

LES CLOTURES ENTRE PROPRIETES VOISINES... QUELQUES REGLES POUR EVITER LES CONFLITS

Edifier une clôture mitoyenne est source d'économie, car les frais de construction et d'entretien sont partagés entre voisins.

Par souci d'esthétique, de nombreux propriétaires optent également pour la mitoyenneté.

Cependant, il est nécessaire de connaître ses droits et obligations afin d'éviter tout litige.

Qu'est-ce que la mitoyenneté ?

La mitoyenneté est une forme de copropriété de toutes les clôtures (haies, murs, fossés, barrières, etc...) situées en limite séparative de deux terrains contigus et appartenant à des propriétaires privés différents.



Qu'en est-il du mur de soutènement ?

L'idée de la mitoyenneté repose sur la notion d'intérêt commun : servir de séparation à deux propriétés voisines.

Par opposition, le mur de soutènement a pour unique but de soutenir des terres en cas de remblai sur la propriété située en contre-haut ou en cas de décaissement du terrain situé en contrebas.

Il sera donc par principe considéré comme privatif, sauf à prouver que le mur apporte une réelle utilité aux deux propriétés contiguës. Dans cette hypothèse, le mur pourra être qualifié de mitoyen.

Droits et obligations des propriétaires

Les voisins ont tous deux les mêmes droits et obligations sur la clôture qui les sépare. Aucun d'eux ne peut, sans le consentement de l'autre, ouvrir dans le mur mitoyen une fenêtre ou y appuyer des constructions.

Chacun des propriétaires peut surélever le mur mitoyen de sa propre initiative et à ses frais, sous réserve de ne pas nuire à son voisin.

Enfin, la clôture doit être entretenue, conservée en bon état et taillée, dans le cas d'une haie, à frais partagés par les deux voisins.

En cas de travaux à réaliser sur le mur mitoyen, les propriétaires doivent au préalable se mettre d'accord sur l'ensemble de leurs modalités (choix des matériaux, de l'entreprise, date du chantier...). Pour éviter tout litige, il est recommandé de mettre par écrit cet accord.

Comment naît la mitoyenneté ?

a) La mitoyenneté peut naître d'un accord entre voisins d'édifier une clôture à frais communs, en limite séparative de deux propriétés. Pour être opposable aux tiers, il est nécessaire de formaliser cet accord dans un acte notarié.

b) La cession forcée : lorsque votre voisin a déjà réalisé une clôture, vous pouvez lui demander de vous en céder la mitoyenneté. Vous devrez lui rembourser la moitié du coût de construction, ainsi que la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti.

c) La prescription acquisitive : si pendant trente ans deux voisins se comportent comme s'ils étaient copropriétaires du mur séparatif, le mur deviendra mitoyen. A l'inverse, si un seul des voisins se comporte comme s'il était propriétaire unique de la clôture pendant trente ans, l'autre voisin s'en désintéressant, le mur sera considéré privatif.

d) L'acquisition forcée : si votre voisin utilise votre mur pour y appuyer des constructions, vous pouvez lui demander d'en acquérir la mitoyenneté, justifiant l'usage qu'il en fait.

Déterminer si un mur existant est privatif ou mitoyen

Est présumé mitoyen, tout mur servant de séparation entre deux parcelles bâties ou entre deux terrains nus. Cette présomption admet la preuve contraire que l'on peut apporter par différents moyens : un titre de propriété, des signes extérieurs visibles de construction du mur.

Ainsi, un mur sera considéré comme privatif et appartenant au terrain vers lequel son sommet penche.

A l'inverse, les « marques » du mur peuvent indiquer que l'on se trouve dans un cas de mitoyenneté : par exemple, le mur a une pente de part et d'autre de chaque propriété, ou encore, il est doté des deux cotes, de chaperons ou corbeaux.

Enfin, titre et marques du mur peuvent se contredire. Dans cette hypothèse, la loi prévoit notamment que le titre âgé de moins de trente ans prime sur la prescription trentenaire et que les marques présumant la mitoyenneté d'un mur s'effacent devant les « marques du contraire », sous réserve de l'appréciation souveraine des juges.

Le Cadastre peut indiquer la propriété des clôtures.

Dans de nombreux cas, les plans graphiques du Cadastre peuvent informer par des traits fins le long des limites de propriétés, à qui est susceptibles d'appartenir les clôtures.

Le Cadastre est consultable au Centre des Finances Publiques, 12 rue de Lunéville à Sarrebourg.

En cas de litige

La recherche d'une solution amiable est toujours à privilégier. Discuter avec son voisin peut permettre de désamorcer la situation et d'apaiser durablement des relations tendues.

Il peut être conseillé également dans cette optique de se rapprocher du conciliateur de justice qui organise des permanences régulières dans l'ancienne Ecole Schweitzer, 1 avenue Clémenceau.

En cas d'échec, il faudra alors saisir le Tribunal d'Instance compétent.

LES CLOTURES ET LA MITOYENNETE

Code civil

Art. 653 et suivants



11, Place Pierre MESSMER BP 50130
57403 SARREBOURG Cedex

03 87 03 05 06
www.sarrebourg.fr