

"LA MITOYENNETÉ"

Édifier une clôture ou un mur mitoyen est source d'économie car les frais de construction et d'entretien sont partagés entre voisins. Par souci d'esthétisme, de nombreux propriétaires optent également pour la mitoyenneté. Cependant, il est nécessaire de connaître ses droits et obligations afin d'éviter tout litige.

QU'EST-CE QUE LA MITOYENNETÉ ?

La mitoyenneté est une forme de copropriété de toutes les clôtures (haies, murs, fossés, barrières, etc...) situées en limite séparative de deux terrains contigus et appartenant à des propriétaires privés différents.



QUELS SONT LES DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES ?

Votre voisin et vous avez tous deux les mêmes droits et obligations sur la clôture ou le mur qui vous sépare. Aucun d'entre vous ne peut, sans le consentement de l'autre, ouvrir dans le mur mitoyen une fenêtre ou y appuyer des constructions. Chacun d'entre vous peut surélever le mur mitoyen de sa propre initiative et à ses frais, sous réserve de ne pas nuire à son voisin. Enfin, la clôture doit être entretenue, conservée en bon état et taillée, dans le cas d'une haie, à frais partagés entre votre voisin et vous.

En cas de travaux à réaliser sur le mur mitoyen, votre voisin et vous devez au préalable vous mettre d'accord sur l'ensemble de leurs modalités (choix des matériaux, de l'entreprise, date du chantier...). Pour éviter tout litige, il est recommandé de mettre par écrit cet accord.

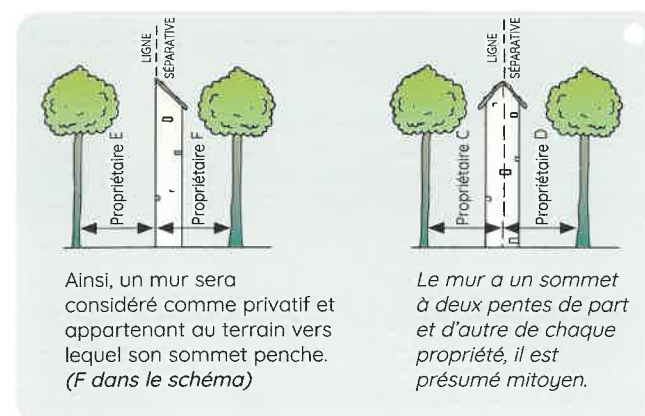


COMMENT NAÎT LA MITOYENNETÉ ?

- La mitoyenneté peut naître d'un accord entre voisins d'édifier une clôture ou un mur à frais communs, en limite séparative de deux propriétés. Pour être opposable aux tiers, il est nécessaire de formaliser cet accord dans un acte notarié, publié au service de la publicité foncière.
- La **cession forcée** : lorsque votre voisin a déjà réalisé une clôture, vous pouvez lui demander de vous en céder la mitoyenneté. Vous devrez lui rembourser la moitié du coût de construction, ainsi que la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti.
- La **prescription acquisitive** : si pendant trente ans deux voisins se comportent comme s'ils étaient copropriétaires du mur séparatif, le mur deviendra mitoyen. À l'inverse, si un seul des voisins se comporte comme s'il était propriétaire unique de la clôture pendant trente ans, l'autre voisin s'en désintéressant, le mur sera considéré comme privatif.
- L'**acquisition forcée** : si votre voisin utilise votre mur pour y appuyer des constructions, vous pouvez lui demander d'en acquérir la mitoyenneté, justifiant l'usage qu'il en fait.

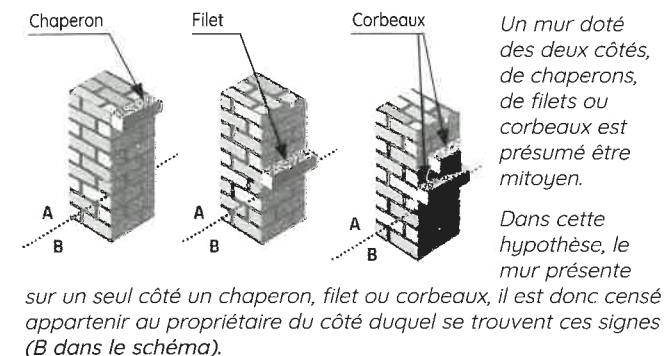
COMMENT DÉTERMINER SI UN MUR EXISTANT EST PRIVATIF OU MITOYEN ?

Est présumé mitoyen tout mur servant de séparation entre deux parcelles bâties ou entre deux terrains nus. Cette présomption admet la preuve contraire qui peut être apportée par différents moyens : un titre de propriété, des signes extérieurs visibles de construction du mur... Cette liste n'étant pas limitative, les juges peuvent tenir compte d'autres marques ou signes manifestes. Enfin, titres et marques du mur peuvent se contredire. Dans cette hypothèse, la loi prévoit notamment que le titre ôgé de moins de trente ans prime sur la prescription trentenaire et que les marques présumant la mitoyenneté d'un mur s'effacent devant les « marques du contraire », sous réserve de l'appréciation souveraine des juges.



