condamnées à racheter la mitoyenneté du mur séparatif jouxtant les propriétés respectives des parties et, par conséquent, de les entendre condamner à payer aux demandeurs, solidairement, l'une à défaut de l'autre, et pour le tout, la somme de 2.309,53 EUR à majorer des intérêts moratoires au taux légal depuis le 23 octobre 2002, ensuite les intérêts judiciaires, outre les frais et les dépens.

Attendu que la demande, telle que modifiée en termes de conclusions, a pour objet :

##### à titre principal :

- de donner acte aux demandeurs qu'ils acceptent de rendre mitoyen le mur de leur héritage situé rue ... avec les défenderesses moyennant une indemnité compensatoire de 2.309,53 EUR ou de toute autre somme à déterminer par la justice;
- de condamner solidairement les défenderesses à payer la susdite somme de 2.309,53 EUR, les intérêts judiciaires, les frais de mutation et les dépens;
- de dire que, faute par les défenderesses de payer dans les 48 heures de la signification du jugement à intervenir, le règlement de mitoyenneté sera résolu de plein droit, sauf autre préavis, — et que dans ce cas, les défenderesses devront démolir les ouvrages qu'elles ont érigés — et faute pour les défenderesses de ce faire immédiatement, les demandeurs seront autorisés dès à présent et pour lors de procéder aux démolitions nécessaires aux frais, risques et périls des défenderesses, — ces frais étant récupérables sur présentation des quittances des entrepreneurs et sous réserve pour les demandeurs de réclamer réparation du dommage qu'ils pourront subir;

- de dire que les défenderesses paieront les frais de mesurage, les dépens et les droits d'enregistrement;

##### à titre subsidiaire :

- de fixer l'indemnité provisoire à la somme de 1.133,68 FUR;
- de dire qu'ainsi le mur séparant l'héritage des demandeurs rue ... 50 de l'héritage rue ... 52 est devenu mitoyen;
- de condamner solidairement les défenderesses à payer aux demandeurs à titre provisoire la somme de 1.133,68 FUR;
- de condamner solidairement les parties défenderesses aux intérêts judiciaires, aux frais d'enregistrement et aux dépens;
- pour le surplus éventuel de l'indemnité à payer par les défenderesses, de désigner en qualité d'expert un géomètre expert immobilier avec pour mission de :
  - a) mesurer les parties devenues mitoyennes,
  - b) appliquer les prix unitaires en vigueur au moment de l'introduction de la présente action,
  - c) faire toutes constatations utiles et répondre aux réquisitions des parties
  - d) déposer son rapport dans le mois de la notification qui lui sera faite par la partie la plus diligente de sa mission faute de quoi il en sera déchargé d'office
- de dire que, faute par les défenderesses, de verser l'indemnité provisoire de 1.133,68 EUR, les intérêts judiciaires, les frais d'enregistrement et les dépens dans les 48 heures de la signification du jugement à intervenir, le règlement de mitoyenneté, que celui-ci décrète, sera résolu de plein droit sans mise en demeure;
- de dire que dans ce cas, les défenderesses seront tenues de démolir tous les travaux entrepris par elles;
- à défaut, d'autoriser dès à présent et pour lors les parties demanderesse à faire démolir les travaux aux frais, risques et périls des défenderesses;



## Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

## Droit des biens

### Mitoyenneté : acquisition forcée et abus de droit n ° 18

- de donner acte aux parties demandresses qu'elles se réservent de récupérer le coût de ces travaux sur présentation de la facture quittancée de leur entrepreneur et qu'elles se réservent aussi de réclamer réparation du préjudice qu'elles pourront subir;
- de réserver à statuer sur le surplus de la demande en ce compris sur les frais d'expertise dont l'avance devra être faite par les parties défenderesses;
- d'ordonner l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

#### Les faits

Attendu que les éléments de fait qui suivent ne font pas l'objet de contestations de la part des parties;

Attendu que les demandeurs ont acquis, le 29 septembre 19M, un immeuble sis rue....

Que la première défenderesse a quant à elle fait l'acquisition, avec feu son conjoint, d'un immeuble voisin sis..... à F..., selon acte du 15 mai 1972;

Que la seconde défenderesse est à la cause en sa qualité d'usufruitière de ce bien, la première défenderesse en étant par conséquent nue-propriétaire;

Attendu qu'an début de l'année 1975, la première défenderesse et son conjoint ont entrepris la construction d'une annexe, à l'arrière de leur habitation;

Que cette construction a fait l'objet d'un permis de bâtir et d'un « avis de demande de permis de bâtir » qui a été affiché pendant un mois durant;

Qu'il n'est pas contesté que les travaux ont été exécutés dans les règles de l'art et n'ont occasionné aucun dommage aux demandeurs;

Qu'il n'est pas davantage contesté que, ce faisant, la partie défenderesse s'est appropriée le mur séparatif de l'immeuble des demandeurs qui jouxte la limite séparative;

