

LA MITOYENNETÉ

DÉFINITION DE LA MITOYENNETÉ

La mitoyenneté est une forme spécifique de copropriété qui s'applique aux murs et clôtures constituant la séparation physique de deux fonds contigus appartenant à des propriétaires différents.

C'est en quelque sorte le statut ou le règlement à appliquer sur ces clôtures. La mitoyenneté entre en vigueur pour toutes les formes de clôtures séparatives (haies, murs, fossés...).

La mitoyenneté constitue des droits et devoirs réciproques entre voisins.

Son but est souvent d'ordre économique ; elle permet d'éviter la construction d'une clôture distincte par chacun des propriétaires. Économie d'espace, économie de frais, aspect extérieur contrôlé et harmonieux en sont les principaux avantages notamment en ville où le terrain est rare et quelquefois cher.

La mitoyenneté des murs et fossés fait partie des servitudes établies par la loi pour l'utilité des particuliers (Code Civil articles 649, 652 et 653).

La mitoyenneté est un droit réel immobilier, donc un droit de propriété soumis à publicité au service des hypothèques.

La mitoyenneté est attachée à un immeuble et suit celui-ci en quelque main qu'elle passe à l'occasion de ventes, cessions, héritages, etc...

Le Code Civil établit une distinction entre deux catégories de clôtures :

les murs - articles 653 à 655 ;
les autres types de clôture - articles 666 à 670.

LE MUR MITOYEN

Une clôture est considérée mitoyenne dès lors qu'elle a été établie par les deux voisins à frais partagés sur la limite séparative de leur propriété : le mur est le cas le plus courant de clôture utilisée.

Ce mur peut avoir été construit par un seul propriétaire à ses frais mais sa mitoyenneté a pu être acquise par la suite par le voisin : soit par donation au testament ou par vente, partage ou par l'application de la prescription trentenaire.

LA PROBLEMATIQUE...

Les services municipaux sont de plus en plus souvent amenés à répondre à des litiges privés entre voisins. La mitoyenneté est une des matières où les conflits sont les plus nombreux et on parle alors de problèmes de voisinage ou de riveraineté. Mais ces problèmes peuvent aussi survenir entre une propriété privée et une commune par exemple.

L'objet de cette fiche est donc de présenter les connaissances qui sont alors nécessaires pour régler ces questions journalières.

Sont considérées comme murs au sens de l'article 661 du Code Civil, tous les ouvrages de maçonnerie d'épaisseur variable formés de matériaux tels que pierres, parpaings, briques liées par un mortier de chaux, plâtres ou ciments. Ces composants doivent former un tout solidaire avec scellement.

Ainsi les murets en pierres sèches superposées ne sont pas des murs. Il en est de même pour les palissades en planches de bois ou en lattes de châtaignier.

Le mur doit joindre le fond voisin.

LES CLÔTURES AUTRES QUE LES MURS

Ce sont tous les autres moyens de séparer deux propriétés par exemple :

- haies de végétaux soit vives (thuyas, troènes, lauriers, ronces, églantiers...), soit sèches (épines ou bois mort entrelacé) ;
- fossés ;
- talus ;
- palissades, grillages, treillages, poteaux en ciment, piquets reliés par du fil de fer.

LA PRÉSUMPTION DE MITOYENNETÉ D'UN MUR

Il est très important sur le terrain de savoir déterminer si un mur est mitoyen ou non.

Lorsque deux propriétaires voisins établissent une clôture mitoyenne

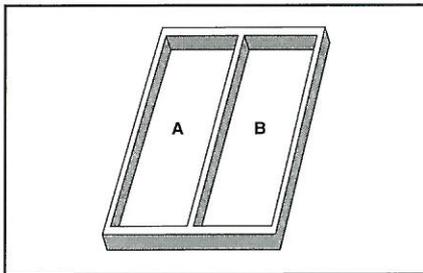
neuve ou si un achat de la mitoyenneté a lieu, il existe un titre publié ; le problème ne se pose pas, à fortiori, si les frais ont été partagés lors de la construction.

