

LA MITOYENNETE

La mitoyenneté est le statut juridique relatif au partage entre deux propriétés voisines par une même clôture qui peut prendre la forme d'un mur, d'un grillage, d'un fossé, une haie ou des plantations comme des arbres.

La séparation appartient alors aux deux propriétaires.

LA MITOYENNETE VOULUE

De manière simple et courante, la mitoyenneté est déterminée par une convention qui a été conclue par les propriétaires.

LA MITOYENNETE SUBIE

Fréquemment, au-delà de son propre souhait, la mitoyenneté va être imposée à un propriétaire.

La prescription acquisitive : dans ce cas l'élément de mitoyenneté sera reconnu par l'application du principe de la prescription acquisitive c'est-à-dire par une situation de fait reconnue par la loi qui s'est imposée pendant plus de 30 ans sans interruption.

La cession forcée : la mitoyenneté peut également trouver sa source dans un processus bien plus contraignant de cession forcée lorsque le mur de séparation est déjà construit et qu'un voisin veut lui faire reconnaître le caractère mitoyen jusque-là non établi. Un des propriétaire peut alors exiger de manière discrétionnaire et absolue que son voisin devienne propriétaire d'une partie du mur qui matérialise la séparation pour qu'il soit qualifié de mitoyen. Le voisin acquéreur doit alors s'acquitter auprès de son voisin de la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est construit et de la moitié du coût de la construction dont l'estimation sera faite au jour de l'acquisition.

Ce droit d'exiger la cession de la mitoyenneté n'existe cependant que lorsque la mitoyenneté est caractérisée par un mur, à l'exclusion de tout autre mode de séparation. Le mur doit faire la jonction entre les diverses propriétés si bien que l'obligation forcée de cession ne s'applique pas lorsque le mur a été construit exclusive sur la propriété d'un voisin.

Naturellement, il ne faut pas confondre la mitoyenneté avec l'empiètement qui est une annexion sur une propriété voisine en infraction avec le respect de son droit de propriété. Evidemment dans ce cas il n'est pas possible d'invoquer les dispositions relatives à la mitoyenneté. La théorie de l'empiètement sera souvent utilisée pour demander une destruction, ce qui n'est pas le cas de l'empiètement.

L'acquisition forcée : la mitoyenneté peut connaître une évolution lorsqu'un voisin impose à un autre la construction ou la réparation de la séparation mitoyenne. En effet, chaque propriétaire peut contraindre son voisin à participer financièrement aux travaux nécessaires sur la clôture de séparation. Le propriétaire mitoyen est obligé de payer la moitié des frais

mais il peut éviter cette dépense en abandonnant la mitoyenneté à son voisin qui devient alors propriétaire de la bande de terrain correspondant à l'autre moitié du mur mitoyen qui ne lui appartenait pas.

L'EXISTENCE DE LA MITOYENNETE

Par principe, tout mur en limite de deux propriétés est présumé mitoyen sauf s'il y a titre ou marque du contraire. La loi a prévu un certain nombre de situations qui laissent présumer l'existence ou non d'une mitoyenneté et qui permettront au juge de fonder sa décision en cas de litige :

- un propriétaire possède un titre qui démontre sa propriété exclusive.
- un seul propriétaire a exclusivement entretenu ou réparé le mur pendant plus de 30 ans.
- le mur ne suit pas la limite entre les deux propriétés parce qu'il est implanté de manière irrégulière en passant alternativement sur chaque propriété.
- lorsqu'une clôture sépare des héritages, à moins qu'il n'y ait qu'un seul des héritages en état de clôture,
- les murs servant de séparation entre deux bâtiments sont présumés mitoyens jusqu'à la ligne d'appui du toit du bâtiment le moins élevé
- pour les murs, il y a marque de non-mitoyenneté lorsque le mur a les caractéristiques d'un mur privé, c'est-à-dire que la sommité du mur est droite à l'aplomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné. Par exemple, si le mur est incliné des deux côtés, il est présumé mitoyen. En revanche, si le mur est incliné d'un seul côté, les eaux de pluie s'écoulant sur une seule propriété, le mur appartient à la propriété sur vers laquelle il est incliné.

