

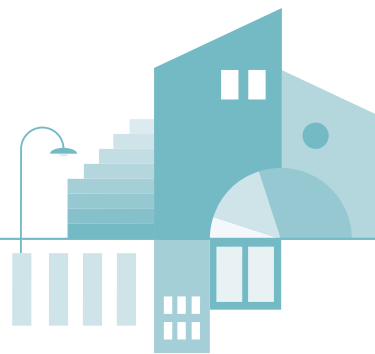
LA MITOYENNETÉ

(ou « indivision forcée »)

La mitoyenneté est une forme particulière de propriété collective s'appliquant aux éléments de séparation de deux terrains contigus (« qui se touchent ») appartenant à des propriétaires distincts. Elle organise la propriété commune de ces éléments de clôture (murs, haies, fossés, barrières etc.) par les deux propriétaires voisins. La notion de mur mitoyen s'oppose ainsi à celle de mur privatif, appartenant à un seul d'entre eux.

Cette propriété commune est souvent source de conflits. Il apparaît nécessaire de connaître les droits et obligations de ces copropriétaires.

La mitoyenneté est régie par les articles 653 à 671 du Code civil.



LES TEXTES DE RÉFÉRENCE :

Code civil : des articles 653 à 673 et 2258 et 2272

Code de la voirie routière : article L 112-1

Code de l'organisation judiciaire : articles L. 211-3 et R. 211-4



SOMM- AIRE

1. Comment naît la mitoyenneté ? _____ p.4

- La mitoyenneté peut s'acquérir par prescription
- La mitoyenneté peut résulter de la volonté des parties
- La mitoyenneté peut s'acquérir par la volonté unilatérale

2. Par quel moyen la mitoyenneté peut-elle être prouvée ? _____ p.5

- Le titre
- La prescription
- Les présomptions de mitoyenneté

3. Quels sont les droits et obligations des copropriétaires ? _____ p.8

- Les droits
- Les obligations

4. Comment la mitoyenneté prend-elle fin ? _____ p.10

- L'abandon
- L'extinction

1. Comment naît la mitoyenneté ?

Il existe plusieurs modes d'établissement de la mitoyenneté :

■ La mitoyenneté peut s'acquérir par prescription

Cela correspond souvent à l'hypothèse où un propriétaire adosse une construction contre un mur existant à la limite de son fonds et qui appartient privativement à son voisin¹ ou encore le scellement d'éléments de charpente sur ce même mur privatif². **L'exercice de ces actes de possession, marquant une véritable emprise sur le mur, doit s'être prolongé sur une période ordinairement fixée à 30 ans³.**

■ La mitoyenneté peut résulter de la volonté des parties

Cela correspond à l'hypothèse où de simples propriétaires voisins s'entendent pour ériger une clôture entre leurs héritages (parcelle, terrain..) ou conviennent de la cession d'un droit de mitoyenneté sur une clôture préexistante entre leurs fonds.



La cession d'un droit de mitoyenneté peut intervenir à titre gratuit ou onéreux

La cession d'un droit de mitoyenneté peut intervenir à titre gratuit ou onéreux. L'accord peut être établi, soit par un acte sous seing privé c'est à dire, passé sans l'intervention d'un notaire, qui ne sera pas opposable aux tiers et qui doit être enregistré à la Conservation des Hypothèques afin de lui donner une date, soit par un acte authentique c'est-à-dire, dressé par un notaire et retranscrit à la conservation des hypothèques ce qui le rendra opposable aux tiers.

➔ **Dans tous les cas, la convention portant sur une clôture à édifier doit prendre en compte les règles d'urbanisme éventuellement applicables.**

■ La mitoyenneté peut s'acquérir par la volonté unilatérale

/ La cession forcée /

Dans certaines hypothèses, la loi permet à l'un des propriétaires limitrophes de contraindre l'autre à la mitoyenneté d'un mur, en tout ou partie, moyennant le remboursement de la moitié du coût de construction ainsi que la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti⁴. Le voisin peut donc limiter son offre d'acquisition à la partie du mur sur laquelle il prévoit d'appuyer des constructions.



