

La mitoyenneté

Un mur mitoyen, c'est un mur qui appartient à chacun des deux voisins. Ils ne sont pas propriétaires du mur jusqu'à son axe médian : ce mur est commun entre eux deux, ils en sont copropriétaires.

Lorsque deux propriétaires voisins décident de construire à frais communs une clôture assise sur la limite séparative, elle est mitoyenne. La mise en place de cette clôture, mitoyenne dès l'origine, résulte d'un accord amiable.

Comment la mitoyenneté est-elle établie ?

La hiérarchie des preuves permettant d'établir la mitoyenneté est la suivante :

- **La prescription acquisitive** : appuyer un bâtiment contre le mur de son voisin pendant trente ans, sans protestation de sa part, permet de revendiquer la mitoyenneté de la partie du mur utilisée.
- **Le titre** : c'est l'acte notarié qui précise si la clôture est privative ou mitoyenne, mais si ce titre n'est pas commun aux deux voisins, il ne constitue qu'une présomption soumise à l'appréciation du juge.
- **Les marques de non-mitoyenneté du mur** (*art. 654 du Code Civil*) : par exemple, lorsque le sommet du mur a un plan incliné ou encore lorsque ce mur possède un filet ou des corbeaux d'un seul côté, il est présumé appartenir à un seul propriétaire, celui vers lequel se dirige le plan incliné ou du côté duquel se trouvent les corbeaux ou le filet.
- **Les présomptions de mitoyenneté du mur** (*art. 653 et 666 du Code Civil*)

Droits des copropriétaires mitoyens :

- Chacun des voisins peut appuyer des constructions contre le mur et y enfoncer des poutres, avec le consentement de l'autre propriétaire du mur ou, à défaut d'un expert.
- Chaque propriétaire peut aussi appuyer des plantations en espalier, à condition de ne pas dépasser la crête du mur.
- Chacun peut louer à des fins publicitaires la face du mur qui se trouve du côté de son terrain sans en référer à son voisin et sans avoir à partager la redevance perçue.
- Aucune ouverture (portes, fenêtres) ne peut être pratiquée dans un mur mitoyen sans l'accord du voisin.
- Tout copropriétaire peut surélever le mur mitoyen. Il en supporte alors seul les frais car la partie exhaussee est sa propriété. Si le mur mitoyen n'est pas en mesure de supporter la surélévation, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais.

Obligations des copropriétaires mitoyens :

- Les deux voisins doivent contribuer en commun aux charges d'entretien, de réparation ou de reconstruction du mur mitoyen.
- Cette règle se trouve cependant écartée lorsque les travaux sont rendus nécessaires par le fait d'un seul des propriétaires : ainsi, le propriétaire qui démolit son immeuble doit effectuer les travaux d'imperméabilisation du mur mitoyen subsistant, désormais soumis sans protection aux intempéries.

Comment savoir si un mur ou une clôture est mitoyen ou non?

1. Il est présumé mitoyen

Sauf s'il y a un titre (par exemple une clause d'un acte de vente), des marques contraires, encore une prescription acquisitive, tout mur servant de séparation entre bâtiments, entre cours et jardins, ou entre enclos, est présumé mitoyen (art. 653 du code civil).

Cette présomption est renforcée si la construction a été réalisée à frais partagés (Cass. Civ. 4-1-1973, Bull. civ. 111 n° 17).

Remarque: dans les immeubles en copropriété, les cloisons ou les murs séparatifs des parties privatives et non compris dans le gros œuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent (art.7 de la loi du 10 juillet 1965).

a. Le mur sépare des cours, jardins ou enclos

Est présumé mitoyen le mur qui sépare :

- Soit deux jardins ;
- Soit deux cours ;
- Soit une cour et un jardin ;
- Soit deux enclos dans les champs

Exemples :

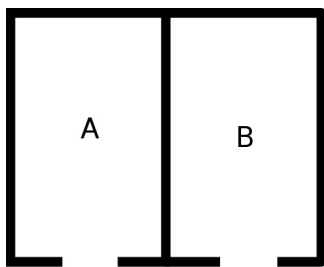


Illustration 1

Le mur central qui sépare les deux enclos A et B (*illustration 1*) est présumé mitoyen.

