Copropriété-eJuris.be
Site du droit immobilier
Edition - Conseil - Audit - Contrat - Acte de Base - Règlement de copropriété - Logement - Expertise - Législation
Les fiches juridiques de Copropriété-eJuris : Loyers & Copropriété – Construction – Nouvelles technologies
Fiche Jurisprudence
http://www.copropriete-ejuris.be

Droit des biens

Droits des copropriétaires mitoyens n ° 33

Cour de Cassation (1ère Ch.), Arrêt du 3 février 1944

Siège : MM. Soenens , Vitry, Avocats : M. René Marcq

Pourvu qu'il respecte la destination du mur et ne préjudicie pas de quelque autre manière aux droits de son voisin, chacun des copropriétaires d'un mur mitoyen peut se servir de la partie du mur qui fait face à son héritage comme s'il était propriétaire, pour y faire de la publicité; il lui est loisible de céder ce droit à des tiers pour, celui-ci, en jouir aux conditions et sous les réserves qui s'imposent à lui-même.

Arrêt du 3 février 1944

Vu l'arrêt attaqué rendu par la cour d'appel de Bruxelles le 19 février 1941;

Sur les trois moyens réunis, pris, le premier, de la violation des articles 544,' *577bis*, ,§§ 1er, 5, 9 et 10 (loi du 8 juillet 1924, art. 1er), et 1859, 2°, du Code civil, 657, 658, 1101 et 1128 du même Code,

en ce que l'arrêt entrepris décide que la demanderesse en cassation, copropriétaire d'un mur mitoyen, ne peut donner en location à un tiers, en vue d'y apposer des annonces, la face du mur située du côté de sa propriété, sans le consentement de sa coindivisaire, pour le motif que la propriété mitoyenne étant une forme de la copropriété indivise, aucun des indivisaires ne peut, sans le consentement de l'autre, concéder un droit à un tiers sur la chose indivise, et ce, sans constater que l'usage litigieux était contraire à la destination de la chose commune ou incompatible avec les droits d'usage de l'autre coindivisaire,

alors que chaque copropriétaire peut user et jouir librement de la chose commune, à la condition de ne pas en faire un usage contraire à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit de ses consorts, et peut concéder à un tiers le droit personnel d'user à sa place de la chose indivise de la manière dont il aurait pu lui-même en faire usage;

le deuxième, de la violation des articles 544, 577bis, ,§§ 1er, 5, 9 et 10, 653, 663, 675, 657 et 662 du Code civil; 35, alinéa 2, du Code rural du 7 octobre 1886; 1101 et 1128 du Code civil,

en ce que l'arrêt attaqué refuse à la demanderesse en cassation le droit de donner en location à un tiers, en vue d'y apposer des annonces, la face du mur mitoyen litigieux située du côté de sa propriété, sans le consentement du copropriétaire du mur, et ce, en vertu d'une prétendue règle de droit, et même au cas où l'exercice de ce droit ne nuit pas au copropriétaire voisin, et où, comme en l'espèce, celui-ci ne justifie d'aucun préjudice, pour le motif que les dispositions légales accordant exceptionnellement à chaque copropriétaire le droit de faire certains usages privatifs du mur mitoyen, ne prévoient pas cette utilisation non habituelle du mur et ne peuvent être étendues, des cas prévus par elles en vue d'avantages retirés personnellement de ces usages privatifs par le copropriétaire, au cas de concession, à un tiers, du droit personnel d'user du mur de cette manière, et pour le motif que, dès lors, la propriété mitoyenne étant une forme de la copropriété indivise, aucun des indivisaires ne peut concéder un droit à un tiers sur la chose indivise,

alors que le copropriétaire d'un mur mitoyen peut, sans le consentement de son coindivisaire, utiliser privativement la face du mur située du côté de sa propriété à tous usages, même non habituels, dont elle est susceptible, spécialement à l'apposition d'annonces, et concéder à un tiers le droit personnel d'en faire l'usage qu'il pouvait lui-même en faire, sauf si cette utilisation nuisait aux droits du copropriétaire voisin et lui portait préjudice, ce qui n'est pas constaté, en l'espèce, par la décision entreprise;

