

Dossier : 0000000 – CB/  
SALVAT Robert C/

## Conclusions récapitulatives d'appel

### **POUR :**

Monsieur Robert, Yves, Louis SALVAT, né le ..... , de nationalité française,  
demeurant, .....

APPELANT

Ayant pour avocat

SCP BOBEE-TESSIER, avocats associés pris en la personne de Maître Christophe BOBEE

### **CONTRE :**

Monsieur "Cccc" "DDDDD", de nationalité française, demeurant .....

INTIME

Projet Conclusions Récapitulatives SALVAT (24-03-2019)

## PLAISE A LA COUR

Attendu que la cour d'appel a été saisie par déclaration de saisine du 22 mai 2019 de Monsieur SALVAT faisant suite à un [arrêt rendu par la troisième chambre civile de la Cour de Cassation du 8 juin 2017](#) qui a cassé et annulé en toutes ses dispositions l'arrêt rendu le 4 février 2016 entre les parties par la Cour d'Appel de Rouen.

La cour de cassation a renvoyé les parties devant la Cour d'Appel de Rouen autrement composée.

C'est dans ces conditions que se présente cette affaire.

### I. RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCÉDURE

#### 1. EXPOSE DES FAITS

##### 1.1. Construction des maisons SALVAT et "DDDDD".

Robert SALVAT est propriétaire d'une maison de famille, avec jardin, 25 rue ... ..... à ROUEN, cadastrée section DH n° 36, héritée de ses parents. La maison a été construite en 1885 ; la propriété est d'une contenance totale de 4a 75ca. Son terrain d'assiette est contigu à celui sur lequel se trouve la maison avec jardin de l'intimé, M. "Cccc" "DDDDD", 25-bis rue ... ..... à ROUEN, cadastrée section DH n° 37. Cette seconde maison a été construite vers 1904 « *par enhachement* » sur une partie du grand jardin du n°25 ; cette propriété est d'une contenance totale d'environ 160 m<sup>2</sup>.

L'intimé l'a achetée en 1999 (cf. Extrait du plan cadastral DH : Pièce N°2)

Les deux maisons se touchent par leurs façades respectives, EST/OUEST.

Il est établi par le géomètre-expert Jean-François POILEUX, missionné et rémunéré par l'intimé, que la maison "DDDDD" n'a pas de mur sur sa façade OUEST ; elle utilise le mur porteur de la façade-EST de la maison SALVAT, antérieurement bâtie et qui est plus haute d'un étage.

##### 1.2. Limite SUD du jardin "DDDDD".

Le terrain est en pente ; les maisons sont construites à flanc de colline.

Le « *mur-bahut Sud* » du jardin du « 25-bis » n'est pas un mur de clôture entre le « n°25 » et le « n°25-bis » ; la fonction de ce mur est de retenir la terre du jardin "DDDDD", qui est en terrasse (Procès verbal de constat pièce 1).

Le grillage que le mur supporte est un garde-corps ; la longueur du mur n'est déterminée que par son utilité : ainsi, il trouve son extrémité Sud/Ouest quand il n'y a plus de terre à retenir, c'est-à-dire quand il a épuisé sa fonction. De ce fait, la limite de l'angle Sud/Ouest du n°25-bis est imprécise.

Ce mur-bahut de soutènement a été bâti lors du nivellement du jardin "DDDDD", soit aux alentours de 1904.

### 1.3. Limite OUEST du jardin "DDDDD".

1.3.1. Il a été cherché, avec l'aide de la Chambre des Notaires de Rouen, les actes anciens, relatifs aux deux propriétés du 25 et du 25-bis, rue ... ..... à Rouen ; la recherche a été longue mais fructueuse ; elle corrobore l'historique oral des lieux, tel que relaté par les propriétaires précédents (Monsieur et Madame WARTELLE pour la maison SALVAT et Mademoiselle Edith LANGLOIS pour la maison "DDDDD").

La ligne séparative Ouest des deux propriétés est matérialisée par une « *haie vive* », plantée de cyprès, de direction Nord / Sud ; cela est établi par un cahier des charges, dressé le 30 avril 1912 par Me Louis Le Bertre, alors Notaire à Mesnil-Esnard (Pièce 3).

Cette « *haie vive* » de séparation avait un caractère mitoyen à l'origine ; ainsi, il est indiqué dans ce cahier des charges de 1912 : « (...) à cet égard, il est déclaré que la haie séparant la propriété désignée sous l'article deuxième d'avec celle désignée sous l'article troisième sera mitoyenne et comme telle entretenue à frais communs. » ; sachant qu'il résulte du même cahier des charges que « l'article deuxième » désigne la propriété du 25-bis rue ... ..... à Rouen et que « l'article troisième » désigne la propriété du 25 rue ... ..

Le cahier des charges de 1912 est manuscrit ; la lecture en est malaisée ; il a été demandé au notaire la SCP J.M. Vauchelle & J.Ph. Bougeard, qui a succédé à Me Le Bertre, d'en adresser une copie dactylographiée ; le notaire a seulement envoyé un agrandissement, exécuté à l'étude notariale, du passage malaisé à lire (Pièce n° 4).

La vente du « lot devenu SALVAT » et du « lot devenu "DDDDD") a été faite par un acte de vente du 24 juin 1912 à un seul acquéreur, Monsieur DUVIGNEAU, aux conditions du « cahier des charges du 30 avril 1912 » (pièce 16 contrat de vente DUVIGNEAU du 24 juin 1912 établi par Maître LE BERTRE).

De 1912 à 1921, ce nouveau propriétaire commun, Monsieur DUVIGNEAU habitait la petite maison du 25 bis est donnée en location la grande maison du 25 de la rue ... ..

Postérieurement à 1921, l'historique des deux maisons reste toujours connu par le témoignage de Mademoiselle Édith LANGLOIS.

La « *haie vive* » a été mitoyenne pendant un temps allant du cahier des charges de 1912, jusqu'à un nouveau « *cahier des charges* » dressé le 11 octobre 1921 par Me Boutrolle, par lequel la « *haie vive* » a été déclarée « *non mitoyenne* » (Pièce 5) ; le titre de propriété SALVAT, du 5 juillet 1967, cite ce « *cahier des charges* » (Pièce 6 : Extrait du titre de propriété SALVAT).

Évidemment, la modification n'a de conséquence que sur la charge de l'entretien de la « *haie vive* », qui incombe donc à "Cccc" "DDDDD" ; cela n'a eu aucune conséquence sur la délimitation des propriétés du 25 et du 25-bis, qui continuent d'être bornées par la « *haie vive* ». A cet égard, le cahier des charges de 1921 continue de considérer que la « *haie vive* » est bien une limite de séparation : « (...) la haie vive séparant l'article premier de l'article deuxième (...) » (cf. page 6 du cahier des charges de 1921, ajout en marge). Il faut souligner,

sur ce point, que le cahier des charges de 1921 use de la même tournure de phrase que le cahier des charges de 1912 ; ce premier cahier des charges de 1912 n'est pas réécrit, il est amendé sur un détail.

**1.3.2.** Un faible grillage, de direction Nord / Sud, qui double la « *haie vive* », a été posé, côté SALVAT, il y a de cela une vingtaine d'années, au temps où les propriétés appartenaient, l'une à SALVAT père, l'autre à Édith LANGLOIS. Ce grillage n'est pas une ligne séparative des deux propriétés qui aurait été posé à la suite d'une opération de bornage. Le grillage, qui est sur la propriété SALVAT, n'a été posée que pour empêcher la chienne caniche, de la regrettée Édith LANGLOIS (propriétaire précédente du n°25-bis), de passer par le « 25 », de traverser la rue et de risquer d'être écrasée par une voiture.

Le grillage n'est pas continu ; un portillon, grillagé et sans serrure, assure le libre passage d'un jardin à l'autre (Pièce 7) ; ce portillon grillagé n'est pas implanté sur une limite de propriété.

Avant la pose du portillon, au droit des façades sud des propriétés SALVAT et "DDDDDD", il y avait un grand rosier grimpant, soutenu par une armature en fer d'environ deux mètres de haut : Un passage était donc ménagé d'un jardin à l'autre en passant sous le rosier grimpant. L'armature en fer était scellée sur les deux façades, à la limite de propriété au droit des façades sud des deux maisons.

La pièce numéro 8 atteste d'un état des lieux, qui est datée de l'été 1975 (environ) ; on voit la « *haie-vive* » qui est la limite de séparation entre les deux propriétés ; le grillage de sécurité, pour animaux domestiques, n'a pas encore été posé sur la propriété SALVAT.

La pièce numéro 9 correspond à une planche photographique qui témoigne de l'évolution de l'état des lieux entre 1975 et 2009 et de l'arrachage progressif de la haie vive.

Il est clair que le grillage de sécurité aurait dû être enlevé, à la disparition d'Élisabeth LANGLOIS, propriétaire de la maison devenue "DDDDDD".

#### **1.4. Servitudes « par destination du père de famille ».**

**1.4.1.** Il existe une servitude de passage, entre les deux jardins, matérialisée par l'interruption de la continuité de la « *haie vive* », laquelle ne court pas jusqu'aux façades des deux maisons, mais se termine par un pied de troène et anciennement par le grand rosier grimpant et son armature.

Ce pied de troène a été arraché en juin ou en août 2018 par Monsieur "DDDDDD".

Il s'agit d'une servitude dite « *par destination du père de famille* », du fait que les deux propriétés du 25 et du 25-bis avaient été réunies dans une même main (cf. cahiers des charges de 1912 et 1921, précités). On sait qu'une telle servitude n'a pas besoin d'être mentionnée dans un titre authentique pour exister ([Civ. 3e 28 mai 2003 n° 01-00566, Bull. n° 117](#)).

Il résulte de la servitude de passage entre les deux jardins, que la ligne séparative des deux propriétés n'est pas matérialisée à cet endroit (elle forme un angle à mesurer).

Pourtant, M. "Cccc" "DDDDDD" niait l'existence de cette servitude de passage ; ainsi, il n'entretenait pas et obstruait le passage entre les deux jardins jusqu'à une date très récente (juin août 2018). Par le fait qu'il n'obstrue plus le passage, on pouvait penser que Monsieur

"Cccc" "DDDDD" avait changé d'avis et qu'il reconnaît donc l'existence de cette servitude de passage, qu'il niait auparavant.