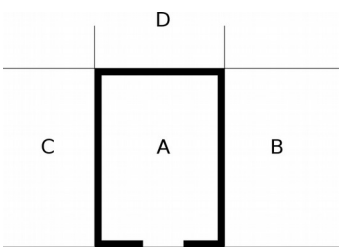


Illustration 2

En revanche, si un terrain est entièrement clos au milieu d'autres terrains non clos (*illustration 2*), le mur de clôture est présumé appartenant privativement au propriétaire de l'enclos. Le mur qui clôt le terrain appartient exclusivement à A, sans mitoyenneté avec B, C, D

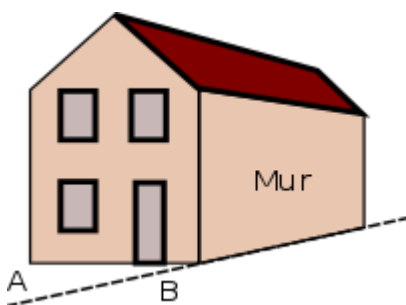
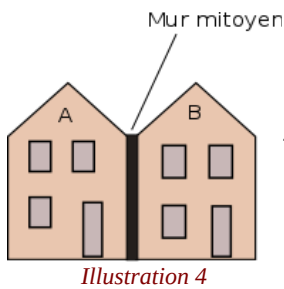


Illustration 3

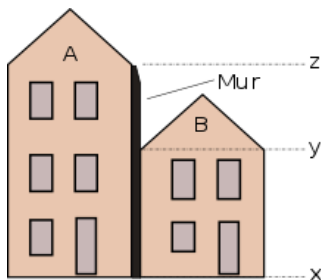
De même, le mur d'un bâtiment, séparant ce bâtiment d'un jardin ou d'une cour (*illustration 3*), est présumé appartenir exclusivement au propriétaire du bâtiment (le mur appartient à A)

b. Le mur sépare deux bâtiments

Lorsqu'il sépare deux bâtiments, le mur est présumé mitoyen jusqu'à l'héberge. L'héberge étant le niveau où s'arrête le bâtiment le plus bas :

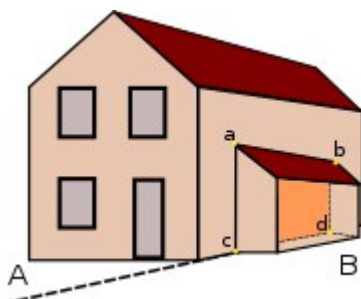


les bâtiments étant de même hauteur (*illustration 4*), le mur est mitoyen sur toute sa hauteur.



Les bâtiments étant de hauteur différente, le mur est mitoyen sur la hauteur de l'héberge (de X à Y); la partie supérieure YZ appartient exclusivement à A.

Illustration 5



La présomption de mitoyenneté ne s'applique qu'à la surface du mur commune à deux bâtiments (*illustration 6*), un petit bâtiment sur la propriété B est accolé à un grand bâtiment sur la propriété A : la mitoyenneté ne concerne que la partie circonscrite par les points a, b, c et d; le reste du mur appartient exclusivement à A.

Illustration 6

2. Peut-on prouver le contraire et donc exclure la présomption?

Oui, on peut prouver que le mur n'est pas mitoyen, de trois façons :

- En produisant un titre
- S'il y a des marques contraires
- Parce que la prescription est acquise

a. En produisant un titre

Ce sera généralement un acte notarié ou sous seing privé, ou encore un jugement qui, à la suite d'un procès, a tranché la question. Dans ce cas, la mitoyenneté est légalement écartée et le mur est donc privatif.

Il n'est pas nécessaire, lorsqu'il s'agit d'un document autre qu'un jugement, que l'acte soit bilatéral, donc accepté et signé par les deux parties.

Mais s'il s'agit d'un acte unilatéral, c'est-à-dire signé par un des deux propriétaires, seul l'autre pourra invoquer cet écrit; on ne peut pas, en effet, opposer à son voisin un écrit dont on est seul signataire, pas plus qu'un acte auquel il n'est pas intervenu (Cass. civ. 2-3-1976, D-1976, inf. rap. 148).

Si chaque propriétaire produit un titre et qu'il y a contradiction entre les deux titres – l'un disant que le mur séparatif est mitoyen, l'autre qu'il est privatif – la question, à défaut d'arrangement, ne pourra être tranchée que par le Tribunal de grande instance (recours à un avocat obligatoire).

b. S'il y a des marques contraires

L'article 654 énumère un certain nombre de ces marques, mais la liste n'est pas limitative.

Article 654 (code civil)

"Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné.

