



# Construction "en mitoyenneté": interdite par l'interprétation d'une clause

publié le 11/12/2012, vu 3756 fois, Auteur : [Maître Caroline YADAN PESAH](#)

**Au sens de la Haute cour, le terme « mitoyenneté » utilisé dans la clause est interprété différemment que son sens dans le Code civil concernant la mitoyenneté des murs. Il doit ainsi être compris comme interdisant de façon explicite une implantation en retrait de 2 centimètres de la limite séparative.**

Au sens de la Haute cour, le terme « mitoyenneté » utilisé dans la clause est interprété différemment que son sens dans le Code civil concernant la mitoyenneté des murs. Il doit ainsi être compris comme interdisant de façon explicite une implantation en retrait de 2 centimètres de la limite séparative.

En l'espèce, l'objet de la clause était de conserver un dégagement suffisant pour la maison afin d'éviter une dépréciation de sa valeur.

**Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 19 juin 2012, 11-17.105, Inédit**

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Donne acte à M. Jean-Joseph X... du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Célestin X... ès qualités ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 25 janvier 2011), que la commune de Ceillac (la commune) a par acte sous seing privé du 2 septembre 1996, vendu à M. X... une parcelle cadastrée G 1168 ; que le 9 mars 1999, elle a vendu à M. Y... diverses parcelles, dont la parcelle G 1168 ; que cette seconde vente a été réitérée par acte authentique publié et enregistré à la conservation des hypothèques ; que M. X... a assigné la commune et M. Y... en annulation de cette vente et en paiement de dommages et intérêts ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes d'annulation de la vente et de réparation de son préjudice, alors selon le moyen :  
1°/ que la fraude corrompt tout et que M. X... alléguait que M. Y... avait acquis la parcelle G 1168,

sur laquelle il avait préalablement conclu une promesse de vente, par des manoeuvres frauduleuses ayant consisté, après avoir offert à M. X... de lui échanger ladite parcelle G 1168 contre une autre et avoir ensuite refusé de conclure cet échange, d'une part à affirmer au maire de la commune de Ceillac, propriétaire de la parcelle, pour le convaincre de signer une seconde promesse de vente sur celle-ci, que la convention d'échange précitée avait été conclue devant notaire avec M. X... et d'autre part à falsifier cette seconde promesse, M. Y... y ayant imité la signature de son fils ; qu'en jugeant que la mauvaise foi du second acquéreur, ne pouvait rendre son acquisition inopposable à M. X... faute pour celui-ci d'avoir fait publier sa promesse de vente, sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé, si M. Y... n'avait pas acquis frauduleusement la parcelle litigieuse, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du principe selon lequel la fraude corrompt tout et de l'article 1382 du code civil, ensemble l'article 30-1 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 ;

2°/ qu'il est défendu aux juges de prononcer par voie de disposition générale et réglementaire sur les causes qui leur sont soumises ; que la cour d'appel a débouté M. X... de ses demandes au motif que la jurisprudence écarte l'influence reconnue à la mauvaise foi du second acquéreur ; qu'en donnant à un arrêt de la Cour de cassation une portée générale et réglementaire sur des causes ayant un objet identique, mais sans que soient réunies les conditions de l'autorité de la chose jugée, la cour d'appel a violé les articles 5 et 1351 du code civil ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la première promesse synallagmatique signée par M. X... n'avait pas été publiée et qu'en dépit de cette promesse, la commune avait vendu l'immeuble à M. Y... et retenu que celui-ci avait fait procéder le 3 mai 2000 à la publication de l'acte authentique de vente, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à des recherches que ses constatations rendaient inopérantes, a pu déduire de ces seuls motifs, sans statuer par voie de disposition générale, que la mauvaise foi du second acquéreur était sans influence sur la validité de l'acte publié et que la promesse synallagmatique du 2 septembre 1996 n'était pas opposable à M. Y... ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le second moyen, ci-après annexé : Attendu que sous le couvert d'un grief de défaut de base légale, le moyen critique une omission de statuer sur la demande de dommages et intérêts, dès lors qu'il ne résulte pas des motifs de la décision que cette demande ait été examinée ; que l'omission de statuer, pouvant être réparée par la procédure prévue à l'article 463 du code de procédure civile, ne donne pas ouverture à cassation ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Jean-Joseph X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, condamne M. Jean-Joseph X... à payer à M. Y... la somme de 1 500 euros, rejette la demande de M. Jean-Joseph X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-neuf juin deux mille douze.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour M. Jean-Joseph X....

## PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR rejeté les prétentions de Monsieur Jean-Joseph X... tendant à l'annulation de la vente consentie par la commune de CEILLAC à Monsieur Y... sur la parcelle G1168, à dire que Monsieur X... est le propriétaire de ladite parcelle et à ordonner la réparation de son préjudice ;

