

182^e TABLE RONDE NATIONALE TECHNIQUE ET JURIDIQUE

LE MUR

Mitoyennetés et pathologies

Vendredi 7 juin 2024

Université catholique de Lyon (UCly) – Campus SAINT PAUL
10, place des Archives – 69002 Lyon

Intervenants *(de gauche à droite) :*



- Michèle CHAZAL, architecte DPLG, experte de justice, membre du CNEAF
- Françoise BROCAS-KELLER, géomètre – experte
- Frédéric PIRAS, avocat expert en droit de la construction au Barreau de Lyon

Sommaire :

Accueil	4
Nicolas BUAL	4
Histoire, typologies et pathologies du mur	5
Michèle CHAZAL	5
Le mur d’hier à aujourd’hui	5
↳ À l’origine, le mur défensif	5
↳ Le mur protecteur, héritage du Moyen Âge	5
Définition(s) du mur	5
↳ Le mur est un ouvrage	5
↳ Le mur présumé mitoyen	6
Le mur dans les textes	6
↳ Le Plan local d’urbanisme (PLU)	6
↳ Droits et obligations du propriétaire mitoyen	6
Une typologie du mur	6
↳ Des matériaux très divers	6
↳ Mur pignon, mur gouttereau et mur de clôture	6
↳ Mur mitoyen et mur de soutènement	7
Les éléments constitutifs d’un mur	7
↳ Les fondations	7
↳ Le corps d’un mur maçonné	7
↳ Le corps d’un mur à ossature bois	7
↳ Chapeaux et limites	7
↳ L’exhaussement	7
Pathologies du mur	8
↳ Murs en limite de propriété	8
↳ Fondations du mur	8
↳ Défaut d’entretien	9
↳ Conception déficiente	9
↳ Murs de soutènement	10
Le géomètre-expert au pied du mur	11
Françoise BROCAS-KELLER	11
Le rôle du géomètre-expert	11
↳ Le mur vu par le géomètre-expert	11
↳ Les devoirs et obligations du géomètre-expert	11
Le bornage amiable	12
↳ Pourquoi le bornage ?	12
↳ La préparation du bornage	12
↳ Le déroulement du bornage	12
↳ Le procès-verbal de bornage	13
↳ Le procès-verbal de carence	13
↳ Géofoncier	13
Présomptions de mitoyenneté et de non-mitoyenneté	13
↳ Les présomptions de mitoyenneté	13
↳ Les présomptions de non-mitoyenneté	16
La preuve de la propriété	17
↳ La hiérarchie des preuves	17
↳ Les conflits de modes de preuve	17
Les effets du bornage	18
↳ Les droits et les devoirs nés du bornage	18
↳ L’entretien, l’exhaussement et le droit d’échelle	18
↳ Les délais et les coûts d’un bornage	19
Le mur : empiètement et mitoyenneté	21
Frédéric PIRAS	21
L’empiètement dans les textes	21
↳ La notion d’empiètement	21
↳ Les textes juridiques encadrant la propriété	21
↳ L’acquisition de la propriété	21
L’empiètement dans la jurisprudence	22
↳ La constatation de l’empiètement	22
↳ La sanction de l’empiètement	22
Les techniques de délimitation et les types d’empiètement	22
↳ Délimiter la propriété foncière : le cadastre et le bornage	22
↳ Les types d’empiètement	23
L’acquisition de la mitoyenneté	23
↳ Mitoyenneté conventionnelle et judiciaire	23

Conséquences de la mitoyenneté	24
↕ Entretien et réparation, jours et vues	24
↕ Exhaussement et appui de constructions sur le mur mitoyen.....	24
Échanges avec la salle	25
Sigles.....	28



Accueil



Nicolas BUAL

Architecte expert, membre du CNEAF et coordinateur des TRNTJ

Sartre affirmait que « *l'enfer, c'est les autres* », justifiant ainsi le besoin de se protéger, par des murs, de ceux considérés comme des envahisseurs. Historiquement, le mur (*murus* en latin) a en effet toujours eu une fonction défensive. Il crée une barrière, qui devient un obstacle pour autrui, cristallisant ainsi les conflits.

D'un point de vue philosophique, le mur symbolise l'emprisonnement, comme l'a également illustré Sartre, ou encore l'isolement, comme le décrit l'album culte de Pink Floyd « *The Wall* ». Dans l'imaginaire collectif, il est aussi source de tensions, depuis le fameux « mur murant » des Fermiers généraux de Paris en 1785 jusqu'au Mur de Berlin.

Cette table ronde se concentrera sur les enjeux pratiques des murs : leur construction, leur propriété et leur entretien. **Michèle CHAZAL**, architecte et experte de justice, abordera l'histoire et la complexité des murs dans la construction.

Le débat se poursuivra sur la dualité des murs mitoyens, où chacun revendique la propriété, mais rechigne à en assumer les coûts. **Françoise BROCAS-KELLER**, géomètre-experte, apportera son éclairage technique sur ce sujet.

Enfin, **Frédéric PIRAS**, avocat expert en droit de la construction, analysera – dans le droit fil des réflexions de Masselin¹, qui, dès 1883, soulignait la complexité des questions de mitoyenneté – pourquoi le Code civil seul ne parvient pas à résoudre les problèmes liés aux murs, et comment la jurisprudence s'en est emparée.



¹ *Traité pratique sur les murs mitoyens*, O. Masselin, Librairie Générale de Droit et de Jurisprudence, 1883

Histoire, typologies et pathologies du mur



Michèle CHAZAL

Architecte DPLG, experte de justice, membre du CNEAF

L'évolution du mur, depuis sa fonction défensive historique jusqu'à son rôle contemporain dans l'organisation des espaces, aboutit à un tableau des différentes typologies de murs. Quelques exemples issus d'expertises mettront en lumière l'importance de leur entretien pour prévenir pathologies et litiges, souvent consécutifs à des négligences.

Le mur d'hier à aujourd'hui

↳ À l'origine, le mur défensif

Historiquement, comme cela a été rappelé en introduction, le mur a toujours été marqué par sa fonction défensive. Le premier mur évoqué dans l'histoire est celui défendant la ville Jéricho, qui date de 1315-1210 avant J.-C., mesure cinq mètres de hauteur, et reste associé à la conquête du pays de Canaan. Le mur des Amorrites, construit en 2240 avant J.-C. entre le Tigre et l'Euphrate, s'étendait, quant à lui, sur 250 kilomètres. Il se trouve au centre de l'Irak actuel.

En 122 avant J.-C., le mur d'Hadrien, d'une hauteur de quatre mètres sur 117 kilomètres, servait de frontière entre l'Angleterre et l'Écosse. La célèbre Muraille de Chine, débutée sous la dynastie Han et continuée sous les Ming, atteint une hauteur de neuf à quinze mètres sur une longueur de plus de 8 000 kilomètres.

Quelques autres exemples de murs défensifs sont restés célèbres : le Mur de l'Atlantique, construit sous le Troisième Reich pour prévenir une invasion alliée, ou encore le Mur de Berlin, érigé pendant la Guerre froide, tombé en 1989, et dont il reste encore quelques fragments visibles aujourd'hui.

↳ Le mur protecteur, héritage du Moyen Âge

Au Moyen Âge les villes, en pleine expansion, se sont protégées par des enceintes de pierre, tandis que la campagne se consacrait à la conquête de nouveaux sols. Cette évolution a influencé l'architecture romane, toujours visible dans des villes comme Cluny, où les maisons combinent activité économique au rez-de-chaussée et vie familiale à l'étage. Ces constructions, souvent en pierre ou en bois, témoignent de l'usage des matériaux locaux. Petit à petit, les villes se sont étendues en intégrant des terrains autrefois en dehors des enceintes, tout en continuant à évoluer tant sur le plan architectural que social.

Définition(s) du mur

↳ Le mur est un ouvrage

Un mur est un ouvrage de maçonnerie destiné à enclorre, séparer ou supporter une poussée. Selon Vitruve, **les murs, remparts et autres ouvrages doivent garantir sécurité et solidité, avec des fondations stables et des matériaux de qualité.** Le Dictionnaire général du bâtiment (« Dicobat »), pour sa part, définit le mur comme une construction en maçonnerie, alors que le Larousse inclut également les murs en terre ou en pans de bois, utilisés dans certaines régions. Les murs peuvent être des murs d'habitation, de clôture, de soutènement, ou des murs porteurs. Les Documents techniques unifiés (DTU) précisent qu'un mur doit être

constitué de matériaux superposés, liés par du mortier, et adhérent au sol. Les murs en pierre sèche sont acceptés selon les usages locaux, mais une simple palissade ou une cloison en bois ne constituent pas un mur.