De la même manière, le mur qui est surmonté d'un chaperon d'un seul côté est privé (tuiles, ardoises ou autres éléments de toiture qui empêchent la pluie de ruisseler le long du mur).

Toujours dans la même idée, le mur qui possède d'un seul côté des pierres de nature à recevoir des poutres permet de retenir qu'il appartient exclusivement à la propriété vers laquelle les pierres sont dirigées.

- pour les fossés, il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la levée ou le rejet de la terre se trouve d'un seul côté. Le fossé est alors présumé être la propriété exclusive de la parcelle sur lequel se trouve le rejet

La réalité d'une mitoyenneté pourra être formellement établie par différents documents comme un acte authentique ou un acte sous seing privé. Par principe, la loi considère que le document relatif à une mitoyenneté constitue une présomption de mitoyenneté ou de non-mitoyenneté. Il appartiendra alors à l'autre partie de prouver l'inverse par toute preuve légale possible et recueillie loyalement.

Si aucun document ne peut être exhibé, celui qui demande la reconnaissance de la mitoyenneté pourra invoquer, le bénéfice de la prescription acquisitive en prouvant sa possession à titre de propriétaire de manière continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque pendant 30 ans.

LES DROITS DES PROPRIETAIRES MITOYENS

Dans la mesure où chaque voisin est propriétaire avec son voisin de la moitié de la mitoyenneté, chacun bénéficie des mêmes droits pour moitié sur la clôture et sur le sol.

Ainsi, chaque propriétaire peut user du mur, de la haie (plantations) ou de la clôture sur la face qui se trouve de son côté.

S'agissant d'un mur, chaque propriétaire peut faire bâtir contre mur mitoyen, et y faire passer des poutres ou solive dans toute l'épaisseur du mur, à 54 mm près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

S'agissant des plantations, la loi prévoit que les arbres, arbustes et arbrisseaux de toutes espèces peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatiste, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la date du mur. En revanche, si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y apposer ses espaliers. S'agissant d'un mur mitoyen, chaque propriétaire peut le surélever mais il doit payer seul cette dépense et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune. Il doit également assumer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par la surélévation. Naturellement, le propriétaire qui fait réaliser de tels travaux devra bien s'assurer de ne pas dépasser la largeur du mur mitoyen au risque de se voir imposer la destruction pour cause d'empiètement.

Après le rehaussement, le mur d'origine reste mitoyen et la partie supérieure appartient exclusivement au propriétaire qui a fait ces travaux. Le propriétaire qui n'a pas effectué les travaux peut néanmoins décider d'acquiescer cette mitoyenneté supplémentaire.

Toutefois, le voisin ne peut aller au-delà de ce droit et par exemple pratiquer dans le mur mitoyen un enfoncement, ou y appliquer ou appuyer un ouvrage. Pour se faire, il devra prendre la précaution de recueillir expressément l'accord de l'autre propriétaire et avoir pris les mesures nécessaires pour que l'ouvrage ne lui porte pas préjudice.

S'agissant d'une haie séparative, chaque propriétaire peut détruire la haie mitoyenne jusqu'à la limite séparative des parcelles et bénéficier des produits de la haie par moitié.

S'agissant des arbres qui se trouvent dans la haie mitoyenne, ils sont considérés mitoyens comme la haie. Les arbres plantés sur la ligne séparative deux propriétés sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Attention, la loi prévoit que chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés.

LES DEVOIRS DES PROPRIETAIRES MITOYENS

Il découle naturellement du principe de la mitoyenneté qui implique une communauté de propriété que chaque propriétaire doit contribuer pour moitié aux frais d'entretien, de réparation et de reconstruction.

