

Cour d'Appel de Liège

Jugement/arrêt du 08 janvier 2020

No ECLI: ECLI:BE:CALIE:2020:ARR.20200108.5
No Rôle: 2018/RG/701
Domaine: Droit civil
juridique:
Consultations: 10 - dernière vue 2020-12-30 16:35
Version(s):

Fiche

Thésaurus: DROIT CIVIL - DROITS RÉELS - Généralités (droits réels)
UTU:
Mots libres: biens, mitoyenneté, permis d'urbanisme, abus de droit

Texte de la décision

Vu la requête du 15 juin 2018 par laquelle Benoit D. et Christel C. interjettent appel du jugement rendu le 14 mars 2018 par le tribunal de première instance de Liège, division Liège.

Vu l'appel incident formé par Yves A. et Pascale G. par conclusions reçues au greffe de la cour le 7 janvier 2019.

Vu les conclusions et dossiers des parties.

Antécédents et objet des appels

L'objet du litige et les circonstances de la cause ont été correctement relatés par le premier juge, à l'exposé duquel la cour se réfère.

Le premier juge « condamne Benoit D. et Christel C. à enlever à leurs entiers frais, tous les ouvrages empiétant sur le fonds voisin qu'ils ont réalisés, en remettant le pignon mitoyen dans son pristin état et ce, dans les deux mois à compter d'une demande formulée par lettre recommandée par Yves A. et Pascale G. ou leurs ayants droits ou ayants cause, demande à laquelle sera joint un permis d'urbanisme relatif à la construction d'un immeuble sur leur garage et contre le mur mitoyen.

Condamne Benoit D. et Christel C. à libérer, dans le mois de la signification du (...) jugement, le mur mitoyen en façade, sur une largeur de 15 cm, afin de permettre la pose d'un parement en bois par Yves A. et Pascale G. ».

Il réserve à statuer sur la demande d'astreinte et la problématique de la clôture et déboute Yves A. et Pascale G. de leur demande de dommages et intérêts.

Benoit D. et Christel C. demandent à la cour de « Réformer le jugement dont appel en ce qu'il condamne Monsieur et Madame D. -C. à retirer à leurs frais le crépi et l'isolant du mur pignon dans les deux mois d'une demande formulée par lettre recommandée par Monsieur et Madame A. -G. .

Réformer le jugement dont appel en ce qu'il considère que Monsieur et Madame D. -C. seraient de mauvaise foi et les condamne à libérer, dans le mois de la signification du jugement, le mur mitoyen en façade, sur une largeur de 15 centimètres, afin de permettre la pose d'un parement en bois par Monsieur et Madame A. -G. .

Et, faisant ce qu'aurait dû faire le premier juge,

À titre principal

Donner acte aux consorts D. -C. des conclusions rendues par l'expert géomètre Pascal DELANNOY dans le rapport établi dans le cadre du bornage amiable, signé par les parties le 18 janvier 2019.

Dire pour droit que ces conclusions s'imposent aux parties notamment dans le cadre du présent litige.

Dire pour droit que le permis d'urbanisme octroyé par la Région Wallonne aux consorts A. - G. pour le bardage de la façade avant de leur garage contrevient aux droits civils en présence en ce qu'il les autorise à placer un bardage en bois sur la façade avant de leur garage jusqu'à 15 centimètres de l'épaisseur du mur mitoyen, ce qui se situe au-delà de leur propriété.

Dire pour droit que les consorts A. -G. ne peuvent placer un bardage en bois sur la façade avant de leur garage que jusqu'à la limite de leur propriété, soit jusqu'à 7 centimètres de l'épaisseur du mur mitoyen et, partant, faire interdiction aux consorts A. -G. de mettre en œuvre sur ce point le permis d'urbanisme octroyé par la Région Wallonne.

Dire pour droit que le bardage en bois placé sur la façade arrière du garage des consorts A. -G. empiète de 8 centimètres sur la propriété des consorts D. -C. , contrevenant aux droits civils en présence.

Donner acte aux consorts D. -C. que pour une bonne administration de la justice, ils acceptent de tolérer temporairement cet empiètement sur leur propriété.

Dire pour droit que cette tolérance est temporaire et prendra fin :

Soit dans l'hypothèse où Monsieur et Madame D. -C. ou tout éventuel futur propriétaire de l'immeuble décideraient de faire procéder à des travaux par exemple d'isolation de cette façade du bâtiment,

Soit dans l'hypothèse de la construction d'un immeuble prenant appui sur le mur mitoyen,

Dire pour droit que les consorts D. -C. peuvent fixer au (travers du) bardage placé par leurs voisins le premier piquet de leur clôture privative.