➔ Le mur présumé mitoyen

Tout mur servant de séparation entre deux bâtiments, cours, jardins ou enclos dans les champs est présumé mitoyen, en l'absence de titre ou de preuve contraire. Si les constructions adjacentes sont de hauteur égale, le mur est présumé mitoyen dans son intégralité. En revanche, si les hauteurs sont inégales, le mur n'est mitoyen que jusqu'à l'héberge, c'est-à-dire jusqu'à la hauteur du bâtiment le plus bas. Le propriétaire d'un terrain peut demander à son voisin de céder la mitoyenneté du mur, sous condition de rembourser la moitié du coût de construction et de la valeur du sol (art. 661 du Code civil). Cependant, cette possibilité de rachat de mitoyenneté ne concerne que les murs, et le propriétaire d'un mur privatif ne peut contraindre son voisin à en acquérir la mitoyenneté.

Le mur dans les textes

➔ Le Plan local d'urbanisme (PLU)

Le règlement d'un PLU définit, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols pour atteindre les objectifs fixés par l'article L121-1 du Code de l'urbanisme, conformément à la loi SRU du 13 décembre 2000. Ce règlement comprend deux parties : d'une part, un règlement écrit qui établit les règles applicables dans chaque zone, réparties en 16 articles, et d'autre part, des documents graphiques précisant ces règles. Par exemple, l'article 7 du règlement fixe les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, souvent avec un recul de 3 à 5 mètres selon la destination (habitation, activité économique ou agricole).

➔ Droits et obligations du propriétaire mitoyen

Les droits du propriétaire mitoyen confèrent à ce dernier l'usage exclusif de la face du mur située de son côté, comme l'installation d'espaliers, de poutres ou de solives, ou l'appui contre des constructions, sous réserve d'obtenir l'autorisation du voisin. Concernant les haies, le propriétaire peut récolter la moitié des fruits et, sous certaines conditions, détruire la haie pour reconstruire un mur à la limite de sa propriété. Le droit d'exhaussement permet de rehausser un mur mitoyen. En revanche les obligations des propriétaires interdisent à ces derniers de pratiquer des ouvertures sur la clôture, et les contraignent à l'entretenir et la conserver en bon état.

Une typologie du mur

➔ Des matériaux très divers

Les principaux matériaux utilisés pour la construction des murs sont notamment la pierre sèche, où l'on utilise peu ou pas de joints, ainsi que la pierre de taille, le béton, le bois, la brique traditionnelle, le bloc de béton (ou parpaing), la terre et la paille.

➔ Mur pignon, mur gouttereau et mur de clôture

Si le **mur pignon** ferme l'extrémité d'un bâtiment sans être sur un long pan, le **mur gouttereau**, pour sa part, soutient le versant d'une toiture le long de l'égout, où s'écoulent les eaux de pluie. Les **murs de clôture** peuvent être en grillage ou pleins, séparant la

propriété du voisin ou de l'espace public. Ces implantations sont souvent réglementées par le PLU, notamment en ce qui concerne les limites séparatives.

➔ Mur mitoyen et mur de soutènement

Les **murs mitoyens** ou présumés mitoyens sont souvent construits en moellons ou en pierre non enduite, et présente parfois des exhaussements sur les murs en pierre existants, ainsi que des ouvertures, telles que des fenêtres. Les **murs de soutènement**, souvent situés entre deux immeubles, soutiennent les terres de la propriété supérieure, ce qui implique souvent des interrogations quant à leur mitoyenneté.

Les éléments constitutifs d'un mur

➔ Les fondations

Les fondations, qui peuvent être superficielles (comme les semelles filantes ou isolées) ou prendre la forme d'un radier (plateforme), sont renforcées par un chaînage vertical et horizontal. La profondeur des fondations varie selon la hauteur du mur et doit s'adapter à la barrière hors gel, qui diffère selon les régions.

Les DTU définissent les règles à suivre pour la construction des murs. **Le DTU 13.1 précise les fondations, tandis que le DTU 20.1 détaille les différents types de murs**, incluant l'isolation intérieure et extérieure, les enduits, et les cloisons.

➔ Le corps d'un mur maçonné

Il existe différents types de murs, notamment les murs composites, qui sont constitués de matériaux variés comme la pierre, le béton, ou les briques apparentes, souvent isolées à l'intérieur. Ainsi, dans le nord de la France, les murs en moellons enduits avec des briques apparentes sont courants.

➔ Le corps d'un mur à ossature bois

Les murs à ossature bois sont un autre type de mur, où l'isolation est placée à l'extérieur, souvent recouverte d'un bardage en bois ou en métal. Les fondations de ces murs reposent généralement sur une dalle, et il est essentiel que le bois ne touche pas le sol pour éviter les remontées d'humidité. Ces murs incluent également un système de ventilation sous la tuile et entre les éléments en bois.

➔ Chapeaux et limites

Les chapeaux et limites d'un mur revêtent aussi une importance particulière, notamment pour les murs mitoyens. Les chaperons, filets et corbeaux permettent de distinguer un mur mitoyen d'un mur non mitoyen. Si le corbeau est présent des deux côtés du mur, avec une pente sur chaque côté, le mur est supposé mitoyen.

➔ L'exhaussement

Enfin, l'exhaussement d'un mur commence à partir de l'héberge, qui est la partie mitoyenne basse entre deux bâtiments. Au-dessus de cette héberge, la partie supérieure du mur devient privative à l'un des bâtiments.

Pathologies du mur

Les pathologies du mur sont illustrées ici par diverses photos d'expertises portant sur des sinistres survenus dans différentes régions.

↳ Murs en limite de propriété

Ainsi, dans les Hauts-de-France, un mur en limite de propriété, fait de briques, est gravement endommagé vraisemblablement en raison d'un défaut d'entretien de la gouttière située à la limite de la propriété.

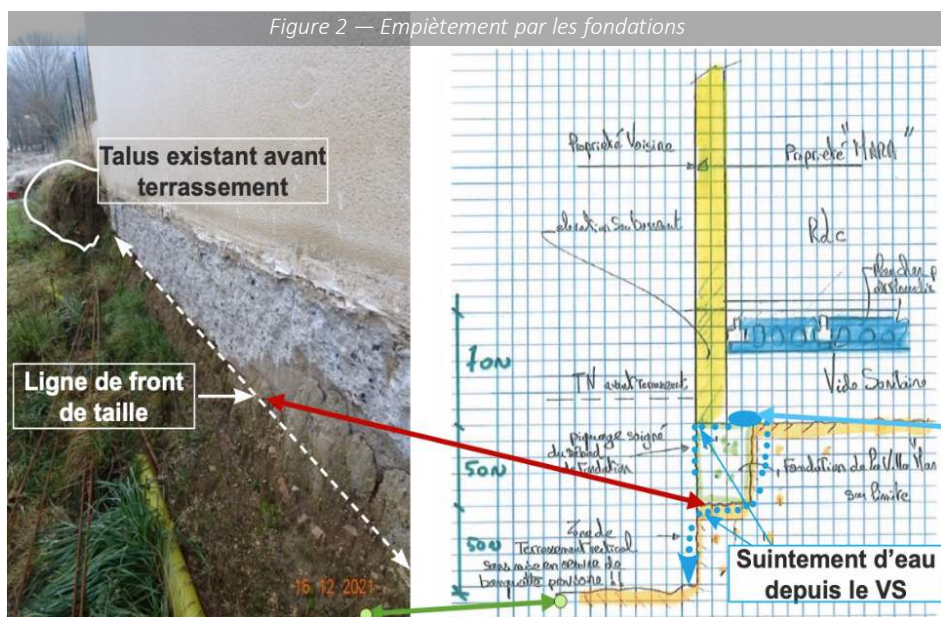


Toujours dans cette région, un bâtiment à Lille s'est effondré, avec des parties de murs tombées et des planchers écroulés. Ce type d'éboulement souligne l'importance de l'entretien régulier et des inspections préventives.