Le concluant a interrogé son voisin, par courrier recommandé du 25 septembre 2018, sans obtenir de réponse, PIECE 10 ; cependant, dans ses conclusions en réplique de septembre 2019, "Cccc" "DDDDD" a continué à nier l'existence d'une servitude de passage.

**1.4.2.** Il existe, par ailleurs, une servitude de vue (également « *par destination du père de famille* ») qui tient au fait qu'au moment de la construction de la deuxième maison (n°25-bis), qui est plus récente, la fenêtre côté Sud-Ouest a été percée à moins de 60 centimètres de la maison voisine existante, qui appartenait à l'époque au même propriétaire). Sans l'existence de cette servitude de vue, l'article [679 du code civil](#) serait violé (Pièce 11 photographie).

#### **1.5. Servitude attachée à une conduite de gaz qui alimente la maison SALVAT.**

Une conduite de gaz (tuyau de plomb) alimentant la maison SALVAT, qui a été posée vers 1885 et qui est donc antérieure à la construction de la maison "DDDDD" et du nivellement de son terrain (vers 1904), traverse en diagonale le jardin "DDDDD".

Cette conduite de gaz dont Robert SALVAT avait connaissance, a été repérée : Gaz de France (GDF) a fait un relevé précis du tracé de cette canalisation de gaz et a établi un rapport, dont seul M. "DDDDD" a été rendu destinataire.

M. "DDDDD" refuse de produire ce rapport.

Approximativement, sur le plan de l'expert PASSEPONT (voir ci-après), la conduite de gaz part du point H (pilastre SALVAT), traverse en diagonale le jardin "DDDDD", pour aboutir sensiblement au niveau du point B.

## **2. Exposé des faits relatifs à une demande indemnitaire reconventionnelle de 9 800 €, en réparation du préjudice, qui a découlé des agissements "DDDDD" dans le bornage amiable et judiciaire.**

**2.1.** En l'espèce, depuis un siècle, les propriétaires successifs des propriétés voisines du 25 et du 25 bis avaient vécu en bonne intelligence ; l'historique est clair, la limite EST / OUEST des propriétés est fixée par la « haie vive ».

L'actuel propriétaire du 25 bis, M. "Cccc" "DDDDD" n'est pas de bonne foi :

**2.1.1.** L'actuel propriétaire du 25 bis a arraché une partie de la « haie vive », à sa jonction au mur bahut SUD (cf. supra.) ; ensuite, il assigne son voisin en bornage.

Alors même que l'affaire de bornage est toujours pendante, il a arraché en juin, août 2018, un pied de troène centenaire qui marquait la limite NORD de la haie-vive et un plant de lilas qui marquait la limite SUD de la haie-vie.

C'est à cause de son fait, que la Cour devra reconstituer, sur photographie d'époque, le tracé continu de la « haie vive ».

**2.1.2.** Comme il a été dit, M. "Cccc" "DDDDD" n'entretenait pas et obstruait le passage entre les deux jardins. Il a contesté l'existence d'une servitude de passage à cet endroit, à l'occasion d'un précédent litige devant le Tribunal administratif de Rouen.

2.1.3. M. "Cccc" "DDDDD" a souhaité agrandir sa maison en construisant en limite de propriété – c'est-à-dire à 106 centimètres d'une fenêtre du salon de la maison SALVAT – (cf. Pièce 11) alors même qu'il pouvait construire à trois mètres.

Sur la suggestion de son voisin SALVAT, il opère un bornage amiable de la limite OUEST de son jardin, (sans pour autant vérifier, au préalable, qu'il est en accord avec son voisin sur une limite de propriété) ; selon son expression « il passe en force » :

1. Son géomètre-expert POILEUX convoque le voisin SALVAT « à huitaine », sans s'assurer s'il est libre le jour du bornage (il n'importe, puisque : « *s'il n'est pas libre, il peut donner procuration à un voisin, à l'effet de signer le procès-verbal de bornage* »).
2. M. Robert SALVAT, qui est domicilié à PARIS, répond par courriel du 24 avril 2008 en indiquant ses dates de disponibilité ; la réunion est finalement reportée au 2 juin 2008 ; par nouveau courriel du 13 mai 2008, M. Robert SALVAT résume ce qu'il sait de l'historique des deux propriétés (Pièce 12) ; dans ce courriel, il demande que l'on trouve le cahier des charges de 1921, précité, qui donnerait une base certaine à l'historique oral des deux propriétés : « *Il faudrait évidemment mettre la main sur une copie complète de ce « cahier des charges ». A cet égard, il faudrait que "Cccc" [Dagréou] demande à la chambre des notaires de Rouen (39, rue Champ des Oiseaux – 76000 ROUEN – Téléphone : 02.35.88.63.88) quel est le notaire successeur de Me Boutrolle : c'est le successeur qui a conservé la minute du « cahier des charges » dont on a besoin ; sinon, elle a été versée aux archives départementales « série E » ; on peut facilement et rapidement en obtenir une copie. ».*
3. Pour autant, M. "Cccc" "DDDDD" se présente à la réunion de bornage du 2 juin 2008 sans le « cahier des charges de 1921 » et sans prévenir à l'avance qu'il n'a pas l'intention de l'apporter ; en revanche, il a requis un huissier de justice, ; en début de réunion, M. "Cccc" "DDDDD" refuse qu'il soit demandé au notaire une copie complète du « *cahier des charges* » de 1921 ; son géomètre-expert le conforte dans son refus.
4. C'est dans ces conditions que M. Robert SALVAT refuse de signer un procès-verbal de bornage, qui serait ainsi établi sur des bases erronées.
5. Au demeurant, à la réunion de bornage, le géomètre-expert indique, d'une manière sans doute partisane, que, puisque la « haie vive » dont il s'agit n'est pas mitoyenne, elle n'a pu être plantée qu'en retrait de 50 cm de la limite de séparation des deux propriétés du 25 et du 25-bis ; c'est-à-dire que selon lui, pour trouver la limite de séparation des deux propriétés, il faut mesurer 50 cm, en partant des racines de la « haie vive » et borner selon cette mesure. [Pour cela, le géomètre-expert s'est appuyé sur l'article [671 du code civil](#), selon lequel : « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. (...)* ». Cet article 671 est inopérant, au regard des faits du litige ; l'article idoine est,

évidemment, l'article [666 du code civil](#) qui prévoit que : « *Toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture, ou s'il n'y a titre, prescription ou marque contraire. (...)* ». Ainsi, le titre constitué par la combinaison des cahiers des charges de 1912 et 1921 établit que la « haie vive » est une limite de propriété, mais qu'elle n'est pas mitoyenne].

C'est donc en commettant une erreur de droit que le géomètre-expert POILEUX a proposé de prendre pour limite séparative des deux propriétés, le grillage de protection et non pas la « haie vive » de séparation mentionnée au « cahier des charges » de 1921 ; cela a évidemment conforté M. Robert SAVAT dans son refus de signer tout procès-verbal de bornage établi sur de telles bases.

Cette tentative de bornage amiable, dont M. "Cccc" "DDDDD" fait état dans ses conclusions devant le premier Juge, a donc échoué.

**2.1.4.** M. "Cccc" "DDDDD" a ensuite utilisé l'acte – sans valeur – dressé par son géomètre pour obtenir un permis de construire, n°08 5 9877, en trompant la vigilance de la Mairie de Rouen.

M. Robert SALVAT a attaqué le permis de construire devant le Tribunal administratif de Rouen (requête n°0900022-1, du 6 janvier 2009) ; la Mairie de Rouen a finalement retiré sa décision de délivrer le permis de construire.

Les agissements du géomètre-expert ont été jugés fautifs par le Conseil Régional de son Ordre, siégeant en formation disciplinaire (séance du 17 septembre 2009) ; le géomètre-expert a été sanctionné.

M. "Cccc" "DDDDD" tentait de se justifier en écrivant dans un mémoire en réplique du 27 mars 2010, devant le Tribunal administratif de Rouen :

*« Je voudrais préciser qu'ayant fait appel à un expert professionnel et expérimenté je n'avais pas de raison de remettre en cause le rapport qu'il m'a fourni. Je savais très bien que ce n'était pas signé et que ce n'était qu'une proposition de bornage mais je ne savais pas qu'il fallait établir au lieu de cela un procès verbal de carence. Ce n'est pas à moi de juger le travail d'un professionnel et donc d'assumer les erreurs si erreur il y a. »*

M. Robert SALVAT n'avait pas été destinataire – et ignorait l'existence – de l'acte fautif, dressé par le géomètre-expert POILEUX ; il l'a découvert en consultant le dossier de permis de construire à la mairie de Rouen.

**2.1.5.** Dans son projet d'agrandissement, pour lequel il avait obtenu le permis de construire litigieux, M. "DDDDD" entendait *empiéter encore davantage* sur la propriété SALVAT ; cf. Pièce 13 « Plan d'architecte du projet d'agrandissement, comparé au plan de délimitation des deux propriétés contiguës établi par le géomètre-expert » :

Pour comparaison, on a superposé au plan d'architecte du projet des travaux litigieux, qui est issu du permis de construire attaqué, celui qui est décalqué du plan POILEUX, présenté comme étant un bornage amiable.

Les corrections topographiques de M. "DDDDD", qui sont à son bénéfice, ne sont pas innocentes. Visiblement, il s'agit de pouvoir construire une pièce d'habitation *avec des angles droits* ; cela n'était pas possible en respectant la réalité du terrain et les titres de propriétés. Dans ses conclusions en réplique, "Cccc" "DDDDD" tente de minimiser son échec contentieux devant le Tribunal administratif, en rappelant qu'il avait demandé au Maire de ROUEN qu'il retire sa décision de lui accorder un permis de construire. Cependant, il n'avoue pas que la mairie de Rouen lui avait forcé la main, au vu du mémoire complémentaire SALVAT du 18 janvier 2009 (PIECE n°23) ; l'annulation était alors devenue encore plus certaine puisque ce mémoire complémentaire avait pour objet d'exposer au Tribunal le projet d'agrandissement, tel que Monsieur "DDDDD" l'avait « optimisé ».