Dire pour droit que les frais de démontage du bardage incomberont aux consorts A. -G. .

Donner acte à Monsieur et Madame D. -C. de leur volonté de placer une nouvelle clôture privative et dire pour droit qu'ils sont autorisés à procéder au placement d'une telle clôture, à l'emplacement de la clôture démontée, dans le matériau de leur choix et sous réserve des dispositions du CoDT et des règlements communaux en matière d'urbanisme.

Dire pour droit que la demande de condamnation de Monsieur et Madame D. -C. à placer à l'identique la clôture démontée à l'arrière des propriétés non fondée, s'agissant d'une clôture privative.

Par conséquent, dire pour droit que la demande de Monsieur et Madame A. -G. de condamner Monsieur et Madame D. -C. au paiement d'une astreinte de 500,00 euro par jour de retard en ce qui concerne leur demande relative au placement d'une clôture non fondée. Par conséquent, les en débouter.

Condamner Monsieur et Madame A. -G. à démonter, dans les quinze jours du jugement à intervenir, le treillis placé en place de l'ancienne clôture en béton, ainsi que la clôture située dans le prolongement de celui-ci, tous deux placés par les consorts A. -G. sur la propriété des consorts D. -C. .

Assortir cette condamnation au paiement par Monsieur et Madame A. -G. d'une astreinte de 500,00 euro par jour de retard.

Dire pour droit qu'à défaut pour les consorts A. -G. d'y procéder, Monsieur et Madame D. -C. seront autorisés, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter du jugement à intervenir, à procéder eux-mêmes à l'enlèvement du treillis et de la clôture, aux frais de Monsieur et Madame A. -G. .

Dire les différentes demandes formulées à titre principal par Monsieur et Madame A. -G. non-fondées.

Dire pour droit que Monsieur et Madame A. -G. avaient l'obligation de veiller à l'entretien et la sauvegarde du mur mitoyen et que l'absence de toute construction ou pose d'une protection durant soixante années est fautive.

Dire pour droit que Monsieur et Madame D. -C. ont par ailleurs effectué les travaux d'isolation sur le mur mitoyen conformément à leurs droits et pour pallier les manquements de leurs voisins.

Dire pour droit que la demande de Monsieur et Madame A. -G. de démontage du crépi et de l'isolant sur quinze centimètres en vue de la pose du bardage sur le garage est non fondée, le mur mitoyen n'étant construit que pour 7 centimètres de son épaisseur sur la propriété des consorts A. L.-G. .

Dire pour droit que le démontage du crépi et de l'isolant même sur les 7 centimètres d'épaisseur du mur mitoyen se trouvant sur la propriété des consorts A. -G. en vue de la pose du bardage sur le garage constitue un abus de droit.

En conséquence, dire pour droit qu'aucun démontage du crépi et de l'isolant ne doit avoir lieu.

Donner acte à Monsieur et Madame D. -C. - ainsi qu'ils l'ont déjà proposé à maintes reprises - de leur engagement de démonter crépi et isolant du mur mitoyen dès lors que les consorts A. -G. auront un projet de construction abouti, bénéficiant d'un permis d'urbanisme et qu'ils seront sur le point de commencer les travaux, ce qui sera démontré par la production d'une attestation de l'entrepreneur chargé des travaux. Ce démontage interviendra dans un délai de deux mois à compter de l'envoi des documents justificatifs du prochain début des travaux. Le démontage ne devra cependant pas être réalisé plus d'un mois avant la date de début effective des travaux de construction de Monsieur et Madame A. -G. , afin de ne pas générer à nouveau de l'humidité dans le bâtiment de Monsieur et Madame D. -C. .

Dire pour droit qu'il appartiendra à Monsieur et Madame A. -G. de produire au préalable un détail technique dressé par un professionnel de la construction pour le nœud constructif de raccord entre la nouvelle construction et le bâtiment propriété de Monsieur et Madame D. -C. .

Dire pour droit que le démontage n'interviendra que dans la mesure nécessaire (le maintien de l'isolant pouvant se justifier afin de servir d'isolation thermique et/ou phonique entre les deux constructions compte tenu des règles environnementales et du CoDT qui seront en vigueur au moment de leur projet).

Dire pour droit que le démontage n'interviendra que dans les limites utiles de leurs constructions (l'isolant ne sera démonté que sur les zones d'emprise de leur construction sur le mur mitoyen).

Débouter Monsieur et Madame A. -G. de la demande d'indemnisation de leur « dommage » évalué à 2.600,00 euro .