Dans un autre cas (fig. 1), un mur en limite de propriété, mitoyen avec un bâtiment adjacent, a été endommagé par un incendie, provoquant l'effondrement du toit. La question des limites de propriété est ici soulevée, nécessitant l'intervention d'un géomètre-expert pour redéfinir ces limites, car le bâtiment, bien que semblant unique, est en réalité divisé par une limite de propriété complexe, décalée entre le rez-de-chaussée et l'étage.

↳ Fondations du mur

Un autre exemple concerne un projet de construction où un propriétaire, désireux d'aménager une terrasse, a découvert que les fondations en béton de son voisin empiétaient sur sa propriété. Ce conflit a conduit à une intervention où le maçon a dû couper une partie des fondations (fig. 2), mais cela a généré des problèmes d'infiltration d'eau et de stabilité des fondations, nécessitant une expertise judiciaire.



↳ Défaut d'entretien



Figure 3 — Défaut d'entretien

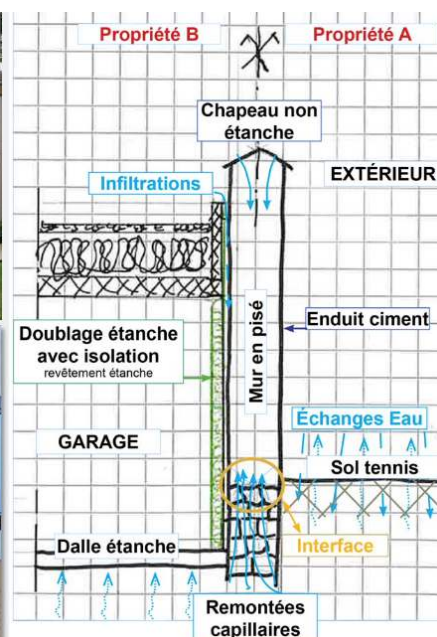
Dans un autre cas, à Toulouse cette fois (*fig. 3*), un mur en pisé en limite de propriété a également souffert de pathologies, cette fois liées à un défaut d'entretien. De fait, l'entretien de ce type de mur ne doit pas être négligé, car l'humidité capillaire, en l'absence de traitement adéquat, finit toujours par endommager la structure, surtout si l'enduit appliqué est imperméable, empêchant ainsi le mur de respirer. L'accumulation d'humidité en partie basse (capillarité) et haute (infiltrations) conduit inévitablement à l'effondrement du mur.

↳ Conception déficiente

Un autre exemple illustre un conflit entre deux propriétaires voisins. L'un d'eux avait construit un garage en limite de propriété contre un mur en pisé, provoquant des remontées capillaires qui ont fini par faire entrer le mur dans le garage (*fig. 4*). La combinaison d'un enduit étanche, d'une dalle en béton, et de l'absence de ventilation a conduit à des infiltrations d'eau, tant par le toit que par le mur, causant des dégâts considérables. Ce problème a mis en lumière l'importance de la conception et de l'exécution correcte des travaux pour éviter de telles pathologies.



Figure 4 — Conception déficiente



↳ Murs de soutènement



Enfin, les murs de soutènement en pierre, souvent situés en zone basse des propriétés et parfois négligés, ont aussi leur lot de problèmes.

Des effondrements ont été observés à la suite de pluies importantes, soulevant la question de la responsabilité de l'entretien, notamment lorsque le mur borde une voie publique ou un chemin (*fig. 6*). Ces situations montrent que les propriétaires, tout comme

les collectivités, doivent accorder une attention particulière à l'entretien régulier de ces structures pour prévenir les sinistres.

Ces pathologies démontrent que **la négligence dans l'entretien des murs, qu'ils soient mitoyens, de soutènement ou en limite de propriété, entraîne des conséquences graves.** L'entretien, souvent perçu comme une tâche secondaire, s'avère pourtant essentiel pour assurer la durabilité des constructions et éviter des litiges coûteux.



Le géomètre-expert au pied du mur



Françoise BROCAS-KELLER
Géomètre-experte, Cabinet BROCAS-SOUNY

Le géomètre-expert joue un rôle essentiel pour déterminer la propriété des murs, qu'ils soient mitoyens ou privés, et plus particulièrement lorsqu'ils matérialisent la limite de propriété. À travers l'examen des différentes situations rencontrées seront explorés les aspects techniques et juridiques posés par l'intervention du géomètre-expert.

Le rôle du géomètre-expert

↳ Le mur vu par le géomètre-expert

Le rôle du géomètre-expert est de définir les limites de propriété et celles des ouvrages. Deux aspects principaux sont pris en compte : la limite de propriété, qui détermine la surface et les droits de construction, et la propriété de l'ouvrage formant cette limite. Seuls certains murs, notamment ceux séparant deux propriétés ou formant une distance de prospect², sont d'intérêt pour le géomètre. Les autres murs, sans impact direct sur la limite de propriété, sont relevés uniquement sur demande.

L'état des murs, bon ou mauvais, et les matériaux utilisés (béton, pierre, pisé) importent peu pour le géomètre-expert. Les clôtures en fer ou en bois, qui ne constituent pas des murs au sens du Code civil, ne sont pas soumises aux mêmes règles que les ouvrages en dur.

Le géomètre-expert distingue entre les parties visibles du mur (corps et sommet) et les parties invisibles (fondations), lesquelles ne peuvent être quantifiées sans sondage. De fait, le géomètre-expert, qui n'a pas le droit de creuser ni de sonder les murs, n'a qu'une connaissance partielle des fondations, notamment en ce qui concerne le débordement des semelles (*fig. 7*).

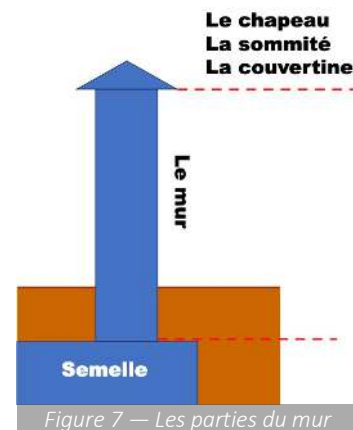


Figure 7 — Les parties du mur

↳ Les devoirs et obligations du géomètre-expert

À partir des éléments fournis, **le géomètre-expert a pour mission d'indiquer la limite de propriété ainsi que la propriété de l'ouvrage qui la matérialise**, au terme d'un bornage amiable. Cette opération est décisive pour la recherche, la détermination et la fixation des dites limites, le géomètre-expert ne pouvant rien entreprendre sans cette étape préalable.

Si historiquement les différends sur les limites de propriété se réglaient souvent par la force, aujourd'hui, la loi délègue aux géomètres-experts la compétence exclusive de les définir, avec des obligations déontologiques strictes, définies et sanctionnées par l'Ordre des géomètres-experts créé par la loi de 1946.

Dès lors, le géomètre-expert est tenu de respecter les règles de l'art, même lors d'expertises judiciaires, sous peine d'être assigné devant son conseil de discipline. Par ailleurs, la

² Distance de prospect : distance minimale qui doit être respectée entre une construction et la limite de propriété voisine ou entre deux bâtiments pour assurer la protection de la vue, de l'ensoleillement et de l'intimité

conservation des archives foncières constitue une autre obligation importante. Ces dernières doivent être maintenues en bon état de lecture, sans limites de temps. Depuis les années 1970, les informations foncières sont également transférées sur une base de données telle que le système [Géofoncier](#), pour en faciliter l'accès.

Le bornage amiable

↳ Pourquoi le bornage ?

Le bornage est une procédure indispensable dans plusieurs cas, notamment lors de la division d'un terrain pour construction. Cette obligation légale ne concerne pas seulement la division interne, mais aussi les terrains voisins. Avant toute démarche administrative (déclaration préalable ou permis d'aménager), il est essentiel de borner le périmètre vendu. Le bornage amiable peut également résoudre un litige, et il y parvient dans environ 90% des cas. En cas d'échec, une conciliation ou une intervention judiciaire peut s'avérer nécessaire.

De la salle

Le bornage du terrain est-il une obligation à la charge du vendeur ?