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « l'article 30-1 du décret du 4 janvier 1955 dispose que « les actes et décisions judiciaires soumis à publicité par application du 1° de l'article 28 sont, s'ils n'ont pas été publiés, inopposables aux tiers qui, sur le même immeuble, ont acquis, du même auteur, des droits concurrents en vertu d'actes ou de décisions soumis à la même obligation de publicité et publiés » ; qu'est ainsi posée la règle de l'antériorité de la publication du titre selon laquelle en présence d'un concours d'acquéreurs sur le même bien vendu, c'est celui qui publie le premier son titre qui a priorité sur l'autre, quand bien même ce titre serait postérieur en date ; que la jurisprudence était venue atténuer la rigueur de cette règle, en cas de mauvaise foi du tiers acquéreur, en décidant qu'il ne pouvait invoquer à son profit les règles de la publicité foncière ; que cependant, au dernier état de sa jurisprudence, la Cour de cassation fait primer l'acte publié en écartant l'influence reconnue à la mauvaise foi du second acquéreur ; qu'en l'espèce, la commune de CEILLAC a vendu l'immeuble à un tiers, Christophe Y..., en dépit du compromis non publié au profit de Jean-Joseph X... ; que dès lors que Christophe Y... a fait procéder le 3 mai 2000 à la publication de son acquisition, Jean-Joseph X..., bénéficiaire du premier compromis, est évincé puisque la promesse synallagmatique qu'il a signée en premier lieu avec la commune de CEILLAC et qui n'a pas été publiée, n'est pas opposable à Christophe Y... ; que le jugement déféré qui a annulé la vente du 31 mars 2000 sera infirmé » ;

ALORS d'une part QUE la fraude corrompt tout ; que Monsieur X... alléguait que Monsieur Y... avait acquis la parcelle G1168, sur laquelle Monsieur X... avait préalablement conclu une promesse de vente, par des manoeuvres frauduleuses ayant consisté, après avoir offert à Monsieur X... de lui échanger ladite parcelle G1168 contre une autre et avoir ensuite refusé de conclure cet échange, d'une part à affirmer au maire de la commune de CEILLAC, propriétaire de la parcelle, pour le convaincre de signer une seconde promesse de vente sur celle-ci, que la convention d'échange précitée avait été conclue devant notaire avec Monsieur X..., et d'autre part à falsifier cette seconde promesse, Monsieur Emile Y... y ayant imité la signature de son fils Monsieur Christophe Y... ; qu'en jugeant que la mauvaise foi de Monsieur Y..., second acquéreur, ne pouvait rendre son acquisition inopposable à Monsieur X... faute pour celui-ci d'avoir fait publier sa promesse de vente, sans rechercher, ainsi qu'il lui était demandé, si Monsieur Y... n'avait pas acquis frauduleusement la parcelle litigieuse, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard du principe selon lequel la fraude corrompt tout et de l'article 1382 du Code civil, ensemble l'article 30-1 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 ;

ALORS d'autre part QU'il est défendu aux juges de prononcer par voie de disposition générale et réglementaire sur les causes qui leur sont soumises ; que la Cour d'appel a débouté Monsieur X... de ses demandes au motif que la Cour de cassation écarte l'influence reconnue à la mauvaise foi du second acquéreur (arrêt, p.2§2) ; qu'en donnant à un arrêt de la Cour de cassation une portée générale et réglementaire sur des causes ayant un objet identique, mais sans que soient réunies les conditions de l'autorité de la chose jugée, la cour d'appel a violé les articles 5 et 1351 du Code civil.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt infirmatif attaqué d'AVOIR rejeté les prétentions de Monsieur Jean-

Joseph X... tendant à la réparation de son préjudice ;

AUX MOTIFS QUE, aux termes de l'arrêt attaqué, « l'article 30- du décret du 4 janvier 1955 dispose que «les actes et décisions judiciaires soumis à publicité par application du 1° de l'article 28 sont, s'ils n'ont pas été publiés, inopposables aux tiers qui, sur le même immeuble, ont acquis, du même auteur, des droits concurrents en vertu d'actes ou de décisions soumis à la même obligation de publicité et publiés » ; qu'est ainsi posée la règle de l'antériorité de la publication du titre selon laquelle en présence d'un concours d'acquéreurs sur le même bien vendu, c'est celui qui publie le premier son titre qui a priorité sur l'autre, quand bien même ce titre serait postérieur en date ; que la jurisprudence était venue atténuer la rigueur de cette règle, en cas de mauvaise foi du tiers acquéreur, en décidant qu'il ne pouvait invoquer à son profit les règles de la publicité foncière ; que cependant, au dernier état de sa jurisprudence, la Cour de cassation fait primer l'acte publié en écartant l'influence reconnue à la mauvaise foi du second acquéreur ; qu'en l'espèce, la commune de CEILLAC a vendu l'immeuble à un tiers, Christophe Y..., en dépit du compromis non publié au profit de Jean-Joseph X... ; que dès lors que Christophe Y... a fait procéder le 3 mai 2000 à la publication de son acquisition, Jean-Joseph X..., bénéficiaire du premier compromis, est évincé puisque la promesse synallagmatique qu'il a signée en premier lieu avec la commune de CEILLAC et qui n'a pas été publiée, n'est pas opposable à Christophe Y... ; que le jugement déféré qui a annulé la vente du 31 mars 2000 sera infirmé » ;

ALORS QUE Monsieur X... alléguait que Monsieur Y... avait engagé sa responsabilité civile à son égard en acquérant la parcelle G1168, sur laquelle Monsieur X... avait préalablement conclu une promesse de vente, par des manoeuvres frauduleuses ayant consisté, après avoir vainement demandé à Monsieur X... de lui échanger ladite parcelle G1168 contre une autre, d'une part à affirmer au maire de la commune de CEILLAC, propriétaire de la parcelle, pour le convaincre de signer une seconde promesse de vente sur la même parcelle, qu'une convention d'échange de cette parcelle avec une autre avait été conclue devant notaire avec Monsieur X..., et d'autre part à falsifier cette seconde promesse, Monsieur Emile Y... y ayant imité la signature de son fils Monsieur Christophe Y... ; qu'en déboutant Monsieur X... de sa demande de réparation au motif inopérant que la Cour de cassation écarte l'influence reconnue à la mauvaise foi du second acquéreur (arrêt, p.2§2), la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1382 du Code civil ;