Toujours dans cette même logique, chaque voisin doit respecter l'autre propriétaire et ne peut entreprendre des actions qui porteraient atteinte à son droit de propriété ou la jouissance paisible de sa propriété. Ainsi, il est interdit, sans le consentement de l'autre qui devra être recueilli de manière formelle, de pratiquer dans le mur mitoyen une ouverture ou une fenêtre et même à verre dormant. Le voisin lésé serait en droit de demander la remise en état du mur.

De manière générale, le voisin ne peut pas modifier unilatéralement la séparation et réaliser des aménagements qui porteraient atteinte aux droits de l'autre propriétaire.

Il est alors évident que si un voisin doit supporter des frais qui sont la conséquence de ses manquements ou de ses abus, il ne pourra pas demander à l'autre de contribuer pour moitié et qu'il conservera à sa charge l'intégralité des dépenses.

LA PROXIMITE DE LA MITOYENNETE

La loi prévoit qu'il est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de 2 mètres dans la ligne séparatives des deux propriétés pour les plantations dont la hauteur dépasse 2 mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

En imposant le respect de certaines distances pour les plantations en limite de la propriété voisine, la loi a voulu édicter des règles objectives pour prévenir les litiges entre voisins et préserver les relations de bon voisinage en limitant les possibilités de contestations.

Les juges vont dans un premier temps devoir rechercher s'il existe des usages locaux et des règlements comme un règlement de copropriété applicables à la situation qui leur est soumise.

Le calcul de la hauteur des arbres se fait de la base à la cime sans prendre en compte le relief du terrain et sans extrapoler sur le développement naturel mais hypothétique de l'arbre dans les prochaines années. C'est la hauteur au jour de la mesure qui compte.

Le calcul de la distance entre les arbres et la ligne séparative des propriétés se fait de la limite de propriété jusqu'à l'axe médian des troncs des arbres.

Toutefois, même si ces distances sont respectées, le propriétaire des arbres doit veiller à ne pas causer un trouble anormal à son voisin qui lui causerait un préjudice comme une perte d'ensoleillement par des arbres trop hauts ou la projection de fruits avec le vent chez le voisin.

Dans ce cas, le propriétaire pourrait être condamné à l'élagage ou à l'arrachage des arbres pour faire cesser le trouble anormal.

LA FIN DE LA MITOYENNETE

Dans l'hypothèse où un propriétaire achèterait la parcelle de son voisin, il est évident que la mitoyenneté s'éteindrait de fait par la réunion des deux propriétés entre les mains d'un seul propriétaire.

Mais sans modifier les droits de propriété de chacun, chaque propriétaire d'un mur mitoyen a la faculté de re-noncer unilatéralement à sa part dans la propriété du mur et du sol, et notamment, comme nous l'avons vu, s'il ne souhaite pas à assumer les charges normales de la mitoyenneté. Il va de soi que le propriétaire dont la responsabilité serait engagée pour ne pas avoir respecté les droits de son voisin ne pourrait pas abandonner sa part de mitoyenneté pour espérer échapper à son obligation de réaliser les travaux de remise en état.

Enfin, pour des raisons d'opportunité, la loi refuse au propriétaire d'user de ce droit de renoncement si le mur mitoyen soutient un bâtiment qui lui appartient ou si le fossé mitoyen sert habituellement à l'écoulement des eaux.

NOTRE INTERVENTION : les troubles causés aux voisins sont souvent une source de crispation des relations de voisinages qui peuvent vite évoluer en tensions difficiles à vivre au quotidien.

Nous vous apporterons alors les conseils nécessaires pour ne pas vous mettre en faute et risquer de devoir démolir une construction. Nous pourrons également vous défendre si un voisin ne respecte pas vos droits.



MAATEIS

Société d'Avocats

8 rue Paul Louis Lande 33000 BORDEAUX

1, Place André Maurois 24000 PÉRIGUEUX

14-16, Rue Lartigotte 33360 CARIGNAN DE BORDEAUX

Tél. : 05.56.44.23.50 - Fax : 05.56.79.30.24

maateis@avocats-maateis.fr