

LES MURS ET CLÔTURES

Connaître et faire respecter les limites exactes de sa propriété n'est pas toujours facile. Le bornage d'un terrain permet de mesurer, puis de matérialiser ses limites pour éviter un éventuel empiétement. Tout propriétaire est, par ailleurs, libre de clore son terrain. Attention, une clôture mitoyenne soulève des questions spécifiques !





Notre mur de clôture est-il privatif ou mitoyen ?

Je viens d'acquérir un terrain séparé de celui de mon voisin par un mur. Ce dernier prétend qu'il est privatif. Comment puis-je en être sûr ? S'il est privatif, puis-je en acquérir la mitoyenneté ? Mon voisin est-il en droit de refuser ?

Sachez que tout propriétaire a le droit de construire un mur de clôture pour séparer sa propriété de celle de son voisin ou de la voie publique. Selon son implantation et ses conditions de réalisation, celui-ci peut être privatif ou mitoyen. S'il est mitoyen, le droit de propriété est exercé en commun par les deux propriétaires. Cette forme de copropriété génère de nombreux conflits et il n'est pas toujours aisé de déterminer si un mur est mitoyen ou privatif. En voici les règles.

deux fonds voisins est présumé mitoyen, sauf preuve contraire (art. 653 du code civil).

Ainsi, le mur séparant deux jardins, deux cours, une cour et un jardin, ou deux enclos dans les champs, est présumé mitoyen. En revanche, celui qui sépare une cour ou un jardin d'un bois ou d'un champ est présumé appartenir exclusivement au propriétaire de la cour ou du jardin. Cette présomption de mitoyenneté ne joue que si les deux terrains sont entièrement clos. Sinon, le mur est présumé appartenir privativement au propriétaire de l'enclos.

La présomption ne s'applique pas non plus au mur pignon d'un bâtiment le séparant du jardin ou de la cour du voisin. Il est censé appartenir au seul propriétaire de la construction. Enfin, lorsque deux bâtiments accolés sont construits en limite de propriété, le mur est présumé entièrement mitoyen si les bâtiments sont de mêmes hauteur et largeur. Sinon, la mitoyenneté



La **présomption de mitoyenneté** posée par le code civil ne s'applique pas seulement aux murs, mais aussi à tous types de clôtures séparant deux terrains voisins : palissade, grillage, haie végétale, fossé, talus (art. 666 du code civil).



LA PRÉSOMPTION DE MITOYENNETÉ

Le principe est simple : en ville comme à la campagne, tout mur de séparation entre

ne porte que sur la surface de mur commune aux deux bâtiments (en hauteur et en largeur; voir schéma p. 16).

→ REVENDIQUER LA PROPRIÉTÉ PRIVATIVE

Dans certains cas, la mitoyenneté du mur de clôture ne fait aucun doute :

- un titre de propriété le mentionne expressément comme tel ;
- il a été édifié sur la limite séparative de propriété, en accord entre les voisins ;
- un propriétaire impose un mur à son voisin en application de la réglementation sur la clôture « forcée » en ville (voir p. 18).

Dans les autres cas, la présomption de mitoyenneté peut être écartée si votre voisin prouve, par tous moyens, que le mur qui clôt son terrain est sa propriété exclusive.

Un titre de propriété établit le caractère privatif

Votre voisin peut écarter la présomption de mitoyenneté s'il fournit un titre de propriété précisant que le mur lui appartient exclusivement. Cet écrit peut prendre la forme d'un acte notarié (vente, donation, partage...) ou d'un jugement.

Les marques de non-mitoyenneté

Votre voisin peut aussi s'appuyer sur un certain nombre de signes extérieurs visibles sur le mur. En effet, la loi énumère les signes qui établissent son caractère privatif et non mitoyen (*art. 654 du code civil*). Lorsque le sommet du mur n'a qu'une pente, le mur est censé appartenir au propriétaire du terrain vers lequel la pente est inclinée (en revanche, si le mur dispose d'un sommet à deux pentes, il est présumé mitoyen) ; le mur est aussi présumé privatif lorsqu'il présente d'un seul côté un chapeyron (aménagement de tuiles, ardoises ou ciment, placé au sommet du mur, qui empêche la pluie de ruisseler le long de celui-ci), un filet (corniche ou saillie placée plus bas), ou encore des corbeaux de pierre (éléments situés sur l'aplomb du mur et

destinés à supporter une corniche ou un linteau). Dans ces cas, le mur est présumé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel se trouvent ces signes (voir schéma p. 16).