La loi permet à l'un des propriétaires limitrophes de contraindre l'autre à la mitoyenneté d'un mur, en tout ou partie, moyennant le remboursement de la moitié du coût de construction ainsi que la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti

Il s'agit d'une mitoyenneté imposée et absolue en l'absence de convention contraire et **qui ne s'applique qu'aux murs.**

Le propriétaire d'un mur privatif ne peut, en principe, refuser de céder la mitoyenneté de son mur lorsque le voisin est en droit de l'exiger en application de cette disposition. S'il refuse l'offre d'acquisition qui lui est faite, une décision de justice pourra ordonner et rendre effective la cession.

/ L'acquisition forcée /

Dans certaines situations un voisin peut être contraint de devenir titulaire de la mitoyenneté d'un mur. Par exemple lorsque le mur doit être construit pour séparer des propriétés situées dans une ville ou un faubourg⁵ ou lorsque le voisin a utilisé le mur privatif.

1. Cass.3e civ, 8 déc.1971
2. TGI Seine, 19 janv. 1968
3. Art. 2258 et 2272 Code civil
4. Art. 661 Code civil
5. Art. 663 Code civil

En principe, l'obligation de se clore ne vise que les clôtures séparant les maisons, cours et jardins, et non le terrain contigu ne dépendant pas d'un bâtiment d'habitation ou s'il ne peut pas être qualifié de « jardin » (terrain en friche ou terre de culture, par exemple). Cependant les tribunaux admettent une portée générale de cet article à toutes constructions et terrain à clore⁶.

D'anciennes jurisprudences consacrent également l'acquisition de la mitoyenneté d'un mur existant en cas d'emprise : un voisin, ayant appuyé une construction contre un mur de séparation appartenant privativement



L'obligation de se clore ne vise que les clôtures séparant les maisons, cours et jardins, et non le terrain contigu ne dépendant pas d'un bâtiment d'habitation ou s'il ne peut pas être qualifié de «jardin »

au propriétaire du fonds contigu, pouvait être contraint par ce dernier à acquérir la mitoyenneté du mur ou à démolir la construction qui y est adossée⁷.

2. Par quel moyen la mitoyenneté peut-elle être prouvée ?

Le droit civil admet trois modes de preuve de la mitoyenneté :

- le titre
- la prescription
- la présomption

L'existence d'un éventuel conflit entre plusieurs modes de preuve nécessite de recourir à la hiérarchie des modes de preuve applicable en la matière.

La preuve par titre ou par prescription prime sur les présomptions dans leur ensemble et au sein des présomptions, les marques de non-mitoyenneté l'emportent, en principe, sur les présomptions générales de mitoyenneté.

Le titre

Il peut prendre la forme d'un acte sous seing privé ou authentique (vente, donation, jugement...). Il peut s'agir d'un titre commun aux parties ou propre à l'une d'elles.

Le titre commun sera doté d'une force probante supérieure à celui qui n'émane que d'une seule partie. Ce n'est en effet que s'il émane des deux propriétaires en conflit ou encore d'un auteur qui leur est commun, que le titre constituera une preuve péremptoire

(démontrant une vérité) à la condition au surplus, qu'il soit clair, précis et non équivoque.

La prescription

C'est un mode de preuve à part entière de la mitoyenneté, d'autant que le titre peut avoir été perdu, détruit ou n'avoir jamais existé.

Dans ce cas, la preuve de la mitoyenneté consiste à établir que les conditions de la prescription acquisitive sont remplies. A l'inverse, la prescription peut aussi être invoquée pour établir la propriété privative d'un mur (voir la partie sur « l'extinction de la mitoyenneté »).

Les présomptions de mitoyenneté

L'examen attentif des lieux et des constructions permet de remarquer une multitude de marques indiquant s'il y a mitoyenneté ou non: le sommet du mur possède une double arête permettant l'écoulement des eaux des deux côtés, seul l'un des terrains est clôturé...

Les présomptions légales de mitoyenneté sont posées aux articles 666 et 653 du Code civil.

