

SEPTEMBRE 2012



CLIN D'OEIL

Toute l'information sur le logement

Conseils gratuits

Toutes nos publications sont disponibles sur notre site : www.adil81.org

Les servitudes et relations entre voisins

LA MITOYENNETE OU LA PROPRIETE PARTAGEE D'UN MUR

La mitoyenneté est un droit de propriété qui bénéficie à deux personnes sur un même mur. La nature juridique, privative ou mitoyenne d'un mur séparant deux propriétés est source de nombreux conflits de voisinage : à qui incombent les frais de réparations ou de remise en état du mur ? Peut-on s'appuyer sur le mur ?

QUEL EST LE STATUT D'UN MUR SÉPARANT DEUX PROPRIÉTÉS ?

En ville comme à la campagne, **tout mur servant de séparation entre deux fonds est présumé mitoyen**, à défaut de preuve contraire (*c. civ. : art. 653*).

COMMENT SAVOIR SI UN MUR EST MITOYEN ?

Dans certains cas, aucun doute n'est possible :

- un titre de propriété mentionne un mur mitoyen,
- le mur est construit à cheval sur la limite séparative d'un commun accord entre les deux propriétaires,
- un mur sépare deux bâtiments accolés, de même hauteur,
- un mur sépare deux cours, jardins, enclos,
- le mur a un sommet à deux pentes.

A l'inverse, le caractère privatif peut relever d'un titre de propriété identifiant le mur comme privatif.

De même, certains signes apparents sur le mur permettent de présumer de la non mitoyenneté :

- pente du sommet du mur d'un seul côté, présence de chaperon, filet ou corbeau (le propriétaire du mur est celui qui voit ces signes), construction du mur dans la continuité du bâtiment.
- lorsque deux bâtiments accolés ne sont pas de la même hauteur, le mur est mitoyen jusqu'à la hauteur du bâtiment le plus bas, au-dessus, le mur est privatif.
- un des propriétaires peut invoquer une prescription de trente ans, selon laquelle il a agi en propriétaire unique pendant tout ce laps de temps : réparation, reconstruction...

Celui qui conteste la mitoyenneté du mur doit apporter la preuve par tout moyen du caractère privatif du mur.

LE CARACTÈRE MITOYEN NE S'APPLIQUE T-IL QU'À UN MUR ?

Non, tout ouvrage séparant deux propriétés peut être mitoyen. Tel est le cas des palissades, haies vives, fossés...

PEUT-ON ACQUÉRIR LA MITOYENNETÉ D'UN MUR ?

Si un voisin a édifié un mur à ses frais sur son propre terrain, la loi autorise l'autre voisin à acquérir la propriété de la moitié du mur : il devient alors mitoyen, à condition de payer la moitié des frais de construction et de racheter la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est construit. Le propriétaire initial du mur ne peut pas s'y opposer.

Comme en matière de clôture, il conviendra alors de constater cette acquisition dans un acte notarié. Cette acquisition ne concerne que les murs et non les autres ouvrages.

PEUT-ON RENONCER À LA MITOYENNETÉ ?

Oui. Un voisin peut renoncer de façon unilatérale à la mitoyenneté du mur, et cela sans indemnité. Un acte devra mentionner cette renonciation.


QUELS SONT LES EFFETS DE LA MITOYENNETÉ ?


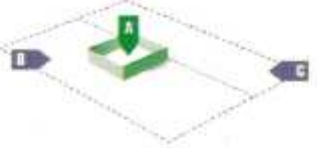
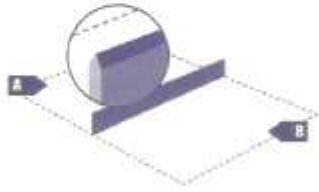


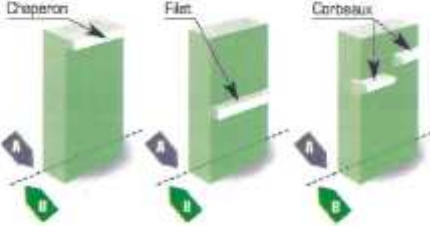
Tout d'abord, chacun doit participer aux frais d'entretien et de réparation du mur, sauf s'ils sont occasionnés par la faute d'un des propriétaires. Si un seul répare ou reconstruit le mur, cela ne rend pas le mur privatif.

Par ailleurs, on peut appuyer sur le mur des constructions, ouvrages, à condition de ne pas porter atteinte à la solidité du mur. On peut également poser des poutres et solives dans le mur (au moins jusqu'à la moitié). Il convient en préalable des travaux, de solliciter l'accord du voisin.

On peut également adosser à ce mur des plantations.

Chacun des propriétaires peut également surélever le mur mitoyen, sans avoir à justifier sa décision ni demander l'accord du voisin.

 Si les travaux occasionnent des désordres, le voisin qui les a réalisés pourra être responsable des éventuelles réparations.

Le mur est présumé mitoyen	Le mur est présumé privatif
<p>Le mur sépare des cours, jardins, enclos. Le mur qui sépare soit deux jardins, soit deux cours, soit une cour et un jardin, soit deux enclos dans les champs est présumé mitoyen.</p> 	<p>Un terrain est entièrement clos au milieu d'autres non clos. Le mur qui ceint entièrement un terrain situé au milieu d'autres qui ne sont pas clos est présumé appartenir exclusivement au propriétaire de l'enclos.</p> 
<p>Le mur a un sommet à 2 pentes. Si le mur a un sommet à deux pentes, il est présumé mitoyen. À l'inverse, s'il n'a qu'une pente, le mur est censé appartenir au propriétaire vers du terrain vers lequel la pente est inclinée.</p> 	<p>Le mur d'un bâtiment est sur la limite de propriété. Le mur d'un bâtiment séparant celui-ci du jardin ou de la cour du voisin est présumé appartenir exclusivement au propriétaire du bâtiment (A dans le schéma).</p> 
<p>Le mur sépare 2 bâtiments de même hauteur. Lorsque 2 constructions sont de même hauteur, le mur qui les sépare est mitoyen dans toute sa hauteur. Si les bâtiments sont de hauteurs différentes, il est présumé mitoyen jusqu'à « l'héberge », c'est-à-dire le niveau où s'arrête le mur le plus bas (dans sa partie supérieure, il est privatif au bâtiment le plus élevé).</p> 	<p>Le mur porte des marques qui présument de son caractère privatif. Dans ces 3 exemples, le mur est présumé appartenir à B. S'il présente sur un seul côté un chaperon, un filet, ou un corbeau, il est censé appartenir au propriétaire du côté duquel se trouvent ces signes.</p>  <p>Un chaperon est un aménagement (tuile, ardoise, ciment) placé au sommet du mur qui empêche la pluie de ruisseler le long du mur. Un filet est une saillie placée plus bas et qui évite aussi ce ruissellement. Un corbeau est une pierre placée dans le mur et destinée à recevoir une poutre.</p>