2.2. La mauvaise foi avec laquelle M. "DDDDD" commerce avec son voisin SALVAT n'est pas seulement démontrée par et pour les faits et circonstances qui ont été rapportés ci-dessus. Il faut encore ajouter à la liste précédente les agissements suivants :

2.2.1. Dans son assignation en bornage, M. "DDDDD" a visé une copie du « procès-verbal de bornage » POILEUX; ce procès-verbal est notamment composé d'un plan des lieux ; dans ce plan des lieux, il apparaît que le « faible grillage de sécurité » qui est parallèle à la « haie vive » est porté par un mur-bahut, (à l'exemple de la limite Sud du jardin "DDDDD").

Or ce mur-bahut, dessiné en parallèle à la « haie vive », n'a jamais existé : il n'est mentionné dans aucun cahier des charges (1912 et 1921) ni aucun titre de propriété (1912 et 1967). En revanche le constat d'huissier de Maître Martine GAGER LERISSON établi que les piquets du « faible grillage de sécurité » sont fichés en pleine terre, sans maçonnerie. Monsieur "DDDDD" a produit un plan des lieux erronés, tant devant l'expert judiciaire PASSEPONT que devant le premier juge et la cour d'appel de Rouen le 4 février 2016.

Selon Robert SALVAT, il y a là une volonté d'insinuer le doute dans les esprits.

C'est dans ces conditions que le concluant a déposé une plainte pénale avec constitution de partie civile « *au soutien de l'action publique* » à l'encontre de Monsieur "DDDDD" pour usage de faux.

L'affaire est actuellement en cours d'instruction.

2.2.2. Dans ses écritures du 28 septembre 2011, devant le premier Juge, M. "DDDDD" soutient que son voisin SALVAT s'est montré « *agressif* » dans ses courriels ; cela aurait justifié, notamment, la convocation d'un huissier de justice au bornage amiable du 2 juin 2008.

M. "DDDDD" a manqué de produire au tribunal d'instance les courriels dans lesquels son voisin se serait montré « *agressif* », alors même qu'il y était invité et alors même qu'il était précisé que : « *Si M. "DDDDD" n'a pas conservé l'intégralité des lettres et courriels échangés, c'est bien volontiers que son voisin SALVAT lui ouvrirait ses archives* ».

M. "DDDDD" est toujours resté silencieux sur ce point.

Dans ce contexte, les agissements "DDDDD", dans le bornage amiable et judiciaire, empreints de mauvaise foi, portent préjudice à Robert SALVAT ; il réclame, par le fait, une indemnité réparatrice de 9 800 €.

### **3. Le Jugement du 11 juillet 2014 du tribunal d'instance de Rouen, frappé d'appel.**

Par Jugement avant-dire-droit du 4 juin 2012, M. PASSEPONT a été désigné en qualité d'expert ; le rapport d'expertise PASSEPONT a été déposé au greffe le 25 février 2013.

Le Tribunal d'instance, par le jugement du 11 juillet 2014 n°11-11-000507 :

- a homologué le rapport d'expertise PASSEPONT,
- a rejeté la totalité de la demande reconventionnelle SALVAT comme irrecevable,
- a partagé les dépens, dont les frais d'expertise, entre les parties.

C'est le jugement attaqué.

Projet Conclusions Récapitulatives SALVAT (24-09-2019)

## **DISCUSSION :**

Les moyens de réformation du jugement attaqué sont ceux tenant à :

- l'erreur de droit et à l'erreur de fait ;
- la rupture de l'égalité des armes, c'est-à-dire la violation de l'article 6. §.1. de la Convention européenne de sauvegarde des Droits de l'Homme et des libertés fondamentales ;
- le défaut ou le vice de motivation du jugement.

### **1. Sur l'erreur de droit et de fait.**

D'une manière générale, on verra que le premier Juge a manqué son office, qui résulte des articles [12](#) et [232](#) du code de procédure civile, en ne discutant pas le rapport d'expertise PASSEPONT au vu des observations SALVAT, tant juridiques que factuelles ; c'est une première erreur de droit.

Mais, ce faisant, il a fait siennes les erreurs de droit et de fait contenues dans le rapport d'expertise PASSEPONT.

En préliminaire avant discussion, il convient de rappeler quelles ont été les observations SALVAT qui ont été portées sur le rapport PASSEPONT.

#### **1.1. Examen des opérations d'expertise et du rapport PASSEPONT.**

Les opérations d'expertise ont été fructueuses, en tant qu'elles ont fait avancer la discussion et ont bien montré que :

- la limite de propriété sur le bâti, à partir de laquelle on délimite les jardins "DDDDD"/SALVAT, est à fixer au niveau de l'embasement du mur Est de la maison SALVAT ;
- M. "Cccc" "DDDDD", de son propre aveu, a arraché une partie de la « haie vive » qui constitue la limite de propriété (orientée Nord/Sud), déterminée par les cahiers des charges et titres de propriété (cf. §.1.1.1).

Pour autant, le rapport d'expertise PASSEPONT est entaché d'erreurs de droit et d'appréciation. (cf. §.1.1.2)

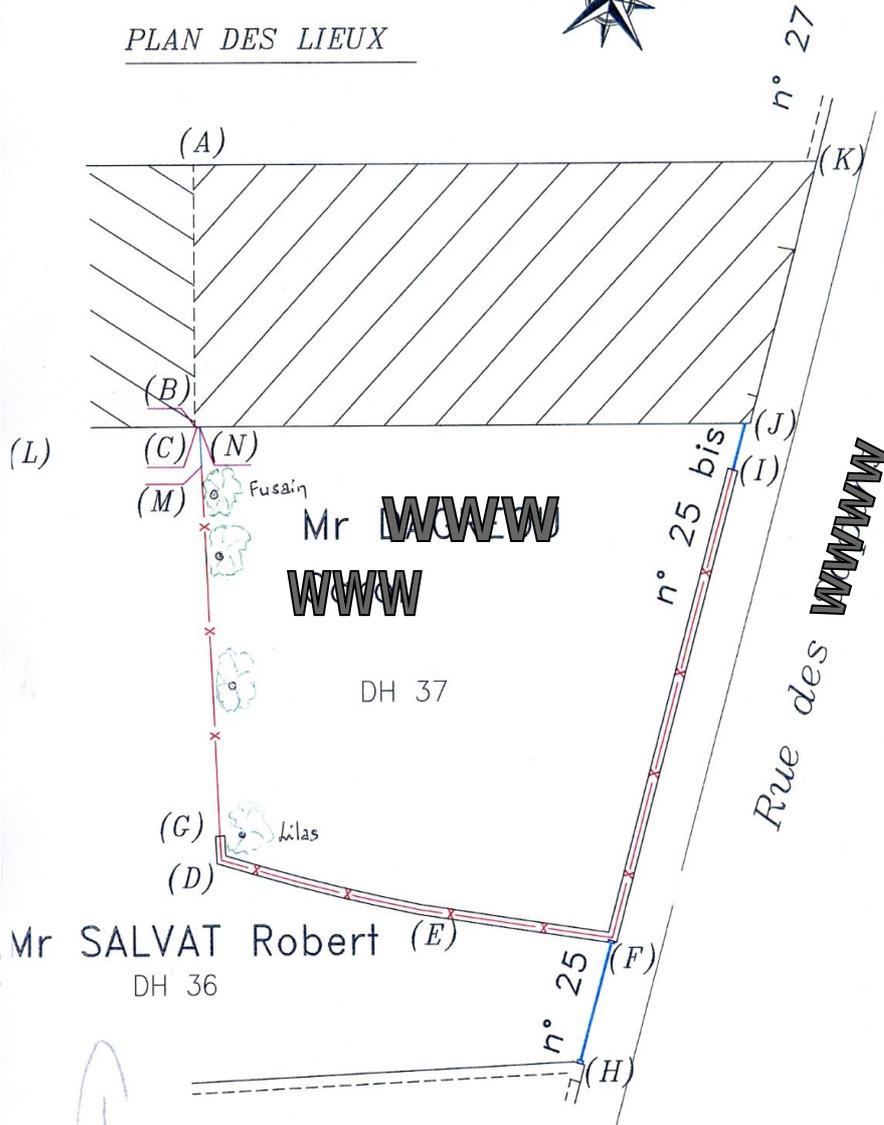
#### **1.1.1. Les progrès de la discussion, qui résultent des opérations d'expertise PASSEPONT :**

*[Les développements qui vont suivre font de nombreuses références au plan, annexe n°4, du rapport PASSEPONT ; ce plan est donc reproduit, ci-après (en réduction)]*

VILLE DE ROUEN

ANNEXE 4

PLAN DES LIEUX



Guy PASSEPONT  
Géomètre-expert D.P.L.G.

Mr Guy PASSEPONT Géomètre Expert  
107, rue Beauvoisine 76000 ROUEN. Tél : 02.35.98.74.53  
Dossier 10.171 - Septembre 2012

Echelle 1/100e

Projet Co

**1.1.1.1.** La limite de propriété sur le bâti, à partir de laquelle on détermine celle des jardins "DDDDD"/SALVAT, est à fixer au niveau de l'embase du mur Est de la maison SALVAT (cf. le repère « C » qui figure sur le plan de M. PASSEPONT, annexe n°4 à son rapport d'expertise ; cf. l'agrandissement de cette partie du plan : annexe n°5 du rapport).

C'est la solution SALVAT que l'expert a retenue ; elle est fondée historiquement (depuis 1904) et respecte les caractères architecturaux des deux maisons accolées SALVAT/"DDDDD" (cf. ci-dessus, l'exposé des faits, §.2.2, in fine et Pièces SV n°13 et n°14) ; ainsi, le raisonnement partisan de M. POILEUX, géomètre de M. "Cccc" "DDDDD", est invalidé (cf. Pièce 13).

On voit qu'il y a un écart de 20 centimètres entre la mesure partisane POILEUX et celle de l'expert judiciaire PASSEPONT ; c'est une différence considérable quand il s'agit de fixer une limite sur la façade de deux maisons.

M. "Cccc" "DDDDD" n'a pas immédiatement rallié cette solution ; c'est donc par un « raccourci à vocation diplomatique » que le rapport PASSEPONT a fait état de l'accord des propriétaires SALVAT et "DDDDD" sur ce point.

