



Les fiches juridiques de Copropriété-eJuris : Loyers & Copropriété – Construction – Nouvelles technologies

Fiche Jurisprudence

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

Droit des biens

Mitoyenneté : présomption n° 55

Tribunal civil de Liège, Jugement du 30 avril 2003

Siège : Mme Lienard (prés.), M. Colson et Mme Demoulin

Avocats : MM^{es} P. Moetync, L. Dehin et F. Kerstenne.

- La présomption de mitoyenneté prévue par l'article 653 du Code civil est de stricte interprétation. Il est souvent admis que le mur qui existe entre deux jardins et qui sert de soutènement au jardin supérieur ne peut être présumé mitoyen. Il ne s'agit pas, en effet, d'un mur de clôture ou de séparation, mais d'un appareil de soutien qu'une présomption humaine permet de considérer comme l'accessoire de la propriété plus haute.

- La demande qui tend à entendre condamner le propriétaire d'un mur à prendre « les mesures nécessaires » pour éviter sa chute est inexécutable. Il n'appartient par ailleurs pas au tribunal, lié par le principe dispositif, de « choisir » une solution qui lui semblerait efficace.



Jugement du 30 avril 2003

(...)

I. Objet de l'action et rétroactes :

Par une citation du 18 juillet 2001, Pascale Gillot poursuit la condamnation de l'a.s.b.l. Institut Saint-Laurent à prendre les dispositions nécessaires pour éviter la chute de matériaux en provenance du mur qui sépare leurs propriétés.

Par une citation du 6 septembre 2002, l'a.s.b.l. Institut Saint-Laurent assigne la Région wallonne en intervention et garantie.

Pascale Gillot soutient que le mur ne lui appartient pas, qu'il n'est pas mitoyen et qu'il est la propriété soit de l'a.s.b.l. Institut Saint-Laurent soit de la Région wallonne.

L'a.s.b.l. Institut Saint-Laurent prétend que le mur est une dépendance superficielle de mine et dès lors propriété de la Région wallonne. Elle lui réclame le remboursement de frais engagés pour des travaux d'entretien au mur.

Subsidiairement,

elle soutient que le mur est mitoyen et que Pascale Gillot doit dès lors contribuer aux frais à concurrence de moitié.

Plus subsidiairement encore, dans l'hypothèse où le mur serait considéré comme sa propriété, elle dit qu'il y a lieu de contraindre Pascale Gillot à acquérir la mitoyenneté du mur pour cause d'usurpation.

La Région wallonne conteste être propriétaire du mur. De la visite des lieux du 30 octobre 2001 ordonnée par le juge de paix, en compagnie de l'expert, M. Petitjean,

il résulte que :

- Le mur ne présente aucun problème de stabilité.
- La maçonnerie est désagrégée sur la partie supérieure gauche sur quelques mètres carrés.
- La maçonnerie du parement est déstabilisée d'une manière généralisée.
- De la végétation (lierre) pousse et poussait sur le parement ainsi que dans l'interface, sur la totalité de la surface du mur.
- L'expert estime qu'un réagréage complet devrait être réalisé, dont le coût serait d'environ 600.000 BEF, plus d'importants frais d'échafaudages et travaux annexes.

Le jugement entrepris :

- décide que le mur litigieux appartient à la Région wallonne et condamne celle-ci à prendre les dispositions nécessaires afin d'éviter la chute de matériaux en provenance de ce mur,
- dit que plus aucun objet, matériau de construction ou autre, ne pourra tomber du mur, la Région wallonne devant prendre les mesures nécessaires pour remédier aux problèmes, au plus tard à dater du 15 février 2003,
- ordonne l'exécution provisoire du jugement et réserve à statuer pour le surplus.

La Région wallonne interjette appel de ce jugement par requête, sollicitant la réformation totale du jugement.

Pascale Gillot en sollicite la confirmation et fait, subsidiairement, appel incident pour que, dans l'hypothèse où le tribunal déciderait que la Région wallonne n'est pas la propriétaire du mur, il dise que le mur est propriété de l'a.s.b.l. Institut Saint-Laurent, avec condamnation de celle-ci aux travaux nécessaires.



