La Mitoyenneté

La mitoyenneté est une sorte de copropriété entre deux voisins concernant la clôture ou le mur les séparant.
La mitoyenneté est souvent source de conflit entre propriétaires voisins pour déterminer si la clôture est mitoyenne ou non et pour les modalités d'entretien.

Présomption de la mitoyenneté

Tout mur séparant deux propriétés est présumé mitoyen aussi bien en ville qu'à la campagne. Si aucun titre (acte de propriété ou acte de succession) ne précise la nature de la clôture (mitoyenne ou privative), l'article 654 du Code civil donne quelques indices matériels pour la définir. Ainsi, le mur qui sépare deux cours, deux jardins ou deux enclos est présumé mitoyen. Si le terrain est entièrement clos au milieu d'autres terrains non clos, le mur est présumé appartenir privativement au propriétaire de l'enclos. Il y a également mitoyenneté si le mur a un sommet à 2 pentes. Si par contre, son sommet n'a qu'une pente, le mur appartiendra au propriétaire vers qui la pente est inclinée. Enfin, le mur sera mitoyen s'il sépare 2 bâtiments de même hauteur. Si les bâtiments ne sont pas de même hauteur, le mur séparatif est présumé mitoyen jusqu'au niveau où s'arrête le bâtiment le plus bas. La partie au-delà appartient exclusivement au propriétaire du bâtiment le plus élevé.

Acheter la mitoyenneté

Il est possible de demander à son voisin de racheter la mitoyenneté du mur moyennant le prix correspondant. Si le propriétaire privatif du mur ne peut s'y opposer, il ne peut pas obliger son voisin à partager les frais de construction, une fois le mur construit. Attention, cependant car si le mur est situé en retrait de la limite séparative, l'acquisition sera impossible. Si une démarche amiable (par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte d'huissier) n'aboutit pas pour la demande d'acquisition, seul le Tribunal de Grande Instance sera compétent.
En cas d'accord sur l'acquisition de la mitoyenneté, il est préférable de conclure un acte notarié publié à la conservation des hypothèques afin de le rendre opposable aux futurs acquéreurs.

Frais d'entretien du mur

Les dépenses d'entretien et de réparation d'un mur mitoyen sont partagées pour moitié entre les deux propriétaires. Il faut toujours l'accord des deux propriétaires pour le choix de l'entreprise, les travaux effectués, le devis… Si par contre, un des propriétaires est responsable des dégradations qui ont rendu nécessaires certains travaux, lui seul en assumera la charge.
Enfin, celui qui fait seul les travaux de réparation ou de reconstruction ne deviendra pas pour autant propriétaire unique du mur sauf à prouver que cela fait 30 ans que cela dure.

Laetitia CALVO, Juriste
Chambre d'Agriculture de la Vienne