



## > DOSSIER #VOISINAGE, COPROPRIÉTÉ

# Les spécificités de la mitoyenneté

Nouvelles fenêtres, extension de bâtiments, murs mitoyens, servitudes... de nombreux litiges naissent sur ces sujets. En voici une sélection. Par Pauline Clément

### NOS EXPERTS



**Emmanuelle CROCHEMORE**

Avocate et médiatrice au cabinet Antarius Avocats à Angers et membre d'Eurojuris



**Romain BONNY**

Chargé d'études juridiques à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil)

### DÉGRADATION DU MUR DE SÉPARATION

✓ **Comment se comporter en bon voisin ?** Deux cas de figure sont possibles.

🔹 **« Si le mur est mitoyen, le coût de la réparation doit être partagé entre vous et votre voisin, en principe pour le réparer à l'identique, sauf si vous êtes d'accord pour faire autrement »,** explique Emmanuelle Crochemore, avocate et médiatrice au cabinet Antarius Avocats à Angers et membre d'Eurojuris. Il faut donc en discuter avec le voisin et s'accorder sur la facture.

🔹 **Si le mur est privatif,**

**son propriétaire est seul responsable de son entretien.** Ainsi, s'il appartient au voisin, vous ne pouvez pas contraindre ce dernier à le renover. *« Bien sûr, aucune pierre ne doit tomber chez vous, et il ne faut pas que ce mur constitue un risque pour votre sécurité. Mais pour éviter les travaux, le voisin peut tout simplement décider de le démolir ! »*, souligne Romain Bonny, chargé d'études juridiques à l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil).

✗ **Ce qui n'est pas permis.** *« Si le voisin ne veut pas financer la moitié de la réfection du mur mitoyen, le tribunal peut le contraindre à payer sa quote-part, ou, si vous avez dû financer seul les travaux, l'obliger à vous rembourser la moitié de la facture sur justificatif »,* précise Emmanuelle Crochemore.

Encore faut-il que l'état du mur justifie cette dépense. Il faut donc d'abord faire constater son délabrement par un huissier.

### CONSTRUCTION D'UN MUR POUR SÉPARER SON JARDIN DE CELUI DU VOISIN

✓ **Comment se comporter en bon voisin ?**

Vous avez le droit de clôturer votre jardin sans l'accord du voisin. Mais il est plus courtois de lui en parler avant. *« N'oubliez pas que ce mur privatif doit se trouver sur votre terrain et donc ne pas dépasser sur le terrain du voisin, car ce dernier pourrait alors demander au juge d'ordonner sa démolition »,* indique Romain Bonny. Mieux vaut donc faire appel à un géomètre expert pour identifier la limite séparative.

Si vous décidez avec votre voisin de construire un mur mitoyen, ce dernier devra se trouver précisément sur la limite entre vos deux propriétés. En ville, il est possible d'exiger que votre voisin participe à la construction du mur entre vos jardins. *« La règle de la "clôture forcée" permet de contraindre le voisin à prendre en charge la moitié des frais du mur (ou de toute autre clôture que vous décideriez de construire ensemble) »,* poursuit le spécialiste de l'Anil. Si le voisin n'accepte pas, il faudra se tourner vers le tribunal pour l'y contraindre. À la campagne, cette règle n'a pas vocation à s'appliquer, mais des juges l'ont déjà acceptée, pour des constructions aussi rapprochées qu'en ville.

✗ **Ce qui n'est pas permis.** Vous ne pouvez pas construire un mur très haut qui, par exemple, priverait la maison voisine d'une belle vue ou d'ensoleillement. La Cour de cassation a ainsi reconnu qu'un mur de trois mètres de haut ayant considérablement assombri



### Cas pratique

**Un propriétaire avait construit une extension à sa maison qui, malencontreusement, surplombait le terrain de son voisin.** Bien que cette construction ne soit pas au sol, il a été jugé qu'elle devait être reprise afin de s'arrêter à la limite qui séparait les deux terrains (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 6 juillet 2017, n° 15-17.278).

la maison voisine causait un trouble anormal de voisinage. « La hauteur du mur est parfois limitée par les règles d'urbanisme locales et, à défaut, ne doit pas dépasser 3,20 mètres dans les villes de plus de 50 000 habitants et 2,60 mètres dans les villes plus petites », précise Romain Bonny. Enfin, votre mur ne doit pas non plus empêcher l'accès aux personnes autorisées, si vous avez une servitude de passage sur votre terrain (sentier douanier, etc.).

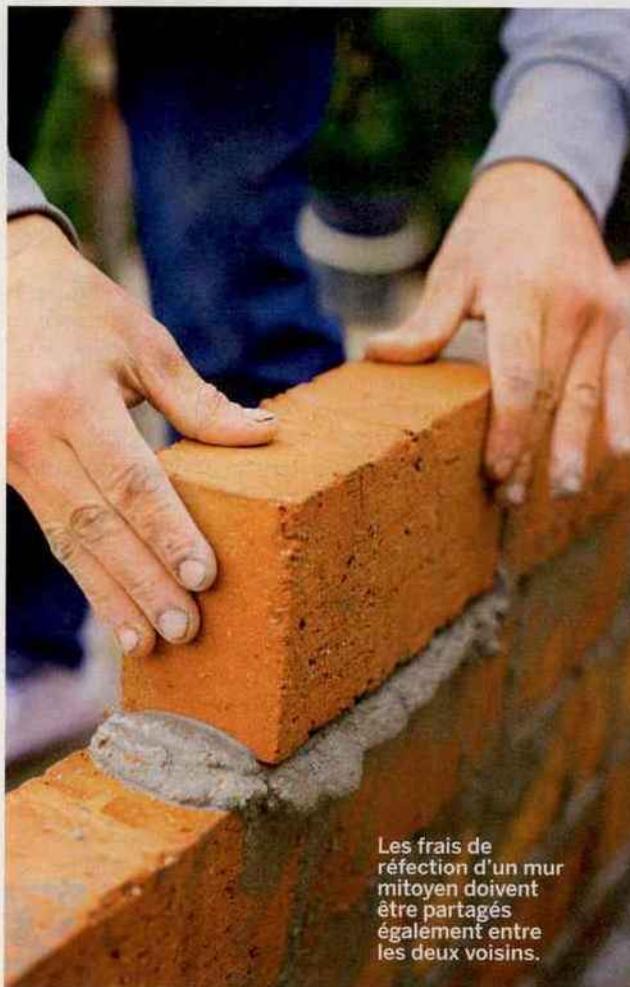
### RÉPARATION D'UN MUR DEPUIS LE JARDIN DU VOISIN