**1.1.1.2.** Le rapport PASSEPONT est également particulièrement laconique quand il fait état de l'aveu contraint de M. "DDDDD", qui porte sur l'arrachement d'une partie de la « haie vive », dont on rappelle qu'elle constitue la limite de propriété (orientée Nord/Sud), déterminée par les cahiers des charges de 1912 et 1921 et les titres de propriété DUVIGNEAU de 1921 et SALVAT de 1967 :

- Un locataire précédent de la maison devenue "DDDDD", avait fait dépérir deux pieds de la « haie vive » en les taillant trop court (plus ou moins volontairement) ; l'un de ces pieds était situé au milieu de la « haie vive » ; le second à son extrémité Sud, c'est-à-dire au coin intérieur de l'angle formé par le « mur de soutènement » et son retour (cf. repères « D » et « G », sur le plan de M. PASSEPONT, annexe n°4 de son rapport d'expertise).
- M. "DDDDD" a arraché les souches de ces deux pieds de la « haie vive ». Il ne pouvait qu'arracher la souche du second pied, situé à l'extrémité Sud de la « haie vive », dès lors qu'il a voulu planter un lilas au même endroit (mentionné au plan, précité, de l'expert).

Ce lilas témoigne de l'emplacement de l'extrémité Sud de la « haie vive ».

Ces développements sur les points que le rapport PASSEPONT ne détaillent pas, ne sont pas anecdotiques ; ils ont notamment leur importance dans la discussion portant sur la demande reconventionnelle SALVAT, par laquelle il est demandé des dommages et intérêts, qui sont la conséquence de la mauvaise foi dont M. "DDDDD" fait preuve ; cela justifie aussi le préjudice, tenant à un surcroît de travail et à une perte de temps, dont il est réclamé réparation.

En complément, et à cet égard, M. "DDDDD" ne manquera pas d'expliquer pourquoi il existe un écart de 20 centimètres entre la mesure partisane POILEUX et celle de l'expert PASSEPONT.

Sur ce point Monsieur "DDDDD" reste silencieux.

Qui plus est, la partie adverse, dans ses conclusions en réplique est (et reste) dans le déni : Elle n'hésite pas à écrire : « *La Cour constatera que les conclusions expertales [PASSEPONT] sont de même nature que celles de Monsieur POILEUX* » (cf. page 14).

**1.1.2.** Le rapport d'expertise PASSEPONT est entaché d'erreurs de droit et d'appréciation.

**1.1.2.1.** Avant de saisir la Cour d'appel de renvoi, Robert SALVAT avait souhaité s'accorder avec son adversaire Monsieur "DDDDD" sur le plus grand nombre possible de faits et éléments matériels utiles au bornage de leurs propriétés ; pour ce faire, il avait adressé un courriel du 21 juin 2017 à M. "DDDDD" ; il n'a pas eu de réponse utile de sa part (PIECE 14).

C'est dans ces conditions que Robert SALVAT a estimé nécessaire de saisir un huissier de justice pour qu'il constate l'essentiel des éléments matériels utiles au bornage.

Il s'agissait, spécialement, de pallier les manques du rapport judiciaire PASSEPONT, dont M. "DDDDD" tente de tirer profit.

Essentiellement, le rapport judiciaire PASSEPONT ne mesure aucun dénivelé entre les jardins SALVAT et "DDDDD", alors que :

- les deux maisons sont construites à flanc de colline ; la rue ... .., qui longe les deux propriétés, est en forte pente ;
- la déclivité du jardin "DDDDD" est négligeable en ce que le terrain a été nivelé ;
- en revanche, le jardin SALVAT n'a pas été nivelé ; il y a une dénivellation maximale entre les deux jardins, qui correspond à la hauteur de 5 marches d'escalier, au droit de la maison SALVAT.

C'est ainsi qu'un procès verbal de constat a été dressé par Maître Martine GAGER-LERISSON (Pièce n°1) le 1<sup>er</sup> juin 2018.

Robert SALVAT a rendu destinataire M. "DDDDD", par lettre recommandée du 25 septembre 2018, d'une copie intégrale de la lettre de mission détaillée et du constat d'huissier du 1<sup>er</sup> juin 2018 ; il lui a demandé si ce constat appelait des observations de sa part ; M. "DDDDD" est resté silencieux (Pièce n°10)

Ce constat établit que le terrain "DDDDD" a été nivelé, contrairement au jardin SALVAT, qui est en pente.

Il est donc nécessaire de retenir les terres "DDDDD", qui sont en terrasse ; c'est la fonction tant du mur-bahut EST/OUEST, que de son retour NORD/SUD ; ce mur-bahut est un « *mur de soutènement* ».

Cette qualification de mur de soutènement est importante puisqu'il fonde le moyen de cassation qui a prospéré devant la 3<sup>e</sup> chambre civile de la cour de cassation.

**1.1.2.2.** C'est ainsi que l'angle Sud/Ouest de la propriété "DDDDD" – que l'expert propose de fixer dans l'axe du « retour » du mur de soutènement (repères « D » et « G », sur son plan

annexe 4) – est à fixer au niveau du lilas planté par M. "DDDDD" ; c'est-à-dire à l'endroit même où se terminait la « haie vive », que M. "DDDDD" a arrachée en partie.

a-) En effet, d'une part, les terrains SALVAT et "DDDDD" ont une double déclivité :

- une déclivité dans un sens Nord/Sud, dont témoigne la pente prononcée de la rue ... .., dont les terrains sont riverains ;
- une déclivité dans un sens Ouest/Est, qui est visible sur la photo n°6, annexée au rapport d'expertise ; c'est ainsi que la hauteur du mur de soutènement (référéncé « G », « D », « E », « F » sur le plan, annexe 4 du rapport) va de 1,28 m. au point « F », à 1 m. au point « D » et à 0,68 m. au point « G ».

b-) D'autre part, les propriétaires SALVAT et "DDDDD" ont convenu – devant l'expert – que le « mur de soutènement » (à l'exception de son retour référéncé « D à G ») devait être tenu pour mitoyen ; sur ce point, il est à noter que la circonstance selon laquelle l'angle « F » du mur de soutènement a été refait « à frais communs » est sans valeur probante ; en effet, la partie refaite comprend, également, le pilastre SALVAT, qui a été remplacé (cf. photo de l'expert n°5 – titre de propriété SALVAT de 1967) et déborde sur le mur "DDDDD", référéncé de « F » à « I » (cf. titre de propriété "DDDDD").

Par ailleurs, les cahiers des charges de 1912 et 1921 et les titres de propriété DUVIGNEAU de 1912 et SALVAT de 1967, précités, sont silencieux sur la limite de séparation des propriétés, orientée Ouest / Est ; en effet, il n'est question que de la « haie-vive », qui a une orientation sensiblement Nord / Sud.

A cet égard, la jurisprudence considère qu'il n'y a pas de présomption de mitoyenneté sur un "mur de soutènement" ; par principe il appartient à celui dont il retient les terres (cf. C. Cass. [Civ. 3, 15 juin 1994, n°92-13487](#) ; C. Cass. [Civ. 3, 4 janvier 1995, n°92-19818](#)) ; il peut être mitoyen si les propriétaires des jardins à borner en décident ; en l'espèce, on a vu qu'il n'y a pas d'accord pour rendre mitoyen le « retour du mur de soutènement », référéncé de « D » à « G ».

En conséquence, l'expert judiciaire PASSEPONT avait deux possibilités :

- soit proposer de fixer l'angle Sud/Ouest de la propriété "DDDDD" au côté extérieur de l'angle « D » du mur de soutènement (angle ouvert à 255°) ; suivant, en cela, la présomption jurisprudentielle, précitée, et à supposer (faussement) que cette limite angulaire n'ait pas été fixée par les cahiers des charges et titres de propriétés, précités ;
- soit se référer aux cahiers des charges et titres de propriétés, et déterminer que la « haie vive » en question, malheureusement en partie arrachée, aboutit à l'endroit où est planté le lilas "DDDDD", référéncé sur son plan, annexe n°4 ; cela détermine, *ipso facto*, l'angle Sud/Ouest de la propriété "DDDDD".

Il a suivi une troisième voie, consistant à proposer de fixer l'angle sud ouest de la propriété "DDDDD" au point G : c'est-à-dire dans l'alignement du grillage de sécurité, accroché sommairement à la dernière cornière en fer qui est scellée dans le retour du mur de soutènement ; cela en ignorant, tant la jurisprudence de la Cour de Cassation que les cahiers des charges et titres de propriété précités ; par le fait, il commet évidemment une première erreur de droit.

**1.1.2.3.** L'expert propose de fixer la limite Ouest du jardin "DDDDDD" de « C » à « G et D », en suivant le tracé du « grillage de sécurité » allant de « M » à « G ».

**1.1.2.3.1.** Comme il a été dit (cf. ci-dessus, §.1.3.2), il s'agit d'un faible grillage de sécurité, d'un mètre de haut, sans maçonnerie, destiné à empêcher les animaux domestiques de passer sous la « haie vive » et d'aller d'un jardin à l'autre.

Il ne s'agit pas d'une clôture dont les propriétaires SALVAT (père) et Édith Langlois (ancienne propriétaire de la propriété devenue "DDDDDD") auraient convenu le tracé d'un commun accord.

A cet égard, il convient de noter que :

- Le jardin Langlois, devenu "DDDDDD", était déjà clos par la « haie vive », qui avait une hauteur de 2 m 20 (il fallait un escabeau pour tailler la « haie vive »), qui était évidemment continue, à l'exception d'un « passage à talons », le long des façades des maisons, résultant d'une servitude de passage par destination du père de famille ; il n'y avait donc aucune raison de poser une clôture grillagée pour le clore ;
- c'est de la bouche même d'Edith Langlois, (leur voisine et amie du 25 bis, décédée, dont le père avait acheté la propriété devenue "DDDDDD", dans les années 20 ou 30, et qui a vécu toute sa vie dans cette maison) que SALVAT père et SALVAT fils ont connu et connaissent l'historique des deux propriétés à border – dont notamment les limites de propriété et les servitudes par destination du père de famille ;
- dans ces conditions, Edith Langlois et SALVAT père (évidemment en accord sur la limite de propriété, telle que transcrite dans les cahiers des charges et titres précités), n'avaient aucune raison de modifier la ligne de séparation ; au demeurant, pour combattre les cahiers des charges et titres précités, il aurait fallu passer un acte authentique et organiser une publicité foncière ;
- pour assurer sa fonction, ce faible grillage aurait très bien pu être posé du côté du jardin d'Edith Langlois ; il a été posé du côté SALVAT, pour pouvoir être accroché au « retour du mur de soutènement » ; c'est une solution pratique et élégante. Il faut également remarquer que si le grillage de sécurité est sur le terrain SALVAT, le « portillon bricolé »<sup>1</sup>, qui le prolonge (référéncé « M à N », sur l'agrandissement du plan PASSEPONT, annexe 5), est clairement fixé sur la façade de la maison "DDDDDD" ;
- avant la pose de ce faible grillage (mais dans le même temps que le portillon était installé), il y a eu, pendant quelques années, une simple bande grillagée, d'une quinzaine de centimètres de haut, enfoncée de force sous la haie-vive, du côté Langlois, devenu "DDDDDD". Cette bande grillagée n'était pas fixée ; elle tenait par le fait qu'elle était enfoncée sous la « haie vive » ; à noter que si cette bande grillagée avait été placée coté SALVAT, la chienne caniche Langlois aurait pu passer en force dans le jardin SALVAT, en la renversant.