Françoise BROCAS-KELLER

La vente d'un terrain ne peut en effet être réalisée que si ses limites sont définies. C'est la raison pour laquelle **il convient d'effectuer un bornage et un relevé topographique avant tout projet, même si cela génère des difficultés en termes de planification et de financement**. Si le bornage implique la recherche, la détermination et la matérialisation des limites, la pose de bornes n'est pas toujours nécessaire. D'autres méthodes, comme des repères ou des marques de peinture, peuvent suffire. Il convient en outre de préciser que le déplacement d'une borne ou d'un repère constitue une infraction pénale.

↳ La préparation du bornage

La première étape du bornage consiste à rechercher les propriétaires concernés. Les géomètres-experts sont tenus de mener ces recherches, bien que la tâche soit complexe et que le cadastre, en dépit de récentes améliorations, ne fournisse pas toujours des informations fiables.

Une fois les propriétaires identifiés, ils sont convoqués avec un délai minimum de 15 jours, qui peut être prolongé à deux mois pour les résidents à l'étranger. La convocation dans le cas d'une copropriété peut être particulièrement contraignante. Préparée comme pour une expertise judiciaire, la feuille de présence enregistre les signatures des présents, même si le géomètre-expert n'a pas le droit de vérifier leur identité.

↳ Le déroulement du bornage

Lors de la réunion de bornage, qui équivaut à une réunion contradictoire, la liste des personnes présentes est établie, et les problématiques sont exposées. Cette réunion peut concerner une seule ou plusieurs limites et donc impliquer parfois de nombreux propriétaires, qui ne sont pas tous nécessairement concernés par la même limite. Le principe du contradictoire est respecté, mais sans contrainte, puisque la présence n'est pas obligatoire. Elle peut cependant s'avérer préjudiciable pour l'absent.

Si autrefois il était courant que tous les présents signent immédiatement sur le terrain, cette méthode est désormais interdite. Aujourd'hui, les documents doivent être envoyés par courrier pour signature, sans aucune annotation manuscrite. Le procès-verbal de bornage doit lui-même être transmis aux parties concernées pour récupération des signatures, de telle sorte que l'intégrité du document soit garantie.

➔ Le procès-verbal de bornage

Les procès-verbaux de bornage sont standardisés et se composent de trois parties : informations sur les propriétaires, convocation et signatures, et analyse technique des documents pour définir les limites. Un plan de bornage et un relevé topographique y sont joints, afin de fournir des données essentielles pour les constructeurs et promoteurs.

Les bornes, généralement en béton, ne sont posées qu'après la signature du procès-verbal. Si un accord unanime n'est pas atteint, les bornes doivent être retirées, ce qui peut entraîner des délais supplémentaires. Les limites sont définies par des coordonnées ou des codes de rattachement, permettant de rétablir les points si nécessaire. Si une partie refuse de signer, la limite n'est pas validée pour le propriétaire concerné.

➔ Le procès-verbal de carence

En cas de refus de signature, la limite n'est pas établie, ce qui rend le bornage non valide. Un procès-verbal de carence est alors rédigé pour expliquer les raisons de l'absence de signatures, qu'il s'agisse d'un problème de définition, d'une absence du propriétaire, ou d'un refus de signer par principe. Sans signature, il n'y a pas de limite fixée, ce qui interdit toute construction.

Il est cependant possible de revenir sur un procès-verbal de carence si des signatures sont obtenues après coup, ce qui annule alors la carence sans conséquences. En définitive, le temps nécessaire pour réaliser le bornage et obtenir les données peut être largement intégré dans le processus d'obtention d'un permis de construire ou d'aménager.

➔ Géofoncier

[Géofoncier](#) est un outil accessible au public pour consulter les bornages et documents d'arpentage d'une propriété en saisissant simplement une adresse. Les géomètres-experts sont tenus de consulter la plateforme avant tout bornage et d'y verser leurs propres bornages. Ils peuvent également y récupérer les données de leurs confrères. Ils disposent d'un accès complet, mais les utilisateurs pourront bientôt accéder à certaines informations, comme les limites bornées. Actuellement, seulement 2 % des propriétés en France sont bornées, ce qui laisse une grande marge d'amélioration.

Présomptions de mitoyenneté et de non-mitoyenneté

➔ Le cadre juridique d'intervention du géomètre-expert

L'action du géomètre-expert est le reflet des dispositions du Code civil et de la jurisprudence en matière de propriété. Cependant le Code civil, bien que constituant une base légale solide, reste assez général et ne couvre pas tous les cas spécifiques, alors que la jurisprudence s'applique souvent à des situations très particulières, ce qui la rend difficile à transposer à d'autres cas. Le géomètre-expert est également astreint à suivre les consignes émises par son Ordre professionnel ?

Il convient également de distinguer les règles de droit privé, régies par le Code civil, de celles du domaine public, encadrées par d'autres procédures.

➔ Les présomptions de mitoyenneté

Lorsque deux bâtiments attenants sont de même hauteur, la présomption de base est la mitoyenneté, y compris pour la partie du mur qui dépasse des bâtiments, ce qui implique donc un entretien à frais communs. Ce principe découle d'anciennes techniques de construction où les murs dépassaient, sans que l'on en connaisse les raisons précises.

Un cas plus complexe survient lorsque les bâtiments ont des hauteurs différentes. Ici, la

mitoyenneté concerne la partie commune, mais le reste du mur est privatif (*fig.8*). Une attention particulière est portée au solin et au pied d'aigle, qui laissent une petite marge pour l'isolation. Ces cas simples peuvent se cumuler sur une même limite, chaque propriété étant composée de plusieurs éléments.

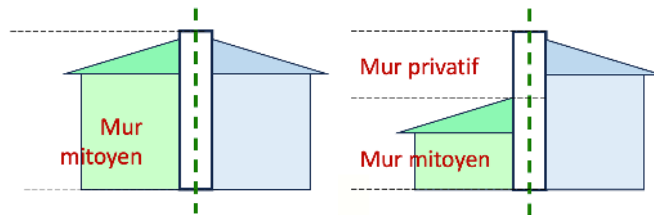


Figure 8 — Mitoyennetés d'un mur commun à deux bâtiments

Pour des murs auxquels un seul bâtiment est accolé (*fig.9*), l'analyse de l'historique est essentielle, notamment pour déterminer s'il s'agit d'un ancien mur de clôture ou d'un mur privatif. Par exemple, un mur de clôture peut être exhausé pour soutenir une construction, mais son statut de mur mitoyen ne change pas, même après l'exhaussement. Dans de tels cas, il est important de consulter les anciens plans cadastraux pour vérifier la nature initiale de la construction.

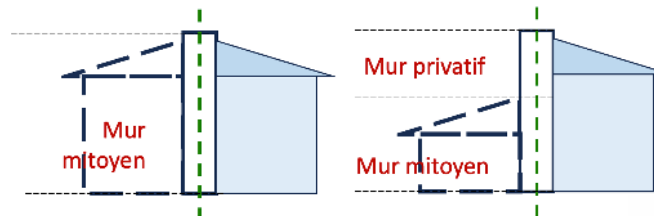


Figure 9 — Mitoyennetés d'un mur accolé à un bâtiment unique

Un autre point concerne les murs de clôture. À Lyon, par exemple, il est fréquent de trouver des murs de clôture massifs, de 40 ou 50 cm de large, qui ont ensuite été surélevés pour soutenir une nouvelle construction. Dans ce cas, le mur d'origine reste mitoyen, même après exhaussement, car c'était initialement une clôture. L'exhaussement, quant à lui, devient privatif. **Il est donc important de toujours vérifier l'histoire du mur et de la propriété avant de trancher.** Les anciens plans cadastraux peuvent à cet égard fournir des informations précieuses, notamment sur les murs de clôture qui existaient avant qu'une construction ne soit érigée de l'autre côté. Un véritable mur de clôture est celui qui n'a jamais servi de support à une construction.

Pour les murs séparant deux cours ou jardins, le Code civil présume la mitoyenneté, sauf si un seul des terrains est enclos. Cette règle s'applique davantage à la campagne qu'en milieu urbain.

Enfin, en ce qui concerne les murs de soutènement, la loi stipule que ces murs appartiennent au propriétaire dont ils soutiennent les terres. Cependant, si ce mur sert également de clôture, il peut perdre son statut de mur de soutènement et devenir mitoyen (*fig.10*). Cela dépend de la hauteur du mur et de son utilisation, mais la décision finale revient souvent au juge.