Condamner Monsieur et Madame A. -G. au paiement d'un montant de 1,00 euro au titre d'indemnisation du dommage moral subi du fait du comportement de leurs voisins depuis l'entame de leurs travaux en 2015 jusqu'à ce jour.

À titre subsidiaire

Dans l'hypothèse où, par impossible, Monsieur et Madame D. -C. seraient condamnés à démonter le crépi et l'isolant en façade sur une largeur de quinze centimètres, encore conviendrait-il d'imposer à Monsieur et Madame A. -G. de produire un détail technique dressé par un professionnel de la construction pour le nœud constructif de raccord entre deux matériaux soit le bardage en bois et l'isolant.

En tout état de cause

Condamner Monsieur et Madame A. -G. aux entiers dépens d'instance et d'appel en ce compris les indemnités de procédure liquidées dans le chef de Monsieur et Madame D. -C. à la somme de 1.440,00 euro (montant de base pour les demandes non évaluables en argent) en instance et 1.440,00 euro en appel ».

Yves A. et Pascale G. demandent à la cour de « statuer ce que de droit quant à la recevabilité de l'appel des D. -C. .

Le déclarer non fondé.

Ce fait, faire droit aux demandes formulées par les concluants.

A savoir,

A titre principal,

Ordonner aux appelants d'enlever, sous quinzaine, les ouvrages illégaux qu'ils ont réalisés en empiétant sur le fonds des concluants et de remettre le mur pignon mitoyen dans son pristin état en le réparant et ce sous astreinte de 500 euros par jour de retard.

Ordonner, en outre, aux appelants de libérer, dans les 15 jours du jugement à intervenir, en façade, le mur mitoyen, sur une largeur de 15 cm, afin de permettre aux concluants d'accrocher le parement qu'ils ont été autorisés à placer autour de leur garage (parement en bois) et ce sous astreinte de 500 euros par jour de retard.

Les condamner en outre à indemniser les concluants à hauteur de leur dommage évalué à la somme de 2.600 euros.

Réserver à statuer en ce qui concerne la demande formulée par les concluants concernant le mur léger formant clôture en béton entre les fonds des parties.

A titre subsidiaire,

Dire qu'à première demande, dès lors que les consorts A. - G. ou leurs ayants-cause éventuels ou ayants-droit éventuels, déclareront avoir un projet de construction d'un immeuble contre le mur mitoyen, les appelants seront condamnés à enlever, dans le mois de la demande qui leur en aura été faite, et à leurs entiers frais, tous les ouvrages empiétant qu'ils ont réalisés (crépi, isolant,...) en remettant le pignon mitoyen en état (il a notamment été percé, les trous doivent être rebouchés) et ce sous astreinte de 500 euros par jour de retard.

Ordonner, en outre, aux appelants de libérer, dans les 15 jours du jugement à intervenir, en façade, le mur mitoyen, sur une largeur de 15 cm, afin de permettre aux concluants d'accrocher le parement qu'ils ont été autorisés à placer autour de leur garage (parement en bois) autour de leur garage et ce sous astreinte de 500 euros par jour de retard.

Les condamner en outre à indemniser les concluants à hauteur de leur dommage évalué à la somme de 2.600 euros.

Réserver à statuer en ce qui concerne la demande formulée par les concluants concernant le mur léger formant clôture en béton entre les fonds des parties.

Condamner, en tout état, les appelants aux entiers dépens de la présente procédure liquidés, dans le chef des concluants, comme suit :

- Citation : 455,79 euro

- IP instance : montant de base (demande non évaluable en argent) : 1.440 euros

- IP appel : montant de base (demande non évaluable en argent) : 1.440 euros

Total : 3.335,79 euro ».

Discussion

1.

La mitoyenneté est la copropriété d'une clôture séparant deux fonds qui appartiennent à des propriétaires distincts. Il s'agit d'un régime général susceptible de régir diverses formes de clôture : mur, palissade, haie, fossé, arbres .

La mitoyenneté des murs est réglementée par les articles 653 et suivants du Code civil.

« La mitoyenneté étant une hypothèse de copropriété accessoire et forcée, les dispositions de l'article 577-2 du Code civil peuvent lui être appliquées pour autant qu'elles ne soient pas en contradiction avec les règles régissant spécifiquement le droit de la mitoyenneté (C. civ., art. 653 et s.) » . Les articles 577-3 à 577-14 du Code civil ne lui sont par contre pas applicables. Elles régissent la copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis .

Chaque copropriétaire mitoyen peut user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit égal du voisin (article 577-2, § 5, C. civ.).

