

2. DU TITRE CONTRAIRE.

532. Qu'entend-on par titre? Faut-il un écrit authentique ou sous seing privé constatant que le mur litigieux est la propriété exclusive de l'un des voisins? La doctrine et la jurisprudence s'accordent à repousser la preuve testimoniale (1). Cela nous paraît très-douteux. Quand une présomption légale admet la preuve contraire, cette preuve consiste dans tous les moyens que la loi consacre pour établir un fait juridique, donc la preuve testimoniale est admissible contre les présomptions, bien entendu dans les limites déterminées par la loi; il faut que la valeur pécuniaire du litige ne dépasse pas cent cinquante francs, ou il faut un commencement de preuve par écrit. Tel est le droit commun; l'article 653 y a-t-il dérogé? Il exige un *titre*. Ce mot est quelquefois synonyme d'acte, d'écrit; d'ordinaire il signifie un fait juridique qui engendre un droit ou une obligation: la donation, le testament, la vente, l'échange, le partage sont des titres. Faut-il, pour la validité du titre, qu'il y ait un écrit? Pour les titres onéreux, non; la vente peut se prouver par témoins. Si donc les deux fonds contigus avaient été vendus, et que lors de la vente la propriété exclusive du mur eût été réservée à l'une des parties, il y aurait titre, et, d'après le droit commun, ce titre peut être prouvé par témoins, si la valeur du litige ne dépasse pas cent cinquante francs, ou s'il y a un commencement de preuve par écrit. Pourquoi l'article 653 aurait-il dérogé à ces principes? On n'en voit aucune raison. Dès lors on doit s'en tenir au droit commun.

533. Faut-il que le titre soit commun aux deux parties? La cour de cassation a décidé que cette condition n'est pas requise, parce que l'article 653 ne l'exige pas (2). C'est mal raisonner, nous semble-t-il. Il faut voir avant tout si la condition ne résulte pas des principes généraux; en ce cas, il n'est pas nécessaire qu'elle soit reproduite

(1) Demolombe, t. XI, p. 367, n° 333; Aubry et Rau, t. II, p. 421 et note 17. Angers, 3 janvier 1850 (Daloz, 1850, 2, 18).

(2) Arrêt de rejet du 25 janvier 1859 (Daloz, 1859, 1, 85).

dans tous les articles qui en impliquent l'application: les principes doivent être appliqués à tous les cas qui peuvent se présenter, à moins que la loi n'y ait fait exception. La question est donc celle-ci: Y a-t-il une règle de droit? et l'article 653 y fait-il exception? Or, il est élémentaire que je ne puis pas prouver mon droit de propriété contre vous par un titre qui émane d'un tiers. Donc pour faire preuve, le titre invoqué par celui qui se dit propriétaire doit être commun à la partie contre laquelle il s'en prévaut (1).

3. DES MARQUES DE NON-MITOYENNETÉ.

534. Aux termes de l'article 654, « il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné. » Dans ce cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel est l'égout. La raison en est que l'égout est un inconvénient; si le mur était commun, on ne l'aurait pas construit de manière que l'un des voisins eût seul la charge de l'égout; il y a donc présomption de propriété exclusive en faveur de celui qui supporte seul la charge. Cette marque de non-mitoyenneté, écrite dans le mur, doit l'emporter sur la présomption générale de mitoyenneté.

Il y a encore marque de non-mitoyenneté lorsqu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon, ou des filets et corbeaux de pierre, s'ils y ont été mis en bâtissant le mur. Le *chaperon* est une espèce de toit placé au haut du mur; quand le chaperon n'existe que d'un côté, le mur présente un plan incliné, et par suite l'égout est du côté où se trouve le chaperon; de là une présomption de propriété exclusive en faveur du propriétaire qui reçoit les eaux. Le *filet* est la partie du chaperon qui déborde le mur pour empêcher les eaux pluviales de le dégrader; quand il n'y a de filets que

(1) Aubry et Rau, t. II, p. 421 et note 16. Comparez Demolombe, t. XI, p. 368, n° 334, 335.

d'un côté, la charge de l'égout pèse exclusivement sur le fonds du côté duquel sont les filets, ce qui fait présumer que le maître de ce fonds a la propriété exclusive du mur. Les *corbeaux de pierre* sont des pierres en saillie destinées à supporter les poutres et solives du bâtiment que l'on construit ou que l'on construira plus tard; dans ce cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont les corbeaux, parce que la construction du mur témoigne qu'il ne doit servir qu'à lui (1).