Devant une clôture ancienne et si les titres de propriété ne renvoient à aucune référence, la mitoyenneté doit être démontrée. L'article 653 du Code Civil s'applique alors :

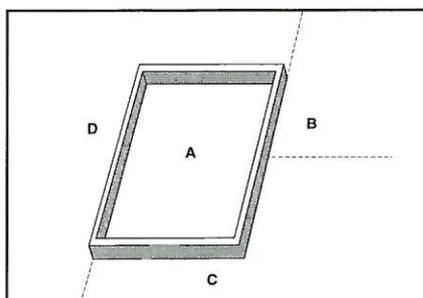
Extrait : *"dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation... entre bâtiments jusqu'à l'héberge, entre cours et jardins et même entre enclos dans les champs est présumé mitoyen, s'il n'y a titre ou marque contraire"*.

• Exemples

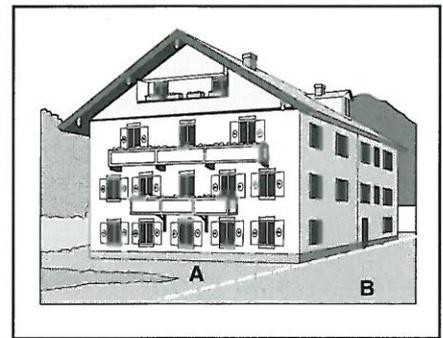
- Le mur central qui sépare les deux jardins A et B ci-dessous est présumé mitoyen



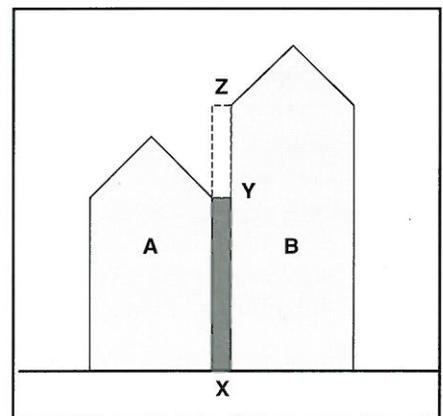
- Par contre, dans le cas d'un terrain entièrement clos au milieu d'autres terrains non clos, le mur de clôture appartient exclusivement au propriétaire de l'enclos (A) et n'est pas mitoyen avec le ou les propriétaires des autres terrains B, C et D.



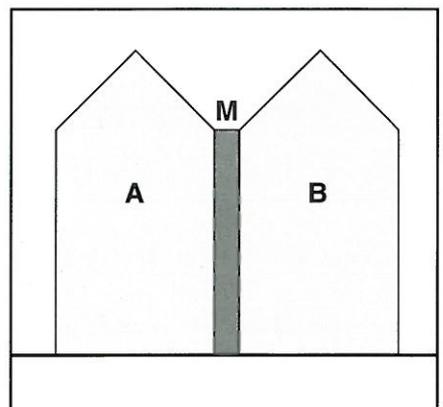
- De la même façon, le mur d'un bâtiment le séparant d'un jardin appartient exclusivement au propriétaire du bâtiment A.



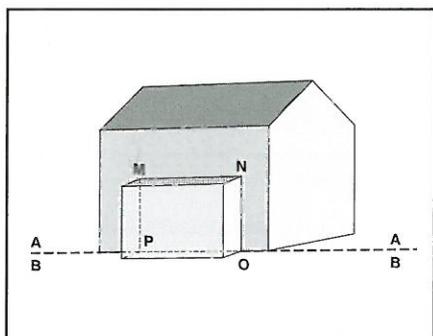
- Dans le cas d'un mur séparant deux bâtiments, le mur sera mitoyen jusqu'au niveau où s'arrête le bâtiment le plus bas (l'héberge).



- Si les deux bâtiments sont de même hauteur, le mur est mitoyen sur toute sa hauteur.



- La présomption de mitoyenneté doit être appliquée à toute la surface du mur occupé en commun par les deux bâtiments. Dans le cas d'un petit bâtiment accolé à un grand, la mitoyenneté du mur ne concerne que la partie commune (M.N.O.P.).