La Cour de cassation a toutefois restreint les facultés d'usage et de jouissance de chacun des copropriétaires à la face du mur qui regarde son héritage : « 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 chaque copropriétaire du mur mitoyen à l'encontre de l'autre copropriétaire ne trouve de limite que dans l'obligation de respecter la destination du mur et de ne pas préjudicier de quelque manière aux droits de son voisin » .

Ainsi, alors que le droit commun de la copropriété permet à chaque indivisaire d'utiliser la chose dans sa totalité, sous la double réserve d'user et jouir de la chose commune conformément à sa destination et dans la mesure compatible avec le droit égal de son voisin, la mitoyenneté repose sur l'idée que chaque copropriétaire peut agir, sous les mêmes réserves, comme s'il était propriétaire de la face du mur qui regarde son fonds . « Chacun peut ainsi placer des panneaux sur cette face ou la donner en location à un tiers, en vue d'y apposer des panneaux publicitaires, voire y planter des clous » .

Cela exclut tout usage de la face du mur qui regarde l'héritage voisin que ne concerne pas l'article 662 du Code civil. En tout état de cause, les appelants ont en l'espèce agi sans autorisation de justice malgré de refus des intimés.

« L'article 662 du Code civil ne subordonne aucun ouvrage déterminé au consentement du voisin, puisqu'il permet de passer outre à son refus. Il veut simplement qu'en tout cas des dispositions soient prises (d'accord avec le voisin ou conformément à l'avis des experts) pour que le nouvel ouvrage, quel qu'il soit, ne lèse pas les droits d'autrui. De Page et Dekkers précisent que ledit ouvrage doit être conforme au droit de jouissance reconnu au copropriétaire d'un mur mitoyen : si l'un des voisins s'avisait de construire en surplomb, l'autre pourrait le lui interdire sans qu'il soit nécessaire de consulter des experts et quand bien même il n'en résulterait aucun préjudice » .

Le permis d'urbanisme obtenu par les consorts D. -C. porte atteinte aux droits des copropriétaires mitoyens que sont les consorts A. -G. et doit en conséquence être écarté en ce qu'il permet les travaux litigieux sur la façade latérale et le cas échéant la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen (voyez ci-après) et le débord de la toiture . Le premier juge relève à juste titre que la délivrance d'un permis d'urbanisme n'a pas pour effet de conférer à son titulaire des droits de nature civile et que si l'autorité délivrante doit respecter les dispositions législatives et réglementaires instituées en vertu d'autres polices administratives impératives ou d'ordre public, elle n'est - sauf disposition expresse en sens contraire - pas tenue de veiller au respect des règles du Code civil relatives, notamment, aux droits de mitoyenneté.

Les articles 655 et 665 du Code civil sont étrangers au cas d'espèce. Le second concerne le sort à réserver aux servitudes après reconstruction du mur mitoyen. Le premier vise les dépenses de réparation et de reconstruction du mur mitoyen (voyez ci-après). Pour les motifs énoncés ci-avant, les réparations mineures qui ne sont pas indispensables mais utiles que peut effectuer chaque copropriétaire d'un mur mitoyen ne concerne que la face qui regarde son héritage.

En fixant sur la face du mur qui regarde l'héritage de leurs voisins Yves A. et Pascale G. des panneaux isolants de 14 centimètres d'épaisseur recouverts d'un crépi surplombés d'une toiture, Benoit D. et Christel C. contreviennent aux dispositions applicables à la copropriété et aux règles plus spécifiques de la mitoyenneté.

Ils violent le droit de jouissance reconnu au copropriétaire d'un mur mitoyen en s'arrogeant des droits sur la face du mur qui regarde l'héritage voisin et en surplombant la propriété voisine. Cet empiètement constitue une atteinte au droit de propriété des consorts A. -G. . La propriété du sol emporte en effet la propriété du dessus (article 552 du Code civil).

L'article 555 du Code civil ne s'applique pas aux situations dans lesquelles la construction « à laquelle le tiers a procédé sur son terrain empiète sur le terrain voisin qui ne lui appartient pas, c'est-à-dire chevauche et franchit la limite séparative de la parcelle voisine. (...) en cas d'empiètement sur le terrain d'autrui ce dernier peut solliciter la démolition de la partie de la construction érigée (...) sur son terrain, sans qu'il faille tenir compte de l'existence d'une quelconque mauvaise foi ou d'un quelconque préjudice.

Néanmoins, le droit du voisin de poursuivre la destruction érigée (...) sur son terrain ne peut être exercé abusivement ». Abuse de son droit celui qui l'exerce avec la seule intention de nuire, mais aussi « d'une manière qui dépasse manifestement les limites de l'exercice normal de celui-ci par une personne prudente et diligente ».