La loi veut que les filets et les corbeaux soient de pierre. Pothier nous en dit la raison : c'est qu'il serait très-facile à un voisin qui voudrait s'attribuer la propriété du mur, de faire de son côté de ces filets en plâtre, à l'insu du voisin (2). Par la même raison, la loi exige que les filets et les corbeaux aient été placés en bâtissant le mur. S'ils l'ont été depuis, la raison de la présomption cesse, et par suite la présomption de mitoyenneté conserve toute sa force. Ce sont les gens de l'art qui décideront si les filets et corbeaux ont été mis lors de la construction du mur. Ils décideront aussi si les filets et corbeaux ont la destination que la loi leur suppose, et à raison de laquelle elle présume la non-mitoyenneté du mur. Ainsi il a été jugé que le filet n'est plus une présomption de propriété exclusive, quand il n'a pas pour objet de faciliter l'égout (3).

Il y a quelque difficulté concernant la preuve. Des filets de pierre existent dans un mur; faut-il que celui qui invoque ces marques de non-mitoyenneté prouve qu'ils ont été mis en bâtissant? L'affirmative n'est pas douteuse, puisque c'est là une condition requise par la loi pour que la présomption existe, et c'est au demandeur à établir l'existence de la présomption dont il se prévaut. Mais que faut-il décider si ces marques existent depuis trente ans? Merlin répond que leur existence trentenaire est une présomption légale qu'elles ont été faites régulièrement (4).

(1) Pardessus, t. 1^{er}, p. 379, n° 162. Duranton, t. V, p. 308, n° 309. Demolombe, t. XI, p. 370, n° 336.

(2) Pothier, *De la société*, n° 205. Demolombe, t. XI, p. 372, n° 337.

(3) Rennes, 9 juillet 1821 (Daloz, au mot *Servitude*, n° 436).

(4) Merlin, *Répertoire*, au mot *Mitoyenneté*, § 1, n° 6, suivi par tous auteurs (Aubry et Rau, t. II, p. 422 et note 20).

Cela est douteux. L'expression, en tous cas, est inexacte : il ne peut être question d'une présomption légale sans loi. Il faut donc voir si la prescription trentenaire dispense celui qui invoque des marques de non-mitoyenneté de l'obligation de prouver qu'elles ont été placées en bâtissant. La prescription fait acquérir la propriété; nous verrons plus loin si les marques de non-mitoyenneté peuvent être combattues par la prescription. Pour le moment, il s'agit de savoir si celui qui allègue ces marques comme présomption de non-mitoyenneté est dispensé de prouver, après trente ans, qu'elles ont été mises en bâtissant. La prescription trentenaire a deux effets : elle est extinctive ou acquisitive. La prescription acquisitive est hors de cause, elle exige des conditions spéciales de possession. Quant à la prescription extinctive, elle ne pourrait être opposée au voisin qui ne demande rien, parce qu'il a pour lui la présomption de mitoyenneté; c'est l'autre propriétaire qui se prévaut de marques de non-mitoyenneté pour soutenir qu'il est propriétaire exclusif : il faut qu'il le prouve, et est-il dispensé de la preuve parce que l'état des choses sur lequel il se fonde existe depuis trente ans? La loi n'attache pas cet effet à la longue durée des marques; et dans le silence de la loi, nous ne voyons pas sur quel principe on se fonderait pour dispenser le demandeur de prouver le fondement de sa demande.

535. Si les marques de non-mitoyenneté existent des deux côtés du mur, sera-t-il présumé mitoyen? Dans l'ancien droit, on admettait cette présomption. Le code ne la reproduit pas; cela décide la question. Si le mur est un de ceux que l'article 653 présume mitoyens, on n'a pas besoin d'invoquer les marques de non-mitoyenneté. Que si le mur n'est pas présumé mitoyen par la loi, il est par cela même propriété exclusive de l'un des voisins, et cette preuve ne peut pas être combattue par des marques qui semblent indiquer que le mur est commun; cela peut être probable, mais une probabilité n'est pas une présomption légale. Si donc il y avait dans les champs un enclos, et que la propriété contiguë ne fût pas close, le mur serait la propriété du maître de l'enclos, quand même il présente-

rait des deux côtés des marques de non-mitoyenneté, des chaperons, par exemple, ou des filets (1).