Cette liste n'étant pas limitative, en cas de litige, les juges peuvent tenir compte d'autres indices et marques de non-mitoyenneté en recherchant quelle était la situation du mur lors de son édification (*cass. civ. 3^e du 19.11.2015, n^o 14-25528*).

Invoquer la prescription trentenaire

Votre voisin peut également démontrer qu'il s'est comporté comme le seul propriétaire du mur pendant, au moins, les 30 dernières années, contester ainsi sa mitoyenneté et en revendiquer la propriété privative (*art. 666 du code civil*). Il faut, pour cela, que la possession exercée sur toute cette période ait été « continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire » (*art. 2258 et 2272 du code civil*). Tel est le cas s'il a entretenu, réparé ou reconstruit le mur pendant toutes ces années sans que vous, ou les précédents propriétaires, réagissiez. À défaut d'accord, c'est au juge d'apprécier la validité



Est considéré comme un mur tout ouvrage de maçonnerie adhérent au sol, d'épaisseur variable, formé de matériaux superposés et liés avec du mortier. Selon les usages locaux, il peut aussi être constitué de pierres sèches (superposées et sans ciment).
Une clôture en planches ou une simple palissade n'est donc pas un mur.

→ Terrain en pente

À QUI PROFITE LE MUR DE SOUTÈNEMENT ?

Lorsque le terrain est en pente, le mur de séparation entre deux parcelles voisines servant à retenir la terre du fonds du dessus est appelé mur de soutènement. Si les titres de propriété ne permettent pas d'établir le caractère privatif ou mitoyen du mur, pour les tribunaux, il est censé appartenir au propriétaire qui en profite. La présomption légale de mitoyenneté ne s'applique pas dans ce cas. Donc, si le mur sert uniquement à retenir la terre du fonds du dessus, sans empêcher la vue du terrain en contrebas, il est présumé appartenir au propriétaire du terrain supérieur (*cass. civ. 3^e du 15.9.2015, n^o 12-25911*). En revanche, si le mur sert aussi de clôture en masquant la vue de la propriété du bas depuis celle du haut (le sommet du mur dépasse largement le niveau du terrain supérieur), il est présumé mitoyen, car il bénéficie aux deux voisins.

... des preuves de cet usage trentenaire exclusif. A contrario, la prescription trentenaire peut aussi être invoquée pour revendiquer la mitoyenneté d'un mur initialement privatif.

Les conflits de preuve sur la mitoyenneté

Il peut y avoir conflit entre titre, marques et prescription trentenaire. En cas de conflit entre un titre de propriété qui stipule que le mur de clôture est privatif, par exemple, et des marques visibles qui attestent du contraire (le sommet du mur a deux pentes, par exemple), c'est le titre qui l'emporte. En fait, dès lors qu'un titre est en conflit avec des marques, que ces dernières soient dans le sens de la mitoyenneté ou du caractère privatif d'un mur, c'est le titre qui prime, sauf prescription trentenaire, qui l'emporte alors sur un titre plus ancien.

En revanche, s'il y a conflit entre des marques contraires (les unes indiquant la mitoyenneté, les autres la non-mitoyenneté), il n'existe pas de supériorité d'une marque par rapport à l'autre. C'est au tribunal, saisi du litige, de décider au cas par cas.

→ OBTENIR LA MITOYENNETÉ D'UN MUR

Si votre voisin a construit le mur à ses frais, en limite séparative de propriété, celui-ci est privatif. Toutefois, si vous le souhaitez, la loi vous autorise à forcer votre voisin à vous en céder la mitoyenneté (*art. 661 du code civil*). Vous devez pour cela lui rembourser la moitié de la dépense de construction et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. L'acquisition peut être limitée à une partie du mur, dans le sens de la longueur ou de la hauteur, mais elle doit toujours porter sur la totalité de son épaisseur. Il s'agit d'un droit absolu auquel votre voisin ne peut pas s'opposer (*cons. constit. du 12.11.2010, QPC n° 2010-60*).