« Pour déterminer s'il y a abus de droit, le juge doit, dans l'appréciation des intérêts en présence, tenir compte de toutes les circonstances de la cause ; qu'il a l'obligation de vérifier, notamment, si l'auteur de la violation du droit d'autrui n'a pas agi délibérément, sans se soucier du droit qu'il doit respecter, commettant ainsi une faute qui le priverait de la faculté d'invoquer à son profit l'exception d'abus de droit ».

En l'espèce, il ne se justifie pas de rejeter sur pied de l'abus de droit la demande d'enlèvement des ouvrages construits en violation des droits des copropriétaires mitoyens A. - G. , notamment en raison de la violation délibérée de ceux-ci par les consorts D. - C. .

En effet :

- Les appelants ont délibérément réalisé ces travaux au mépris des droits de leurs voisins, lesquels, après avoir accepté de renoncer à ceux-ci moyennant certaines conditions, se sont opposés au placement des isolants eu égard à l'attitude des appelants.

- Les appelants savaient que le mur était mitoyen : leur mail du 23 novembre 2016 fait état des deux actes d'achat de mitoyenneté.

- En 2015, les appelants avaient, au mépris des droits des intimés et sans les concerter (art. 577-2, § 10 et 662 du Code civil) démonté la cheminée mitoyenne du pignon litigieux et construit une nouvelle toiture surplombant la propriété des intimés .

- En 2015, les consorts A. - G. avaient adressé aux consorts D. - C. un projet de convention aux termes duquel ils acceptaient la pose des isolants « du côté de [leur] propriété, à savoir au-dessus du garage existant », moyennant le respect de certaines conditions, dont celle de procéder sur simple demande à leur enlèvement aux frais des appelants afin de permettre aux intimés d'agrandir leur bien ou d'ériger une nouvelle construction. Les consorts D. -C. , ainsi bien informés des conditions auxquelles les intimés subordonnaient la réalisation de ces travaux sur leur propriété, n'y ont réservé aucune suite.

- Contrairement à ce que soutiennent les appelants, c'est à juste titre que les intimés s'opposèrent au placement d'un échafaudage sur leur propriété et moyennant l'étaçonnement de leur garage par l'intérieur. Aucun « droit d'échelle » n'autorisait les appelants à procéder de la sorte. C'est au propriétaire d'un mur non mitoyen que l'article 31 du Code rural qu'invoquent ceux-ci confère la faculté de passer chez son voisin pour réparer ou entretenir le mur, non au copropriétaire mitoyen d'un mur.

- En décembre 2016, les appelants avaient adressé aux intimés un autre projet de convention précisant que la pose de l'isolant et du crépi ne pourra en aucune façon empêcher les intimés d'appuyer une construction sur le mur mitoyen, mais ne prévoyant pas leur enlèvement , ni les modalités de celui-ci. Ce projet prévoyait la pose d'isolant en façade sur toute l'épaisseur du mur mitoyen (voyez ci-après) et le placement d'un échafaudage sur le garage des intimés moyennant le placement d'étaçons dans celui-ci.

Les intimés répondirent qu'aucune des garanties qu'ils sollicitaient n'était rencontrée de sorte qu'eu égard à l'attitude des appelants qui ont abattu la cheminée, construit une toiture qui surplombe leur propriété et ancré leur échafaudage dans le mur de leur garage sans la moindre demande d'autorisation, toute conciliation serait impossible et qu'ils s'opposaient aux travaux envisagés.

Il ne ressort pas des écrits échangés entre les parties que les appelants se seraient toujours engagés à retirer les isolants et le crépi à leurs frais si les intimés souhaitaient appuyer une construction sur le mur mitoyen. Actuellement, c'est « dans la mesure nécessaire », là où la construction voisine prendrait appui sur le pignon mitoyen, qu'ils concèdent subsidiairement que l'enlèvement devrait intervenir.

- Début 2017, les intimés avaient encore refusé l'atteinte à leurs droits dans le cadre de la procédure de conciliation que les appelants avaient introduite devant le juge de paix .

- Le vendredi 9 juin 2017, le conseil des appelants avait écrit à celui des intimés que ses clients espéraient toujours obtenir un accord des consorts A. - G. et lui avait adressé le texte de la convention précédemment refusé par les intimés modifié uniquement en ce qui concerne le placement de l'échafaudage qui serait aérien. Sans attendre la moindre réponse, le lundi 12 juin 2017, les appelants ont fait placer un échafaudage ancré dans le mur mitoyen et les murs du garage des intimés en pénétrant dans la propriété de ceux-ci sans leur accord et ont entrepris le placement des isolants. Ils ont poursuivi et terminé les travaux malgré le refus formel des intimés de tolérer le moindre empiètement .