6. TGI Marseille, 7 mars 1963
7. Cass. 1re civ, 9 déc. 1958

ARTICLE 666 :

« 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... »

ARTICLE 653 :

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

Ces présomptions légales de mitoyenneté ne jouent qu'autant qu'aucune preuve contraire n'est rapportée : titre, prescription, marque de non mitoyenneté.

Il faut considérer la situation qui existait à l'époque de l'édification du mur pour apprécier si les conditions de la présomption à mettre en œuvre sont réunies. Des interventions ultérieures peuvent, en effet, avoir modifié la situation, or, en principe, celles-ci restent sans effet sur le caractère d'origine de l'ouvrage.

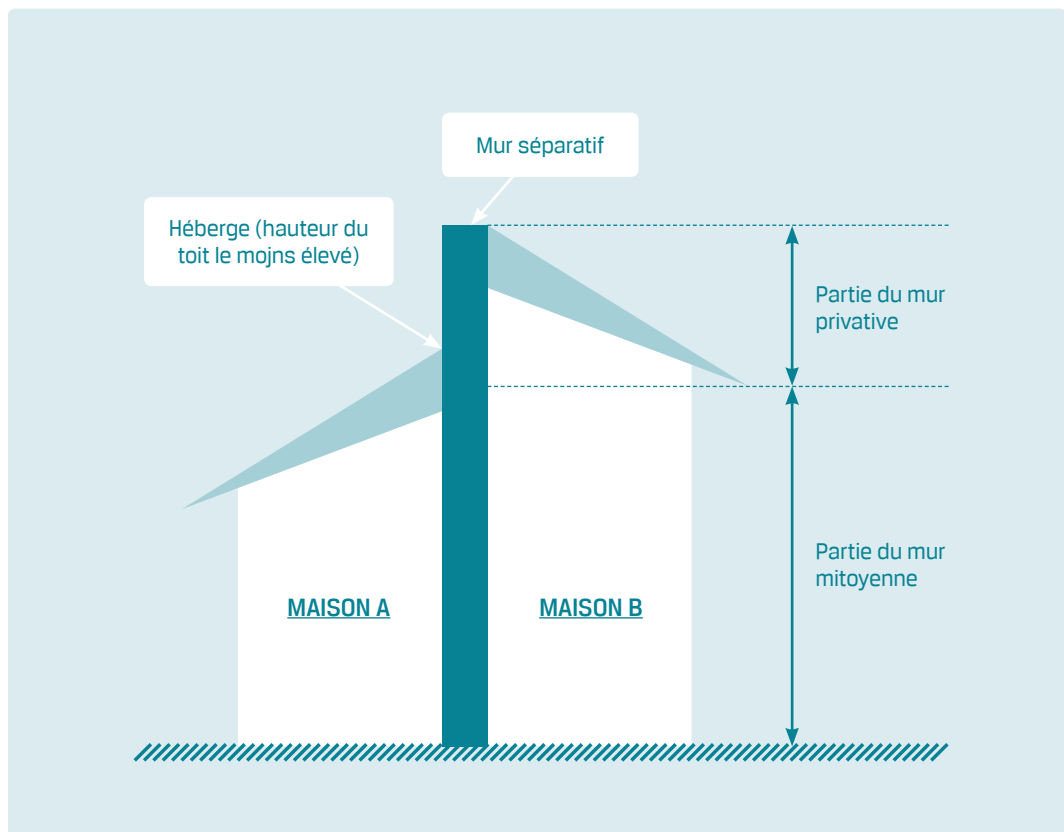
D'une manière générale, la présomption de mitoyenneté n'intervient que lorsque 2 propriétés de même nature sont concernées (2 bâtiments, 2 jardins, 2 cours, 2 champs, ...).

Ainsi, quand un bâtiment est construit en bordure de propriété et qu'il donne sur une partie non construite de la propriété voisine, le mur extérieur est présumé privatif. Autre cas possible : le mur qui sépare le jardin d'une maison du champ voisin est supposé appartenir au propriétaire de la maison⁸.



Si un mur mitoyen sépare deux constructions accolées d'égale hauteur, il est présumé mitoyen dans sa totalité

Si un mur mitoyen sépare deux constructions accolées d'égale hauteur, il est présumé mitoyen dans sa totalité. En revanche, si l'une des constructions est moins haute que l'autre, le mur n'est présumé mitoyen que jusqu'à l'héberge, c'est-à-dire jusqu'à hauteur du toit du bâtiment le moins élevé.