Attention, cette faculté ne vous est pas offerte si votre voisin a construit en retrait de quelques centimètres par rapport à la

limite séparative. À l'inverse, il ne peut pas vous imposer d'acquérir la mitoyenneté d'un mur de clôture privatif qu'il a construit seul. Il ne peut donc pas vous imposer de prendre en charge une partie de son coût de construction et du sol.

La marche à suivre

Dans un premier temps, faites part à votre voisin de votre intention d'acheter la mitoyenneté de son mur, de vive voix ou par courrier, en lui rappelant les termes de la loi. S'il ne s'y oppose pas, faites constater votre accord dans un acte notarié, qui sera publié au Service de la publicité foncière. Ainsi, la cession de la mitoyenneté du mur sera opposable à tous les propriétaires successifs de l'un ou l'autre terrain. Cette solution amiable suppose, bien sûr, que vous soyez d'accord sur le principe et sur les conditions financières de l'opération. En pratique, le recours à une expertise est généralement nécessaire pour fixer le prix de la cession. Les frais qu'elle occasionne sont à votre charge en tant qu'acquéreur : honoraires de l'expert, du notaire, frais d'acte, de publication, droits de mutation.

Le recours au tribunal en cas de désaccord

Si vos démarches amiables n'aboutissent pas, faites assigner votre voisin devant le tribunal de grande instance, par l'intermédiaire d'un avocat. La cession de mitoyenneté étant prévue par la loi, le tribunal devrait l'imposer, quitte à nommer un expert pour en évaluer le prix (une procédure en référé peut être envisagée pour faire désigner l'expert). Le jugement, qui constituera votre titre de propriété mitoyenne, doit être publié au Service de la publicité foncière pour être opposable à tous.

A priori, vous serez redevable des frais de procédure, en tant qu'acquéreur de la mitoyenneté. Toutefois, le tribunal pourra décider d'en mettre la totalité ou une partie à la charge du vendeur, puisque son refus aura été à l'origine du procès. ■



En cas d'empiètement du mur du voisin sur votre propriété, vous pouvez en demander la démolition ou son rabotage (voir p. 25). Vous pouvez aussi en acquérir la mitoyenneté, mais uniquement à l'amiable. En revanche, un empiètement, même minime (19 cm), fait obstacle à la cession forcée de la mitoyenneté (cass. civ. 3^e du 19.2.2014, n° 13-12107).

Mon voisin ne veut pas entretenir le mur mitoyen

Le mur mitoyen séparant nos deux propriétés est en très mauvais état et nécessite des réparations. Puis-je obliger mon voisin à supporter une partie des frais ? Il ne veut rien savoir.

Sachez que si le mur est mitoyen, vous disposez chacun des mêmes droits dessus et ne devez rien faire qui nuise à la solidité de l'ouvrage ou à l'autre propriétaire.

Les frais doivent-ils être partagés ?

OUI Les dépenses nécessaires pour maintenir le mur en bon état d'entretien doivent être partagées entre vous deux (*art. 655 du code civil*). La plupart du temps, pour le petit entretien, chacun prend à sa charge son côté du mur, sans en référer à l'autre. En revanche, lorsque des travaux plus importants sont nécessaires (dégradations importantes, infiltrations, reconstruction nécessaire...), il faut recueillir l'accord préalable du voisin pour les effectuer. Sinon, vous prenez le risque qu'il refuse de participer a posteriori aux frais. Si le mur est mitoyen sur toute sa longueur et sa hauteur, les dépenses sont généralement réparties par moitié, mais vous pouvez prévoir une répartition différente d'un commun accord. Si vous ne détenez la mitoyenneté que sur un quart du mur, vous ne serez tenu qu'au quart des dépenses. En cas de désaccord, le litige devra être tranché par le tribunal de grande instance. Par ailleurs, si vous décidez de réparer ou de reconstruire seul le mur mitoyen, sans en référer à votre voisin, il ne deviendra pas privatif pour autant.