- Les appelants avaient la possibilité d'isoler leur immeuble par l'intérieur, sans préjudicier aux droits de leurs voisins. Ils ont choisi la voie qui était dommageable à ceux-ci puisque portant atteinte à leurs droits de propriétaires et de copropriétaires mitoyens.

- Les appelants ne rapportent nullement la preuve du mauvais entretien du mur mitoyen qu'ils invoquent pour la première fois en degré d'appel et imputent aux intimés pour justifier les travaux qu'ils ont réalisés, dont ils ne réclament d'ailleurs nullement le remboursement conformément aux principes qu'ils rappellent, indiquant au contraire les avoir réalisés à leurs frais exclusifs sans imposer une quelconque charge à leurs voisins.

Les éléments du dossier démontrent que le seul but des appelants était de procéder à l'isolation de leur immeuble (demande de permis d'urbanisme introduite dès décembre 2014, rapport d'audit, rapport de leur architecte, écrits échangés avec les intimés, invitation en conciliation, ...). Le rapport du 24 novembre 2016 de l'architecte CIRAOLO

décrit l'état vétuste du garage des intimés, mais ne relève aucune dégradation ou mauvais état du pignon. Aucune demande, ni réclamation n'a été adressée aux intimés relativement à un défaut d'entretien du mur ou à d'éventuelles infiltrations d'eau. Les photographies qui sont déposées montrent un mur de briques rouges correctement rejointoyé semblable à celui de la façade arrière de l'immeuble des appelants. Il ressort toutefois de ces photographies que les travaux d'agrandissement et de rehausse de la toiture de l'immeuble des appelants sont demeurés inachevés sans mesures de protection de la partie supérieure de 2015 à juin 2017.

En tout état de cause, le mauvais état du pignon mitoyen n'aurait pu justifier que la prise de mesures conservatoires ou d'actes administration provisoire par les appelants (art. 577-2, § 5 du Code civil), non les travaux litigieux, lesquels ne constituent pas des frais d'entretien et nécessitaient le concours de tous les copropriétaires, le cas échéant contraints par décision de justice (art. 577-2, § 6 du Code civil).

- L'espace entre les isolants et la toiture du garage rend le remplacement de celle-ci, au demeurant vétuste, impossible.
- Les appelants persistent à considérer que les isolants recouverts de crépi qu'ils ont posés ne devraient être ôtés que « dans la mesure nécessaire », là où la construction voisine prendrait appui sur le pignon mitoyen.

Contrairement à ce qu'ils soutiennent, c'est tardivement - et dans la mesure précitée - que les appelants ont concédé que l'empiètement auquel ils ont procédé ne pouvait préjudicier aux droits des intimés sur le mur mitoyen et être perpétuel. Ils ont néanmoins contesté que l'enlèvement des ouvrages puisse être à leur frais.

Il ressort ainsi des circonstances de la cause que les agissements des appelants sont constitutifs d'une faute les privant d'invoquer un abus de droit dans le chef des intimés. Ils ne peuvent prétendre être de bonne foi dès lors qu'ils n'ont pas accepté les conditions auxquelles les consorts A. - G. subordonnaient la renonciation à leurs droits sur le mur mitoyen et avaient en conséquence fait savoir qu'ils s'opposaient à la réalisation des ouvrages projetés sur la face du mur regardant leur fonds. C'est au mépris de ce refus formel que les appelants ont permis à leur entrepreneur de pénétrer dans la propriété des intimés à leur insu pour réaliser les travaux auxquels ces derniers s'opposaient, prenant ainsi délibérément le risque de devoir procéder à leur enlèvement.

Dans ces circonstances et dès lors qu'ils ont choisi la voie qui était préjudiciable à leurs voisins en isolant le mur mitoyen par l'extérieur, les appelants ne sont pas fondés à invoquer la disproportion qui existerait entre le préjudice que cause l'enlèvement des isolants et l'avantage qu'en retirent les intimés pour qualifier d'abusives la demande formulée par ceux-ci.

