LE MUR MITOYEN

Le mur est un ouvrage de maçonnerie qui doit comporter des éléments scellés au sol. Un mur mitoyen n'appartient pas pour moitié aux 2 voisins. Ils sont tous les 2 propriétaires de la totalité de l'ouvrage. Il ne s'agit pas d'une indivision mais d'une sorte de copropriété.

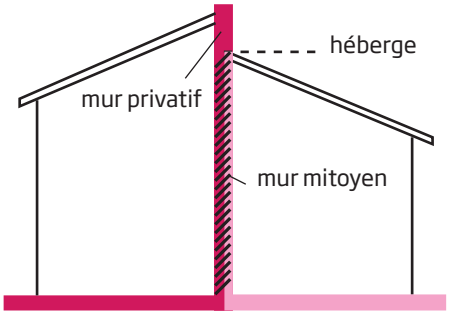
La notion de mitoyenneté ne concerne que les murs ou clôtures situés juste à la marge des propriétés. Quand un ouvrage est clairement et exclusivement situé sur une seule propriété, il est bien sûr totalement privatif.

LA PRÉSOMPTION DE MITOYENNETÉ

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, etc.).
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 maison.

Le mur qui sépare 2 propriétés contiguës est présumé mitoyen. Mais ce principe général supporte des exceptions et des preuves contraires :

- **Exceptions :**
  Le mur séparant 2 bâtiments est présumé mitoyen mais seulement jusqu'au sommet du bâtiment le plus bas. Au-delà, il est privatif.
  Quand un terrain est entièrement clos, alors que le terrain voisin n'est pas clôturé, le mur de séparation est présumé appartenir au propriétaire du terrain clos.
- **Preuves contraires :**
  – par titre de propriété,
  – défaut d'entretien par l'un des propriétaires pendant plus de 30 ans.



LA SURÉLÉVATION DU MUR MITOYEN

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.

⚠ Attention : la surélévation peut constituer un trouble anormal de voisinage.

Le coût des éventuels travaux de consolidation exigé par la surélévation est naturellement à la charge de celui qui a engagé ces travaux.
La surélévation peut se faire sur tout ou partie de la largeur du mur. Dans tous les cas, la partie surélevée appartient en totalité à celui qui l'a construite. Le voisin pourra payer la moitié du mur s'il souhaite acquérir la mitoyenneté, pour sa propre surélévation par exemple.

LES CONSTRUCTIONS SUR UN MUR MITOYEN

Sous réserve de respecter la réglementation en vigueur (dépôt de Permis de Construire, Déclaration Préalable, etc.), le copropriétaire d'un mur mitoyen peut y adosser tout type de construction. Mais avant de commencer les travaux, il doit obtenir l'accord de son voisin. Celui-ci vérifiera donc si le projet ne lui porte pas préjudice ou ne compromet pas la solidité du mur.
Si des travaux de ce type sont entrepris sans accord du voisin, celui-ci peut saisir le Tribunal de Grande Instance (TGI) qui pourra ordonner l'arrêt des travaux ou la démolition des éléments déjà construits.
Si le voisin refuse son accord, l'autre partie peut saisir TGI qui, avant d'autoriser ou interdire les travaux, mandatera un expert chargé de vérifier l'aspect technique du projet.
Le copropriétaire d'un mur mitoyen peut vouloir y inclure des poutres ou des solives. Dans ce cas aussi, l'accord du voisin est indispensable, avec recours au TGI en cas de différend.

LES PLANTATIONS CONTRE UN MUR MITOYEN

On peut faire pousser des plantations contre un mur mitoyen, sans avoir à respecter les distances minimales légales, ni à demander l'accord du voisin. Mais, naturellement, ces plantations ne doivent pas endommager l'ouvrage. Elles ne doivent pas non plus, en principe, dépasser la hauteur du mur.

LES OUVERTURES

On ne peut pas pratiquer des ouvertures dans un mur mitoyen sans l'accord de son voisin. D'une façon générale, on ne peut pas effectuer, sur un mur mitoyen, des travaux qui porteraient préjudice à son voisin, notamment en compromettant la solidité de l'ouvrage.

LA MITOYENNETÉ ET AUTRES FORMES DE CLÔTURE

- Un fossé avec un seul rejet de terre appartient au propriétaire du terrain sur lequel a été effectué ce rejet.
- On ne peut pas forcer son voisin à céder la mitoyenneté d'une clôture.
- Si une haie mitoyenne comporte des arbres isolés d'une trop grande hauteur, on peut obliger son voisin à arracher ces arbres.
- Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la remplacer, de son côté, par un mur privatif (dont le voisin pourra acquérir la mitoyenneté).
- Les produits d'une haie mitoyenne (fruits, etc.) sont partagés par moitié, quel que soit le côté où ils se situent ou tombent.

RÉFÉRENCES

Code civil :

Articles 653 à 665 pour les murs

Les autres constructions (fossés, etc.) sont régies par les articles 666 à 670 du Code civil

Article 675 sur les ouvertures