Lors encore qu'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 au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre".

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

Illustration 7 : Le mur comporte des corbeaux d'un seul côté du mur. Il est présumé être la propriété exclusive de A.

Illustration 8 : Le chaperon, le plan incliné, marquent la non-mitoyenneté du mur. Il est présumé, sauf titre contraire, appartenir à B.

Illustration 9 : Par contre, un chaperon à deux pentes marque la mitoyenneté présumée du mur (sauf titre contraire).

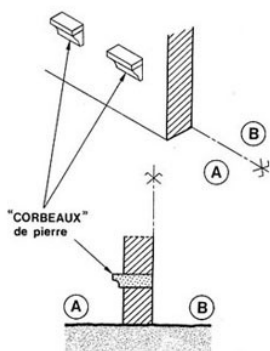


Illustration 7

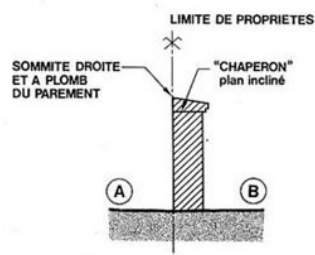


Illustration 8

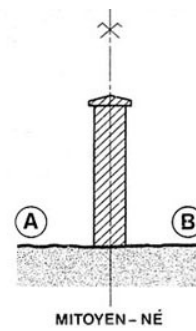


Illustration 9

Si des marques de non-mitoyenneté se trouvent des deux côtés du mur, elles s'annulent. Le propriétaire qui affirme que le mur lui appartient privativement doit apporter d'autres preuves ; sinon le juge considérera que le mur est mitoyen.

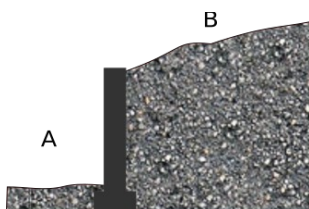


Illustration 10

Les murs de soutènement

Un mur ou muret qui soutient les terres du fonds supérieur est un mur de soutènement ; Ces ouvrages sont présumés appartenir à la personne dont il retient les terres (Cass. Req. 13 2 1939, G.P. 1939-1-709). Sur l'illustration 10 le mur de soutènement appartient à B

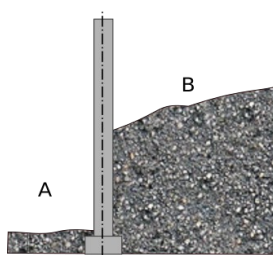


Illustration 11

Toutefois, il a été jugé que si le mur s'élève au-dessus du niveau du fonds supérieur, le mur est présumé mitoyen car il sert alors aussi de clôture à ce fonds (Cass. req. 25-4-1888, D.P.1889-1-262). Sur l'illustration 11 le mur de soutènement est présumé mitoyen.

Si le mur soutient les terres d'un fonds riverain de la voie publique, il y a présomption qu'il appartient au propriétaire riverain ; d'ailleurs le décret du 13-3-1964 sur la voirie communale précise (art. 22) 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 ».

À contrario, on peut en déduire que si l'ouvrage de soutènement n'a pas été édifié par le propriétaire riverain à ses frais, l'ouvrage est présumé faire partie du domaine public.

c. Parce que la prescription est acquise

La prescription de 30 ans peut être invoquée pour revendiquer la propriété privative d'un mur qui était à l'origine mitoyen (art. 666 du code civil).

Il faut naturellement que les conditions habituelles requises par l'article 2229 du code civil pour prescrire la propriété soient réunies ; c'est-à-dire que la personne qui l'invoque se soit comportée pendant ce délai comme propriétaire exclusif du mur en y appuyant par exemple une construction sans l'accord du voisin ou en entretenant et en réparant seul le mur, etc....

La prescription peut, inversement, être invoquée pour établir la mitoyenneté d'un mur qui, à l'origine, était privatif.

3. Que décider lorsqu'il y a conflit entre un titre, des marques, ou la prescription?

Entre la présomption de mitoyenneté et un titre qui dit le contraire, c'est le titre qui l'emporte.

Entre un titre et des marques contraires, le titre l'emporte également, qu'il s'agisse d'une marque de mitoyenneté ou de non-mitoyenneté (Cass. civ. 30-4-1963, Bull. civ. 1963-1-236, p. 199).