Le troisième, de la violation des articles 544, 577bis, §§ 1er, 5, 9 et 10, et 662 du Code civil, et 97 de la Constitution,

en ce que l'arrêt attaqué refuse à la demanderesse en cassation le droit de donner en location, en vue d'y apposer des annonces, la face du mur mitoyen située du côté de sa propriété sans le consentement du voisin,

et ce, en application des règles normales de la copropriété indivise, alors que le copropriétaire d'un mur mitoyen peut, sans le consentement de son voisin, effectuer des travaux non nuisibles aux droits de celui-ci,

Copropriété-eJuris.be
Site du droit immobilier
Edition - Conseil - Audit - Contrat - Acte de Base - Règlement de copropriété - Logement - Expertise - Législation
Les fiches juridiques de Copropriété-eJuris : Loyers & Copropriété – Construction – Nouvelles technologies
Fiche Jurisprudence
http://www.copropriete-ejuris.be

Droit des biens

Droits des copropriétaires mitoyens n ° 33

et en ce que, en ne constatant pas si l'apposition d'annonces sur la face litigieuse du mur nuisait aux droits du copropriétaire de la demanderesse, bien qu'il en fût sollicité par les conclusions de celle-ci, qui prétendait pouvoir, en vertu de l'article 662 du Code civil, autoriser cette apposition non nuisible.à son voisin, l'arrêt entrepris n'a pas répondu à ce moyen soulevé par la demanderesse et a mis la cour de cassation dans l'impossibilité de contrôler s'il a fait une juste application de l'article 662 du Code civil :

Attendu que la seule question soulevée par le pourvoi est de savoir si le copropriétaire d'un mur mitoyen a, sans le consentement de l'autre copropriétaire, le droit de faire de la publicité sur la face du mur mitoyen qui regarde son héritage, et, dans l'affirmative, s'il peut disposer de ce droit en le concédant à un tiers;

Attendu qu'à la différence du régime de la copropriété ordinaire, où, chacun des copropriétaires indivis ayant un droit égal sur la chose commune, peut, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires, et à condition de ne pas changer la destination de la chose, user de la totalité de celle-ci,

L'économie de la loi, en ce qui concerne l'usage du mur mitoyen, repose sur l'idée que chacun des copropriétaires peut agir ,comme s'il était seul propriétaire de la moitié du mur en face de son héritage;

Que, par conséquent, le pouvoir de chacun des copropriétaires du mur mitoyen, à l'encontre de l'autre copropriétaire, ne trouve de limites que dans l'obligation de respecter la destination du mur et de ne préjudicier de quelqu'autre manière aux droits de son voisin;

Attendu qu'ainsi défini, le droit de chacun des copropriétaires du mur comporte celui de se servir de la partie du mur qui fait face à son héritage, pour y faire de la publicité, et que, par conséquent, il lui est loisible de céder ce droit à des tiers, pour ceux-ci en jouir aux conditions et sous les réserves qui s'imposent à lui-même;

Attendu que l'arrêt attaqué, statuant sur l'action en garantie d'Eugène Jean, contre la ville de Bruxelles, ne constate pas que celle-ci, par l'acte de concession, eût autorisé le concessionnaire de publicité à dépasser les limites, ci-dessus définies, de son propre droit de propriété;

Qu'en condamnant la ville de Bruxelles, sans faire cette constatation, l'arrêt a violé les dispositions légales invoquées aux moyens;

Par ces motifs,

La cour casse l'arrêt attaqué;

Ordonne que le présent arrêt sera transcrit sur les registres de la cour d'appel de Bruxelles et que mention en sera faite en marge de l'arrêt annulé;
Condamne le défendeur aux dépens;

Renvoie la cause à la cour d'appel de Gand.