



Mur mitoyen

Vérfié le 21 octobre 2019 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Un mur est mitoyen s'il est conforme à certains critères. La mitoyenneté entraîne des droits et obligations pour les propriétaires du mur, en matière d'entretien et de travaux. Il est possible de supprimer la mitoyenneté d'un mur, en l'achetant ou en abandonnant son droit de mitoyenneté.

Dans quel cas un mur est-il mitoyen ?

Définition générale

Un mur mitoyen est un mur qui sépare :

- 2 bâtiments appartenant à 2 propriétaires distincts,
- ou entre cours et jardins appartenant à 2 propriétaires distincts,
- ou entre enclos dans les champs appartenant à 2 propriétaires distincts.

À noter : un mur peut être mitoyen en totalité, ou seulement sur une partie.

Exception

Toutefois, le mur n'est pas mitoyen s'il existe :

- une pente unique à son sommet,
- ou des tuiles ou corniches d'un seul côté.

Dans ces 2 cas, le mur est réputé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel se trouve la pente, les tuiles ou les corniches.

La preuve de la non mitoyenneté peut également être apportée :

- par un titre de propriété,
- ou par prescription (si un seul des voisins entretient ou répare le mur pendant 30 ans, voire 10 ans si elle acquiert le bien de bonne foi et détient un juste titre).

Entretien commun

Sauf urgence (si le mur menace ruine par exemple), la réparation et la reconstruction d'un mur mitoyen se font d'un commun accord et à frais commun.

Attention : si le propriétaire d'un mur mitoyen fait exécuter des travaux sur le mur sans l'accord du voisin (hors urgence), les frais restent à sa charge.

Dégradations

Chaque propriétaire est responsable des dégradations qu'il cause au mur et, d'une façon générale, de tout ce qui peut porter atteinte aux droits du voisin.

Le propriétaire responsable peut être condamné par le tribunal à assumer seul les frais de remise en l'état.

Travaux de surélévation

Le propriétaire d'un mur mitoyen peut, seul et à ses frais, décider de :

- rehausser le mur mitoyen,
- ou d'augmenter son épaisseur.

Dans ce cas, la partie supérieure du mur surélevé ou augmenté appartient exclusivement au voisin qui a fait les travaux.

Les frais d'entretien de cette partie restent alors à sa charge exclusive.

Travaux de reconstruction

Tout mur mitoyen reconstruit doit respecter la règle de hauteur minimale suivante :

- 3,20 mètres de hauteur au moins dans les villes de 50 000 habitants et plus,
- ou 2,60 mètres de hauteur dans les autres villes.

Cette règle ne s'applique qu'à défaut d'usages locaux ou de règlements particuliers précisés par arrêté municipal. Pour connaître les usages locaux et les règlements particuliers, il convient de se renseigner auprès de sa mairie.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- **Mairie** (<https://lannuaire.service-public.fr/>)

Comment supprimer la mitoyenneté ?

Il est possible de faire cesser la mitoyenneté d'un mur :

- en achetant la mitoyenneté d'un mur.
- ou en abandonnant son droit de mitoyenneté.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Achat de la mitoyenneté

Conditions

L'achat de la mitoyenneté est possible pour :

- un mur qui se situe en limite de propriété,
- ou une portion de mur mitoyen érigée individuellement par le voisin (surélévation notamment).

Cette achat peut être réalisé à tout moment.


Procédure

Il faut d'abord en faire la demande au voisin par courrier recommandé.

Si le voisin est d'accord, l'acte de mitoyenneté est dressé chez un notaire.

Où s'adresser ?

- **Notaire**  (<http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire>)

 **À noter** : en cas de difficultés, vous pouvez recourir au **conciliateur de justice** (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>).

À défaut d'accord du voisin, il faut saisir le tribunal pour faire constater l'achat de la mitoyenneté.

- **Tribunal judiciaire ou de proximité**  (<https://www.justice.fr/recherche/annuaires>)

Conséquences

L'achat de la mitoyenneté, amiable ou judiciaire, implique le paiement d'une somme correspondant à 50 % :


- du coût du mur et de la valeur du sol sur lequel est érigé le mur, lorsque le mur a été construit par le voisin,
- ou des dépenses engagées par le voisin pour la surélévation du mur.

Abandon du droit de mitoyenneté

Conditions

Il est possible d'abandonner son droit de mitoyenneté, à la condition :

- de ne pas posséder de construction s'appuyant sur le mur,
- et que le mur ne retienne pas ses terres ou celles du voisin.

 **Attention** : si un voisin envisage d'abandonner son droit de mitoyenneté, mais que des travaux sont rendus nécessaires par sa faute, il devra d'abord réparer le mur avant d'abandonner la mitoyenneté.

Procédure

Il faut adresser une lettre recommandée à votre voisin pour l'informer de votre intention de renoncer à la mitoyenneté du mur.

Si le voisin est d'accord, l'acte d'abandon de mitoyenneté est dressé chez un notaire et signé par les 2 voisins.

Cet acte peut être rendu **opposable** (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R16368>) aux tiers. Pour cela, il doit être adressé par le notaire à la conservation des hypothèques pour publication.

Où s'adresser ?

- **Notaire**  (<http://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire>)

À défaut d'accord du voisin, il faut saisir le tribunal pour faire constater l'abandon de la mitoyenneté.


- [Tribunal judiciaire ou de proximité](https://www.justice.fr/recherche/annuaires) ↗ (https://www.justice.fr/recherche/annuaires)

Conséquences

Le voisin qui a abandonné son droit de mitoyenneté n'a plus à contribuer aux travaux d'entretien du mur.

En revanche, il perd les avantages procurés par la mitoyenneté, notamment la possibilité d'édifier une construction s'appuyant sur le mur. Les limites de son terrain se trouvent reculées, car il perd la possession du sol sous la moitié du mur.

Le voisin restant devient seul propriétaire du mur et du sol sur lequel il repose.

 **À noter** : après avoir abandonné son droit de mitoyenneté, il reste possible de l'acheter de nouveau (moyennant coût financier de l'achat).

Textes de référence

- [Code civil : articles 653 à 673](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150120&cidTexte=LEGITEXT000006070721) ↗ (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150120&cidTexte=LEGITEXT000006070721)
Articles 657 à 662