8. Ex de décisions : Cass 3è civ, 9 janv.2007 ; Cass 3è civ 25 oct.1972

Les autres formes de clôtures (fossés, barrières, haies, palissades, ruelles, etc.) sont réputées mitoyennes à condition que les deux fonds soient entièrement clos.

Le Code Civil envisage des marques de non-mitoyenneté⁹.

Il s'agit de signes visibles qui permettent de déterminer si la clôture est mitoyenne ou privative.

Lorsque le sommet du mur a un plan incliné ou encore lorsque ce mur possède un filet, un chaperon ou des corbeaux d'un seul côté, il est présumé appartenir à un seul propriétaire, celui vers lequel se dirige le plan incliné du côté duquel se trouvent les corbeaux ou les filets.

FOCUS

LE CHAPERON

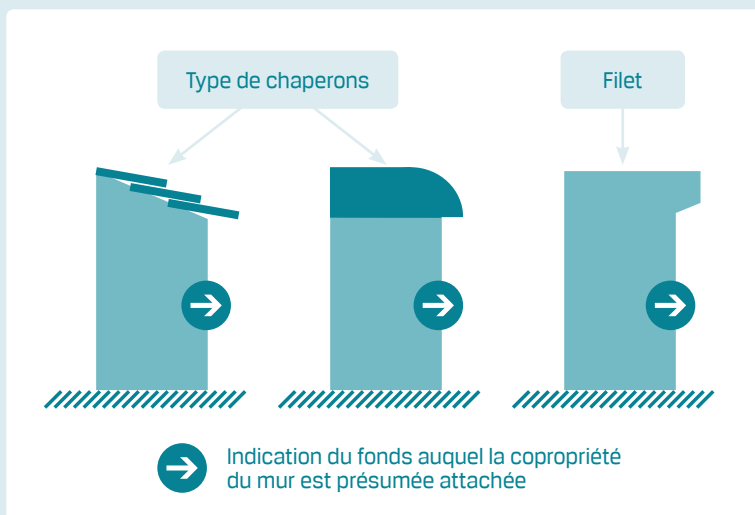
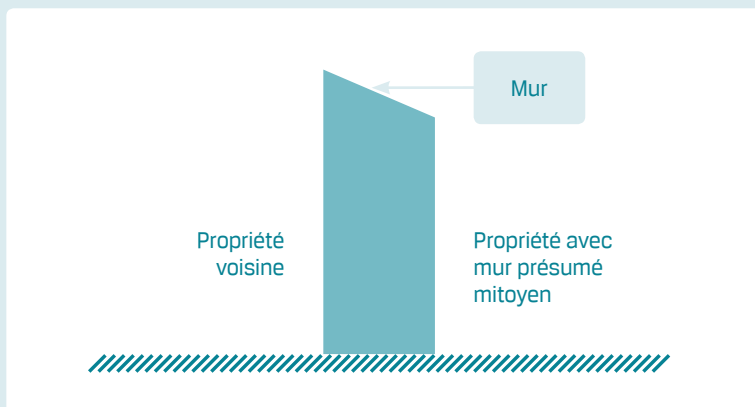
C'est le sommet du mur formant un plan incliné ordinairement de chaque côté.

LE FILET

C'est la partie du chaperon qui déborde le mur et facilite la chute de l'eau, sans dégradation du mur.

LES CORBEAUX

Ce sont des pierres en saillie qu'on plaçait dans le mur en le construisant, afin de poser des poutres dessus, lorsque par la suite on voulait bâtir ; celui qui s'est ainsi réservé de bâtir sur ce mur doit en être seul propriétaire.



9. Art. 653 et 654 Code civil

3. Quels sont les droits et obligations des copropriétaires ?

■ Les droits

Chaque copropriétaire a un **droit d'usage** exclusif du mur mitoyen sur la face du mur qui est de son côté.