---

<sup>1</sup> Il s'agit d'une réalisation de SALVAT père.

Par ailleurs, le constat de Me Martine GAGER-LERISSON établit que :

- Le faible grillage de sécurité n'a pas été posé d'une manière pérenne ; son attache au retour du mur-bahut est « *bricolée* » ; il peut ainsi être enlevé sans endommager le petit retour du mur-bahut.
- Les piquets qui soutiennent ce grillage de sécurité sont fichés en pleine terre, sans maçonnerie (cela contredit le plan des lieux erroné que Monsieur "DDDDD" produit).

**1.1.2.3.2.** L'expert PASSEPONT décrit la photo qui représente la « haie vive », qui a été prise vers 1975, en un temps qui est antérieur à la pose du « faible grillage de sécurité » (cf. Pièce 8) ; il la commente comme suit (cf. page 15 de son rapport :

- la « haie vive » est continue et homogène ;
- il n'y a pas de clôture devant la haie-vive ;
- elle passe derrière<sup>2</sup> le « retour du mur de soutènement », référencé « G à D » sur son plan ;

L'expert ne conteste pas ces trois points capitaux ; il les souligne ; pourtant, il écarte la photo de 1975 de la « haie vive » de sa discussion ; en effet, selon l'expert (cf. page 13 de son rapport) :

- la photo est légèrement floue<sup>3</sup>
- « *il n'est pas impossible qu'une clôture genre grillage soit comprise dans l'épaisseur de la haie* ».

Mais ce dernier motif de rejet n'est pas sérieux : en effet, même si l'on veut imaginer, un instant, une « clôture genre grillage » qui serait comprise dans l'épaisseur de la haie-vive, il faudrait en déduire que cette clôture passe également derrière le « retour du mur de soutènement ». C'est-à-dire que cette clôture (supposée) aurait été située au même emplacement que celui de la haie vive : c'est donc une faille dans le raisonnement tenu. L'excès de précaution et de prudence de l'expert, fait qu'il ne voit pas une évidence et qu'il arrive à la nier.

C'est une erreur tant de raisonnement que d'appréciation.

**1.1.2.3.3.** Au surplus, le rapport d'expertisé partiellement vicié ; il est à écarter sur le point touchant de la ligne divise voir Nord-Sud, du fait du plan des lieux erronés qui est produit par la partie adverse (pièce 19 – 1 et 19 – B est §2.2.1 de l'exposé des faits). En effet, on voit bien aux remarques prudentes de l'expert tant sur la haie vive que sur le grillage de sécurité que la partie adverse a réussi à semer un doute dans son esprit.

**1.1.2.3.4.**

L'expert tente de trancher un point de droit, en voulant interpréter les cahiers des charges et titres de propriété, alors qu'il devait s'en tenir à leur lettre, des lors que leur lecture est claire. Par le fait, il sort du champ technique de son expertise, défini à l'article 238 du Code de Procédure Civile.

---

<sup>2</sup> C'est l'expert qui souligne ce mot dans son rapport, page 15.

<sup>3</sup> C'est l'agrandissement qui est légèrement flou (l'original est un peu plus net, mais il reste que la mise au point de l'appareil photographique a été faite sur le prunier du premier plan, la « haie-vive » est en arrière plan). Il a été produit à l'expert une clef « USB » de l'enregistrement numérique de la photo de 1975 : cf. dire SV du 18 septembre 2012.

Au demeurant, il déforme le sens des paroles SALVAT tenues à la réunion d'expertise et le dire de son conseil du 18 septembre 2012.

Comme il a été dit (cf. ci-dessus, §.1.3.1), le cahier des charges « Duvigneau » de 1921 continue de considérer que la « haie vive » est bien une limite de séparation : « (...) *la haie vive séparant l'article premier de l'article deuxième (...)* » (cf. page 6 du cahier des charges de 1921 : ajout en marge).

Cette disposition est transcrite dans le titre de propriété SALVAT de 1967.

Cela aurait dû être suffisant.

Mais il faut donc préciser (c'était le sens des paroles SALVAT et du dire de son conseil) que l'utilité de cette disposition de 1921 (qui attribue la propriété entière de la haie-vive aux auteurs de M. "DDDDD") est de faire échec :

- à l'article [666 du code civil](#), qui présume mitoyenne « toute clôture » (dont une haie-vive) qui est implantée sur une limite de séparation ;
- au cahier des charges « ROZE » de 1912 sur lequel est basé le contrat de vente ROZE-DUVIGNEAU de 1912.

Il faut rappeler, en effet (cf. ci-dessus, §.1.3.1), qu'il résulte du cahier des charges de 1912 que la « haie vive » qui sépare les deux propriétés était mitoyenne à l'origine ; il est indiqué : « (...) *à cet égard, il est déclaré que la haie séparant la propriété désignée sous l'article deuxième d'avec celle désignée sous l'article troisième sera mitoyenne et comme telle entretenue à frais communs.* » ; sachant qu'il résulte du même cahier des charges que « l'article deuxième » désigne la propriété devenu "DDDDD" et que « l'article troisième » désigne la propriété devenue SALVAT (cf. Pièce 3).

En conséquence, le propriétaire commun, Duvigneau, qui a fait rédiger le cahier des charges de 1921, s'il avait en tête l'article [666 du code civil](#), avait également à l'esprit le cahier des charges de 1912, précité, qu'il a voulu combattre.

Incidentement, il faut rappeler que la vente à Duvigneau avait été passée aux conditions posées par le cahier des charges de 1912 ; précisément, et pour répondre aux précédentes objections "DDDDD", que l'expert semble avoir fait siennes dans son rapport, il faut donc détailler que :

- Les héritières Roze du premier propriétaire commun et bâtisseur des deux maisons, ont divisé le fonds Roze en deux lots, en établissant le « *cahier des charges du 30 avril 1912* ». Ces deux lots (qui sont devenus, in fine, les propriétés SALVAT et "DDDDD") ont été mis en vente aux enchères « à la bougie » ; ces enchères ont été infructueuses.
- Mais, postérieurement, M. Duvigneau s'est porté acquéreur du « lot devenu SALVAT » et du « lot devenu "DDDDD" », par un acte de vente du 24 juin 1912, qui a été dressé par Me Le Bertre ; la vente a été faite : « *aux clauses et conditions du cahier des charges précité [30 avril 1912], dont M. Duvigneau déclare avoir une parfaite connaissance [illisible] lecture que lui en a donnée Me Le Bertre, notaire soussigné (...)* ». Par le fait M. Duvigneau a réuni entre ses mains les deux lots, aux conditions du « *cahier des charges du 30 avril 1912* » (Pièce 3).

Ainsi, le propriétaire commun Duvigneau entendait revenir sur la mitoyenneté de la haie vive « séparant » les deux lots devenus SALVAT et "DDDDD", que le cahier des charges de 1912

prévoyait. Il attribue donc la propriété de la haie-vive aux auteurs "DDDDD" (et fait échec à l'article [666 du code civil](#), comme il a été dit).

Pour autant, cette modification Duvigneau n'a de conséquence que sur la charge de l'entretien de la « haie vive », qui incombe donc aujourd'hui à "Cccc" "DDDDD" ; cela n'a aucune conséquence sur la délimitation des propriétés du 25 et du 25-bis, qui continuent d'être bornées par la « haie vive ».

En effet, comme il a été dit, il faut souligner que le cahier des charges Duvigneau de 1921 utilise les mêmes mots que le cahier des charges « Roze », de 1912, pour indiquer que la haie-vive « sépare » les deux lots dont il s'agit.

**1.1.2.3.5.** L'expert judiciaire note à juste titre que, si la haie-vive joignait le « mur de soutènement F, E, D, G », à l'intérieur du « retour du mur de soutènement, D à G », en 1975, elle ne joint pas les façades SALVAT et "DDDDD".

La raison en est qu'il existe une servitude de passage « à talons », par destination du père de famille.

Il en résulte que la limite de séparation n'a jamais été matérialisée autrement :

- Actuellement, il y a le « portillon bricolé », référencé « M à N » sur les plans, annexe 4 et annexe 5 du rapport d'expertise ; ce « portillon bricolé » prolonge le « faible grillage de sécurité », précité, qui n'a jamais été une clôture ; il est fixé sur la façade "DDDDD" ; il est perpendiculaire à cette façade, alors même que la limite de séparation, non matérialisée, forme un angle aigu et va de « C » jusqu'au premier pied de la haie-vive ; l'explication en est qu'une porte de passage ne se pose pas en biais (sinon le passage est gêné), elle s'implante perpendiculairement aux façades.
- Anciennement, il y avait ce que le rapport d'expertise nomme assez improprement, une « pergola » ; il s'agit plus exactement d'une armature métallique incurvée, composée de deux tiges de fer superposées, reliées entre elles par des entretoises, de longueurs inégales ; cette armature était « fixée aux trois pitons circulaires », superposés, fixés exactement à limite de séparation des maisons SALVAT et "DDDDD", référencés « C », (Pièce n°16, croquis de l'armature métallique et de sa fixation). Cette armature métallique servait à soutenir un rosier grimpant et l'une des branches de la vigne vierge qui couvrait les façades des maisons SALVAT et "DDDDD" ; cette armature a rouillé (elle ne pouvait être repeinte, du fait qu'elle supportait des branches, qui l'enveloppaient) elle a fini par s'écrouler sous le poids des branches qu'elle supportait.