Entre marques contraires, les unes indiquant la mitoyenneté, les autres suggérant la non-mitoyenneté (par exemple sommet à deux pentes mais corbeaux d'un seul côté), le juge arbitrera, car il n'y a pas prééminence des unes sur les autres.

Entre un titre et la prescription, c'est la prescription qui l'emporte ; on peut ainsi prescrire la propriété exclusive d'un mur qui était mitoyen d'après un titre.

Les clôtures autres que les murs

Il s'agit de haies, fossés, talus, palissades et aussi des mur qui ne réunissent pas les conditions indiquées.

Là aussi, le code civil (art. 666) établit une présomption de mitoyenneté : « toute clôture qui sépare des héritages est réputée mitoyenne... ».

Cependant, il n'y a pas mitoyenneté mais ouvrage privatif dans les cas suivants :

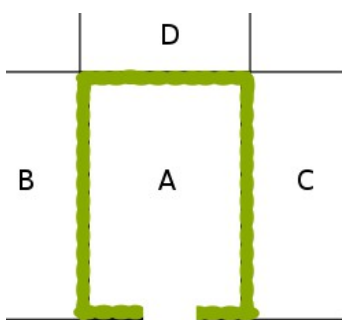


Illustration 12

– **Illustration 12** : Un fonds A est clos sur tous ses côtés et jouxte des fonds qui ne le sont pas : la haie qui sépare le fonds A des autres fonds est présumée appartenir à A.

– Il existe un titre (convention, acte notarié, jugement) qui dit explicitement que la clôture n'est pas mitoyenne ;

– Il y a prescription et la mitoyenneté est éteinte ;

– Si la clôture est en bordure du domaine public, la haie ou palissade est présumée appartenir au propriétaire riverain.

Quelques situations courantes :

- **Illustration 13** : Toute haie séparant deux fonds est présumée mitoyenne.
- **Illustration 14** : Tout fossé séparant deux fonds ou servant à l'écoulement des eaux entre eux est présumé mitoyen ;
- **Illustration 15** : mais s'il y a rejet de terre d'un seul côté du fossé, celui-ci est présumé appartenir au propriétaire du fonds où se trouve le rejet de terre.
- **Illustration 16** : Tout talus séparatif est présumé mitoyen ; mais si les deux fonds sont à des niveaux différents, le talus est présumé appartenir au fonds supérieur dont il soutient les terres (illustration 16), même si le terrain supérieur est limité par un mur ; car le talus sert alors à maintenir les fondations du mur (illustration 17).

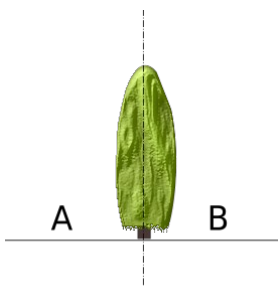


Illustration 13

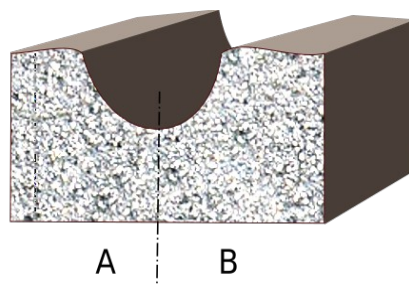


Illustration 14

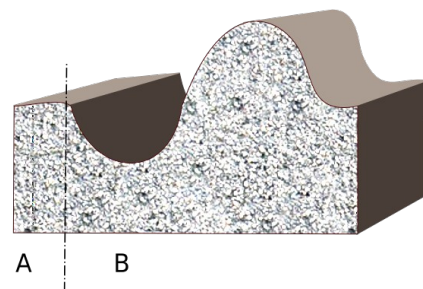


Illustration 15

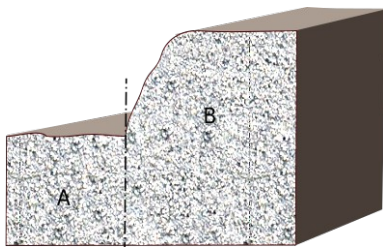


Illustration 16

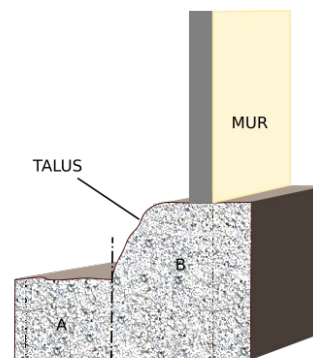


Illustration 17