Fiche Jurisprudence

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

Droit des biens

Mitoyenneté : présomption n° 55

L'a.s.b.l. Institut Saint-Laurent conteste la recevabilité de l'appel.

A titre subsidiaire, elle postule la confirmation du jugement et, sur évocation, qu'il soit fait droit à ses demandes incidente et reconventionnelle. Elle réclame ainsi 2.230 € à la Région wallonne, et plus subsidiairement, réclame à Pascale Gillot 1 € provisionnel à valoir sur la moitié de la valeur du mur, la moitié de ses débours (1.115,52 €) et la moitié des frais de réparation du mur.

II. Discussion :

1. Quant à la recevabilité de l'appel de la Région wallonne

(...)

2. Quant à la propriété du mur litigieux.

La charge des travaux devant être supportée par le propriétaire du mur, il y a lieu d'identifier ce propriétaire.

A. La Région wallonne est-elle propriétaire du mur ou en a-t-elle la charge de l'entretien ?

La seule analyse des actes de propriétés et des plans annexés, ne permet pas d'affirmer que le mur litigieux appartiendrait exclusivement à l'a.s.b.l. Institut Saint-Laurent ou à Pascale Gillot.

Toutes les parties au litige sont d'accords pour considérer qu'il s'agit d'un mur de soutènement de l'ancien siège Belle-Vue de la mine de houille, constituant une dépendance superficielle de mine.

La concession de mine a été créée par l'arrêté royal du 1er janvier 1826, étendue par l'arrêté royal du 30 juillet 1846, et révoquée par l'arrêté ministériel du 6 août 1928 (voy., pièce 23 du dossier de la Région wallonne).

En vertu de l'article 552 du Code civil, « *la propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous... Il (le propriétaire) peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police* ».

La matière des mines est régie essentiellement par les lois coordonnées du 29 octobre 1919 et le décret du 7 juillet 1988 de la Région wallonne.

La mine, attribuée par l'Etat dans le cadre d'une concession, est une propriété distincte de celle de la surface, même lorsqu'elle est concédée au propriétaire de la surface (art. 11 des lois coordonnées du 15 septembre 1919; art. 19 du décret du 7 juillet 1988 sur les mines, qui n'est que la reproduction du principe antérieur bien établi).

L'acte de concession n'opère pas un transfert de propriété du superficière au concessionnaire mais crée une propriété nouvelle.

Si les parties s'accordent sur ces principes, elles divergent sur les conséquences de la fin de la concession intervenue suivant l'arrêté ministériel du 6 août 1928 de révocation.

Selon l'article 71, alinéa 2, des lois coordonnées sur les mines, lorsqu'une concession cesse d'exister, les choses sont remises « au même état que si la concession n'avait pas été octroyée ».

Pour l'a.s.b.l. Institut Saint-Laurent, « puisque la mine (en ce compris ses dépendances) était en fait inexistante au moment où la concession a été créée, elle ne doit pas être restituée au propriétaire au même titre que la surface du sol dont il a pu être privé pendant la durée de la concession » (concl., p. 9).

Elle soutient que dans l'hypothèse où la concession a été retirée, c'est l'Etat (aux droits et obligations duquel la Région wallonne a entre-temps succédé) qui en devient le propriétaire ou à tout le moins le gardien des ouvrages et des objets de la concession (concl., p. 10).

Ainsi que le soutient la Région wallonne, la fin de la concession a pour effet que « la mine est à nouveau réunie à la surface. La déchéance ne fait acquérir aucun droit à l'Etat ni sur la mine, ni sur ses dépendances. Le propriétaire de la surface reprend tous ses droits jusqu'au moment où il y aura une nouvelle concession qui lui assurera la redevance fixée par la loi et le nouveau cahier des charges » (P. Duchaine, *Manuel pratique de droit minier belge au point de vue administratif*, Larcier, 1942, n^{os} 224 et 225, tel que cité par la Région wallonne).