C'est la seule difficulté de l'expertise (si l'on veut en trouver une). Mais, puisque, d'une part, les propriétaires SALVAT et "DDDDD" reconnaissent le point « C » comme étant une limite de séparation sur les façades des maisons et que, d'autre part, les cahiers des charges et titres, déterminent que la limite de séparation des jardins est la haie-vive, il suffit de tracer une ligne de séparation qui va du point « C » jusqu'au premier pied de la haie-vive.

Après ce rappel de la discussion devant le premier juge, il convient de développer chacun des trois moyens d'annulation au soutien des conclusions d'appel.

\* \*

## **1.2. Sur l'erreur de droit.**

**1.2.1.** Tout d'abord, l'erreur de droit tient à ce que le premier Juge a « *manqué son office* », qui découle, notamment, des articles [12](#) et [232](#) du code de procédure civile (voir, en ce sens : [C. cass. Civ. 3, du 27 avril 2011, n°09-17236](#)).

En effet, il semblerait que le premier Juge n'ait pas pris connaissance des cahiers des charges de 1912 et de 1921, ou du titre de propriété SALVAT de 1967. De plus, alors même que "Cccc" "DDDDD" avait tenté de réinterpréter ces trois textes en en faisant une lecture qui n'est pas littérale, et qui est contraire à l'historique des deux propriétés, le premier Juge n'a pas tranché et dit quelle est, selon lui, l'interprétation des textes qu'il faut retenir.

Qu'ainsi, le premier juge a considéré à tort que :

*« Il convient de relever que l'expert, M. PASSEPONT s'est livré à un travail minutieux d'exploitation des archives des procédures antérieures, des cadastres successifs, des photographies existantes des plans, qu'il a réuni les parties, a recueilli les dires de leurs conseils et répondu aux différentes observations. »*

C'est la seule motivation du jugement attaqué ; en définitive, le premier Juge s'est livré à un contrôle seulement formaliste de l'expertise, comme si l'expert judiciaire avait été aussi *souverain* que l'est le jury d'un concours ([CE. 22 juin 2011, n°336757](#), aux Tables).

**1.2.2.** Il s'ensuit que le premier Juge a repris les erreurs de droit qui commises par l'expert (cf. ci-dessus, §.1.1.2), c'est-à-dire :

- la mauvaise interprétation des cahiers des charges de 1912 et de 1921 et du titre de propriété SALVAT de 1967 ;
- la méconnaissance de la jurisprudence de la Cour de cassation appliquée à un « *mur de soutènement* ».

### 1.3. Sur l'erreur de fait.

Il découle du §.1.2.1, ci-dessus, que le premier juge a repris les erreurs de fait commises par l'expert.

En commentant les observations que l'expert avait portées sur la photographie de la « *haie-vive* » prise en 1975, on écrivait, devant le Tribunal que :

- si, d'une part, il avait existé, en 1975, un grillage marquant la limite divisoire entre les fonds SALVAT et "DDDDD" (hypothèse de l'expert),
  - si, d'autre part, ce grillage, imaginaire, était « *compris dans l'épaisseur de la haie-vive* » de 1975, comme l'expert se plait à l'envisager,
- il en aurait découlé que la limite divisoire, telle qu'elle a été fixée par l'expert sur le plan homologué, aurait dû être déplacée de 50 cm pour être située au niveau de la haie-vive.

Les observations que l'expert porte sur la photographie de la « *haie-vive* » prise en 1975, ne sont donc pas matériellement de nature à écarter cette photographie des opérations d'expertise.

## **2. Sur la rupture de l'égalité des armes, résultant de la violation de l'article 6 §.1. de la Convention européenne de sauvegarde des Droits de l'Homme et des libertés fondamentales.**

La Cour européenne des Droits de l'Homme juge que la notion de « *procès équitable* », garantie par l'article 6 §.1 de la Convention, comprend le respect de « *l'égalité des armes* ». En matière civile, l'égalité des armes « *implique l'obligation d'offrir à chaque partie une possibilité raisonnable de présenter sa cause – y compris ses preuves – dans des conditions qui ne la placent pas dans une situation de net désavantage par rapport à son adversaire* » (cf. [Dombo Beheer B.V. c. Pays-Bas, arrêt du 27 octobre 1993, série A n°274, §. 33](#)) ; c'est le « *juste équilibre* » (ibidem).

Le Juge national, tant administratif que judiciaire, est juge de la conventionnalité.

En l'espèce, la rupture de *l'égalité des armes*, résulte de ce que le juge de première instance a refusé toute discussion juridique ; il présume que l'opération de bornage est une opération avant tout matérielle, qu'il a déléguée à l'expert judiciaire PASSEPONT.

Dès lors, les parties sont à la merci de toute erreur juridique que commettrait l'expert judiciaire, tenant à :

- la bonne lecture des cahiers des charges de 1912 et de 1921 et le titre de propriété SALVAT de 1967, précités ;
- la bonne connaissance de la jurisprudence de la Cour de cassation appliquée à un « *mur de soutènement* ».

D'une manière plus précise, il faut remarquer que :

- le raisonnement "DDDDD" repose sur une description actuelle des lieux ; au demeurant, c'est un état actuel des lieux que "Cccc" "DDDDD" a largement modifié et configuré à son avantage, puisqu'il est désormais établi qu'il a arraché une partie de la « *haie-vive* » qui marque la limite divisoire des deux fonds (cf. supra) ;
- l'argumentation SALVAT est principalement juridique ; elle repose, d'une part, sur les cahiers des charges de 1912 et de 1921 et le titre de propriété SALVAT de 1967 et, d'autre part, sur la photographie de la « *haie-vive* » de 1975, par laquelle, il est établi que le grillage de clôture, que "Cccc" "DDDDD" appelle de ses vœux, n'existe pas.

C'est ainsi que le premier Juge indique qu'il s'en est remis à l'expertise PASSEPONT, au prétexte que Robert SALVAT :

- n'a pas produit « *un avis contradictoire d'un autre géomètre-expert* »,
- « *ne sollicite pas de contre-expertise* ».

## **3. Sur le défaut ou le vice de motivation du jugement.**

Le premier Juge n'a pas satisfait aux exigences des articles [455](#) et [458](#) du code de procédure civile, tant en homologuant le rapport d'expertise PASSEPONT, qu'en rejetant la demande reconventionnelle SALVAT.

### 3.1. Sur la motivation relative au bornage.

Comme il a été vu ci-dessus, (§.1.2) le premier Juge, a jugé sommairement ; la motivation manque.

Dans ces circonstances, la Cour de cassation considère, par un attendu de principe :

« *Qu'en se déterminant ainsi sur les seules allégations de l'intéressé et sur des pièces qu'il n'analysait pas, le Tribunal a méconnu les exigences du texte susvisé [article 455 du code de procédure civile]* » ([C. cass. soc. du 19 décembre 2002, n°01-21101](#)).

Dans des circonstances similaires, la Cour de cassation peut aussi considérer :

« *Vu l'article 6 § 1 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble les articles 455 et 458 du code de procédure civile ; Attendu que pour admettre la créance de la banque et de la société financière, l'arrêt se borne au titre de sa motivation à reproduire sur tous les points en litige les conclusions d'appel de cette banque ; qu'en statuant ainsi, par une apparence de motivation pouvant faire peser un doute légitime sur l'impartialité de la juridiction, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;* » ([C. cass. civ 3 du 18 novembre 2009, n°08-18029](#)).

Dans ces deux espèces, la Cour Suprême a jugé que l'effort de motivation du juge du fond a été insuffisant (cf. Rapport annuel de la Cour de cassation 2010, 3ème partie, [« l'obligation de motivation »](#)).

### 3.2. Sur la demande reconventionnelle SALVAT.

**3.2.1.** Devant la Cour de renvoi, la demande indemnitaire reconventionnelle de 9 800 €, est limitée à la réparation du préjudice, direct et certain, qui a découlé des agissements "DDDDD" dans le bornage amiable et judiciaire.

C'est-à-dire qu'elle est justifiée par :

- les manœuvres "DDDDD", avant, pendant et après la tentative de bornage de son géomètre-expert POILEUX qui a été sanctionné disciplinairement – cf. §.3.1.3 et ss. de l'exposé des faits ci-dessus,
- la mauvaise foi dont a fait preuve "Cccc" "DDDDD" devant le premier Juge – cf. §.3.2 de l'exposé des faits ci-dessus.

Le préjudice causé tient à un *surcroît de travail et à une perte de temps* ; il est établi d'une manière détaillée et évalué directement en argent dans un tableau joint en PIECE n°24.

#### 3.2.2. Monsieur "DDDDD" persiste à être de mauvaise foi.

**3.2.2.1.** Ainsi, au vu de ses conclusions en réplique du 4 septembre 2019 (cf. page 8), il apparaît qu'il réfute expressément l'existence des servitudes « *par destination du père de famille* » et de gaz, décrites supra, au §.1.4 et §.1.5 de l'exposé des faits :

- de passage à talons (qui explique le fait que la haie-vive divisoire ne joint pas les maisons SALVAT/"DDDDDD") ; il réfute cette servitude, alors même qu'il est établi que "Cccc" "DDDDDD" utilise cette servitude de passage à son profit (PIECE n°21)
- de gaz ; cette servitude, en tant que la conduite de gaz passe sous les fondations du mur de soutènement, est la preuve du nivellement du terrain "DDDDDD" vers 1904, puisque cette conduite de gaz a été enterrée en 1885.

En revanche, "Cccc" "DDDDDD" ne conteste pas la servitude de vue « *par destination du père de famille* » dont il bénéficie (cf. supra, *ibidem*).

**3.2.2.2.** Ainsi, au vu de ses conclusions en réplique du 4 septembre 2019, Monsieur "DDDDDD" refuse de produire le rapport Gaz de France (GDF) dont il était destinataire (cf. supra, *ibidem*).

Il refuse également de produire une photographie de la haie-vive, qu'il avait prise lui-même, et qui corrobore les enseignements à tirer de la photographie SALVAT de la haie-vive qui date de 1975 (cf. Pièce n°18).

**3.2.2.3.** A noter, que les conclusions en réplique "DDDDDD" du 4 septembre 2019 montrent encore que M. "DDDDDD" a un « *double langage* ».

En effet, il faut savoir que M. "DDDDDD" a déclaré, à l'audience du 3 septembre 2018, devant le Juge de l'Exécution (saisie de ses rémunérations *RG n°11-17-003156, Dossier n° 2015/A574*) qu'il reconnaissait, maintenant, que le retour (*Nord/Sud*) du mur de soutènement est inclus dans la propriété SALVAT (on peut ajouter : « *depuis 1912* ») ; cela a été consigné par le greffier de l'audience.

