

Mur mitoyen

Comment savoir si un mur est mitoyen et quels sont les droits et les obligations des propriétaires ? Nous faisons le point sur la réglementation.

Dans quel cas un mur est-il mitoyen ?

Un mur est mitoyen lorsqu'il remplit **une des conditions suivantes** :

Il sépare 2 bâtiments appartenant à 2 propriétaires différents

Il sépare une cour et un jardin appartenant à 2 propriétaires différents

Il sépare 2 champs appartenant à 2 propriétaires différents

Toutefois, le mur n'est pas mitoyen s'il a une seule pente au sommet ou si les tuiles ou bordures sont situées d'un seul côté du mur. Dans ce cas, le mur appartient exclusivement au propriétaire du côté duquel se trouve la pente, les tuiles ou les bordures.

À noter

un mur peut être mitoyen en totalité, ou seulement sur une partie.

Comment prouver la mitoyenneté ?

La preuve de la mitoyenneté d'un mur peut être apportée par :

Un **titre de propriété** (un acte de vente par exemple)

Une **convention** (accord entre voisins) publié au fichier immobilier

Un **acte de possession**, c'est le cas lorsque qu'une construction s'appuie sur un mur pendant 30 ans. La propriété du mur s'acquiert alors par **prescription acquisitive**.

Qui doit entretenir un mur mitoyen ?

Chacun des propriétaires doit participer aux **frais d'entretien** nécessaires.

La participation aux frais d'entretien est proportionnelle aux droits de chacun sur le mur.

Exemple

Si un propriétaire détient la moitié du mur (mur privatif) et la mitoyenneté de l'autre moitié, il devra payer le 3/4 des frais d'entretien si l'entretien est réalisé sur la totalité du mur.

Chaque propriétaire est responsable des **dégradations** qu'il cause au mur.

En cas de litige, le propriétaire responsable des dégradations peut être condamné par le juge à assumer seul les frais de remise en l'état.

Qui doit faire les réparations d'un mur mitoyen ?

Sauf urgence (si le mur menace de s'écrouler par exemple), la réparation d'un mur mitoyen se fait d'un commun accord entre les 2 propriétaires. Les frais sont partagés entre les 2 propriétaires.

Si le propriétaire d'un mur mitoyen fait des travaux sur le mur sans l'accord du voisin (hors urgence), les frais restent à sa charge.

Attention

la reconstruction d'un mur mitoyen se fait également d'un commun accord entre les 2 propriétaires. Les frais sont partagés entre les 2 propriétaires.

Peut-on décider de surélever un mur mitoyen ?

Le propriétaire d'un mur mitoyen peut décider de surélever le mur mitoyen (on parle d'exhaussement) à la condition de respecter des règles de hauteur et de ne pas nuire au voisin. Dans ce cas, la partie supérieure du mur surélevé appartient exclusivement au propriétaire qui a fait les travaux. Les frais d'entretien de cette partie sont alors à sa charge exclusive.

L'accord du voisin est nécessaire seulement si la surélévation s'accompagne d'un adossement sur le mur mitoyen.

Attention

Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté.

Comment supprimer la mitoyenneté ?

Il est possible de supprimer la mitoyenneté d'un mur en achetant la totalité de la mitoyenneté d'un mur ou en abandonnant son droit de mitoyenneté.

L'achat de la mitoyenneté est possible pour un mur qui se situe en limite de propriété. Cet achat peut être réalisé à tout moment.

À savoir

L'acquisition de la mitoyenneté est impossible si elle a pour but de régulariser un empiètement irrégulier.

Pour acheter la mitoyenneté, il faut d'abord en faire la demande au voisin par courrier recommandé. Le voisin peut refuser de vendre sa mitoyenneté.

Si le voisin est d'accord, l'acte de mitoyenneté doit alors être réalisé chez un notaire.

Où s'adresser ?

Notaire

À savoir

en cas de difficultés avec son voisin et avant de faire un recours devant le tribunal du lieu de situation du terrain, il est recommandé de faire appel :

À un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Ou à un médiateur (démarche payante)

Ou à une procédure participative (démarche payante avec recours à un avocat).

L'achat de la mitoyenneté implique le paiement d'une somme d'argent. Cette somme correspond à 50 % du coût du mur et de la valeur du sol sur lequel est construit le mur.

Il est possible d'abandonner son droit de mitoyenneté. Pour cela, il faut respecter **2 conditions** :

Il ne faut pas posséder de construction s'appuyant sur le mur

Il ne faut pas que le mur retienne ses terres ou celles du voisin (mur de soutènement)

Pour abandonner sa mitoyenneté, il faut adresser un courrier recommandé à son voisin pour l'informer de son intention de renoncer à la mitoyenneté du mur et, ainsi, de lui céder. L'abandon de la mitoyenneté peut être réalisé par acte sous seing privé ou chez le notaire.

Où s'adresser ?

Notaire

Si un voisin envisage d'abandonner son droit de mitoyenneté, mais que des travaux sont rendus nécessaires par sa faute pour manque d'entretien, il devra d'abord réparer le mur avant d'abandonner la mitoyenneté.

À savoir

en cas de difficultés avec son voisin et avant de faire un recours devant le tribunal du lieu de situation du terrain, il est recommandé de faire appel :

À un conciliateur de justice (démarche gratuite)

Ou à un médiateur (démarche payante)

Ou à une procédure participative (démarche payante avec recours à un avocat)

Le voisin qui a abandonné son droit de mitoyenneté n'a plus à participer aux travaux d'entretien du mur devenu privatif pour le voisin.

En revanche, il perd les avantages procurés par la mitoyenneté, notamment la possibilité de créer une construction s'appuyant sur le mur. Les limites de son terrain se trouvent reculées, car il perd la possession du sol sous la moitié du mur.

Le voisin restant devient seul propriétaire du mur et du sol sur lequel il repose.

À noter

après avoir abandonné son droit de mitoyenneté, il reste possible de le racheter.

Vie pratique en logement individuel (maison)

Mitoyenneté (droits des voisins)

Bornage de terrains

Droit de passage sur le terrain d'un autre propriétaire (servitude de passage)

Murs

Plantations (haies, arbres, arbustes...)

Aménagements extérieurs (loisirs et travaux)

Piscine privative

Autres aménagements

Récupération de l'eau de pluie

Toiture photovoltaïque

Chauffage solaire

Questions – Réponses

- Quelles sont les règles de hauteur et de distance pour un mur de clôture ?
- Quelles sont les règles pour construire une clôture ?

Toutes les questions réponses

Où s'informer ?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)
- Maison de justice et du droit

Textes de référence

- Code civil : articles 653 à 673
Articles 657 à 662



**Ville de
Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00