

VOISINAGE : Mitoyenneté au Pied du mur

Dès lors qu'un bien est commun, par exemple une clôture entre deux terrains, il peut être source d'un contentieux. Il existe des règles simples pour apaiser ce type de litiges entre voisins.

Votre terrain jouxte celui de votre voisin ? La clôture (mur, haies, arbres ou fossé) est très probablement mitoyenne. Juridiquement, la mitoyenneté consacre un droit de propriété partagé. Et dès qu'il y a partage, il peut y avoir litige. De ce fait, le Code civil consacre une vingtaine d'articles à ce droit du voisinage un peu particulier.

Trois spécificités définissent le caractère mitoyen d'un mur : il sépare deux terrains contigus appartenant à deux personnes distinctes, il est édifié à cheval sur la limite séparative des terrains et il n'est pas assimilable à un mur de « soutènement ».

A l'inverse, toute construction édifiée en retrait d'une ligne définie par bornage appartient au propriétaire du terrain. Autre marque d'un droit de propriété exclusif : quand le faite du mur est incliné d'un côté ou lorsqu'il ne porte des tuiles ou des corniches que sur une moitié.

UNE CLÔTURE, ÇA S'ENTRETIENT

Si la mitoyenneté n'est pas clairement identifiée, vous (ou votre voisin) pouvez décider d'en préciser le statut. C'est là que le géomètre-expert entre en jeu.

Comme toute construction, un mur mitoyen doit être entretenu. Dans ce cas, les frais d'entretien sont nécessairement partagés entre voisins. Mais si vous engagez des travaux sans obtenir son accord, il est en droit de refuser d'acquiescer sa quote-part.

Si après négociation et même conciliation, vous ne parvenez pas à trouver un compromis sur la nature des travaux et leur financement, vous devrez, dans un premier temps, sommer votre voisin de se prononcer. Parallèlement, vous ferez constater par huissier le mauvais état du mur. Faute de réponse, il vous appartiendra, avec l'aide d'un avocat, de saisir le tribunal pour le contraindre à participer aux frais ou à vous céder la mitoyenneté.

Si vous ne souhaitez pas participer aux frais d'entretien du mur ou de la clôture mitoyenne, la seule manière de vous affranchir de cette dépense consiste à céder le mur à votre voisin ou à renoncer à cette mitoyenneté. Vous vous entendez bien avec votre voisin, mais vous souhaitez rehausser la clôture limitrophe de votre propriété pour avoir un peu d'intimité ? Vous avez le droit de demander l'exhaussement du mur sans devoir justifier l'utilité des travaux.

Dans ce cas, la dépense de l'exhaussement et le coût d'entretien au-dessus de la clôture commune sont à votre charge exclusive. Une fois les travaux achevés, la partie surélevée vous appartiendra en propre. Votre voisin aura, lui, le droit d'acquiescer la mitoyenneté de la partie surélevée. Il vous restera à définir ensemble le montant de l'indemnité de cession qu'il vous versera.

ACHETER TOUT LE MUR, C'EST POSSIBLE

Parce qu'il est mitoyen, on ne peut pas planter n'importe quoi sur ce mur. Le Code civil limite la profondeur de l'enfoncement des poutres et solives à la moitié de l'épaisseur de cette paroi, sans pouvoir dépasser 5,4 cm ! C'est un peu court si l'on compte appuyer une construction contre ce mur. C'est l'une des situations qui peut vous conduire à proposer à votre voisin de lui racheter sa mitoyenneté. Il ne peut pas s'y opposer mais vous devez vous entendre sur le prix, fixé en fonction de la valeur du terrain, de celle de l'édification du mur et... de votre souhait de voir la transaction aboutir. Une fois l'accord trouvé, vous le formalisez par lettre recommandée avec accusé de réception. Puis vous rédigez un document sur lequel figurent les termes et conditions de votre accord, que vous signez l'un et l'autre.

Si le prix reste objet de discorde, vous pouvez faire appel à un expert qui procédera à une évaluation de la mitoyenneté. Si le différend persiste, vous devrez demander, via un avocat, au juge du tribunal de grande instance de prononcer la cession forcée et d'en fixer le prix.

Un autre moyen existe pour récupérer la propriété privée d'un mur, celui de la prescription trentenaire. Il résulte d'un jugement qui constate le comportement négligeant du voisin qui ne s'est jamais préoccupé de l'entretien du mur. En cas de conflit entre la prescription trentenaire et un titre de

propriété plus ancien, la prescription trentenaire l' emporte.

ON PEUT AUSSI RENONCER À SA MITOYENNETÉ

À l'inverse, vous pouvez souhaiter vous dessaisir de la mitoyenneté de la clôture et l'abandonner à votre voisin, par exemple pour ne plus être tenu de participer à l'entretien et aux réparations du mur. Vous devez officialiser cette renonciation par acte notarié, publié à la conservation des hypothèques. Ces frais sont totalement à votre charge. Cependant, vous ne pouvez pas vous dégager de vos responsabilités si le mur en question soutient un bâtiment qui vous appartient ou... si vous êtes à l'origine d'une détérioration de ce mur.

Inhabituel mais moins rare qu'il n'y paraît, il n'est pas possible non plus d'abandonner la mitoyenneté d'un fossé servant à l'écoulement des eaux.

KARMA DUQUESNE pour DF

N'écrivez pas à votre voisin avant de l'avoir rencontré

Dès lors que vous envisagez des modifications ou des travaux, parlez-en à votre voisin avant d'entreprendre quoi que ce soit. Ensuite seulement, pour officialiser votre démarche, confirmez votre projet par écrit dans une lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans la mesure où le courrier arrive après une conversation, il ne sera pas perçu comme agressif. Car si vous deviez vous adresser à la justice, cela pourrait devenir très onéreux. Outre des associations, il existe des avocats qui fournissent gratuitement des conseils dans les mairies ou les tribunaux d'instance. Vous pouvez aussi recourir à un conciliateur de justice pour vous aider gracieusement à trouver une solution amiable.

A qui appartiennent les fruits du pommier ?

Les arbres qui composent une haie mitoyenne sont, par essence, mitoyens. La loi prévoit même le partage des bois morts par moitié entre voisins.

Si cette clôture végétale est constituée d'arbres fruitiers, vous profitez à la fois des fruits qui tombent par terre et de ceux que vous cueillez (si l'arbre appartenait à votre voisin, vous ne pourriez goûter que ceux ramassés à terre). Mais la loi prévoit que tous les fruits doivent être partagés en quantité égale entre les deux voisins, sans tenir compte du côté où ils poussent ou tombent.

Si vous désirez détruire la partie de la haie située sur votre propriété, vous en avez la possibilité. En contrepartie, vous avez l'obligation de construire un mur juste avant la limite de votre terrain. Il vous appartient alors entièrement.