536. Peut-on invoquer d'autres marques de non-mitoyenneté que celles qui sont énumérées dans l'article 654? La question est controversée et a donné lieu à trois opinions diverses. Elle ne nous paraît pas douteuse. L'article 653 commence par dire que les présomptions de mitoyenneté tombent quand il y a des marques du contraire. Si le législateur avait voulu admettre toutes les marques qui étaient usitées ou qui pourraient s'introduire à l'avenir, il aurait dû se borner à poser le principe en renvoyant aux usages locaux; est-là ce qu'il a fait? Du tout; il définit avec soin dans l'article 654 quelles sont les marques de non-mitoyenneté. Vainement dit-on que l'article n'est pas conçu en termes restrictifs; la restriction résulte de la nature même de ces marques. En effet, elles établissent une présomption de propriété exclusive: « dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre. » Il y a donc une présomption de propriété dans les cas prévus par la loi. Etend-on des présomptions? La question seule est une hérésie juridique, les présomptions légales étant, par leur essence, de la plus stricte interprétation. S'il fallait appuyer cette décision sur l'intention du législateur, nous invoquerions l'autorité d'Albisson, le rapporteur du Tribunal, lequel dit dans son discours: « Le projet imprime le sceau de la loi à la mitoyenneté *présumée*; » puis « il *détermine précisément* les marques de non-mitoyenneté. » A quoi bon déterminer avec tant de précision ces marques, en entrant dans des détails techniques, si l'on voulait s'en rapporter non-seulement au fait actuel, mais encore au fait futur (2)?

536 bis. Comment les présomptions de non-mitoyenneté

(1) Demolombe, t. XI, p. 374, n° 339. Duranton, t. V, p. 314, n° 312. Aubry et Rau, t. II, p. 422 et note 23.

(2) Aubry et Rau, t. II, p. 422 et note 18. Rennes, 9 juillet 1821 (Dalloz, au mot *Servitude*, n° 436). Angers, 3 janvier 1850 (Dalloz, 1850, 2, 18). En sens contraire, Demolombe, t. XI, p. 378, n° 341. Liège, 19 janvier 1861 (*Pasicrisie*, 1861, 2, 235). Il y a une troisième opinion soutenue par Mourlon, *Répétitions*, t. 1^{er}, p. 773.

peuvent-elles être combattues? L'article 653 dit que les présomptions de mitoyenneté cèdent devant un titre ou la marque du contraire; dans l'article 654, il n'est rien dit de la preuve contraire à la présomption de propriété exclusive qui résulte des marques de non-mitoyenneté. Il faut donc appliquer le droit commun. Or, il est de principe que toute présomption légale admet la preuve contraire, sauf dans les cas prévus par l'article 1353, et il est certain que les présomptions de propriété ne rentrent dans aucune de ces exceptions. La preuve contraire est donc admise. Et qu'entend-on par là? Les preuves de droit commun, telles qu'elles sont formulées au titre des *Obligations*. Il y a, sous ce rapport, une différence entre la présomption de l'article 654 et celle de l'article 653. Dans l'article 653, la loi énumère les preuves contraires, et comme elle ne mentionne que le titre et les marques de non-mitoyenneté, on en a conclu que la preuve testimoniale était exclue. On ne peut pas dire cela de la présomption de propriété que l'article 654 établit, puisque, dans le silence de la loi, c'est le droit commun qui doit recevoir son application; donc on peut alléguer non-seulement des titres authentiques ou sous seing privé, mais aussi la preuve testimoniale, bien entendu dans les limites tracées par le code civil (1).

537. Les signes de non-mitoyenneté céderaient donc devant un titre qui établirait la mitoyenneté. Il faut dire plus: le titre pourrait établir la propriété exclusive du mur en faveur de celui des voisins du côté duquel ne seraient pas l'égout, les filets ou corbeaux de pierre, car la présomption n'est qu'une probabilité, et il ne peut plus s'agir de probabilité quand on est en présence de la certitude. On fait cependant une restriction à cette décision: il y a des auteurs qui enseignent que les marques l'emporteraient si elles avaient une existence de trente ans postérieure au titre. Nous croyons avec Duranton que c'est une erreur. Le titre donne la preuve certaine soit de la mitoyenneté, soit de la propriété exclusive du mur en faveur de celui qui n'a pas les marques pour lui; or une preuve certaine ne