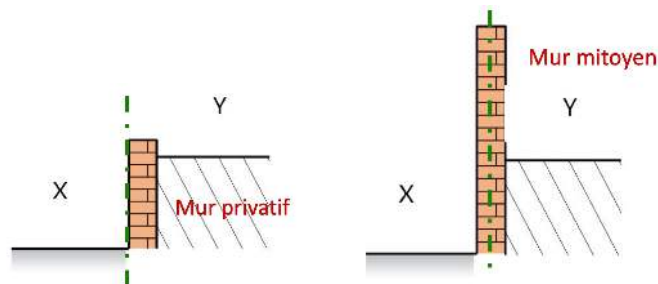


Figure 10 — Mitoyennetés d'un mur de soutènement

De la salle

Un muret surmonté d'un grillage devient-il un mur de clôture ?

Françoise BROCAS-KELLER

Lorsqu'une clôture est ajoutée au-dessus d'un mur (souvent pour des questions de sécurité contre les chutes), elle n'interfère pas avec l'ouvrage en lui-même. Son rôle se limite à empêcher la vue, mais elle ne modifie en rien la fonction du mur. Si la clôture a été installée par le propriétaire du terrain supérieur, elle lui appartient logiquement.

De la salle

La perte de statut de mur de soutènement est importante, par exemple en cas d'effondrement.

Françoise BROCAS-KELLER

Cela dépend de la cause et de l'auteur des dégâts. Pour autant, même si le mur ne lui appartient pas, c'est ce dernier qui prendra en charge les réparations.

Frédéric PIRAS

De fait, il convient de distinguer les notions de propriété, de fonction et de responsabilité.

De la salle

La question des vues par-dessus un mur de clôture résulte-t-elle de la jurisprudence ?

Françoise BROCAS-KELLER

En l'absence de jurisprudence constante sur ce sujet, on se fonde sur l'idée qu'en milieu urbain, une clôture vise souvent à bloquer la vue du voisin, tandis qu'en milieu rural, cette exigence est plus souple. Une norme fixe telle qu'une hauteur de 1,60 m serait utile, mais cette notion serait variable selon les régions et les contextes.

Frédéric PIRAS

Les actes notariés peuvent également fournir des informations utiles.

De la salle

Le fait que le fond marqué « X » appartienne au domaine public change-t-il significativement la donne ?

Françoise BROCAS-KELLER

Lorsqu'un mur se trouve en bordure de route, il convient de vérifier s'il a été construit pour stabiliser cette route. Dans un cas récent à Lyon, un mur de soutènement s'est effondré. Il a été prouvé que le mur avait été créé lors de la construction de la route sur d'anciens terrains militaires. La mairie a été tenue responsable de la réfection du mur, car il servait à soutenir la route. Malgré l'absence de preuves formelles, le bon sens a suffi à justifier cette décision.

De la salle

Un arrêté de péril a été émis concernant un très ancien mur de soutènement qui s'est effondré sur un bus circulant en dessous. Dans ce cas, le mur reste-t-il entièrement privatif ?

Françoise BROCAS-KELLER

Si le mur est antérieur à la route, il reste privatif. Par ailleurs, un mur de soutènement appartenant à une propriété privée devenue publique requiert une procédure particulière. Comme pour les travaux sur un établissement public, un Procès-verbal « propriétés publiques/privées » (PV 3P) est nécessaire, la collectivité étant responsable de la définition

des limites. En revanche, les chemins ruraux, bien que propriétés privées de la commune, suivent la procédure de bornage amiable.

De Christophe BESSON, architecte expert à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine)

Lorsqu'un terrain borde une route et inclut une part de domaine public, est-il impératif de recourir uniquement au procès-verbal 3P plutôt qu'au bornage amiable ?

Françoise BROCAS-KELLER

Le bornage amiable s'applique aux propriétés privées, tandis qu'un PV 3P est requis pour les propriétés publiques. Ce document, accompagné d'un avis d'alignement, est centralisé sur Géofoncier, ce qui garantit sa traçabilité et son opposabilité aux propriétaires et aux autorités. La procédure du PV 3P est récente et dépend du bon vouloir des collectivités. Un accord dans le Rhône avec le Grand Lyon a facilité son adoption, mais cela reste variable dans d'autres régions. Quoi qu'il en soit, c'est l'autorité qui délivre l'arrêté d'alignement qui en est responsable.

De la salle

La barre indiquée sur le cadastre pour identifier la propriété d'un mur ou sa mitoyenneté est-elle une donnée fiable dans le cadre d'une situation de péril entre deux propriétés ?

Françoise BROCAS-KELLER

Le cadastre constitue la dernière preuve à utiliser lorsque toutes les autres sont épuisées, car il s'agit avant tout d'un document à vocation fiscale, réalisé sans véritable lien avec la situation juridique des biens, donc à prendre avec précaution. C'est pour cette raison que, dans les missions, les juges précisent souvent «[...] et à défaut, le cadastre ».

De Pierre-Henri BERNARD, architecte expert à Lyon (Rhône)

Dans les jardins de Lyon, annexés par le Lyon historique, les murs en pisé qui séparent les jardins sont-ils mitoyens dès lors qu'ils sont surmontés d'un chapeau ?

Françoise BROCAS-KELLER

Cette règle s'applique quel que soit le matériau, et sous réserve que les tuiles formant le chapeau aient survécu au passage du temps.

➔ Les présomptions de non-mitoyenneté



Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné.

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.



Article 654 du Code civil

Le principe est que le mur appartient à celui qui reçoit les eaux. Si les deux côtés reçoivent les eaux, alors le mur est mitoyen. Le plan incliné, qui dirige l'eau d'un côté, ou des deux côtés, et le chaperon ainsi que les filets de pierre, ont pour fonction de protéger le mur de la goutte d'eau, qui est l'élément principal de dégradation, particulièrement dans le cas du pisé. Si la pente est d'un seul côté, le mur est privatif du côté où tombe l'eau.

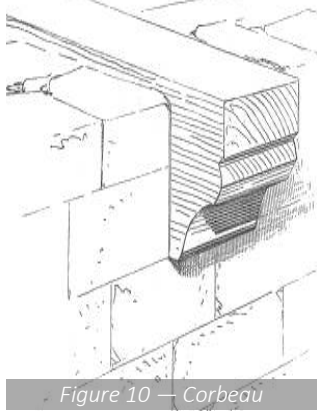


Figure 10 — Corbeau

De même, la présence d'un corbeau (*fig.10*), qui vise à empêcher le voisin de construire contre le mur, confère la propriété de ce dernier à une seule partie.

Lors d'un bornage, il importe donc de toujours questionner l'origine du mur, son utilité, son état d'origine, et les éventuelles modifications qu'il a subies. Dans un bornage amiable, l'enquête est sommaire et se contente de recueillir l'accord des parties sans remonter dans le temps. En revanche, lors d'un bornage judiciaire, l'enquête remonte aussi loin que possible pour assurer la solidité des conclusions, ce qui explique pourquoi un bornage judiciaire est beaucoup plus coûteux qu'un bornage amiable.

La preuve de la propriété

↳ La hiérarchie des preuves

Si les présomptions de mitoyenneté ou de non-mitoyenneté sont souvent basées sur l'observation, d'autres documents, tels que les titres de propriété, peuvent également fournir des informations. Toutefois, les mentions de mitoyenneté ou d'appartenance dans les actes de propriété sont rares. Et même lorsque de telles mentions existent, elles doivent être cohérentes avec les actes des voisins, ce qui n'est presque jamais le cas, sauf dans les cas de division de propriété, où le mur de séparation peut être mentionné dans l'acte de partage.

La prescription acquisitive, selon cette logique, efface toutes les revendications antérieures. Elle repose en effet sur 30 ans d'utilisation d'un mur de manière paisible, non équivoque et publique. Si une personne se comporte ainsi comme si elle était le propriétaire privatif, elle acquiert la propriété du mur. En l'absence de bornage, le comportement des individus et des propriétaires détermine la propriété du mur, de l'ouvrage, et donc la limite de propriété.

En dernier lieu, les présomptions légales telles que celles évoquées précédemment interviennent. Il est en tout état de cause nécessaire d'épuiser les actes et les prescriptions pour une véritable compréhension de la situation.

