

## Service-Public.fr

Le site officiel de l'administration française

### Votre abonnement a bien été pris en compte


Vous serez **alerté(e) par email** dès que la page « **Mur mitoyen** » sera mise à jour significativement.

Vous pouvez à tout moment supprimer votre abonnement dans votre compte service-public.fr (<https://www.service-public.fr/compte/mes-alertes>) .

### Être alerté(e) en cas de changement

#### Ce sujet vous intéresse ?

Connectez-vous à votre compte et recevez une **alerte par email** dès que l'information de la page « **Mur mitoyen** » est mise à jour.

 S'abonner (<https://www.service-public.fr/compte/se-connecter?targetUrl=&targetUrlAbonnement=/particuliers/vosdroits/F2415/abonnement>)

## Mur mitoyen

Vérfié le 14 septembre 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Un mur est mitoyen lorsqu'il appartient à 2 propriétaires différents et qu'il remplit certaines conditions. La mitoyenneté entraîne des droits et obligations pour les propriétaires du mur en matière de travaux. La preuve de la mitoyenneté d'un mur peut être apportée par un titre de propriété (un acte de vente par exemple) ou par prescription. 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 ?

Un mur est mitoyen lorsqu'il remplit l'une des conditions suivantes :

- Il sépare 2 bâtiments appartenant à 2 propriétaires différents
- Il sépare une cour et un jardin appartenant à 2 propriétaires différents
- Il sépare 2 champs appartenant à 2 propriétaires différents

Toutefois, le mur n'est pas mitoyen s'il a une seule pente au sommet ou si les tuiles ou bordures sont situées d'un seul côté du mur. Dans ce cas, le mur appartient exclusivement au propriétaire du côté duquel se trouve la pente, les tuiles ou les bordures.

#### À noter

Un mur peut être mitoyen en totalité, ou seulement sur une partie.

### Comment prouver la mitoyenneté ?

La preuve de la mitoyenneté d'un mur peut être apportée par un titre de propriété (un acte de vente par exemple).

Cette preuve peut aussi être apportée par prescription. C'est le cas si un seul des voisins entretient ou répare le mur pendant 30 ans, sans protestation de l'autre voisin.

### Qui est responsable des dégradations ?

Chaque propriétaire est responsable des dégradations qu'il cause au mur.

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

### Qui doit faire les réparations sur le mur ?

## Qui doit faire les réparations sur le mur ?

Sauf urgence (si le mur menace de s'écrouler par exemple), la réparation d'un mur mitoyen se fait d'un commun accord entre les 2 propriétaires. Les frais sont partagés entre les 2 propriétaires.

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

### Attention

La reconstruction d'un mur mitoyen se fait également d'un commun accord entre les 2 propriétaires. Les frais sont partagés entre les 2 propriétaires.

## Peut-on rehausser ou augmenter un mur mitoyen ?

Le propriétaire d'un mur mitoyen peut décider de rehausser le mur mitoyen ou d'augmenter son épaisseur à la condition de respecter des règles de hauteur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F914>)

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

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

## Comment supprimer la mitoyenneté ?

Il est possible de supprimer la mitoyenneté d'un mur en achetant la totalité de la mitoyenneté d'un mur ou en abandonnant son droit de mitoyenneté.

### Achat de la mitoyenneté

L'achat de la mitoyenneté est possible pour un mur qui se situe en limite de propriété.

Cet achat peut être réalisé à tout moment.

Pour acheter la mitoyenneté, il faut d'abord en faire la demande au voisin par courrier recommandé. Le voisin peut refuser de vendre sa mitoyenneté.

Si le voisin est d'accord, l'acte de mitoyenneté doit alors être réalisé chez un notaire.

### À savoir

En cas de difficultés avec son voisin, il est recommandé de faire appel à un conciliateur de justice (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>)

L'achat de la mitoyenneté implique le paiement d'une somme d'argent. Cette somme correspond à **50 %** du coût du mur et de la valeur du sol sur lequel est construit le mur.

### Abandon du droit de mitoyenneté

Il est possible d'abandonner son droit de mitoyenneté. Pour cela, il faut respecter 2 conditions :

- Il ne faut pas posséder de construction s'appuyant sur le mur
- Il ne faut pas que le mur retienne ses terres ou celles du voisin (mur de soutènement)

Pour abandonner sa mitoyenneté, il faut adresser un courrier recommandé à son voisin pour l'informer de son intention de renoncer à la mitoyenneté du mur et, ainsi, de lui céder. L'abandon de la mitoyenneté peut être réalisé par acte sous seing privé ou chez le notaire.

Si un voisin envisage d'abandonner son droit de mitoyenneté, mais que des travaux sont rendus nécessaires par sa faute pour manque d'entretien, il devra d'abord réparer le mur avant d'abandonner la mitoyenneté.

### À savoir

En cas de difficultés avec son voisin, il est recommandé de faire appel à un conciliateur de justice (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736>)

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

En revanche, il perd les avantages procurés par la mitoyenneté, notamment la possibilité de créer 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 le racheter.

### **Textes de loi et références**

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

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

### **Questions ? Réponses !**

Quelles sont les règles de hauteur et de distance pour un mur de clôture ?([https://www.service-](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F914)

- [public.fr/particuliers/vosdroits/F914](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F914))