

# La mitoyenneté

**La mitoyenneté est un droit de propriété, dont deux voisins ont la jouissance, s'appliquant aux limites séparatives : murs, haies, fossés...**

Un mur est mitoyen quand il appartient à deux personnes différentes, en indivision ; deux voisins construisent à frais communs une clôture sur la limite séparative de leurs terrains contigus, ils sont alors tenus à un certain nombre d'obligations et ont des droits qui constituent la mitoyenneté. Certaines séparations sont présumées mitoyennes (article 653 du Code civil) : un mur séparant deux bâtiments ou deux jardins ou une clôture séparant deux propriétés. En revanche, certaines séparations ne sont pas présumées mitoyennes : un mur séparant un bâtiment et un jardin ou un mur séparant deux bâtiments de hauteurs inégales : seule la partie du mur jusqu'à la hauteur du bâtiment le moins élevé sera mitoyenne.

**Comment peut on**

**prouver ou acquérir la mitoyenneté d'un mur ?**

- soit au moyen d'un acte écrit constatant la mitoyenneté d'un mur ou au contraire la propriété exclusive pour un des terrains contigus.
- soit par un acte d'acquisition notarié, publié à la conservation des hypothèques pour rendre cet acte opposable aux acquéreurs successifs des terrains, qui nécessitera en principe un document d'arpentage pour déplacer la limite séparative de deux terrains : l'acquéreur paiera alors la moitié du coût du mur et la moitié de la valeur du sol sur lequel ce mur est bâti.
- soit par la prescription trentenaire : un propriétaire peut devenir copropriétaire du mur en démontrant qu'il a toujours participé aux frais de réparation et d'entretien, de manière continue, paisible, publique et non équivoque.

**Quels sont les droits et obligations ?**

Chaque copropriétaire d'un mur mitoyen dispose d'un libre droit d'usage à condition de ne pas commettre d'acte susceptible



**Si la clôture est constituée par une haie ou des arbres, les fruits et les fleurs appartiennent aux deux copropriétaires.** Archives DL

de nuire à son voisin. Si la clôture est constituée par une haie ou des arbres, les fruits et les fleurs appartiennent aux deux copropriétaires et seront partagés. Si la clôture est un mur, chaque propriétaire peut planter des arbres en espalier de chaque côté du mur, sans distance minimale, à condition que les plantations ne dépassent

pas le mur. Chacun peut appuyer des constructions contre le mur ou y enfoncer des poutres, avec le consentement de l'autre propriétaire du mur : à défaut de consentement, le recours à un expert ou à un juge sera nécessaire. Les deux voisins doivent contribuer en commun aux charges d'entretien, réparation ou reconstruction

Rubrique réalisée par les notaires de l'Isère, de la Drôme, des Hautes-Alpes et des Savoie.

## AGENDA

« Conseil du coin » - Les notaires conseillent gratuitement dans les cafés. Samedi 5 septembre. Infos pratiques sur <http://conseilducoin.fr> - twitter @conseilducoin.

A consulter : <http://chambre-38.notaires.fr> - <http://chambre-26.notaires.fr> - <http://chambre-05.notaires.fr> - [www.chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr](http://www.chambre-interdepartementale-de-savoie.notaires.fr). [www.facebook.com/notairecom](https://www.facebook.com/notairecom) - [www.twitter.com/notairecom](https://www.twitter.com/notairecom)

du mur mitoyen, sauf si les travaux sont rendus nécessaires par le fait d'un seul des propriétaires qui en supporte alors le coût total. Le copropriétaire d'un mur mitoyen ne peut se soustraire à ses obligations qu'en abandonnant ses droits sur la mitoyenneté. Cette renonciation doit résulter d'un acte notarié pour rendre cet abandon opposable à tous.