



LA MITOYENNETE : PETITS RAPPELS AFIN D'EVITER LES CONFLITS

Quand peut-on parler de mitoyenneté ?

On parle de mitoyenneté quand deux propriétaires voisins ont pris décision commune d'édifier une clôture commune sur limite séparative des deux fonds. A ce moment-là, le muret sera propriété commune aux deux voisins.

Tous les moyens de séparation peuvent être concernés par la mitoyenneté : murs, haies, grillages, palissades, etc.

Quel peut en être l'avantage ?

En raison de la recrudescence des terrains de faible superficie (300 - 500 m²) en vue d'y édifier des maisons (la plupart du temps mitoyenne), la clôture commune permet de limiter l'occupation de l'espace et évite ainsi un double ouvrage (mur chez l'un et l'autre des propriétaires voisins).

Par ailleurs, les dépenses (aussi bien de construction que d'entretien ultérieur) se font à frais commun, ce qui n'est pas négligeable surtout pour des ouvrages plus ou moins importants.

Il est bon de rappeler que chacun des voisins ne possède pas uniquement la moitié du mur situé du côté de son jardin car la clôture mitoyenne, quelle qu'elle soit est en totalité la propriété des deux voisins.

Comment définir la nature commune d'un mur ou d'une haie ?

La question ne se pose pas forcément dans le cas de la construction d'un nouveau mur car cette construction supposera l'accord des deux voisins.

La situation la plus compliquée sera celle de l'existence de ce mur ou de cette haie lors de l'acquisition d'une bâtisse ancienne.

A défaut d'acte établissant la mitoyenneté, on doit se reporter à la réglementation. Celle-ci précise que certains indices permettent de définir la nature du mur :

. ainsi quand le sommet du mur est constitué d'une seule pente, le possesseur du terrain vers lequel elle est inclinée est présumé être propriétaire du mur.

. quand la pente est double, le mur est considéré comme mitoyen.

Parfois, il se peut que le mur soutienne les terres quand les deux terrains ne sont pas au même niveau. Dans ce cas, deux possibilités :

. si le propriétaire du terrain en surplomb peut voir au dessus du mur chez le voisin, l'ouvrage est censé lui appartenir.



. si le mur est d'une hauteur telle que le propriétaire du terrain en surplomb ne peut voir chez son voisin, le mur est considéré comme mitoyen.

Participation aux travaux d'entretien ?

Selon les règles du Code Civil, les frais d'entretien d'un mur mitoyen sont nécessairement partagés entre les deux voisins.

Toutefois, comme le mur est commun, cela implique une prise de décision commune, ce qui n'est pas toujours le cas. En cas de travaux sans consultation du propriétaire voisin, celui-ci pourra s'opposer au règlement de sa quote-part.

Toutefois, le voisin ne peut envisager de s'exonérer du règlement des travaux d'entretien car en cas de refus, il y aura possibilité de le contraindre à une cession forcée de mitoyenneté par le biais du tribunal de grande instance.

Mitoyenneté et plantations

Chacun des voisins conserve la possibilité de cultiver des plantes en espalier accrochées sur son côté du mur. Dans ce cas, les distances réglementaires pour planter des végétaux ne sont pas à prendre en compte.

Toutefois, les plantations en question ne doivent ni dépasser le sommet du mur mitoyen ni mettre en péril la solidité de la construction.

En présence d'une haie mitoyenne, il faut savoir que les deux propriétaires se partagent les fruits des arbres fruitiers ainsi que les branches lors du taillage.

Concernant la plantation de végétaux au-delà du mur, le Code Civil édicte un principe impératif selon lequel les arbres et haies d'une hauteur supérieure à deux mètres doivent être plantées à plus de deux mètres de la propriété voisine.

Cette distance minimale est ramenée à cinquante centimètres quand la hauteur des plantations est inférieure à deux mètres.

La distance de plantation se mesure à partir de l'axe médian du tronc, c'est-à-dire le centre de l'arbre.

Quid des branches surplombant la propriété voisine ?

Lorsque les branches sont en surplomb de la propriété voisine, le voisin peut obliger le propriétaire de l'arbre à les couper ou à les faire couper.

Légalement, il ne peut pas les couper lui-même.

Quid des fruits ?



Le voisin n'est pas autorisé à cueillir les fruits directement sur les branches surplombant son terrain.

Il ne peut que conserver à lui les fruits tombés naturellement sur son terrain.

Enfin, qu'en est-il des racines ?

Quand les racines se montrent sur le terrain du voisin, celui-ci a le droit de les couper lui-même, à la limite de la limite séparative des deux propriétés.

Il faut savoir que le propriétaire d'un arbre, même planté à distance réglementaire, est responsable des dommages causés par les racines s'étendant sur les propriétés voisines.