#### Discussion

##### A. La recevabilité de la demande

Attendu que la recevabilité n'est pas contestée;

##### B. Le fondement de la demande

###### B.1. La position de la partie défenderesse

Attendu que la partie défenderesse se prévaut du fait que les travaux ont été effectués il y a 28 ans pour invoquer l'abus de droit dans le chef des demandeurs;

Qu'elle ajoute qu'il faut replacer cette demande dans un contexte de litige de voisinage survenu au cours de l'année 2002 à propos d'une clôture et d'une haie, alors que, jusque-là, les parties avaient entretenu de bonnes relations de voisinage;

Que, selon la partie défenderesse, les prétentions des demandeurs se seraient avérées sans fondement, si bien que la présente action ne serait, en somme, qu'une mesure de "représailles";

Qu'un appel en conciliation, le 11 octobre 2002, à propos du rachat de mitoyenneté mais aussi d'un problème de récupération d'eaux pluviales, a débouché sur un procès-verbal de non-conciliation;

Que la partie défenderesse conclut au non-fondement de la demande en raison de son caractère abusif;

Que subsidiairement, elle sollicite la réduction de l'indemnité à un EUR provisionnel en raison des rapports discordants dressés par les conseils techniques respectifs des parties;

###### B.2. La position de la partie demanderesse

Attendu que les demandeurs considèrent, à titre principal, qu'à partir du moment où il y a emprise sur leur bien (ce qui n'est pas contesté - voir supra), les défendeurs étaient en droit de considérer unilatéralement que le mur était mitoyen, sans qu'ils puissent s'y opposer;

Que néanmoins, dans ce cas, les défendeurs se constituaient débiteurs des demandeurs;

Que le tribunal doit alors se borner à fixer le montant de l'indemnité qui leur due;

Qu'ils agissent donc en paiement de cette indemnité;

Attendu que les demandeurs plaident également qu'ils auraient pu agir en "déguerpissement du mur" en demandant la démolition des ouvrages exécutés par les défendeurs et réclamer des dommages et intérêts;

Qu'ils soutiennent enfin que la partie défenderesse aurait pu prendre l'initiative d'agir pour se couvrir en offrant d'indemniser les demandeurs;

#### La décision du tribunal

Attendu que l'article 661 du Code civil dispose que: "*Tout propriétaire joignant un mur, a de même la faculté de le rendre mitoyen, en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de sa valeur, ou la moitié de la valeur de la portion qu'il veut rendre mitoyenne, et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti*".

Que le propriétaire d'un mur de séparation privatif peut réclamer le prix de la mitoyenneté du mur à son voisin, lorsque et dans la mesure où celui-ci utilise le mur de manière telle qu'il en usurpe la copossession, violant ainsi le droit de propriété privatif;

Qu'en effet, celui qui utilise le mur privatif du voisin sans avoir acquis, au préalable, la mitoyenneté de ce mur, se rend coupable d'usurpation;



## Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

## Droit des biens

### Mitoyenneté : acquisition forcée et abus de droit n ° 18

Que le professeur HANSENNE s'exprime comme suit à ce sujet : *“Prolongée pendant le temps requis pour prescrire, celle-ci (s.e., cette usurpation) conduira à l'acquisition du droit de mitoyenneté dans le chef de son auteur. Encore faut-il que le propriétaire du mur mitoyen ne réagisse pas avant l'expiration du délai de prescription. Bien évidemment, en effet, ce dernier a le droit d'exiger la démolition des constructions ou des travaux effectués par l'usurpateur, par la voie de la revendication ou des actions possessoires”* (Les biens - Précis, 1996, « 971).

Qu'il ne faut en effet pas perdre de vue que la mitoyenneté peut aussi s'acquérir par usucapion;

Que donc, pendant le temps nécessaire à l'usucapion, le propriétaire du mur privatif, qui a été victime d'une prise de possession dans les conditions prévues par l'article 661 du Code civil, est parfaitement en droit de réclamer une juste indemnisation;

Attendu que le caractère tardif de sa réclamation ne saurait ainsi constituer, en soi, un abus de droit et encore moins entraîner une extinction de ce droit;

Que la Cour de cassation a en effet jugé que *“la sanction de l'abus de droit n'est pas la déchéance de ce droit mais seulement la réduction de celui-ci à son usage normal ou la réparation du dommage que l'abus a causé”* (Cass., 11 juin 1992, Pas., 1992 1,898);

Que, dans le même ordre d'idées, la Cour suprême a rejeté la théorie selon laquelle le titulaire d'un droit verrait celui-ci s'éteindre parce qu'il aurait eu un comportement objectivement inconciliable avec ce droit (Cass., 6 novembre 1997, Pas. 1977, 1,456) de même qu'elle a rejeté le soi-disant principe général du droit du respect dû aux anticipations d'autrui (Cass., 26 mai 2003, in *Rapport de la Cour de cassation*, 2003, 463 à propos des règles qui ne sont pas reconnues en tant que principes généraux du droit).

