



La mitoyenneté

- Comment établir la mitoyenneté ?
- Les droits des copropriétaires mitoyens
- Les obligations des copropriétaires mitoyens

La mitoyenneté : définition

La mitoyenneté peut être définie comme un régime d'indivision forcée qui concerne les clôtures séparatives : murs, haies, fossés.

Il ne s'agit pas d'une servitude mais d'un véritable droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun. Un mur mitoyen, c'est un mur qui appartient indivisément 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.

Le régime de la mitoyenneté ne s'applique pas aux murs appartenant au domaine public. Seul un mur dépendant du domaine privé de la collectivité ou de l'état pourrait être mitoyen.

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, factuel.

On peut aussi acquérir amiablement la mitoyenneté d'une clôture déjà réalisée sur son terrain. L'acquisition de la mitoyenneté constitue un transfert de propriété et nécessite un document d'arpentage ainsi qu'un acte notarié, rédigé par votre notaire.

Comment établir la mitoyenneté ?

- 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 va préciser 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 présomptions établies par le Code Civil (art. 653.654.666 du Code Civil) : par exemple, lorsque le sommet d'un mur a un plan incliné d'un seul côté, il est présumé appartenir à un seul propriétaire, celui vers lequel se dirige le plan incliné.

La présomption ne fait foi que jusqu'à preuve contraire qui peut être établie par un titre ou la prescription.



notaires associés
nancy depuis 1724

Dominique Lorentz Marc Blétoux Clotilde Drapier François-Xavier Paquin

Les droits des copropriétaires mitoyens

Concernant les 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 (dans les limites autorisées par la loi). Il en supporte alors seul les frais car la partie exhauscée 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.

Les obligations des copropriétaires mitoyens

Les copropriétaires mitoyens 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.