L'EXCLUSION DE LA PRÉSUMPTION DE MITOYENNETÉ D'UN MUR

A) S'il existe des marques physiques contraires :

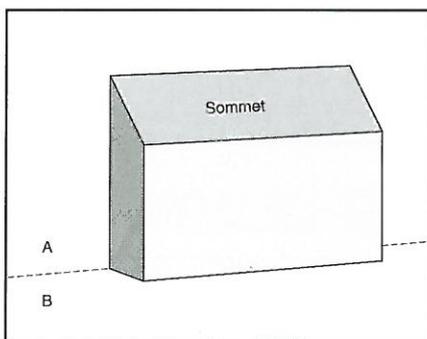
L'article 654 du Code Civil s'applique alors : *"il y a marque de non mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et aplomb de son parement d'un côté et présente de l'autre un plan incliné ou lorsqu'il n'y a que d'un côté, ou un chaperon, ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.*

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre".

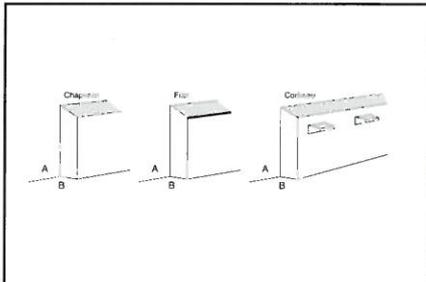
Dans le cas d'existence de ces marques contraires, la présomption de mitoyenneté peut être exclue.

• Exemples :

- Le mur présente à son sommet un seul plan incliné.
Le mur appartient au propriétaire B



- Le mur présente d'un seul côté un chaperon, un filet, des corbeaux à condition que ces marques datent de la construction du mur.



Le mur appartient au propriétaire B

Au cas où des marques de non mitoyenneté se trouveraient de chaque côté du mur, elles s'annuleraient.

Dans le cas d'un mur de soutènement, le mur est présumé appartenir à la personne dont il retient les terres. Toutefois, il peut être considéré que si le mur dépasse le niveau du terrain supérieur, le mur est présumé mitoyen car il a un rôle de clôture.

Si le mur soutient les terres d'un fond riverain de la voie publique, il

ya présomption qu'il appartienne au propriétaire riverain (l'article 22 du décret du 14 Mars 1964 sur la voirie communale précise que les propriétaires des terrains supérieurs ou inférieurs bordant les voies communales sont tenus d'entretenir en bon état les ouvrages construits à leurs frais par eux ou pour leur compte et destinés à soutenir les terres).

B) S'il existe un titre :

Le mur peut être privatif s'il existe un acte notarié ou sous seing privé ou un jugement suite à procès. Les litiges dans ce domaine sont jugés par les tribunaux de grande instance.

C) Si la prescription est acquise :

Un propriétaire peut invoquer la prescription de 30 ans pour réclamer la propriété d'un mur qui pouvait être mitoyen à l'origine.

Il faut alors que ce même propriétaire puisse justifier qu'il s'est comporté en propriétaire du mur pendant ce délai et qu'il en a assuré seul l'entretien courant par exemple.

D) En cas de conflit, quelles règles suivre ?

- le titre de mitoyenneté l'emporte sur la présomption de non mitoyenneté ;
- le titre de mitoyenneté l'emporte sur les marques de non mitoyenneté ;
- la prescription après 30 ans l'emporte sur le titre de mitoyenneté ;
- dans le cas de marques contraires, les unes de mitoyenneté, les autres de non mitoyenneté : seul le juge peut trancher.

LE CAS DES CLÔTURES AUTRES QUE LES MURS

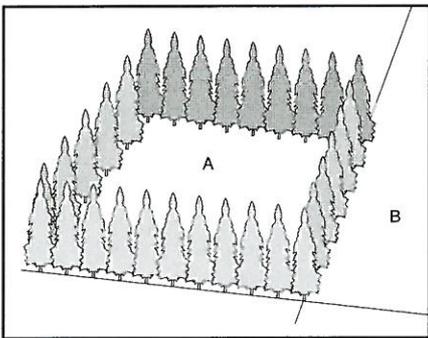
L'article 666 du Code Civil stipule que : "toute clôture qui sépare les héritages est réputée mitoyenne".

