

LA MITOYENNETE

La mitoyenneté est un droit de propriété immobilière dont deux personnes jouissent en commun et qui s'applique aux murs et clôtures qui constituent la séparation de deux propriétés privées.

Une clôture (mur, palissade, haie, fossé...) est mitoyenne lorsqu'elle appartient indivisément aux propriétaires des deux terrains qu'elle sépare. Il ne s'agit pas d'une indivision, puisque chacun des voisins est propriétaire de la totalité du mur, mais d'une sorte de copropriété.

1°) Acquisition de la mitoyenneté

a) Quelque soit la clôture (mur, haie, palissade etc.), elle peut être acquise :

- soit par la rédaction d'un contrat par lequel les deux voisins conviennent d'établir une clôture à frais partagés (construire un mur par exemple), ou par lequel le voisin qui a établi de son propre chef une clôture, consent à son voisin une cession de mitoyenneté, gratis ou à titre onéreux ;
- soit par la prescription acquisitive : lorsqu'une personne prend appui sur un mur construit chez son voisin le long de la limite des deux terrains pour y adosser des ouvrages, il porte atteinte au droit de propriété de son voisin. Ce dernier peut demander la démolition ou bien contraindre son voisin à acquérir la mitoyenneté du mur contre lequel le voisin a bâti. Dans les deux cas, il faut qu'il y ait emprise, et non simple juxtaposition : toucher n'est pas prendre (placer des plaques isolantes entre deux murs qui sont construits chacun à un centimètre de la limite séparative n'est pas une emprise). Mais, lorsque la situation de fait a duré plus de 30 ans (voire 10 ou 20 ans), le propriétaire des ouvrages édifiés devient, à certaines conditions, propriétaire du mur, qui devient mitoyen par le fait de l'écoulement du temps.

b) Dans le cas particulier du mur, lorsqu'un propriétaire a édifié un mur joignant (touchant) la limite de son terrain, son voisin peut le contraindre, à certaines conditions, à lui en céder la mitoyenneté.

Si le mur est construit en retrait de la limite séparative, laissant une bande de terrain entre la limite séparative et le mur, l'acquisition forcée ne s'applique pas. Idem si le mur est construit à cheval sur la limite séparative.

Le voisin qui acquiert la mitoyenneté doit payer à son voisin le prix de la moitié indivise du mur et la moitié de la valeur du terrain sur lequel il repose.

Dans le cas où le mur a été édifié dès l'origine par l'un des propriétaires à cheval sur la limite séparative, le voisin devient propriétaire de la partie du mur qui empiète sur son terrain et il doit à l'autre une indemnité.

2°) Extinction de la mitoyenneté : le plus souvent, la mitoyenneté s'éteint lorsqu'un copropriétaire mitoyen décide d'abandonner son droit de mitoyenneté.

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.

3°) Preuve : la mitoyenneté peut être prouvée par titre (contrat, acte notarié, jugement etc.), par prescription, c'est-à-dire par l'écoulement d'un certain temps, par présomptions légales de mitoyenneté (exemple : article 653 du code civil : tout mur qui sert de séparation entre deux bâtiments, entre cours et jardins ou entre enclos dans les champs est présumé mitoyen s'il n'y a titre ni marque du contraire) et de non mitoyenneté. En cas de litige, l'Avocat présentera ces éléments de preuve au Juge.

4°) Droits des copropriétaires :

- s'agissant des murs, chaque copropriétaire a un droit d'usage du mur dans la limite des droits de l'autre. Il ne peut pas pratiquer d'ouvertures. 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 mur: à défaut, au moins pour les travaux d'une certaine importance, le juge pourrait ordonner la modification ou la suppression des ouvrages.
Chaque copropriétaire a le droit de construire en s'appuyant sur le mur mitoyen, à condition que la partie du mur sur laquelle il s'appuie soit elle-même mitoyenne et dans le respect des servitudes établies au profit des copropriétaires (une servitude de vue par exemple). Dans ce cas, le mur primitif demeure mitoyen, la partie surbâtie devient propriété exclusive de celui qui l'a fait bâtir, mais le copropriétaire qui n'a pas participé aux travaux peut acquérir la mitoyenneté de la partie surbâtie;
- s'agissant des autres clôtures, le voisin dont le terrain joint une clôture autre qu'un mur ne peut contraindre le propriétaire voisin à lui en céder la mitoyenneté ; chacun des copropriétaires de haies, arbustes ou arbres mitoyens a droit à la moitié des fruits et produits ; chacun des copropriétaires d'une haie ou d'un fossé a le droit de les détruire jusqu'à la limite de sa propriété à charge de construire un mur sur cette limite, sauf si le fossé sert à l'écoulement des eaux, et chaque copropriétaire peut exiger l'arrachage des arbres.

5°) Obligations des copropriétaires et charges :

- il est interdit de pratiquer des ouvertures. Si des ouvertures existent dans un mur privatif et que ce mur devienne mitoyen, elles doivent être supprimées, sauf si il existe une servitude. Un voisin peut donc acquérir la mitoyenneté d'un mur afin d'en supprimer une ouverture qui le gêne ;
- obligation d'entretien et de conservation : les copropriétaires de la clôture mitoyenne doivent contribuer pour moitié chacun à les entretenir, à condition que les travaux soient nécessaires par rapport à la destination des clôtures. Si ils sont réalisés dans le seul intérêt d'un copropriétaire ou si ils ont été rendus nécessaires par la faute ou le fait d'un seul, l'autre ne doit rien. La réalisation de travaux requiert 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 de la moitié 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.

6°) Compétence juridictionnelle : en cas de litige, le tribunal compétent sera, selon les cas, soit le Tribunal d'Instance, soit le Tribunal de Grande Instance.