Ce droit d'usage est un droit absolu car le copropriétaire peut faire tout ce qu'il veut de son côté du mur, à condition de ne pas contrarier les droits de son voisin (par exemple le respect d'une servitude de vue existante).

Sous réserve de respecter la réglementation en vigueur (dépôt de permis de construire, déclaration préalable,...) il peut **adosser** au mur mitoyen **des constructions ou des plantations**, mais la loi oblige celui qui veut appuyer une construction sur ou contre le mur mitoyen ou y pratiquer un enfoncement à obtenir préalablement le consentement du copropriétaire du mur¹⁰. Dans ce cas, le mur primitif demeure mitoyen, la partie sur bâtie devient propriété exclusive de celui qui l'a fait bâtir.



Chaque copropriétaire a un droit d'usage exclusif du mur mitoyen sur la face du mur qui est de son côté

En cas de refus du voisin, l'autre partie peut saisir le tribunal qui, avant d'autoriser ou interdire les travaux, mandatera un expert chargé de vérifier l'aspect technique du projet. Chaque propriétaire peut appuyer des végétaux plantés en espaliers contre le mur mitoyen, sans avoir à respecter les distances généralement imposées aux plantations entre fonds contigus, à condition que ceux-ci ne dépassent par la crête du mur et qu'elles n'endommagent pas l'ouvrage¹¹.

Le copropriétaire **qui veut pratiquer des ouvertures, telles que des fenêtres même à verre dormant**, dans un mur mitoyen, ne peut le faire qu'avec l'accord de son voisin.

Sous réserve de respecter les règles locales d'urbanisme sur la hauteur des murs ou clôtures, le copropriétaire d'un mur mitoyen peut le **surélever**, sans avoir besoin de l'accord de son voisin¹². Il s'agit d'un droit absolu.



Sous réserve de respecter les règles locales d'urbanisme sur la hauteur des murs ou clôtures, le copropriétaire d'un mur mitoyen peut le surélever, sans avoir besoin de l'accord de son voisin. Il s'agit d'un droit absolu

La seule limite au droit d'exhaussement tient dans le fait de ne pas nuire au voisin.

Lorsqu'un propriétaire exerce son droit d'exhausser le mur mitoyen, il doit assumer seul le coût de l'exhaussement, le coût des éventuels travaux de consolidation exigé par la surélévation et le coût des réparations d'entretien au-dessus de la hauteur du mur du à l'exhaussement.

Si la partie inférieure du mur, reconstruit ou non, demeure mitoyenne, la partie surélevée est la propriété exclusive de celui des copropriétaires qui l'a édifiée.

Toutefois l'article 660 du Code civil offre au voisin, la possibilité d'acquérir la mitoyenneté de l'exhaussement en payant la moitié de la dépense que l'exhaussement a coûté et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur s'il y en a.

10. Art. 657 et 662 Code civil


11. Art. 671, al. 2 Code civil

12. Art. 658 Code civil

D'une façon générale, les copropriétaires ne peuvent effectuer, sur un mur mitoyen, des travaux qui porteraient préjudice à chacun d'eux, notamment en compromettant la solidité de l'ouvrage.

FOCUS

**LA MITOYENNETÉ DES ARBRES
OU DES HAIES :**
Tant que dure la mitoyenneté d'une haie, les produits sont partagés par moitié entre les copropriétaires (C. civ., art. 669). Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis (C. civ., art. 670).



Chaque propriétaire doit veiller au bon entretien et à la bonne conservation du mur mitoyen proportionnellement au droit de chacun

Les obligations

Chaque propriétaire doit veiller au **bon entretien et à la bonne conservation** du mur mitoyen proportionnellement au droit de chacun¹³.

Le principe d'entretien à frais communs est applicable à toutes les autres formes de clôtures mitoyennes¹⁴.