Malheureusement, les conclusions en réplique "DDDDDD" restent muettes sur ce revirement "DDDDDD".

Cela est curieux ; on peut émettre deux hypothèses :

- Soit, à l'audience du 3 septembre 2018 devant le Juge de l'Exécution, M. "DDDDDD" n'aurait cherché qu'à engranger un bénéfice psychologique, en tentant de se montrer de bonne volonté.
- Soit, M. "DDDDDD" n'aurait pas eu de « *double langage* » (au moins sur ce point). Il aurait oublié d'informer son conseil qu'il avait changé d'avis ; en ce cas, il ne resterait à la Cour de renvoi qu'à constater l'accord des parties.

**3.2.3.** Certes, comme il a été indiqué supra, Robert SALVAT a porté plainte « *contre personne non dénommée* » avec constitution de partie civile et un juge d'instruction poursuit, mais il faut immédiatement souligner que la constitution de partie civile a été faite « *au soutien de l'action publique* » - c'est-à-dire que Robert SALVAT ne demande aucune réparation civile au Juge pénal.

La constitution de partie civile n'interfère donc pas avec la réparation du préjudice demandée devant la Cour de renvoi.

Devant le premier Juge, la demande indemnitaire SALVAT couvrait non seulement le bornage, mais aussi les « *agissements "DDDDDD" de 2004* » ; à cet égard, on prenait au mot la partie adverse qui n'avait cessé de soutenir l'existence d'un lien de connexité entre le bornage et les « *agissements "DDDDDD" de 2004* ». Cependant, dans ses dernières écritures devant le tribunal d'instance et maintenant devant la Cour de renvoi, "Cccc" "DDDDDD" a changé d'avis ; il a nouvellement soutenu l'absence de connexité entre les deux contentieux ; il est donc encore vérifié qu'il a un *double-langage*.

Quoi qu'il en soit, la demande indemnitaire est maintenant circonscrite à la seule réparation du seul préjudice lié aux opérations de bornage.

### **3.3. Sur la demande "DDDDD" en dommage et intérêts d'un montant de 15 000,00 € et sur sa demande d'une condamnation de l'article 700 du CPC, chiffrée à 10 000,00 €.**

**3.3.1.** En contrepoint à la demande reconventionnelle SALVAT, Monsieur "DDDDD" demande à la Cour de renvoi la réparation d'un préjudice qu'il estime avoir subi. Cependant, ce préjudice n'existe pas ; en effet, en reprenant point par point chaque justification "DDDDD" (cf. ses écritures page 15), il apparaît que :

**3.3.1.1.** On ne saurait reprocher à Robert SALVAT d'avoir retardé de « *près de deux ans* » la saisine de la Cour de renvoi.

En effet, au vu des dispositions particulières applicables à la Cour de renvoi après cassation (cf. [articles 1032 à 1037 du code de procédure civile](#)), il apparaît que la signification de l'arrêt de cassation est facultative ; cela résulte de la combinaison des articles 1032 et 1034 du code de procédure civile d'où il résulte que :

« *La juridiction de renvoi est saisie par déclaration au greffe de cette juridiction.* » (1<sup>er</sup> alinéa de l'article 1032, précité).

- Si l'arrêt de cassation a été notifié (signifié), le délai est de deux mois à compter de la notification (signification) de l'arrêt, : « *A moins que la juridiction de renvoi n'ait été saisie sans notification préalable, la déclaration doit, à peine d'irrecevabilité relevée d'office, être faite avant l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la notification de l'arrêt de cassation faite à la partie. Ce délai court même à l'encontre de celui qui notifie.* » (1<sup>er</sup> alinéa de l'article 1034, précité).
- En revanche, si l'arrêt de cassation n'a pas été notifié (signifié), il n'y a pas d'autre délai à respecter pour saisir la Cour de renvoi que celui de deux ans de l'article 386 du même code : « *L'instance est périmée lorsque aucune des parties n'accomplit de diligences pendant deux ans.* ».

Ces dispositions spéciales ont été expliquées à M. "Cccc" "DDDDD" par Robert SALVAT dans un long échange de courriels (sept courriels entre le 12 et le 21 juin 2017 – voir spécialement le courriel du 13 juin 2017).

C'est donc à *l'initiative de la partie la plus diligente* que la Cour de renvoi est saisie ; c'est-à-dire la partie qui a le plus d'intérêt à faire définitivement trancher le litige.

En l'espèce, c'est bien Monsieur "DDDDD" qui souhaite demander au Juge du bornage de revenir sur la limite divisoire Nord-Sud, concrétisée par la haie-vive centenaire, qui a été fixée par les cahiers des charges de 1912 et 1921 précités.

Quant à Robert SALVAT, comme son père Roger SALVAT et comme tous les propriétaires des deux maisons depuis 1921, il ne remet en cause ni les actes authentiques précités, ni les servitudes « *par destination du père de famille* » ; peut-on reprocher à tous les propriétaires successifs des deux maisons de manquer d'imagination et de ne jamais avoir eu l'idée d'arracher cette haie-vive centenaire ?

**3.3.1.2.** Sur l'argumentation "DDDDD" selon laquelle le comportement qu'il a qualifié, tour à tour, « *d'agressif* » et de « *hostile* » de son voisin SALVAT, l'aurait contraint à déménager.

- On a vu (cf. supra §.2.2.2 de l'exposé des faits) que Monsieur "DDDDD" a manqué d'établir que son voisin SALVAT se serait montré « *agressif* » ou « *hostile* ».
- Il faut aussi garder à l'esprit que Robert SALVAT est domicilié à PARIS ; quand il était encore en activité, il ne venait habituellement dans sa maison de ROUEN que tous les quinze jours passer un week-end ; depuis mars 2015, c'est-à-dire depuis son admission à la retraite, mais encore, postérieurement au déménagement "DDDDD", il passe à ROUEN un week-end de trois jours chaque semaine.

On ne voit pas en quoi la présence « *à éclipse* » de son voisin SALVAT aurait contraint Monsieur "DDDDD" à déménager.

**3.3.1.3.** Sur l'argumentation "DDDDD" selon laquelle il ne pourrait ni vendre sa maison, ni l'agrandir.

Il faut préciser que "Cccc" "DDDDD" souhaite vendre sa maison ou l'agrandir seulement après avoir fait borner son jardin selon une nouvelle ligne divisoire qui valorise davantage son bien.

Rien, ni personne n'empêche "Cccc" "DDDDD" de vendre sa propriété en se satisfaisant, *avec sagesse*, de la ligne divisoire historique qui est matérialisée par la haie-vive.

**3.3.1.4.** Sur l'argumentation de M. "DDDDD", selon laquelle Robert SALVAT lui a causé un préjudice, par le fait d'avoir porté plainte pour « *tentative d'escroquerie au jugement* ». M. "DDDDD" s'est sans doute mépris ; il a confondu deux plaintes pénales qui sont distinctes, en effet :

- La plainte SALVAT pour « *tentative d'escroquerie au jugement* » (sur la base d'un « *faux intellectuel* »), ne concerne pas le bornage judiciaire, mais l'instance dans laquelle Robert SALVAT demandait au Juge de l'Exécution de condamner "Cccc" "DDDDD" à une astreinte pour avoir refusé d'exécuter des « *obligations de faire* » dans une affaire d'empiétement (dossier JEX n°18/00404). Il n'y a pas de connexité avec le bornage, comme le soutient maintenant M. "DDDDD".
- En revanche, la plainte SALVAT contre « *personne dénommée* » est relative à un « *usage de faux* », à savoir le plan des lieux POILEUX, qui comporte un mur-bahut de clôture, d'orientation Nord-Sud, qui n'existe pas et n'a jamais existé ; ce plan des lieux POILEUX a été produit par la partie adverse, notamment devant l'expert judiciaire PASSEPONT, cf. supra §.2.2.1 de l'exposé des faits.

La Juge d'instruction instruit les deux plaintes ; Robert SALVAT assume seul ces deux plaintes ; il a consigné une somme de 1000 € (prévue à l'article [88](#) du Code de procédure pénale) en garantie.

**3.3.2.** Sur la demande "DDDDD" d'une condamnation de l'article [700 du CPC](#), chiffrée à 10 000,00 €.

L'article 700 du CPC permet, à l'appréciation du juge, le recouvrement « *des frais exposés, non compris dans les dépens* ».

On serait curieux d'avoir le détail de ces frais à 10 000,00 € ; le montant demandé est inhabituel.

**4. Sur le bornage des deux fonds demandé par "Cccc" "DDDDD" (cf. ses conclusions en réplique, page 6 et ss).**

L'argumentation de la partie adverse appelle les observations suivantes :

**4.1.** Dès lors que la partie adverse reconnaît, dans ses conclusions en réplique, que le mur bahut d'orientation Est-Ouest, avec retour, doit être qualifié de « *mur de soutènement* », elle ne peut plus argumenter (comme elle aurait pu le faire dans le cas d'un mur de clôture) que la « *ligne séparative [Nord-Sud] ne saurait être constitué par un lilas mais bien par le mur [de soutènement] en son extrémité G* » (cf. conclusions en réplique page 11).

**4.2.** En droit, il n'est pas exact de dire qu'un même mur « *ne peut pas être distingué juridiquement* » (c'est-à-dire qu'il ne pourrait pas être mitoyen seulement en l'une de ses parties).

Ainsi, par exemple, on rappelle que dans le cas de deux maisons qui seraient à la fois d'inégale hauteur et accolées par un mur commun, ce mur commun n'est pas mitoyen sur toute sa hauteur : la mitoyenneté du mur suit la « *ligne d'héberge* » de la maison la plus basse. Monsieur "DDDDD" aurait dû s'en souvenir, puisque l'exemple donné ci-dessus est celui-là même de la configuration des deux maisons SALVAT/"DDDDD". Bien entendu, "Cccc" "DDDDD" avait contesté ce point de droit, alors qu'il avait été étayé par une référence au Jurisclasseur Construction/Urbanisme - Fasc. 256-12 - §.8 et une référence au Répertoire CARPENTIER (1901), Tome 28<sup>ème</sup> page 97, §.290 « *Mitoyenneté* »<sup>4</sup>. "Cccc" "DDDDD" avait été débouté.