(1) Demante, *Cours analytique*, t. II, p. 600. n° 507 bis VI

peut pas être combattue par des probabilités; la loi permet bien d'opposer des marques de non-mitoyenneté à une présomption de mitoyenneté, elle ne permet jamais de combattre un titre par des présomptions. Il en serait autrement si, outre les marques de non-mitoyenneté, le voisin avait opposé à celui qui a un titre une contradiction contre le droit qui en résulte; encore est-il douteux que la contradiction seule suffise; elle ne pourrait être invoquée, nous semble-t-il, qu'à l'appui de la prescription; car on a beau contredire un titre, on ne peut par là détruire une preuve à laquelle on a concouru, puisque nous supposons que le titre est commun aux deux voisins (1). Il nous reste à voir si l'on peut se prévaloir de la prescription.

4. DE LA PRESCRIPTION.

538. La prescription peut-elle être invoquée contre les présomptions de mitoyenneté et de non-mitoyenneté? L'affirmative n'est pas douteuse. Qu'est-ce, en effet, qu'une présomption? Une preuve reposant sur une probabilité. Cette preuve disparaît devant un titre, c'est-à-dire devant un fait juridique, tel qu'une convention qui établit d'une manière certaine la propriété ou la mitoyenneté. Or, la prescription est aussi un titre; le code la place parmi les modes qui transmettent la propriété (art. 711); c'est même le plus puissant des titres, car elle a été établie précisément pour mettre fin à l'incertitude que laissent les preuves, fût-ce la preuve littérale. Donc la prescription peut à plus forte raison être opposée à de simples probabilités érigées en présomptions. Quel est, en définitive, l'effet des présomptions légales? Elles dispensent de toute preuve celui au profit duquel elles existent (art. 1352); mais l'autre partie est admise à la preuve contraire; eh bien, elle fait cette preuve en établissant qu'elle a acquis la propriété exclusive ou la mitoyenneté par la prescription.

(1) Duranton, t. V, p. 312, n° 311 et les auteurs cités par Aubry et Rau, t. II, p. 422, note 22. En sens contraire, Pardessus, t. 1^{er}, p. 377, n° 161, et Taulier, t. II, p. 382.

Cela répond à l'objection que l'on pourrait tirer du silence de la loi. En établissant la présomption de mitoyenneté pour les haies qui séparent deux héritages, l'article 670 ajoute : « S'il n'y a titre ou *possession suffisante* au contraire. » Le code ne mentionne pas la *possession*, quand il est question des présomptions qui établissent la mitoyenneté d'un mur (art. 653), et l'article 654, d'où résulte une présomption de propriété exclusive, ne réserve aucune preuve contraire. Mais le silence de l'article 653 ne prouve pas plus que le silence de l'article 654; il ne suffit pas du silence de la loi pour écarter l'application des principes généraux, il faut pour cela un texte qui établisse une exception. Dès qu'il n'y a pas d'exception, nous restons sous l'empire de la règle (1).

539. Un mur est présumé mitoyen, aux termes de l'article 653. L'un des communistes peut-il en prescrire la propriété exclusive? En principe, la question ne souffre aucun doute. Il a toujours été admis que l'un des copropriétaires d'une chose indivise en peut acquérir la propriété exclusive par la prescription. En fait, la prescription sera toujours très-difficile à établir. Il faut naturellement que les conditions requises par la loi existent; il faut donc une possession à titre de propriétaire; or, celui qui allègue la prescription était copropriétaire, il avait donc le droit de faire des actes de propriété; comment distinguer la possession de communiste de la possession de propriétaire exclusif? On dira qu'il y a des actes que le communiste ne peut pas faire en cette qualité; si donc il les fait, il y a acte de propriété exclusive, partant une possession suffisante pour prescrire. Cela serait vrai s'il ne pouvait pas faire ces mêmes actes à titre de servitude; or, le communiste peut acquérir une servitude sur la chose commune. De là une nouvelle difficulté; en pratiquant des fenêtres dans un mur mitoyen, le communiste a-t-il agi à titre de propriété ou à titre de servitude? Les difficultés sont réelles, mais une difficulté de preuve ne constitue pas une impos-

(1) Demante, *Cours analytique*, t. II, p. 599, n° 507 bis V.

sibilité légale; ce sont des questions de fait abandonnées à la prudence du juge (1).