Les frais sont partagés, à condition que les travaux soient nécessaires par rapport à la destination des clôtures et qu'ils profitent aux deux parties. S'ils sont réalisés dans le seul intérêt d'un copropriétaire (exemple : les travaux de drainage assurant l'étanchéité du mur, lorsqu'ils sont entrepris pour


Pour contraindre un copropriétaire à respecter son obligation d'entretien « à frais communs » l'autre peut l'assigner en justice

l'aménagement de la pharmacie appartenant à l'un des propriétaires) ou s'ils ont été rendus nécessaires par la faute ou le fait d'un seul (la poussée d'un arbre planté à proximité), l'autre ne doit rien. La réalisation de travaux requiert donc l'autorisation de l'autre copropriétaire du mur : si le copropriétaire prend seul l'initiative de réaliser des travaux sur le mur mitoyen, il ne peut obtenir de l'autre copropriétaire le remboursement d'une partie du coût des travaux que s'il établit que leur réalisation devait être entreprise d'urgence ou que l'autre copropriétaire avait donné son accord.

Pour contraindre un copropriétaire à respecter son obligation d'entretien « à frais communs » l'autre peut l'assigner en justice. Des mesures conservatoires (étais, travaux d'urgence, etc.) peuvent être entreprises en attendant la décision du juge.

13. Art. 655 Code civil
14. Art. 667, al. 1er Code civil

4. Comment la mitoyenneté prend-elle fin ?

L'abandon

Le plus souvent la mitoyenneté s'éteint lorsqu'un copropriétaire mitoyen décide d'abandonner son droit de mitoyenneté pour ne plus avoir à contribuer aux réparations et reconstructions du mur¹⁵. La même faculté est reconnue pour tous les types de clôtures¹⁶.

Mais dans certains cas, la mitoyenneté ne peut pas être abandonnée :

- le mur soutient un bâtiment appartenant à celui qui voudrait abandonner son droit : il est équitable qu'il continue à participer à l'entretien du mur qui sert au soutien de son immeuble ;
- lorsqu'il s'agit d'un fossé mitoyen servant à l'écoulement des eaux ;
- si les travaux de remise en état de la clôture sont rendus nécessaires par le fait ou par la faute du copropriétaire qui voudrait s'en dispenser. Mais dans le cas où il faut remettre le mur en état (parce qu'il est vieux par exemple), le copropriétaire qui réclame sa contribution au voisin peut se voir opposer un abandon de la mitoyenneté.

NB :
Les litiges relatifs à la mitoyenneté sont, en principe et par défaut, portés devant le tribunal de grande instance du lieu de la situation de l'immeuble (C. org. jud., art. L. 211-3 et R. 211-4).



La volonté d'abandon doit être expresse et l'abandon doit être effectué par un acte juridique. Cet acte doit être publié à la conservation des hypothèques pour être opposable aux tiers

La volonté d'abandon doit être expresse et l'abandon doit être effectué par un acte juridique. Cet acte doit être publié à la conservation des hypothèques pour être opposable aux tiers.

15 . Art. 656 Code civil
16. Art. 667 Code civil
17. Art. 668, al. 2 et 3 Code civil

L'extinction

La mitoyenneté d'une clôture, établie ou présumée, peut également prendre fin par la signature d'une convention entre les deux propriétaires, par prescription acquisitive, par l'exercice du droit de destruction prévu pour les clôtures végétales ou les fossés ou après le rattachement de tout ou partie de l'une des propriétés au domaine public.

/ Convention /

A tout moment, les propriétaires peuvent se mettre d'accord pour que l'un d'eux récupère la propriété exclusive de la clôture. Cette convention est soumise aux mêmes formalités que celles applicables à l'acquisition de mitoyenneté.

/ Prescription /

Le fait pour un des copropriétaires d'accomplir des actes positifs d'appropriation sur un mur mitoyen peut permettre d'établir son caractère privatif et faire disparaître la mitoyenneté.

/ Destruction d'une partie de la clôture /

Tout copropriétaire d'une clôture végétale peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à condition de construire un mur sur cette limite. La même règle est applicable pour un fossé mitoyen à condition qu'il ne serve qu'à la clôture¹⁷.