Doit-il supporter les frais si les dégradations lui sont imputables ?

OUI Il a été jugé à plusieurs reprises que lorsque des dégradations sont imputables à l'un des propriétaires du mur, celui-ci doit sup-

porter seul le coût des réparations (*cass. civ. 3^e du 17.7.1991, n° 90-11613*). Un propriétaire avait, ainsi, démoli son habitation sans prendre les précautions nécessaires pour protéger le mur mitoyen. Celui-ci s'étant écroulé, il a été condamné à payer seul sa réfection (*cass. civ. 3^e du 29.3.1995, n° 93-11048*).

Puis-je renoncer à la mitoyenneté ?

OUI Si vous ne souhaitez pas participer aux dépenses d'entretien et de reconstruction du mur, vous pouvez renoncer à la mitoyenneté pour en être libéré (*art. 656 du code civil*). Cela n'est pas possible lorsqu'il soutient un bâtiment vous appartenant. Pour abandonner la mitoyenneté, vous devez en informer votre voisin, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception. Cet acte n'est pas gratuit : vous devrez faire constater la renonciation par un acte notarié, publié au Service de la publicité foncière. Votre voisin deviendra alors seul propriétaire du mur et du sol sur lequel il est édifié. Si, par la suite, vous souhaitez récupérer sa mitoyenneté, vous devrez l'acquérir de nouveau (voir p. 12). ■



La renonciation à la mitoyenneté est possible unilatéralement, même si celle-ci a été imposée lors d'une procédure de clôture forcée.





Peut-on rehausser un mur mitoyen ?

Un mur mitoyen sépare ma propriété de celle de mon voisin. Il souhaite le surélever. Suis-je obligé de donner mon accord et de participer aux frais ?

Sachez que chaque copropriétaire d'un mur mitoyen peut décider d'y adosser une construction ou de le surélever, à condition de ne pas nuire au voisin et de ne pas compromettre la solidité du mur.



Si la surélévation vous cause un trouble anormal de voisinage, une perte d'ensoleillement par exemple, le tribunal peut ordonner la démolition de la partie surélevée.



SURÉLEVER UN MUR MITOYEN

Votre voisin peut décider de rehausser le mur mitoyen séparant vos propriétés sans demander votre accord (*art. 658 du code civil*). La surélévation peut avoir pour objet, par exemple, l'aménagement de logements au-dessus d'un entrepôt (*cass. civ. 3^e du 6.9.2018, n° 17-19430*). S'il relève le mur, ce sera à ses frais et il sera seul propriétaire de la partie surélevée. En contrepartie, il devra en assumer seul l'entretien et les réparations. Le relèvement peut porter sur toute l'épaisseur

du mur ou sur une partie seulement. En pratique, mieux vaut respecter son axe pour éviter un litige ultérieur.

Attention, si l'état du mur existant ne permet pas de supporter la surélévation, votre voisin devra d'abord le renforcer, voire le reconstruire à ses frais. Et s'il doit en augmenter l'épaisseur avant la surélévation, cette partie supplémentaire devra être prise sur son terrain (*art. 659 du code civil*).

Vous pouvez acquérir la mitoyenneté de la surélévation

Si votre voisin décide seul de relever la hauteur du mur mitoyen, vous pourrez par la suite, à tout moment, acquérir la mitoyenneté de la surélévation, dans les mêmes conditions que celles prévues pour acquérir la mitoyenneté d'un mur de clôture privatif (voir p. 12). Vous devrez, dans ce cas, lui rembourser la moitié de la valeur de la surélévation, appréciée au jour de la demande et compte tenu de l'état de celle-ci. Le cas échéant, vous devrez aussi lui rembourser la

moitié du prix du sol qu'il aura utilisé pour renforcer le mur avant de le surélever.

