

JURISPRUDENCE
RECHTSPRAAK

peut se concevoir que dans l'hypothèse où les consorts S. ne proposent ni devis ni n'acceptent la réalisation des travaux requis.

Dans la mesure où il s'agit actuellement d'hypothèses, il convient également de réserver à statuer sur les mérites de cette demande.

Décision

Déclare la **demande principale** fondée dans la mesure suivante.

Pour autant que de besoin, dit pour droit que le mur séparatif des parcelles situées Rue (...) n° 88 et n° 90 à 6000 CHARLEROI est mitoyen.

Avant de statuer sur le fondement du surplus de la demande principale, ordonne la réouverture des débats pour permettre:

A défaut d'accord entre les parties sur le choix d'un entrepreneur pour une reconstruction dont le coût sera réparti en fonction des critères dégagés ci-dessus, que chaque partie dépose aux débats **deux devis actualisés**, chaque devis distinguant le coût des travaux selon que ceux-ci consisteront en la construction d'un mur séparatif simple ou en la construction d'un mur séparatif de type «soutènement».

Fixe la cause ainsi limitée à l'audience du **jeudi 17 mars 2022** la présente juridiction (Palais du Justice, Avenue Général Michel, 2 boîte 3, 1er étage, salle 201 - Aile située côté Boulevard Alfred de Fontaine salle 201- 1er étage) à **10 heures 30 précises**, pour une durée de 40 minutes.

Réserve à statuer sur la **demande reconventionnelle** et les dépens.

(...)

Note sous le jugement de la justice de paix de Charleroi (1^{er} canton) du 25 novembre 2021

La décision annotée est l'occasion d'évoquer, brièvement, le régime du mur de soutènement, séparatif de deux fonds contigus,

ce type de mur n'étant pas expressément visé par les présomptions de mitoyenneté contenues à l'article 653 de l'ancien Code civil. La question a été abordée par la Cour de cassation dans un arrêt inédit du 19 avril 2007 (1): la Haute juridiction y rejetait le pourvoi dirigé contre une décision qui avait exclu l'application de la présomption de mitoyenneté à un mur de soutènement, considérant qu'il s'agissait d'un simple dispositif de soutien qu'une présomption humaine permet de considérer comme «l'accessoire de la propriété la plus haute» (2). Le mur de soutènement, séparatif, n'entraîne donc pas dans le champ d'application de l'article 653 de l'ancien Code civil. Il existait toutefois une réserve à ce principe puisque, suivant la doctrine (3) et la jurisprudence (4), la présomption de mitoyenneté était appelée à jouer lorsque le mur de soutènement dépassait le sol du jardin supérieur d'une hauteur suffisante pour qu'il serve de clôture et non de simple parapet.

L'article 3.105, al. 3, du Code civil, entré en vigueur le 1^{er} septembre 2021, énonce désormais expressément, conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation précitée, que «sauf prescription acquisitive ou titre contraire, un mur de soutènement sur lequel le voisin n'exerce aucun droit est présumé privatif au propriétaire du fonds dont il soutient les terres». La nuance relative à la hauteur du mur de soutien des terres n'est pas consacrée par la nouvelle disposition de sorte que ce type d'ouvrage est réputé privatif, indépendamment de la hauteur à laquelle ce mur dépasse le sol du jardin supérieur, et quand bien même

- (1) Reproduit in extenso in P. LECOCQ, S. BOUFFLETTE et A. SALVÉ, «Droit des biens : propriété et copropriété», *Chron. not.*, vol. 54, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 114; voy. encore Civ. Liège, 30 avril 2003, *J.T.*, 2004, p. 32.
- (2) Voy. P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1, *Biens et propriété*, Larcier, 2012, pp. 269-270, n° 107.
- (3) Voy. P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1, *Biens et propriété*, op. cit., pp. 269-270, n° 107 et références citées.
- (4) Voy. Civ. Liège (div. Liège), 5 décembre 2017, R.G. n° 16/5706/A.

il serait établi sur la ligne séparative (5). La loi instaure donc une présomption de «privativité» du mur de soutènement, quoique réfragable puisqu'elle peut être contredite par un titre ou par la prescription (6).

En l'espèce, il est à noter que le juge de paix du premier canton de Charleroi, se plaçant au moment de la construction du mur plutôt qu'à celui du litige, écarte la qualification de «mur de soutènement» dès lors que, compte tenu de ses qualités techniques, il ne remplissait pas cette fonction à l'origine. Cette question d'application dans le temps de la présomption de mitoyenneté a fait l'objet de débats. Leur complexité ne permet toutefois pas de les évoquer dans la présente observation.

Il est également question, dans la décision commentée, des charges des copropriétaires mitoyens. En application de l'article 655 de l'ancien Code civil, la réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun. Il existe toutefois une réserve à ce principe dans l'hypothèse où la nécessité de réaliser ces actes et travaux résulte de la faute de l'un des copropriétaires mitoyens. En l'espèce, le juge condamne le propriétaire du fonds sur lequel les terres ont été surélevées à contribuer au coût de reconstruction du mur mitoyen à concurrence de 75 %, cette modification du relief du sol étant «la circonstance la plus conséquente» de la ruine du mur. Pourtant, il reconnaît que ce dernier n'est pas à l'origine des actes et travaux litigieux, mais estime qu'il lui incombe, «en sa qualité d'actuel propriétaire», de répondre des actes et travaux réalisés par les propriétaires précédents, «avant son achat d'immeuble» donc. Aucune disposition légale n'est alléguée à l'appui de cette position. Or, en application de l'article 655 de l'ancien Code civil, le coproprié-

taire mitoyen est soumis aux règles de la responsabilité pour faute ou pour trouble de voisinage, laquelle est nécessairement *personnelle* (7). La cession de l'immeuble à l'origine du dommage n'implique donc pas un transfert de l'obligation de réparer ou de compenser du propriétaire originaire au tiers acquéreur (8). Peut-être le juge de paix considère-t-il, tacitement et conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation en matière de trouble de voisinage, qu'en maintenant les terres contre le mur séparatif, le propriétaire actuel a contribué à la pérennité du dommage qui résulte pourtant du comportement du propriétaire antérieur (9) ...

Il est à noter que dans la réforme, c'est désormais l'article 3.112 du Code civil qui consacre cette obligation des copropriétaires à contribuer, chacun en proportion de leur droit, aux frais de reconstruction d'une clôture mitoyenne, sauf si ceux-ci sont causés exclusivement par l'un d'entre eux.

Laura DERU,
Assistante à l'ULiège,
Avocate au barreau de Liège

(5) Voy. «Projet de loi portant insertion du Livre 3 «Les biens» dans le Code civil», Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. 2018-2019, n° 54-3348/001, p. 196.

(6) Voy. V. DEFRAITEUR, «Chapitre 2. La clôture mitoyenne», in *Le droit des biens revisité. Après la loi du 4 février 2020*, Limal, Anthemis, 2020, p. 242.

(7) Voy. P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1, *Biens et propriété*, op. cit., p. 67.

(8) Voy. P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. 1, *Biens et propriété*, op. cit., p. 340.

(9) Voy. Cass., 17 novembre 1995, *J.L.M.B.*, 1997, p. 274.