Un mur est la propriété exclusive de l'un des voisins, soit qu'il ait un titre, soit qu'il y ait de son côté des marques de non-mitoyenneté. L'autre voisin en pourra-t-il acquérir la mitoyenneté par la prescription? La décision est la même, et les difficultés de fait ne sont guère moindres. On peut prescrire la propriété, donc aussi la copropriété. Mais comment distinguer les actes de possession impliquant l'exercice d'une propriété exclusive de ceux qui ne supposent que la copropriété? Et comment distinguer la possession de communisme de celle qui n'est exercée qu'à titre de servitude? Il a été jugé que le fait de l'un des voisins d'adosser contre un bâtiment séparatif de propriétés le mur d'une plate-bande, d'y appuyer des espaliers, d'y fixer des crochets en fer pour soutenir des arbres, ne constitue que des actes de simple tolérance qui ne peuvent faire acquérir ni propriété ni copropriété (2). Il est difficile d'approuver ou de critiquer des arrêts de fait, tout dépendant de l'appréciation des circonstances de la cause.

540. Quel est l'effet de la possession annale? Détruit-elle les présomptions établies par le code en matière de mitoyenneté? La question est surtout agitée pour les haies mitoyennes, mais elle peut aussi se présenter pour les fossés et les murs mitoyens; les principes, dans tous les cas, sont les mêmes. Il y a une différence de rédaction dans les textes, mais qui est insignifiante. Nous en avons déjà fait la remarque. L'article 670, aux termes duquel la haie qui sépare deux héritages est mitoyenne, ajoute: « S'il n'y a possession suffisante au contraire; » les articles 653, 654 et 666 ne contiennent pas cette réserve. Mais il est incontestable que si la possession annale détruit la présomption de mitoyenneté d'une haie, elle doit suffire aussi pour détruire la présomption de mitoyenneté des fossés et des murs. La question divise les auteurs; la jurisprudence est

(1) Voyez les autorités citées par Aubry et Rau, t. II, p. 421, note 14. Pau, 18 août 1834 (Daloz, au mot *Servitude*, n° 413, 2°).

(2) Arrêt précité de Pau du 18 août 1834. Comparez Demolombe, t. XI, p. 385, n° 347; Aubry et Rau, t. II, p. 423 et note 24.

constante, elle se prononce contre l'effet que l'on veut attribuer à la possession annale. Nous n'hésitons pas à nous ranger du côté de la jurisprudence.

La question se réduit à des termes très-simples. Qu'est-ce qu'une présomption de mitoyenneté ou de propriété exclusive? Toute présomption est un mode de preuve, rien que cela; sur ce point les partisans de l'opinion que nous combattons ont parfaitement raison. La preuve de quoi? Que celui qui a cette présomption en sa faveur est propriétaire ou copropriétaire du mur litigieux. Et qu'est-ce que la possession annale? Celui qui depuis une année est en possession paisible d'un fonds, à titre non précaire, a les actions possessoires pour se faire maintenir en possession (code de procédure, art. 23). Celui qui se prétend propriétaire du fonds peut encore agir au pétitoire, mais là il doit prouver sa propriété; tandis que le possesseur maintenu en possession n'a rien à prouver. Comment le demandeur établira-t-il qu'il est propriétaire? Il fera cette preuve d'après le droit commun; si donc il a en sa faveur une présomption, il peut l'invoquer. Il suffit d'appliquer ces principes élémentaires à notre question pour la décider. L'un des voisins est ou se prétend en possession de la mitoyenneté d'un mur; l'autre se dit propriétaire exclusif du mur litigieux. Si le premier possède depuis un an, à titre non précaire, il l'emportera au possessoire, le juge de paix le maintiendra en possession de la mitoyenneté. L'autre pourra agir au pétitoire, et là il sera tenu de prouver qu'il est propriétaire du mur. Comment fera-t-il cette preuve? D'après le droit commun, donc en invoquant un titre ou la prescription; il peut aussi se prévaloir des présomptions établies par les articles 653 et 654, c'est la plus facile des preuves, puisqu'elle résulte de la loi; il n'aura qu'une chose à prouver, c'est que la présomption existe en sa faveur. Le défendeur lui opposera-t-il la possession annale? dira-t-il que cette possession détruit la présomption légale? On le prétend; mais cela est en opposition avec les principes élémentaires que nous venons de rappeler. La possession annale n'a d'autre effet que de maintenir le possesseur dans sa possession, et de forcer son adversaire à