Les différentes façons de déterminer la propriété d'un bien commencent par la prescription acquisitive, puis les titres de propriété, et enfin les marques de non-mitoyenneté si aucune autre preuve n'est disponible. La distinction entre mitoyenneté et non-mitoyenneté repose sur ces éléments. Bien que le sujet puisse sembler complexe, il existe finalement peu de cas à connaître, et une fois maîtrisés, ils sont applicables de manière cohérente.

↳ Les conflits de modes de preuve

Lorsque deux personnes exercent une possession sur un mur, qu'elles se comportent de manière similaire ou opposée, comme dans le cas où aucun des deux ne souhaite revendiquer le mur, il est courant que ce soit le juge qui intervienne. C'est lui qui, pour finir, validera ou non une prescription acquisitive, en fonction des critères fournis par le géomètre-expert. En cas de possession contre titre, la décision dépendra de la date de possession ou de titre de chacun.

Parfois, des erreurs matérielles, comme un acte mal publié, peuvent survenir, mais cela reste

marginal. Quant à la présomption de mitoyenneté, elle s'applique sauf preuve contraire, conformément au Code civil. Il convient cependant de ne pas se contenter des apparences sur le terrain, car elles peuvent être trompeuses.

Précisons également qu'en principe, il n'est pas possible de borner à nouveau un terrain déjà borné, mais un rétablissement de bornage peut être effectué. Théoriquement, cela ne nécessite pas de convoquer les voisins, car il s'agit de refaire ce qui a déjà été fait. Cependant, dans les secteurs à forte valeur foncière, il est préférable de convoquer à nouveau toutes les parties concernées en les informant qu'il s'agit d'un rétablissement de limite et non d'un bornage.

Si un désaccord persiste sur les limites recalculées, on sort du cadre amiable pour entrer dans le domaine judiciaire, lequel devrait être réservé aux situations occasionnant des problématiques techniques complexes qui justifient l'intervention d'un expert nommé par le juge.

Dans ce contexte, la recherche des actes passe par les hypothèques ou les archives départementales, dans lesquelles il est possible de trouver des plans de bornage anciens, datant parfois du milieu du XIX^e siècle, même si ces documents ne sont pas toujours d'une grande utilité pratique.

Les effets du bornage

→ Les droits et les devoirs nés du bornage

Une fois le bornage réalisé, des droits et obligations en découlent, tels que l'acquisition de la mitoyenneté, la cession forcée de mitoyenneté, pour surélever une construction, ou encore les règles relatives aux vues et aux jours.



Figure 11 – Aucune canalisation ne doit dépasser du mur

Ainsi, et contrairement à l'illustration ci-contre (*fig.11*), il est essentiel de veiller à ce que les canalisations ou les clôtures ne dépassent pas du mur si la limite est établie au nu de celui-ci. Le propriétaire doit alors s'assurer que ses eaux pluviales restent sur sa propriété, sauf accord convenu avec le voisin. À cet égard il convient de rappeler que, pour garantir une protection juridique, il est préférable de publier les conventions touchant au droit de propriété, telles que la cession de mitoyenneté.

→ L'entretien, l'exhaussement et le droit d'échelle

Les droits et devoirs liés à l'entretien des murs, en particulier ceux concernant les exhaussements et le tour d'échelle, sont souvent source de conflits de voisinage. Ces différends ne découlent pas uniquement des aspects techniques, mais aussi des relations entre voisins et de leur comportement respectif. Un exemple typique est celui d'un mur mitoyen rehaussé sur sa demi-épaisseur, ce qui n'est pas interdit en soi, mais nécessite l'accord du voisin pour tout confortement.

Les difficultés surviennent généralement avec les fondations et les semelles des murs. De fait, il est crucial de ne pas empiéter sur la propriété du voisin, même pour des éléments souterrains. **Toute structure, y compris son soubassement, doit rester sur son propre terrain, sans dépasser la limite.** Cette question soulève aussi le débat sur la prescription acquisitive, où après 30 ans d'utilisation non contestée, un propriétaire pourrait revendiquer la possession d'une bande de terrain, mais cela reste complexe à prouver.

La contradiction entre les règles d'urbanisme et le droit civil ajoute à la confusion. Ainsi, l'urbanisme peut autoriser une construction en limite de propriété, alors que le droit civil impose que les fondations ne dépassent pas cette limite. Des litiges peuvent donc surgir, lorsque ces dernières débordent sur le terrain voisin, litiges qui peuvent être résolus par le sciage des débords, au risque de compromettre la stabilité de la structure.

Le recours aux techniques modernes, telles que les scanners, permet parfois de détecter des débordements ou des anomalies sans entrer sur le terrain du voisin. **Cependant, la résolution de ces litiges passe souvent par des expertises et des calculs précis pour déterminer les responsabilités**, notamment en matière de gestion des eaux de pluie, qui ne doivent en aucun cas être déversées sur le terrain voisin sans accord préalable.

➔ Les délais et les coûts d'un bornage

Il est souvent dit que le bornage retarde un dossier, mais il est important de vérifier si c'est réellement le cas. En moyenne, cinq mois sont nécessaires pour réaliser un bornage, ce qui coïncide souvent avec les délais d'obtention des autorisations de permis de construire, en incluant les recours des tiers. Cependant, en présence d'une copropriété, il convient d'être vigilant, car la validation du procès-verbal de bornage par l'assemblée générale peut prendre six mois à un an. Dans ce cas, il est conseillé de contacter le syndic pour organiser une assemblée générale extraordinaire, dont le coût sera compensé par une accélération du processus.

Le bornage en zone urbaine, où la valeur des terrains est élevée, nécessite une anticipation. Il faut attendre le délai de recours de l'assemblée générale, similaire à celui des permis de construire. L'idée selon laquelle les voisins se plaindront systématiquement et retarderont le processus est souvent infondée. Il est préférable de maintenir un dialogue avec eux, car cela permet de désamorcer de nombreux conflits potentiels.

Concernant la nécessité d'un plan topographique, il est impossible de réaliser un bornage amiable sans levé préalable. En milieu urbain, où chaque centimètre compte, un permis de construire sans plan précis est irréaliste. Il est par ailleurs interdit de soumettre un permis de construire basé uniquement sur des informations cadastrales. La responsabilité de l'absence de bornage incombe en tout état de cause au maître d'ouvrage et à l'architecte. Enfin, le bornage est un travail professionnel qui implique des honoraires, et il est conseillé de demander des devis détaillés aux géomètres-experts consultés pour clarifier les coûts.

De Philippe RIVOIRARD, architecte expert à Paris (11^e arrondissement)

Est-il vrai que le bornage s'effectue à frais communs ?

Françoise BROCAS-KELLER

L'article 646 du Code civil stipule que les frais du bornage seront à la charge de la partie la plus diligente.

De Jean-Christol CHARAVEL, architecte expert à Saint-Jean-d'Aulps (Haute-Savoie)

Comment délimiter la mitoyenneté d'un mur penché à la suite de glissements de terrain, comme on peut en trouver dans certains chalets de Haute-Savoie ?

Françoise BROCAS-KELLER

La règle est que si un mur a bougé, on revient à sa position antérieure au mouvement. Cela implique que le déplacement de ce mur a créé un empiètement qu'il convient de supprimer.

De Pierre CROCHELET, architecte expert à Paris (18^e arrondissement)

Dans le cas du mur mitoyen à sa base, mais privatif dans sa partie supérieure, à qui revient l'entretien de la sommité ?

Françoise BROCAS-KELLER

Cette charge incombe, sans aucun doute, au propriétaire qui a construit la partie supérieure.



Le mur : empiètement et mitoyenneté



Frédéric PIRAS

Avocat expert en droit de la construction au Barreau de Lyon

L'empiètement, la mitoyenneté et la servitude sont des notions complexes. Les textes législatifs et la jurisprudence liée soulignent l'importance de respecter les droits de propriété et les limites foncières, et offrent des mécanismes de régulation et de résolution des litiges, afin de sécuriser juridiquement les rapports entre voisins et d'éviter des conflits potentiellement longs et coûteux.

L'empiètement dans les textes

↳ La notion d'empiètement

L'empiètement désigne l'acte par lequel un propriétaire empiète sur un fonds voisin en construisant au-delà des limites de son terrain. Il peut s'agir d'un dépassement de quelques centimètres ou de plusieurs mètres, affectant ainsi le droit de propriété du voisin.