Robert SALVAT est donc fondé, en droit, à exclure le « *retour du mur de soutènement Est-Ouest* » de l'accord sur la mitoyenneté de ce mur de soutènement, qui avait été passé devant l'expert judiciaire PASSEPONT.

**4.3.** La partie adverse n'intègre pas dans sa proposition de bornage, le revirement "DDDDD" du 3 septembre 2018 : En effet, comme il a été vu (cf. supra §.3.2.2.3 de la discussion), M. "DDDDD" a déclaré, à l'audience du 3 septembre 2018, devant le Juge de l'Exécution (saisie de ses rémunérations *RG n°11-17-003156, Dossier n° 2015/A574*), qu'il reconnaissait que le retour (*Nord/Sud*) du mur de soutènement est inclus dans la propriété SALVAT (on peut ajouter : « *depuis 1912* ») ; cela a été consigné par le greffier de l'audience.

Ainsi, toute argumentation contraire au revirement "DDDDD" du 3 septembre 2018 devrait désormais être tenue pour nulle.

**4.4.** La partie adverse soutient que dans les années 80, la propriétaire précédente du fonds "DDDDD", Mlle Edith LANGLOIS et son voisin le colonel Roger SALVAT<sup>5</sup> (1911-1987), père de Robert SALVAT, auraient convenu d'une nouvelle limite de propriété, en posant « *le faible grillage de protection Nord-Sud* » litigieux. On ne voit pas quel intérêt patrimonial le colonel SALVAT aurait retiré en abandonnant ainsi une bande de terrain à une voisine, sans obtenir aucune contrepartie équivalente.

Quoi qu'il en soit, comme il a été dit (cf. supra §.1.2.3.1 de la discussion), il aurait fallu nécessairement passer un acte authentique et organiser une publicité foncière.

La partie adverse conviendra que cet acte authentique n'existe pas.

---

<sup>4</sup> Ainsi, on trouve au Répertoire Carpentier :

« (...) et par exemple, si comme on le voit souvent, le toit du bâtiment inférieur ne s'étendait point parallèlement au mur mais suivait un plan incliné, d'un ou de deux cotés, la présomption de mitoyenneté suivrait la même direction. On suppose toujours que la mitoyenneté n'existe que jusqu'au point où elle était nécessaire. ».

Le Répertoire Carpentier cite, lui-même, la 4<sup>ème</sup> édition, de 1844, du « *Cours de droit français suivant le Code civil* » de DURANTON, Tome 5<sup>ème</sup>, n° 307).

<sup>5</sup> A distinguer de son cousin, le [colonel André SALVAT](#) (1920-2017), Compagnon de la Libération.

4.5. La partie adverse utilise l'article [671](#) du code civil en le détournant de son objet et de sa signification ; cet article prévoit : « *Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. (...)* ».

On voit bien que l'objet de cet article 671 est de déterminer une distance minimale de plantation par rapport à une limite de propriété existante ; cet article ne prévoit pas la chose inverse, c'est-à-dire que la limite de propriété est fixée à 50 cm de la plantation considérée. Quoi qu'il en soit, comme il a été dit à plusieurs reprises (cf. supra §.2.1.3 de l'exposé des faits et §.1.1.2.3.4 de la discussion) l'article opérant est l'article [666](#) du code civil.

4.6. Enfin, la partie adverse tente d'interpréter « *contra litteram* » le cahier des charges de 1921 (après avoir escamoté le cahier des charges de 1912) ; elle écrit : « *Ce terme [haie-vive séparant les deux propriétés] ne saurait permettre de retenir que la haie-vive constitue la ligne séparative entre les propriétés* » (cf. page 11 de ses écritures).

Mais, il faut d'abord rappeler la règle fondamentale selon laquelle on n'interprète pas un « *texte clair* » (c'est-à-dire, un texte grammaticalement correct et non ambigu) ; en effet, « *interpretatio cessat in claris* » : [C. cassation, chambre civile, 15 avril 1872](#) (Bulletin, 1872, N.72).

Le cahier des charges de 1921 est un « *texte clair* ».

Ce « *texte clair* » tient lieu de loi, sur la base de l'article 1103 du code civil.<sup>6</sup>

Ensuite, il faut rappeler à la partie adverse,

- d'une part, que la haie-vive était considérée comme *mitoyenne* dans le cahier des charges de 1912,
- d'autre part, que la clause du cahier des charges de 1921 utilise le même vocabulaire [*« haie-vive séparant les deux propriétés »*] qu'en 1912, pour nouvellement poser que cette haie-vive est désormais juridiquement non mitoyenne ;
- cette modification, faite par acte authentique, est destinée à combattre la présomption de l'article [666](#) du code civil précité (cf. supra §.1.1.2.3.4 de la discussion).

Enfin, Rappelons, aussi, qu'une haie-vive n'a pas une vocation ornementale ; c'est une plantation utilitaire, traditionnellement utilisée pour délimiter deux parcelles de terrain dans le « *bocage* » normand.

Rappelons, également, que la haie-vive mesurait 2,20 m de haut, avant qu'elle ne soit taillée court et finalement arrachée par M. "DDDDD" (Voir photographie de la haie-vive de l'été 1975, PIECE n°8).

## 5. Le bornage des deux fonds demandé par Robert SALVAT :

5.1. La ligne de séparation des propriétés SALVAT et "DDDDD", court du Nord au Sud :

- du point « C », situé sur les façades Sud des maisons, jusqu'au premier pied de troène la haie-vive ;

---

<sup>6</sup> « *Les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits* ».

- elle suit, ensuite, le tracé de la haie-vive, pour aboutir au lilas "DDDDD" (qui témoigne de l'endroit où se terminait la haie-vive, c'est-à-dire à l'intérieur du « retour du mur de soutènement », référencé « D à G »).

5.2. La ligne de séparation des propriétés SALVAT et "DDDDD", d'Ouest en Est, suit le « mur de soutènement », orienté Ouest / Est (à l'exception du « retour du mur de soutènement » référencé « D à G »). A noter que, par accord passé devant l'expert PASSEPONT, les propriétaires font de ce mur de soutènement un mur mitoyen, à l'exception de son retour (cf. §.1.1.2.1, b-), supra).

5.3. Si la Cour ne s'estimait pas suffisamment informée, Robert SALVAT demanderait une expertise judiciaire, portant spécialement :

- sur la photographie de la « haie-vive », prise vers l'été 1975.

Cependant il est à noter que Monsieur "DDDDD" ne conteste pas cette photographie. Au surplus, il détient lui-même une photographie de cette haie vive, prise avant qu'elle n'ait été en partie arrachée.

A cet égard, Monsieur Robert SALVAT demandait à Monsieur "DDDDD" de produire la photographie qu'il détient, par lettre du 25 septembre 2018 (pièce numéro 18). Cependant, il refuse de produire cette photographie.

5.4. Si la Cour estimait que la lecture :

- - du cahier des charges de 1912 (Pièce S.V. N°2),
- - du cahier des charges de 1921 (Pièce S.V. N°4),
- - du contrat de vente DUVIGNEAU du 24 juin 1912 (Pièce S.V. N°15),

est difficile, du fait de leur caractère de manuscrit, Robert SALVAT demanderait qu'il soit sursis à statuer jusqu'à ce que les notaires, qui ont la charge de leur conservation, en établissent des copies dactylographiées, à savoir la SCP J.M. Vauchelle & J.Ph. Bougeard et la SCP Maillard-Guéroult-Debadier.

Enfin, Monsieur SALVAT est bien fondé à solliciter une somme de 9.800 € à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi tenant aux agissements et à la mauvaise foi "DDDDD" dans le bornage amiable et judiciaire ; la réparation de ce préjudice couvre la « perte de temps » ; on rappelle qu'il est détaillé en PIECE n°24.  
Robert SALVAT demande également la *capitalisation des intérêts*.

## 6. Dépens.

Il serait équitable que M. "DDDDD" supporte la totalité des dépens (dont les honoraires et frais d'expertise), étant donné que :

- Le rapport d'expertise est lacunaire ; il ne mesure aucun dénivelé et, par le fait, oblige à recourir à un constat d'huissier pour établir ces mesures de dénivelé ; le recours à un constat d'huissier a été d'autant plus nécessaire que M. "DDDDD" reste silencieux.
- Le rapport d'expertise est partiellement vicié ; il est à écarter sur le point touchant la ligne divisoire NORD/SUD, pour les raisons abondamment développées, supra (notamment cf. §.1.12.3.3 de la discussion).

Projet Conclusions Récapitulatives SALVAT (24-09-2019)

## PAR CES MOTIFS

Il est demandé à la Cour de :

a-) Réformer le Jugement attaqué.

Statuer à nouveau et fixer la limite des propriétés de Monsieur "Cccc" "DDDDD" située 25 bis rue ... ..... à Rouen cadastrée section DH numéro 37 et de Monsieur Robert SALVAT située au numéro 25 de la rue ... ..... à Rouen cadastrée section DH numéro 36 conformément aux dispositions suivantes :

b-) Borner du Nord au Sud :

- du point « C », situé sur les façades Sud des maisons, jusqu'au premier pied de la haie-vive ;
- suivre, ensuite, le tracé de la haie-vive, pour aboutir au lilas "DDDDD" (qui témoigne de l'endroit où se terminait la haie-vive, c'est-à-dire à l'intérieur du « retour du mur de soutènement », référencé « D à G »).

c-) Borner, d'Ouest en Est, en suivant le « mur de soutènement », orienté Ouest / Est (à l'exception du « retour du mur de soutènement », référencé « D à G »).

d-) Subsidiairement ordonner une expertise de la photographie de 1975 selon le §.5.3 ci-dessus.

e-) Le cas échéant, surseoir à statuer jusqu'à ce que les notaires précités établissent une copie dactylographiée des trois actes manuscrits produits (§.5.4 ci-dessus).

f-) En toutes hypothèses,

Condamner Monsieur "DDDDD" "Cccc" à payer à Monsieur Robert SALVAT la somme de 9.800 € à titre de dommages et intérêts pour le préjudice subi, avec capitalisation des intérêts.

Condamner Monsieur "DDDDD" "Cccc" à payer à Monsieur Robert SALVAT la somme de 2.000 € au titre des frais irrépétibles de l'article 700 du Code de Procédure Civile et les dépens de première instance et d'appel.

SOUS TOUTES RESERVES

LE .....

DONT ACTE