agir au pétitoire, où, comme demandeur, il devra faire preuve de sa propriété. Eh bien, il la prouve par la présomption légale des articles 653 et 654. Vainement le possesseur lui opposera-t-il que la possession annale établit en sa faveur une présomption de propriété; le seul effet de cette présomption de propriété est de le maintenir en possession et de rejeter sur son adversaire le fardeau de la preuve quand le débat s'engagera au pétitoire. Cette preuve, il la fait en invoquant la présomption légale, conformément aux articles 1350 n° 2 et 1352. Dès lors il n'a plus rien à prouver; sauf au défendeur à faire la preuve contraire. Cette preuve contraire, il ne la fera évidemment pas en se prévalant de la possession annale, car la possession annale n'a rien de commun avec la propriété (1).

III. Obligations dérivant de la mitoyenneté.

a) Réparations et reconstruction.

541. La mitoyenneté est une copropriété. De là suit le principe formulé par Pothier : « La communauté du mur mitoyen forme, entre ceux auxquels il appartient en commun, les mêmes obligations que forme la communauté des autres choses. » Chacun des voisins, continue Pothier, est donc obligé d'apporter à la conservation du mur mitoyen les soins que les pères de famille ont coutume d'apporter à la conservation de ce qui leur appartient. Si donc le mur était dégradé ou ruiné par la faute de l'un des communistes, pour avoir été froissé par les charrettes de ce voisin, ou par celles qu'il recevait dans sa cour, il serait tenu de réparer ou de reconstruire le mur à ses dépens, car il est en faute de n'avoir pas mis des bornes ou de n'avoir pas préservé le mur d'une autre manière, comme tout propriétaire le ferait (2).

(1) Demolombe, t. XI, p. 386, n° 349. Aubry et Rau, t. II, p. 422 et note 21. Marcadé, t. II, p. 581-583, article 670, n° III. En sens contraire, Duranton, t. V, p. 317, n° 314. Ducaurroy, Bonnier et Roustain, t. II, p. 206, n° 305; Mourlon, *Répétitions*, t. 1^{er}, p. 784. Nous donnerons la jurisprudence en traitant des haies mitoyennes.

(2) Pothier, *De la société*, n° 219.

542. L'article 655 consacre une conséquence de ces principes : « 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. » Comme le mur peut ne pas être mitoyen pour le tout, les frais doivent être proportionnés au droit de chacun. Pour la partie commune, ils sont supportés en commun, c'est-à-dire par moitié, quelle que soit la valeur des deux héritages; le mur n'en est pas moins une propriété commune aux deux voisins. Il n'y a pas à distinguer si les réparations sont seulement nécessaires d'un côté du mur, ou si elles portent sur les deux faces. Un arrêt de la cour de Grenoble a jugé que, dans le premier cas, le propriétaire du côté duquel les réparations se font doit seul payer la dépense (1). Il faut se garder d'ériger cette décision en principe, elle peut être juste en fait, s'il y a faute de la part de ce propriétaire; c'est ce que l'arrêt ne constate pas. S'il n'y a pas faute, il faut appliquer le principe que là où les droits et les intérêts sont communs, les charges aussi doivent être communes (2).

543. Si les réparations et reconstructions sont devenues nécessaires par la faute de l'un des voisins, les frais seront à sa charge. C'est la conséquence du principe établi par Pothier (n° 541). Il faut ajouter qu'il sera tenu de réparer le dommage que les réparations ou reconstructions pourront causer à son copropriétaire : telles sont les privations de jouissance, les incommodités, les pertes que le voisin aura éprouvées. C'est l'application du droit commun concernant les faits dommageables. Domat, suivant en cela les lois romaines, met une restriction à cette obligation : si le voisin avait fait des peintures précieuses sur le mur commun, on ne devrait lui tenir compte que de la valeur de peintures ordinaires, car lui-même est coupable, en ce cas, de quelque imprudence (3). Les juges peuvent admettre ce tempérament d'équité, car c'est à eux à apprécier

(1) Grenoble, 20 juillet 1822 (Daloz, au mot *Servitude*, n° 476, 2°).

(2) Demolombe, t. XI, p. 447, n° 387. Aubry et Rau, t. II, p. 423 et note 25.

(3) Domat, *Lois civiles*, livre I, titre XII, section IV, n° 4.