Ainsi, un mur sera considéré comme privatif et appartenant au terrain vers lequel son sommet penche. (F dans le schéma)

Le mur a un sommet à deux pentes de part et d'autre de chaque propriété, il est présumé mitoyen.



Un mur doté des deux côtés, de chaperons, de filets ou corbeaux est présumé être mitoyen.

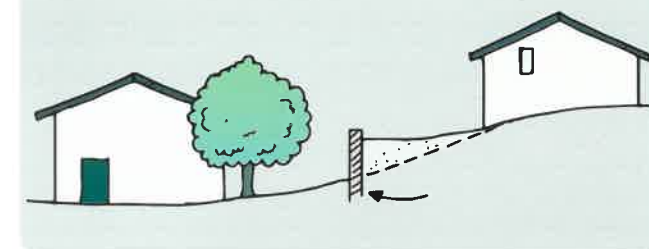
Dans cette hypothèse, le mur présente

sur un seul côté un chaperon, filet ou corbeaux, il est donc censé appartenir au propriétaire du côté duquel se trouvent ces signes (B dans le schéma).

QU'EN EST-IL DU MUR DE SOUTÈNEMENT ?

Le mur de soutènement a pour unique but de soutenir des terres en cas de remblai sur la propriété située en contre-haut ou en cas de décaissement du terrain situé en contrebas.

Il sera donc par principe considéré comme privatif, sauf à prouver que le mur apporte une réelle utilité aux deux propriétés contiguës. Dans cette hypothèse, le mur pourra être qualifié de mitoyen.



En cas de litige, il est conseillé de ne jamais rompre le dialogue avec son voisin et de formaliser ses accords par écrits, pour éviter tous litiges. À défaut d'accord amiable, le conciliateur de justice pourra être saisi. En cas d'échec de la procédure de conciliation, le litige devra être porté devant le Tribunal Judiciaire.

Proposition de courrier

Attention ce modèle est simplement destiné à vous aider dans vos démarches, il vous appartient de vérifier que ce courrier correspond bien à votre situation et de nous contacter pour plus d'information.

Vos noms et adresse

Fait à, le

Nom et adresse du voisin

Madame, Monsieur,

Je suis propriétaire d'une maison située à
dont nos terrains respectifs contigus sont séparés par
un mur mitoyen.

Je vous informe que l'article 655 du Code civil dispose que
les dépenses relatives à l'entretien d'un mur mitoyen doivent
être partagées entre les deux voisins.

Jusqu'à présent j'ai pris à ma charge l'entretien et les
menues réparations, or à l'avenir je vous demanderai
une participation à hauteur de 50 %.
En conséquence, je reviendrai vers vous à l'occasion
du prochain entretien ou de la prochaine réparation afin
que nous puissions en déterminer les modalités.

En cas de désaccord de votre part, je ne manquerai pas
de porter ce litige devant les tribunaux compétents.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression
de mes sentiments distingués.

L'ADIL existe et vous offre un conseil gratuit grâce à la contribution financière de ses membres :

Les Conseils départementaux du Loiret et d'Eure-et-Loir
et certaines collectivités locales
Le Ministère chargé du Logement
Les professionnels du logement,
Les organismes de logements sociaux
et Action Logement,
Les établissements de crédit...
Les organismes d'intérêt général :
Caisses d'Allocations Familiales,
Conseil Départemental d'Accès au Droit...
Les représentants des usagers et des familles

La diversité des membres de l'ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir • Espace Conseil France Rénov' est la garantie de son indépendance

Nous répondons à vos questions
par téléphone ou en entretiens personnalisés
(avec ou sans rendez-vous) du lundi au jeudi
de 8h45 à 12h00 et 13h30 à 17h30
le vendredi de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 16h00

Pour connaître les jours, horaires
et lieux des permanences,
un seul numéro : **02 38 62 47 07**

ADIL du Loiret et d'Eure-et-Loir • Espace Conseil France Rénov'

1 bis rue Saint Euverte • 45000 ORLÉANS
3 rue Philarète Chasles • 28300 MAINVILLIERS

Tél. : 02 38 62 47 07

Fax 02 38 77 08 10

adil@adil45-28.org • www.adil45-28.org

adil
du Loiret et
d'Eure-et-Loir

avec France
Rénov'
Le service public pour mieux
rénover mon habitat

LES RELATIONS
DE BON VOISINAGE

"LA MITOYENNETÉ"

Realisation : Nicolas Gaultier - Illustrations : Christian HIRLAY - Edition Janvier 2022



adil
du Loiret et
d'Eure-et-Loir

avec France
Rénov'
Le service public pour mieux
rénover mon habitat