Fiche Jurisprudence

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

Droit des biens

Mitoyenneté : présomption n° 55

De même, « l'effet de l'arrêté de révocation est d'anéantir la concession, de retirer au concessionnaire ou à ses successeurs et ayants droit la propriété de la mine qui avait été octroyée. La mine ne devient pas, par suite de la déchéance, propriété de l'Etat » (R.P.D.B., t. VIII, vo « Mines, minières et carrières », no 769; A. Meyers, « Notre droit minier », Rev. dr. minier 1926, pp. 289 et s.).

Le régime des reprises est également révélateur du fait que l'Etat (ici, la Région), n'acquiert en rien la propriété de la mine et de ses installations.

Il y a donc lieu de considérer que, par la déchéance de la concession, de la disparition du concessionnaire et à défaut de nouvelle concession, le propriétaire de la surface récupère tous ses droits de pleine propriété portant sur la surface et le sous-sol, en ce compris les dépendances incorporées à la surface et ce, sur la base et en application des articles 552, premier alinéa, et 712 du Code civil (accession).

Il en résulte que la Région wallonne, qui a succédé aux droits de l'Etat, n'est pas devenue propriétaire du mur litigieux.

Néanmoins, la Région wallonne peut faire procéder d'office à des travaux nécessaires à la sauvegarde de la sécurité publique sur la base de l'article 51, alinéa 3, du décret sur les mines et en vertu de son droit de police administrative. C'est sur ces bases (voy. aussi l'article 73, alinéa 3, des lois coordonnées) qu'elle pourrait enjoindre à l'a.s.b.l. Institut Saint-Laurent, comme l'a fait la ville de Liège, de procéder aux travaux urgents et nécessaires, sans qu'il puisse en être déduit une qualité de propriétaire dans le chef de la Région, ni une qualité de gardien ou encore l'existence d'une obligation d'entretien.

Son intervention ne saurait être que subsidiaire par rapport à celle du propriétaire auquel incombe la charge de l'entretien et des réparations du mur.

En conséquence, il y a lieu de réformer le jugement dont appel et de mettre la Région wallonne hors cause.

B. Le mur est-il mitoyen ?

L'a.s.b.l. Institut Saint-Laurent soutient, à titre subsidiaire, soit que le mur de soutènement doit être considéré comme mitoyen, soit qu'il y a lieu de contraindre Pascale Gillot à en acquiescer la mitoyenneté en vertu de l'article 661 du Code civil.

a) Caractère mitoyen préexistant?

En vertu de l'article 653 du Code civil, « dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre... cours et jardins... est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque du contraire ».

L'article 654 énonce en son alinéa premier que « il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à l'aplomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné ».

L'a.s.b.l. Institut Saint-Laurent objecte que cette présomption de non-mitoyenneté peut être renversée par la preuve contraire, laquelle résulterait des éléments suivants qu'il convient de rencontrer :

Pascale Gillot aurait toujours considéré le mur comme mitoyen, ainsi qu'il résulte d'un courrier qu'elle a adressé le 14 septembre 2000 au directeur de l'Institut Saint-Laurent (voy. la pièce 1 du dossier de la Région wallonne).

S'il est exact que Pascale Gillot fait référence au mur mitoyen, ce n'est toutefois qu'à cette seule occasion et il ne peut en être déduit qu'elle a toujours considéré le mur comme tel. En outre, il faut admettre qu'étant, dans les circonstances de l'époque de la rédaction de sa lettre, inquiète de l'état du mur consécutif à une absence d'entretien causant la chute de briques, elle n'a pas nécessairement été attentive à l'analyse juridique des termes utilisés pour identifier le mur litigieux.

En sa lettre du 20 avril 2001 au bourgmestre de Liège, l'a.s.b.l. Institut Saint-Laurent semble elle aussi avoir affirmé le caractère mitoyen du mur (pièce 8 de son dossier), sans pour autant se sentir liée par cette appréciation lorsqu'elle a développé sa thèse principale, rencontrée plus haut.