→ CONSTRUIRE CONTRE LE MUR MITOYEN

Si votre voisin renonce à la surélévation, sachez qu'il a le droit de construire contre le mur mitoyen ou d'y placer des poutres ou des solives (*art. 657 du code civil*). Dans ce dernier cas, il devra laisser dans son épaisseur un espace d'au moins 5,4 cm de votre côté.

Attention, si les travaux de construction risquent, par leur nature, de compromettre la solidité du mur, il doit recueillir au préalable votre accord, de préférence par écrit. À défaut d'accord, un expert peut être nommé pour déterminer si les travaux envisagés sont réalisables et dans quelles conditions (*art. 662 du code civil*). Son projet de construction contre le mur mitoyen peut aussi nécessiter une autorisation administrative (déclaration préalable de travaux ou permis de construire). Vérifiez qu'elle lui a bien été accordée avant qu'il engage les travaux.

Votre voisin doit avoir votre accord

Quand la nature des travaux requiert votre accord, votre voisin doit vous soumettre un projet précis (plan, avis d'un maçon ou d'un architecte, mesures pour éviter les infiltrations...) et obtenir votre autorisation écrite. Votre accord est aussi indispensable lorsque les travaux risquent d'affecter la tenue du mur (démolir une construction édifiée contre celui-ci ou creuser le sol, par exemple).

Vous vous opposez aux travaux

Si vous ne donnez pas votre accord, votre voisin peut s'adresser au président du tribunal de grande instance pour demander la désignation d'un expert en référé (un avocat n'est pas obligatoire). Celui-ci établira alors dans quelles conditions les travaux devront être exécutés pour ne pas menacer la solidité du mur. Cependant, les conclusions de l'expert constitueront de simples suggestions, sans force contraignante. Vous pourrez donc toujours refuser l'exécution des travaux ou solli-

→ Zoom

PLANTER DES VÉGÉTAUX CONTRE UN MUR MITOYEN

Chaque propriétaire d'un mur mitoyen peut, sans l'accord de son voisin, planter des arbres, des arbustes ou des végétaux grimpants contre le mur (clématite, lierre, rosier, vigne...). Il n'y a pas de distance minimale à respecter, mais les plantations ne doivent pas dépasser la crête du mur (*art. 671 du code civil*). Chacun peut aussi adosser au mur mitoyen, sans l'accord de l'autre, les aménagements légers destinés à retenir les plantes (espalier, treillage, fils de fer...). Bien entendu, ces plantations et installations ne doivent pas endommager le mur, faute de quoi une action en responsabilité pourrait être engagée contre le fautif.

citer une contre-expertise. Si le désaccord persiste, votre voisin devra vous assigner devant le tribunal de grande instance, avec l'assistance d'un avocat, pour obtenir un jugement l'autorisant à exécuter les travaux.

Votre voisin effectue des travaux sans votre accord

S'il pratique des enfoncements dans le mur mitoyen ou effectue des travaux qui risquent de compromettre sa solidité sans votre accord, vous êtes en droit de demander en justice la suspension des travaux, voire la démolition des ouvrages commencés, par une action en référé.

Vous pourrez aussi agir contre lui en responsabilité devant le tribunal de grande instance. Sa responsabilité sera reconnue si les travaux nuisent à la solidité du mur mitoyen. Le tribunal ordonnera alors la démolition des constructions ou leur modification, assortie éventuellement de dommages-intérêts à votre profit. Votre voisin devra aussi vous rembourser les dépenses acquittées du fait des travaux (les frais de remise en état de vos plantations, par exemple). Si le tribunal estime que les travaux effectués sans votre accord ne portent pas atteinte à la solidité du mur et n'entraînent pas un trouble anormal de voisinage, il ne sera pas sanctionné (*cass. civ. 3^e du 5.9.2012, n° 11-21771*). ■



Il n'est pas possible de pratiquer une ouverture dans le mur mitoyen (fenêtre, porte, jour de souffrance), sans l'accord du voisin (*art. 675 du code civil*). Et ce, même si elle est constituée de châssis basculants, garantissant une discrétion suffisante (*cass. civ. 3^e du 25.3.2015, n° 13-28137*).