L'empiètement se distingue de la construction sur le terrain d'autrui dans la mesure où cette dernière se caractérise par des constructions nouvelles faites intégralement sur le terrain d'un tiers, sans autorisation. Par exemple, lorsqu'un bâtiment est érigé sans l'accord du propriétaire du terrain concerné. **L'empiètement, pour sa part, n'affecte qu'une partie du terrain voisin.** Il peut concerner une avancée de toit, un balcon, ou encore un mur qui dépasse légèrement sur le fonds adjacent.

↳ Les textes juridiques encadrant la propriété

La propriété est un droit fondamental en France, protégé par divers textes législatifs et internationaux. **L'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen stipule ainsi que la propriété est un droit inviolable et sacré dont nul ne peut être privé,** sauf en cas de nécessité publique, et à condition qu'une juste indemnité soit versée au propriétaire. L'article 544 du Code civil, pour sa part, définit la propriété comme le droit de jouir et disposer des biens de la manière la plus absolue, tant que cela n'est pas contraire aux lois ou règlements.

Enfin, l'article 555 du Code civil régit la situation où des constructions sont faites par un tiers sur le terrain d'autrui. Il prévoit que le propriétaire du terrain a le droit soit de conserver la construction, soit de demander sa démolition.

↳ L'acquisition de la propriété

La propriété peut s'acquérir de différentes manières, notamment par :

- Le titre (acte notarié) : l'article 711 du Code civil prévoit que la propriété s'acquiert par succession, donation ou contrat.

- La prescription acquisitive (usucapion) : l'article 2258 du Code civil précise que la possession paisible, continue et non équivoque d'un bien pendant une certaine durée permet d'acquérir la propriété, même en l'absence de titre. Le délai de prescription pour l'acquisition de la propriété immobilière est de 30 ans, réduit à 10 ans si le possesseur est de bonne foi et possède un juste titre.

L'empiètement dans la jurisprudence

↳ La constatation de l'empiètement

Dans une décision de 1988 (*Cass. 08.03.1988, n°86-16589*), la Cour de cassation a sanctionné la ville de Marseille pour avoir agrandi une sacristie au-dessus du terrain voisin appartenant à un tiers sans autorisation. La Cour a rappelé que la propriété concerne le sol, ce qui est dessous et ce qui est au-dessus. À ce titre, même un empiètement en hauteur, partiel ou temporaire, constitue une voie de fait si l'auteur ne peut justifier d'un titre ou d'un accord amiable du propriétaire.

↳ La sanction de l'empiètement

En 2009 (*Cass. 10.11.2009, n°08-17526*), la Cour de cassation a statué qu'un propriétaire dont le terrain subit un empiètement, y compris si cet empiètement résulte de simples éléments passifs tels que des tirants d'ancrage ou des semelles de mur de soutènement, est en droit d'exiger la démolition des parties qui empiètent, même si cette démolition entraîne des désordres graves pour le propriétaire fautif. Cette solution radicale peut cependant être évitée par voie d'indemnisation.

Cette intangibilité du droit de propriété résulte en fait l'application de l'article 17 de la Convention des droits de l'homme susvisée, qui fonde le droit de propriété et lui confère un caractère absolu.

Les techniques de délimitation et les types d'empiètement

↳ Délimiter la propriété foncière : le cadastre et le bornage

Le cadastre est un document administratif créé sous Napoléon pour répertorier les parcelles et permettre une juste répartition de l'impôt foncier. Cependant, **le cadastre ne constitue pas une preuve de propriété**. Il permet simplement de visualiser les limites des propriétés (*fig.12*).



Figure 12 — Marques de limites de propriétés sur un document graphique du cadastre

Le bornage, régi par l'article 646 du Code civil, est une opération qui consiste à délimiter physiquement les frontières entre deux propriétés privées. Il peut être réalisé de manière amiable, avec l'accord des deux parties, ou de manière judiciaire si un conflit persiste. La voie amiable reste cependant celle qu'il convient de privilégier, y compris en la poussant dans ses ultimes retranchements lorsqu'il s'agit, par exemple, d'aller rechercher des titres ou de la documentation dans les archives.

➤ Les types d’empiètement

On constate différents types d’empiètement. Ainsi, **l’empiètement terrestre** concerne les constructions qui débordent sur le terrain voisin, comme un mur ou une partie de bâtiment. **L’empiètement souterrain**, pour sa part, vise les constructions souterraines, telles qu'une cave ou un garage, qui dépassent la ligne séparative entre deux terrains.

L’empiètement aérien, enfin, est caractérisé dès lors qu'une partie d’un bâtiment, comme un toit ou un balcon, surplombe le fonds voisin.

L'article L.113-5-1 du Code de la construction et de l’habitation accorde à cet égard **une servitude légale de surplomb** limitée pour les travaux d'isolation extérieure, sous certaines conditions, telles que le constat de l'impossibilité de toute autre solution technique équivalente en termes d'efficacité énergétique, une indemnisation du propriétaire du fonds surplombé évaluée avant tous travaux, ou encore l’expiration d’un délai de six mois accordé au voisin pour s’y opposer. Il convient ici de préciser que cette disposition s’inscrit dans le développement des normes destinées à prendre en compte les effets du changement climatique.

L’acquisition de la mitoyenneté

➤ Mitoyenneté conventionnelle et judiciaire

La mitoyenneté est régie par les articles 653 à 673 du Code civil. En vertu de ces textes, un mur séparant deux propriétés est présumé mitoyen, sauf preuve du contraire établie soit par les titres de propriété, soit par les marques apparentes de mitoyenneté ou de non-mitoyenneté. La mitoyenneté peut être acquise de manière conventionnelle, par accord entre les parties, ou judiciaire en cas de litige.

À noter que le régime de la mitoyenneté ne s’applique pas aux murs appartenant au domaine public, qui sont soumis à une réglementation particulière.

Si un mur est construit à cheval sur deux propriétés sans l’accord du voisin, celui-ci peut intenter une action en démolition dans un délai de 5 ans. Toutefois, si un accord est trouvé ultérieurement, la mitoyenneté peut être établie rétroactivement.

Il convient de rappeler ici la question des semelles de mur débordant sur la propriété voisine, en regrettant que les géomètres-experts ne puissent effectuer de sondages permettant d’évaluer l’existence puis l’ampleur du débord, ce qui amène parfois à des situations aux termes desquelles il est prescrit le sciage du débord, au risque (avéré) d’entraîner l’effondrement de l’ouvrage.

De la salle

Dans la mesure où les constructions anciennes présentent toujours des semelles débordantes, la vérification préalable de leur présence devrait être un réflexe chez tous les constructeurs.

Frédéric PIRAS

Enfin, lorsqu'un voisin construit seul un mur à la limite de la propriété voisine, l'autre voisin peut acquérir la mitoyenneté en remboursant la moitié de la valeur du mur et du terrain sur lequel il est édifié. Le propriétaire ne peut refuser cette acquisition, car la loi impose la cession de la mitoyenneté. Cela suppose cependant l’intervention d’un géomètre-expert et d’un notaire.

Françoise BROCAS-KELLER

Il convient alors de formaliser graphiquement le découpage vertical de la propriété du mur afin d’effectuer un calcul d’indemnité tenant compte de la partie du sol et du mur ainsi cédée.

Frédéric PIRAS

En cas de désaccord, le voisin peut obtenir la cession par voie judiciaire. Cette procédure nécessite un document d'arpentage, car elle modifie la ligne séparative des propriétés. La moitié de la bande de terrain sur laquelle repose le mur devient alors la propriété partagée des deux voisins. L'acquisition se fonde également sur la démonstration d'actes de possession paisibles, publics, non équivoques et à titre de propriétaire pendant 30 ans, ou 10 ans sous certaines conditions. Le propriétaire qui a empiété peut lui aussi acquérir la propriété de cette façon.

Conséquences de la mitoyenneté

↳ Entretien et réparation, jours et vues

Une fois la mitoyenneté établie, chaque copropriétaire du mur est soumis à des droits et des devoirs. Ainsi, les réparations et l'entretien du mur mitoyen sont à la charge des deux parties. Cependant, pour les travaux mineurs tels que l'application d'un enduit ou d'une peinture, un copropriétaire peut agir sans l'accord de l'autre. Il convient cependant de préciser que la question de l'ampleur de ces travaux d'entretien fait l'objet d'une jurisprudence abondante et variable. **De même, aucune ouverture (fenêtre, porte) ne peut être pratiquée dans un mur mitoyen sans l'accord du voisin**, afin de garantir la protection de la vie privée de chacun.