L'absence d'introduction par les intimés d'un recours à l'encontre du permis d'urbanisme accordé aux appelants est sans incidence et ne vaut pas acceptation de celui-ci. Les intimés n'avaient aucun motif de s'opposer au placement d'isolant sur la façade, placement originairement arrêté à 15 centimètres de l'extrémité du mur, lequel ne portait pas atteinte à leurs droits. Ils n'avaient aucune obligation d'agir en référé pour s'opposer aux travaux. Ils s'y sont opposés avant qu'ils soient entrepris et lorsqu'ils l'ont été, refusant tout empiètement sur leur propriété.

2.

Benoit D. et Christel C. doivent également être condamnés à ôter l'isolant placé sur la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, soit 15 centimètres, afin de permettre aux intimés de placer le bardage en bois pour lequel un permis d'urbanisme leur a été délivré.

Il est sans incidence que la limite des propriétés telle qu'elle ressort du bornage auquel les parties ont fait procéder en 2019 ne se situe pas dans le prolongement de l'axe du mur mitoyen. La présence d'un mur mitoyen empêche le bornage. Il ne peut ainsi être fait droit à l'action en bornage parce que les fonds sont séparés par un mur mitoyen. « En effet, la mitoyenneté même signifie que la haie ou le mur mitoyen sont précisément situés sur la ligne séparative des fonds contigus ».

La mitoyenneté du mur, au demeurant non contestée, est établie par les actes produits au débat. Le rachat de la mitoyenneté a porté tant sur le mur que sur le sol sur lequel celui-ci est bâti (article 661 du Code civil). L'empiètement originaire du mur sur l'une des propriétés a pris fin par le rachat de la mitoyenneté auquel il a été procédé. Le compte de rachat de la mitoyenneté établi le 21 avril 1960 précise que le pignon n'a pas été construit exactement à cheval sur la limite mais a été élevé à 0,07 cm (lire m) sur le terrain des auteurs des consorts A. - G. et tient compte de cette situation dans le calcul du prix du rachat, lequel est réduit à due concurrence. Le mur est devenu mitoyen à concurrence de ses 30 centimètres d'épaisseur sur lesquels les parties ont (sous la réserve précisée ci-avant) des droits égaux. Il n'y a pas lieu d'avoir égard au fait que son axe est décalé par rapport à la limite séparative des fonds. La limite des propriétés est, sur la longueur du mur mitoyen, située à la moitié des 30 centimètres de l'épaisseur de celui-ci, soit 15 centimètres de part et d'autre.

Dès lors que les appelants donnent aux conclusions du géomètre DELANNOY une portée erronée, il ne se justifie pas d'en donner acte aux parties et de dire qu'elles s'imposent à elles notamment dans le cadre du présent litige. Le bornage est sans incidence sur le présent litige sauf en ce qu'il porte sur la demande d'enlèvement du treillis et le remplacement de la clôture par une nouvelle, demandes au demeurant non contestées.

Le permis d'urbanisme obtenu par les intimés, lequel les autorise, après introduction d'un recours, à placer le bardage en bois en débordant sur la moitié de l'épaisseur du mur mitoyen, ne doit pas être écarté au motif qu'il contrevient à un droit subjectif. Le bardage placé sur la façade arrière du garage des intimés respecte les droits des appelants et n'est pas placé sur leur propriété puisqu'il s'arrête à 15 centimètres de l'extrémité du pignon mitoyen.

Le bardage autorisé ne semble présenter le recours à aucune technique spécifique. Les appelants ne donnent aucune explication technique ni ne produisent aucun document qui justifie d'imposer aux intimés de produire un détail technique dressé par un professionnel de la construction pour le nœud constructif de raccord entre deux matériaux soit le bardage en bois et l'isolant.

Le piquet de clôture qui serait planté sur la limite séparative des fonds conformément au bornage se trouvera devant le bardage de la façade arrière du garage des intimés.

Aux motifs développés ci-avant pour justifier l'absence d'abus de droit dans le chef des intimés d'exiger l'enlèvement de l'isolant et du crépi sur les 15 centimètres d'épaisseur du mur, il convient d'ajouter que :

- Les 23 novembre et 5 décembre 2016, les consorts A. - G. rappellent que « les 15 cm de façade doivent rester libres afin de nous permettre d'apposer un bardage ou une brique sur notre garage. Ces travaux étant prévus au printemps ».
- Le projet de convention qui leur est ensuite adressé ne tient pas compte de cette demande et prévoit au contraire la pose de l'isolant jusqu'à l'extrémité du pignon. Les intimés le relèvent dans leur mail du 17 décembre 2016.
- Le 24 mai 2017, les intimés écrivent aux appelants afin qu'ils décrochent et déplacent l'échafaudage qu'ils ont placé de manière à pouvoir préparer la façade de leur garage en vue du placement d'un bardage, ce que refusent les intimés par la voie de leur conseil.
- Alors qu'en façade, 15 centimètres avaient été laissés sans isolant à partir de l'extrémité du pignon, l'isolant et le crépis ont été par la suite prolongés jusqu'à celle-ci.