➔ Repères

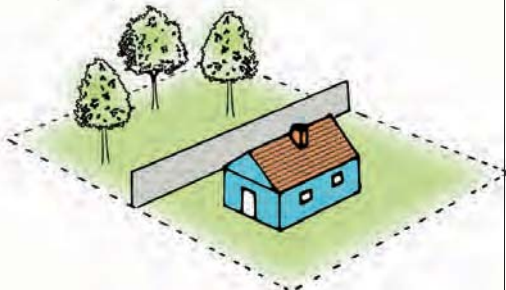
COMMENT SAVOIR SI UN MUR EST MITOYEN

Quand aucun titre (acte de vente, donation...) n'indique la nature, mitoyenne ou privative, d'un mur, il est possible de la déterminer à partir d'indices matériels. La loi en donne une liste non limitative (art. 654 du code civil).

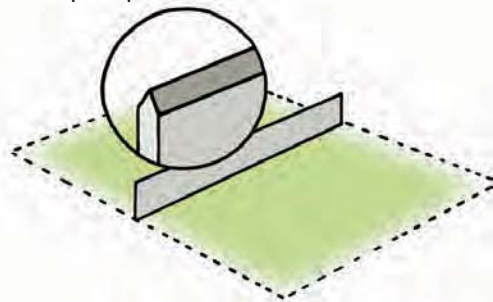
➔ MITOYEN

Le mur sépare des cours, des jardins ou des enclos.

Le mur qui sépare soit deux jardins, soit deux cours, soit une cour et un jardin, soit deux enclos dans les champs est présumé mitoyen.



Le mur a un sommet à deux pentes. Il est alors présumé mitoyen. À l'inverse, **s'il n'a qu'une pente**, il est censé appartenir au propriétaire du terrain vers lequel la pente est inclinée.



Le mur sépare deux bâtiments de même hauteur. Il est mitoyen dans toute sa hauteur.

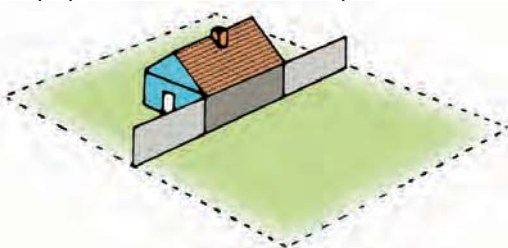
Si les bâtiments sont de hauteurs différentes, il est présumé mitoyen jusqu'à « l'héberge », c'est-à-dire le niveau où s'arrête le mur le plus bas (dans sa partie supérieure, il est privatif au bâtiment le plus élevé).



➔ PRIVATIF

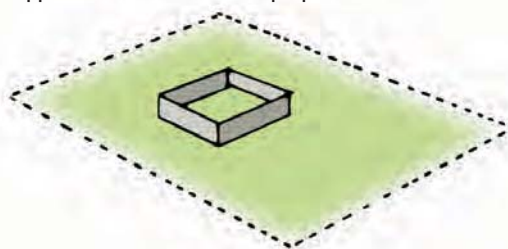
Le mur d'un bâtiment est sur la limite de propriété.

S'il sépare le bâtiment du jardin ou de la cour du voisin, il est présumé appartenir exclusivement au propriétaire du bâtiment sur cette portion.



Un terrain est entièrement clos au milieu d'autres.

Le mur qui ceint entièrement un terrain situé au milieu d'autres, qui ne sont pas clos, est présumé appartenir exclusivement au propriétaire de l'enclos.



Le mur porte des marques qui présument de son caractère privatif. S'il présente sur un seul côté un chaperon, un filet ou un corbeau, il est censé appartenir au propriétaire du côté duquel se trouvent ces signes. Dans ces exemples, le mur est présumé appartenir à B. Un chaperon est un aménagement (tuile, ardoise, ciment) placé au sommet du mur qui empêche la pluie de ruisseler le long de celui-ci. Un filet est une saillie placée plus bas et qui évite aussi ce ruissellement. Un corbeau est une pierre placée dans le mur destinée à recevoir une poutre.