↳ exhaussement et appui de constructions sur le mur mitoyen

Un copropriétaire peut surélever un mur mitoyen ou augmenter son épaisseur, mais il en supporte seul les frais. Si le mur d'origine ne peut supporter la surélévation, le propriétaire souhaitant l'exhausser doit le reconstruire entièrement à ses frais. Le voisin peut également acquérir la mitoyenneté de la partie surélevée en remboursant sa valeur (articles 658 à 660 du Code civil). En cas de litige, la loi prévoit un règlement judiciaire avec l'intervention d'un expert, nonobstant les voies de recours amiable disponibles.

Chaque voisin copropriétaire d'un mur mitoyen a le droit d'en faire usage. Ainsi, chaque voisin peut louer, à des fins publicitaires, la face du mur située de son côté, sans avoir à en informer l'autre copropriétaire ni à partager les revenus perçus. Il est cependant raisonnable d'estimer que l'apposition d'un panneau publicitaire nécessitant des fixations percées dans le mur implique l'accord de l'autre propriétaire mitoyen.

De la salle

Sous réserve que le panneau ne constitue pas un empiètement sur le fond voisin.

Frédéric PIRAS

La loi autorise également la réalisation de constructions appuyées contre le mur mitoyen, comme l'installation de poutres, solives ou chevrons. Cependant, l'utilisation du mur commun par l'un des copropriétaires nécessite en principe le consentement de l'autre (articles 657 et 662 du Code civil).

De la salle

Cela signifie-t-il que l'on ne peut pas poser de poutres à mi-mur sans l'accord du voisin ?

Frédéric PIRAS

Cela reste possible à condition de ne pas dépasser la limite de mitoyenneté.

Échanges avec la salle

De Philippe RIVOIRARD, architecte expert à Paris (11^e arrondissement)

Qu'en est-il de l'abandon de mitoyenneté, par exemple dans le cas d'un immeuble haussmannien dont le bâtiment mitoyen est démoli pour laisser place à un immeuble en béton moins élevé, et dont la partie de mur restée mitoyenne n'est plus entretenue à frais communs ?

Frédéric PIRAS

L'abandon de propriété n'existe pas en droit français. Le litige se résoudra alors par la cession de la mitoyenneté aux termes d'un acte régulièrement publié.

Françoise BROCAS-KELLER

Est-il possible de peindre ou d'enduire le mur la partie du mur mitoyen appartenant au voisin ?

Frédéric PIRAS

Si l'autorisation d'urbanisme impose au demandeur d'enduire ou de peindre le mur de chaque côté, il n'existe cependant pas de moyens contraignants. Si aucune conciliation n'est possible, il reste envisageable d'invoquer devant un juge soit l'obligation de faire, soit le préjudice de jouissance.

Michèle CHAZAL

Il convient de différencier le mur privatif d'une partie habitable nécessitant l'application d'un enduit pour le protéger des infiltrations d'un simple mur de clôture

Françoise BROCAS-KELLER

La jurisprudence s'est-elle prononcée sur la mesure précise de l'empiètement ?

Frédéric PIRAS

Le droit de propriété étant absolu, le litige se résoudra par application du principe de proportionnalité. Ainsi, on n'ordonnera pas la démolition d'une maison pour un empiètement d'un demi-centimètre. Une autre solution consiste à racheter la bande de terrain sur laquelle l'empiètement est constaté.

De Christine TREBEL, architecte experte à Clamart (Hauts-de-Seine)

Quel était le niveau de précision des anciens instruments de mesure utilisés par les géomètres-experts ?

Françoise BROCAS-KELLER

Si les instruments de mesure utilisés autrefois manquaient de précision, avec des marges d'erreur pouvant atteindre 20 à 50 cm, les compétences de l'opérateur permettaient cependant d'obtenir des relevés de qualité. Aujourd'hui, grâce aux technologies modernes comme les stations totales et les scanners de haute précision, les mesures sont beaucoup plus fiables, mais l'expertise humaine reste primordiale.

Dans une expertise judiciaire, l'indication de la marge d'erreur des relevés n'a pas vraiment de sens dans la mesure où le cadastre est lui-même très imprécis. Les instruments actuels permettent d'adapter la précision aux besoins, qu'il s'agisse de constructions simples ou complexes, mais un excès de précision n'est pas toujours nécessaire. La précision du relevé dépend donc de la nature du projet et de l'état du terrain ou de l'ouvrage mesuré, ainsi que du mode opératoire choisi.

Nicolas BUAL

Historiquement, les arpenteurs utilisaient des moyens rudimentaires comme des cordes et des pieux pour mesurer les terrains, ce qui ne les empêchait pas d'obtenir des résultats impressionnants, comme les pyramides égyptiennes, qui présentent une précision difficile à égaler même aujourd'hui.

Françoise BROCAS-KELLER

Même aujourd'hui il serait difficile d'atteindre le niveau de précision nécessaire pour implanter ces pyramides, dont les côtés mesurent 230 mètres.

Nicolas BUAL

Comment la prescription peut-elle revêtir un caractère public dès lors qu'elle n'est pas visible ?

Françoise BROCAS-KELLER

Cela peut se voir depuis la rue ou d'une fenêtre, mais cela résulte surtout d'une série de critères qu'il reviendra au juge d'apprécier. S'il s'agit des fondations, il est possible d'invoquer le fait qu'un mur présente obligatoirement des fondations enterrées.

Frédéric PIRAS

L'article 2261 du Code civil stipule que la prescription implique une possession continue, non interrompue, paisible, publique et non équivoque. Le terme « publique » implique que cette possession doit pouvoir être constatée par qui le souhaite, ce qui s'applique difficilement à une partie de mur enterrée que le géomètre-expert n'est pas à même de constater.

Françoise BROCAS-KELLER

Un sondage peut être effectué dans le cadre d'une expertise judiciaire, mais ce n'est pas le géomètre-expert qui y procédera pour une question d'assurance professionnelle. Par ailleurs cela représente un coût non négligeable.

De Huguette VERNAY, architecte experte à Herbeys (Isère)

L'acquéreur d'une propriété dans laquelle un mur mitoyen présente un jour peut-il exiger la suppression de ce jour ?

Frédéric PIRAS

Cela doit faire l'objet d'un écrit, si possible par acte notarié. En tout état de cause, cette situation constitue une moins-value à l'acquisition en raison des frais de procédure qu'elle peut générer.

Il convient par ailleurs de préciser que, dans le cas d'un mur de soutènement, le propriétaire du terrain inférieur doit récupérer les eaux issues de son terrain, et celui du terrain supérieur doit maîtriser les eaux issues du sien, y compris au moyen de barbacane drainant ces eaux à travers le mur.

De Christine TREBEL, architecte experte à Clamart (Hauts-de-Seine)

L'eau issue de la barbacane ruisselant sur la parcelle voisine constitue-t-elle un écoulement normal ?

Frédéric PIRAS

Pour l'apprécier, il convient de vérifier si ce ruissellement aggrave ou non la situation.

Nicolas BUAL

Un différend a opposé deux immeubles, l'un datant des années 60 avec une toiture-terrasse, et l'autre plus récent et plus élevé. L'absence de solin sur le relevé d'acrotère de l'immeuble le moins élevé a entraîné un litige aux termes duquel l'expert judiciaire a jugé que la pose d'un solin constituerait un empiètement. Que penser d'un tel cas ?

Frédéric PIRAS

C'est effectivement surprenant. Il semble qu'il revenait à l'immeuble le plus récent et le plus élevé de gérer ses propres eaux pluviales, et donc de prendre attache avec les propriétaires de l'autre immeuble pour organiser la mise en place de solins et de couvertines.



Sigles

DTU : Documents techniques unifiés

PLU : PLan local d'urbanisme

PV "3P" : Procès-verbal « propriétés publiques/privées »

SRU (loi) : loi Solidarité et Renouvellement Urbains



© CNEAF – 7 juin 2024

Crédits photographiques : CNEAF, intervenants

Rédaction :
rediger.
création et gestion de contenus