Qu'il n'est pas inutile de rappeler la jurisprudence selon laquelle la renonciation à un droit est de stricte interprétation et ne peut se déduire que de faits non susceptibles d'une autre interprétation (Cass., 20 novembre 1987, Pas., 1988, I, 337);

Que donc, le caractère tardif de la demande ne permet pas de conclure à l'abus de droit lequel, en toute hypothèse, ne saurait entraîner l'extinction du droit lui-même;

Qu'il convient cependant d'examiner si par ailleurs, les circonstances dans lesquelles le droit est exercé pourraient amener à considérer qu'il y a abus de droit et, dans l'affirmative, de déterminer quelles en seraient les conséquences;

Attendu que la doctrine et la jurisprudence en la matière sont abondantes (voir plus particulièrement A. DE BERSAQUES, R.C.J.B., 1953, 272 et s.; R. VAN OM.MESLAGHE, R.C.J.B., 1976, 303 et s.);

Attendu qu'en synthèse, on peut considérer qu'il y a abus de droit lorsque le titulaire d'un droit:

- agit dans le seul dessein de nuire à autrui,
- agit avec une négligence et/ou une imprudence telle l'occasion de l'exercice de son droit que celle-ci doit être sanctionnée,
- choisit la voie la plus dommageable pour autrui entre différentes façons d'exercer son droit,
- use de son droit en infligeant à autrui un dommage hors de proportion avec le profit qu'il retire de cet usage;

Attendu qu'à supposer même que le conflit de voisinage évoqué ci-dessus ait déclenché la présente action, ce n'est pas pour autant que le seul dessein des demandeurs ait été de nuire à leur voisin ou qu'ils auraient agi avec une négligence coupable;

Qu'ils ne font que réclamer aux défendeurs l'indemnité dont ces derniers avaient fait, jusqu'à présent, l'économie;

Qu'il ne peut davantage leur être reproché, en l'espèce, d'avoir choisi, parmi plusieurs voies, celle qui pouvait causer le plus grand dommage aux défendeurs ni de leur infliger, dans l'exercice de leur droit, un dommage hors de proportion avec le profit qu'ils en retirent, en tout cas en réclamant une juste indemnité à la suite de la cession forcée de la mitoyenneté;

Attendu qu'il convient en revanche de rejeter, comme étant manifestement abusive, la demande de démolition des ouvrages pour le cas où l'indemnité de rachat de mitoyenneté ne serait pas payée dans un délai déterminé de même que la demande de “résolution du règlement de mitoyenneté” (ce qui entraînerait aussi la démolition), en cas de non-paiement de l'indemnité, [d'autant plus, qu'en l'espèce, la cession de mitoyenneté n'est pas de nature contractuelle mais judiciaire];



## Fiche Jurisprudence

<http://www.copropriete-ejuris.be>

## Droit des biens

### Mitoyenneté : acquisition forcée et abus de droit n ° 18

Attendu que cette demande est, pour le coup, totalement incompatible avec l'exercice normal d'un droit dès lors que la construction a été érigée en 1975, en toute légalité, et que la démolition entraînerait un déséquilibre grave entre l'avantage que les demandeurs pourraient tirer de cette démolition (lequel?) et les inconvénients pour les défendeurs ;  
(voir à cet égard : Cass., 10 septembre 1971, Pas., 1972, I. 28; Cass., 18 juin 1987, JT., 1988, 158);

Qu'elle s'apparente davantage à un moyen de pression pour obtenir paiement de l'indemnité;

#### *La hauteur de l'indemnité*

Attendu que pour apprécier la valeur du mur et du terrain, on considère généralement qu'il faut se placer à la date de l'acquisition sans qu'il soit tenu compte du prix que le mur a coûté lors de son édification;

Qu'avant d'ordonner une éventuelle expertise, il convient d'inviter les parties à s'expliquer sur la date à prendre en considération pour déterminer l'indemnité qui revient aux demandeurs;

#### **PAR CES MOTIFS,**

Nous, juge de paix, statuant contradictoirement,

Disons la demande recevable et fondée dans les limites ci-après;

Disons pour droit que le mur séparatif des propriétés des immeubles sis rue... n° 50 et n° 52 à F. et sur lequel la partie défenderesse a pris appui pour construire en 1975 l'annexe située à l'arrière de son habitation, est mitoyen en application de l'article 661 du Code civil;

Déboutons la demanderesse du surplus de sa demande;

Avant de statuer sur l'indemnité qui revient aux demandeurs, ordonnons la réouverture des débats pour permettre aux parties de s'expliquer plus amplement sur la manière de la calculer en particulier quant à la date à prendre en compte pour évaluer la valeur du mur et du sol;