



# Interprétation d'une clause interdisant de construire « en mitoyenneté »

publié le 29/05/2013, vu 2394 fois, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

**Le terme « mitoyenneté » employé dans la clause ne devait pas être entendu au sens des dispositions du Code civil sur la mitoyenneté des murs mais comme interdisant explicitement une implantation en retrait de 2 centimètres par rapport à la limite séparative.**

[Cass. 3e civ. 4 juillet 2012 n° 11-17.832 \(n° 829 FS-D\), Amusan c/ Merlet](#)

Le terme « mitoyenneté » employé dans la clause ne devait pas être entendu au sens des dispositions du Code civil sur la mitoyenneté des murs mais comme interdisant explicitement une implantation en retrait de 2 centimètres par rapport à la limite séparative.

Un propriétaire vend une maison implantée en limite séparative en s'engageant à interdire au futur acquéreur du terrain à bâtir voisin restant sa propriété d'y construire une maison « en mitoyenneté ». Quelques années plus tard, le terrain à bâtir est vendu, l'acte reprenant cette clause. L'acquéreur du terrain fait alors construire une maison le long de la limite séparative, sans respecter l'interdiction de construire en mitoyenneté. Pour tenter d'échapper à l'*action en démolition* engagée par son voisin, l'acquéreur du terrain fait notamment valoir que pour être mitoyenne, une construction doit être édifiée sur la ligne séparative de deux propriétés ou à cheval sur cette ligne. Or, tel n'est pas le cas de sa *maison*, qui a été *implantée en retrait de 2 centimètres le long de la limite séparative*.

Mais pour les juges, la clause portant interdiction de construire en mitoyenneté avait pour objet de conserver à la maison achetée par le plaignant un dégagement nécessaire et éviter une dépréciation de sa valeur. Dès lors, le terme « mitoyenneté » employé ne devait pas être entendu *au sens des dispositions du Code civil sur la mitoyenneté des murs*, mais comme interdisant explicitement une implantation en retrait de 2 centimètres par rapport à la limite séparative. Laissant aux juges du fond l'interprétation souveraine de la clause litigieuse, la Cour de cassation confirme la décision.

Source: Editions Francis Lefebvre