Fiche Jurisprudence

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

Droit des biens

Mitoyenneté : présomption n° 55

— Pascale Gillot aurait utilisé le mur en qualité de copropriétaire notamment en aménageant, dans deux niches faisant partie du mur, des barreaux et grilles fixes pour entreposer du matériel de jardin (voy. pièce 2 du dossier déposé par la Région wallonne devant le juge de paix).

Ces niches préexistaient manifestement à l'acquisition (voy. l'acte d'acquisition du 26 avril 1985 par Pascale Gillot et Jacques Lepot, pièce 1 du dossier de Pascale Gillot). Les photographies révèlent que Pascale Gillot y entrepose une tondeuse (petit tracteur) et du petit matériel ordinaire.

L'usage décrit ne saurait être considéré comme une manifestation de la volonté de poser un acte de propriété sur le mur. La situation ne peut être assimilée à une construction prenant appui sur le mur. En ce qui concerne les grilles, la présence d'enfants en bas âge imposait de rendre impossible l'accès aux niches, en vue d'éviter tout accident. Il s'agit essentiellement là d'un acte de précaution.

— Pascale Gillot n'apporterait pas le moindre élément de preuve permettant d'établir que l'a.s.b.l. Institut Saint-Laurent serait propriétaire exclusif du mur litigieux.

La présomption de l'article 653 du Code civil étant de stricte interprétation, il est souvent admis (voy. J. Hansenne, R.C.J.B., 1984, p. 129, no 65), que le mur qui existe entre deux jardins et sert de soutènement au jardin supérieur ne peut être présumé mitoyen. Il ne s'agit pas, en effet, « d'un mur de clôture ou de séparation mais d'un appareil de soutien qu'une présomption humaine permet de considérer comme l'accessoire de la propriété la plus haute ».

En l'espèce, le niveau du terrain de l'Institut Saint-Laurent est supérieur de 7 à 8 mètres à celui de Pascale Gillot (voy. conclusions d'appel de Pascale Gillot, p. 2, et les photographies produites par la Région wallonne). Le mur litigieux doit, en définitive, être considéré comme propriété privative de l'a.s.b.l. Institut Saint-Laurent

III. Quant aux travaux

Pascale Gillot demande que le propriétaire du mur soit condamné « à prendre les mesures nécessaires pour éviter la chute de matériaux en provenance du mur et prendre les mesures nécessaires pour remédier aux problèmes et aux réparations nécessaires dans les trois mois de la décision à intervenir ».

Une telle mesure serait, en réalité, inexécutable.

Si l'Institut Saint Laurent ne fait rien ou s'il effectue des travaux qui semblent à Mme Gillot inadéquats ou insuffisants, que fera-t-elle?

La vocation d'une décision judiciaire est de mettre un terme à un litige et non d'en susciter un second.

Il semble dès lors inopportun de prononcer la condamnation telle que sollicitée par Pascale Gillot.

Par ailleurs, il n'appartient pas au tribunal, lié par le principe dispositif, de « choisir » une solution qui lui semblerait plus efficace.

Dès lors, une réouverture des débats sera ordonnée pour permettre aux parties de préciser quelles seraient, exactement, les « mesures nécessaires » à prendre pour atteindre l'objectif poursuivi.

Elles veilleront à être précises de manière à éviter, pour autant que faire se peut, les difficultés d'exécution ultérieures de la décision judiciaire.

Le tribunal suggère qu'elles fassent référence à l'avis d'un homme de l'art. L'efficacité commanderait qu'elles s'accordent pour solliciter cet avis en commun afin de circonscrire soigneusement la question et d'éliminer toute discussion oiseuse sur la réelle nécessité de procéder de telle ou telle manière.

A défaut pour les parties de se mettre d'accord, une expertise pourrait être ordonnée mais il est évident qu'il s'agirait là d'une mesure plus onéreuse

(...)