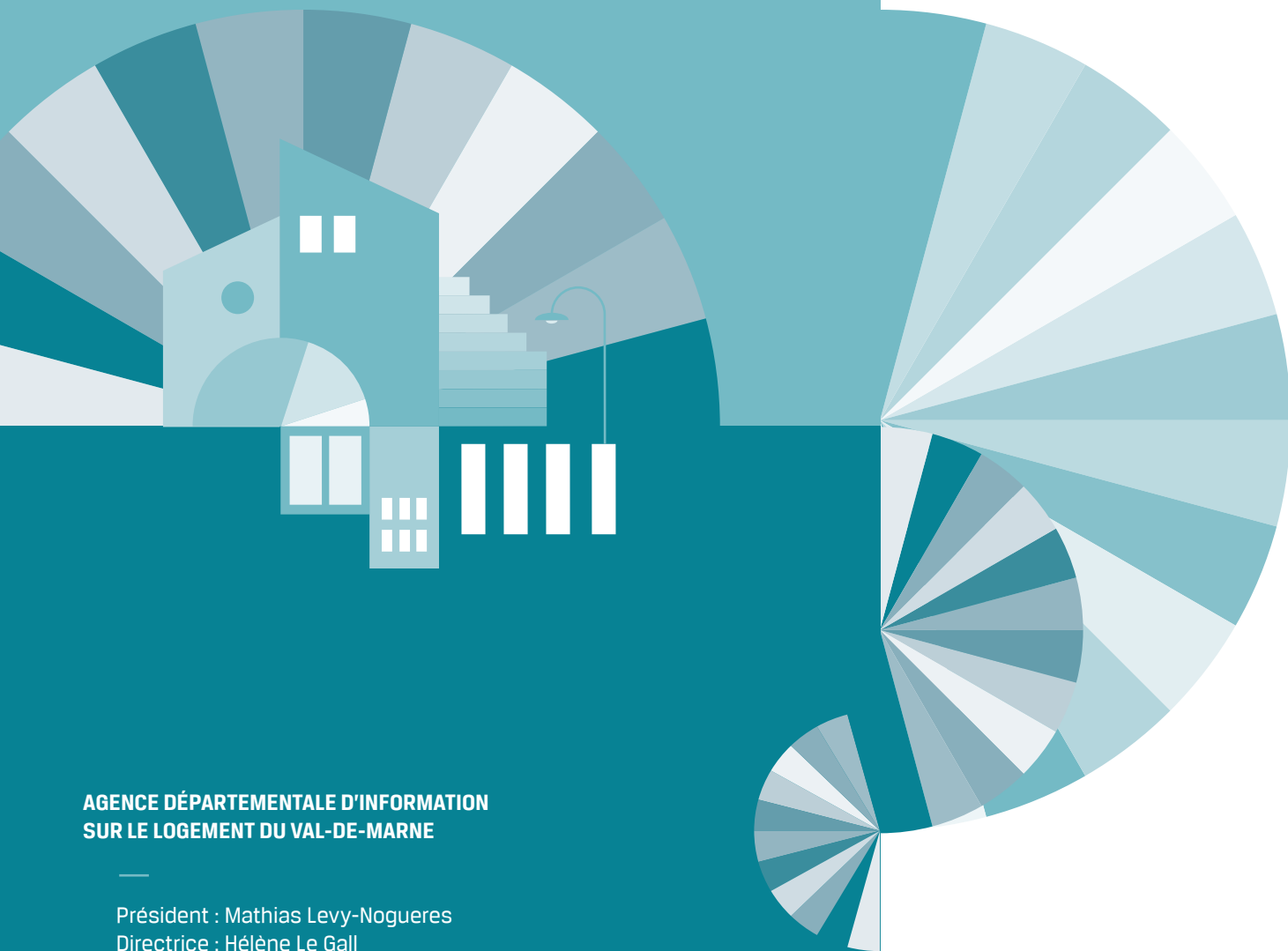
/ Mise à l'alignement /

La mitoyenneté d'une portion de mur peut cesser par la mise à l'alignement de l'un des propriétaires adossé.

DÉFINITION

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé, soit par un plan d'alignement, soit par un arrêté d'alignement individuel (Code de la voirie routière, art. L 112-1)





**AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION
SUR LE LOGEMENT DU VAL-DE-MARNE**

Président : Mathias Levy-Nogueres
Directrice : Hélène Le Gall
Rédaction : Ethel Patout
Conception graphique : Ludovic Bouliol

La note juridique n°55 Juillet – 2018