3.
Les appelants confirment en termes de conclusions n'être « évidemment pas disposés à faire procéder à la démolition des ouvrages sans garantie qu'une construction autorisée et conforme vienne s'appuyer au mur pignon mitoyen ». Cette affirmation et le comportement adopté par les appelants, détaillé à suffisance dans les motifs qui précèdent, justifient d'assortir la condamnation prononcée d'une astreinte.

4.
En commettant les voies de fait décrites ci-avant au mépris du refus exprimé par leurs voisins alors que ceux-ci avaient accepté de renoncer à leurs droits moyennant le respect de conditions raisonnables, les appelants ont adopté un comportement fautif qui justifie leur condamnation au paiement de dommages et intérêts d'un montant forfaitaire fixé en équité à 500 euro en réparation du dommage causé, à la fois moral (énervement, stress, contrariété) et matériel (pertes de temps engendrées par les nombreuses démarches effectuées pour voir respecter leurs droits).

5.
Si aux termes du dispositif de leurs conclusions les consorts A. - G. sollicitent qu'il soit réservé à statuer en ce qui concerne le mur léger formant clôture en béton entre les fonds des parties comme ils l'ont fait en première instance, ils indiquent en termes de motifs constater au regard des conclusions du géomètre-expert mandaté par les parties que « la clôture enlevée par leurs voisins leur appartenait pour avoir été placée intégralement chez eux et ne forment plus aucun chef de demande sur ce point, leurs voisins étant libres de démonter et remplacer cette clôture ». Les consorts D. -C. ne justifient pas la nécessité d'assortir la condamnation des consorts A. - G. à enlever le treillis qu'ils ont placé en lieu et place de la clôture d'une astreinte. Les éléments du dossier ne la révèlent pas.

6.
Les comportements qu'ils qualifient de constitutifs de troubles du voisinage que les consorts D. -C. imputent aux consorts A. - G., à les supposer établis, sont sans incidence sur le présent litige.

7.
Les appelants succombent et sont en conséquence condamnés aux dépens en application de l'article 1017 du Code judiciaire.

Tous autres moyens invoqués par les parties s'avèrent, au vu des motifs qui précèdent, non pertinents.

PAR CES MOTIFS

Vu l'article 24 de la loi du 15 juin 1935.

La cour, statuant contradictoirement,

Reçoit les appels.

Réforme le jugement entrepris.

Reçoit les demandes.

Condamne Benoit D. et Christel C. à enlever à leurs entiers frais, dans les trois mois de la signification du présent arrêt :
- tous les ouvrages empiétant sur le fonds voisin qu'ils ont réalisés en remettant le mur pignon mitoyen dans son pristin état ;

- l'isolant recouvert de crépi placé en façade sur 15 centimètres à partir de l'extrémité du mur pignon, notamment afin de permettre à Yves A. et Pascale G. de placer un bardage en bois conformément au permis d'urbanisme qui leur a été délivré.

Assortit cette condamnation d'une astreinte de 200 euro par jour de retard avec un plafond de 150.000 euro .

Condamne Benoit D. et Christel C. à payer à Yves A. et Pascale G. le montant de 500 euro au titre de dommages et intérêts.

Prend acte de l'accord de Yves A. et Pascale G. quant au remplacement par Benoit D. et Christel C. de la clôture que ceux-ci ont démontée.

Condamne Yves A. et Pascale G. à procéder à l'enlèvement du treillis qu'ils ont placé en lieu et place de ladite clôture dans le mois de la signification du présent arrêt et, à défaut, autorise Benoit D. et Christel C. à y procéder aux frais de Yves A. et Pascale G. .

Déboute les parties du surplus de leurs prétentions.

Condamne Benoit D. et Christel C. aux dépens des deux instances liquidés à 3.335,79 euro pour Yves A. et Pascale G. . Ainsi jugé et délibéré par la TROISIEME a chambre de la cour d'appel de Liège, où siégeaient le président Marie-Anne LANGE et les conseillers Gaëtane FOXHAL et Bénédicte LISSOIR

Marie-Anne LANGE

Gaëtane FOXHAL

Bénédicte LISSOIR

et prononcé en audience publique extraordinaire du 08 janvier 2020 par le président Marie-Anne LANGE, avec l'assistance du greffier Denys DERAMAIX.

Denys DERAMAIX Marie-Anne LANGE