Toutefois, les exceptions suivantes sont à considérer :

- un terrain est clos par une haie sur tous ses côtés et jouxte un terrain qui ne l'est pas ;

Exemple :

La haie appartient à A



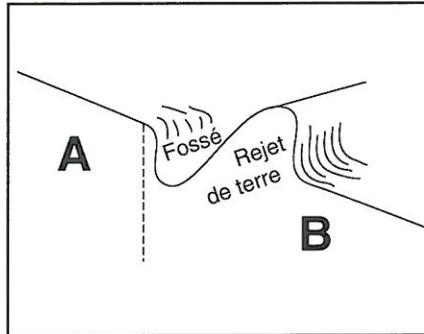
- il existe un titre de propriété ;
- la prescription trentenaire est dépassée ;
- une haie ou palissade située en bordure du domaine public est présumée appartenir au propriétaire riverain.

En règle générale :

- toute haie séparant deux fonds sera présumée mitoyenne ;
- tout fossé séparant deux propriétés ou étant utilisé pour l'écoulement des eaux entre elles, sera présumé mitoyen sauf en cas de rejet de terre d'un seul côté du fossé.

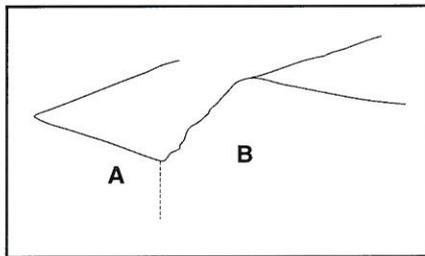
• Exemple :

Le fossé appartient à B



- Si les deux terrains sont à des niveaux différents, le talus appartient au fond supérieur car il soutient les terres.

Le talus appartient à B



L'ACQUISITION DE LA MITOYENNETÉ

L'article 661 du Code Civil prévoit qu'il est possible d'acquérir la mitoyenneté d'un mur existant qui appartient à un voisin.

Toutefois, il est possible de n'acquérir que la mitoyenneté des murs, les autres clôtures en étant exclues.

Il s'agit d'une possibilité et non d'une obligation qui pourrait être invoquée entre voisins propriétaires.

Dans le cas d'une volonté d'acquisition de la mitoyenneté d'un mur

par un voisin, ce mur doit être situé en limite séparative exclusivement. L'acquisition de la mitoyenneté peut être limitée en hauteur ou en longueur ou seulement à une portion de mur nécessaire par exemple pour l'appui d'un futur abri.

Dans le cas de surélévation ou exhaussement d'un mur déjà mitoyen, seule la partie surélevée appartient à celui qui la réalise. Son voisin peut l'obliger à lui céder la mitoyenneté de cette partie supplémentaire.

Les locataires ne peuvent exiger la mitoyenneté.

La procédure à suivre :

- le voisin intéressé doit demander au propriétaire du mur, par courrier recommandé ou sommation d'huissier, de lui céder la mitoyenneté ;
- si le voisin est d'accord, un acte notarié sera établi ;
- si le voisin n'est pas d'accord, le tribunal de grande instance local doit être saisi, il constatera la cession et en fixera le prix.

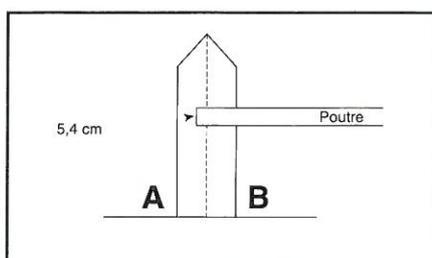
Le prix de la cession : celui-ci doit ajouter la moitié de la valeur estimée du mur en fonction de son état de vétusté et la moitié de la valeur du sol. L'acquéreur doit acquitter les droits correspondants.

DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES D'UN MUR MITOYEN

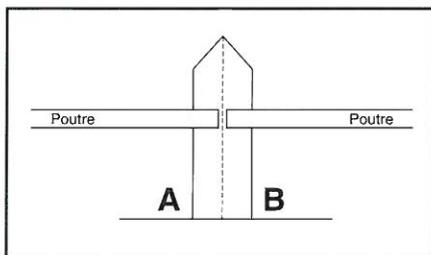
Dans le domaine de la mitoyenneté, il s'agit d'un des points les plus importants pour tous ceux qui ont à répondre aux questions nombreuses des administrés en la matière.

► • **Les droits de chacun des propriétaires**

L'article 657 du Code Civil stipule que tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur moins 54 millimètres.



Le propriétaire doit donc laisser un espace de 5,4 cm du côté de A. Dans le cas où les deux propriétaires auraient la même intention, chacun devra s'en tenir à la demi-épaisseur du mur.

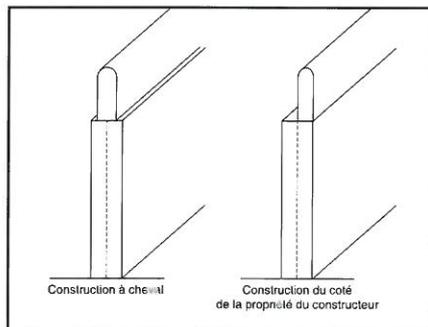


Il est évident qu'avant toute intervention, un mur mitoyen étant considéré comme une copropriété, le demandeur doit demander l'autorisation de son voisin.

Dans le cas d'un refus de sa part, le tribunal de grande instance tranchera après avoir pris l'avis de certains experts sur la situation et la solidité du mur.

L'article 671, alinéa 2 du Code Civil stipule que des arbres, arbrisseaux et plantations en espalier peuvent être adossés sur un mur mitoyen sous réserve que ces plantations ne dépassent pas le sommet du mur. Les articles 658 à 660 du Code

Civil stipulent que chacun peut surélever un mur mitoyen même sans l'avis favorable du voisin. L'exhaussement réalisé peut être soit à cheval sur le mur mitoyen soit du côté de la propriété du demandeur.



• **Les obligations de chacun des propriétaires**

L'article 655 du Code Civil stipule que : *"la réparation et la reconstruction de mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit et proportionnellement au droit de chacun"*.

Chacun des deux propriétaires doit supporter les inconvénients liés aux travaux.

Si la mitoyenneté ne porte que sur une partie du mur, la dépense correspondant à la partie privative du mur est à la charge totale de son propriétaire.

En cas de désaccord, il faudra faire constater par les deux parties la nécessité des réparations.

Toutefois, *"chacun peut se soustraire à cette obligation d'entretien en abandonnant sa mitoyenneté partiellement ou totalement, dans ce cas un acte notarié doit être passé entre les voisins"* (article 56 du Code Civil).

Par ailleurs, *"chaque propriétaire s'interdit de réaliser des fenêtres et ouvertures dans le mur mitoyen"*

sauf en cas d'accord du voisin" (article 675 du Code Civil).

DROITS ET OBLIGATIONS POUR UNE CLÔTURE MITOYENNE AUTRE QU'UN MUR

Dans le cas d'une haie de végétaux ou d'arbres fruitiers, chaque propriétaire a droit à la moitié des fruits ou produits de la "clôture" qu'ils soient cueillis ou ramassés. La clôture doit être réparée, entretenue et taillée par les deux voisins.

Le bois mort est également à partager par moitié. Le fossé doit être nettoyé à frais partagés.

L'article 668 du Code Civil stipule que chacun peut détruire la haie, ou le fossé mais uniquement jusqu'à la limite de sa propriété (... avec le risque de voir la haie mourir par exemple).

Chacun enfin peut combler la moitié du fossé mitoyen, de son côté uniquement si ce fossé sert de clôture et non d'écoulement des eaux.

LES TEXTES



Code Civil :
articles 649, 652, 653 à 662, 663 à 665, 666 à 670, 671 alinéa 2, 675.
Décret du 14 Mars 1964 sur la voirie communale.