#### ✓ Comment se comporter en bon voisin ?

Si vous ne pouvez, depuis votre terrain, accéder à votre mur privatif (qu'il s'agisse du mur qui clôt votre jardin ou de celui de votre maison bâtie en limite de propriété), vous bénéficiez d'un droit d'échelle, c'est-à-dire le droit d'aller chez le voisin temporairement pour faire vos travaux, « s'ils sont indispensables et si la gêne qu'ils vont occasionner n'est pas supérieure à l'intérêt qu'ils présentent », précise Romain Bonny. Mais vous devez demander au voisin son accord et l'avertir, le moment venu, des jours de l'intervention. « Il est conseillé de formaliser cet accord par une convention de tour d'échelle qui définit les conditions d'accès », ajoute Romain Bonny.

✗ **Ce qui n'est pas permis.** S'il refuse de vous laisser le passage, ne tentez pas de vous installer d'office dans son jardin. « Vous pourriez être condamné pour violation de domicile », met en garde Emmanuelle

YURL\_ARCURE/ISTOCK - AUBÉ GRAVIS



Les frais de réfection d'un mur mitoyen doivent être partagés également entre les deux voisins.



### Cas pratique

**Le vendeur d'une parcelle enclavée avait renoncé par acte notarié à la servitude de passage qui l'autorisait à traverser le terrain au-dessus.** Mais l'acquéreur de cette parcelle enclavée a obtenu le rétablissement de la servitude de passage, car cette dernière était attachée à la parcelle elle-même et non à son propriétaire (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 24 octobre 2019, n° 18-20.119).



Crochemore. Il faut mettre votre voisin en demeure par lettre recommandée avec AR de vous laisser l'accès. Et s'il ne répond pas ou refuse, après avoir tenté une conciliation, vous devrez saisir le tribunal pour obtenir l'autorisation temporaire dont vous avez besoin. » Il est impératif de démontrer la nécessité des travaux et l'impossibilité de faire autrement que d'accéder depuis le terrain voisin (ou bien à un coût excessif). Le juge peut vous contraindre à verser une indemnité au voisin si les travaux s'annoncent longs et lui causent un préjudice de jouissance important. Vous devrez aussi l'indemniser si vous causez des dommages sur son terrain. Un état des lieux contradictoire au préalable ou un constat d'huissier est parfois utile pour établir l'état initial.

### OUVERTURE D'UNE FENÊTRE AVEC VUE

#### ✓ Comment se comporter en bon voisin ?

Il est autorisé d'ouvrir une fenêtre qui donne une vue sur le jardin du voisin si elle n'est pas trop rapprochée. Par exemple, s'il s'agit d'une vue droite (vous voyez directement chez le voisin si vous vous placez devant l'ouverture



### Cas pratique

#### La construction d'un immeuble à seulement

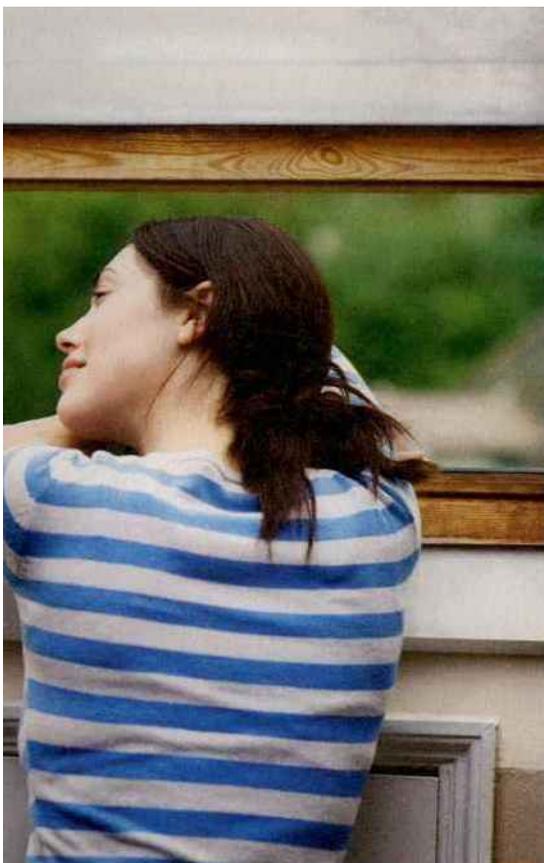
**90 centimètres de distance d'une fenêtre peut priver une cuisine de lumière naturelle en toute normalité,** selon la cour d'appel de Reims, qui a considéré que si la nouvelle bâtisse privait la cuisine de lumière naturelle, cette pièce recevait le jour par le salon. Les juges reconnaissent plus difficilement le trouble anormal de voisinage pour perte d'enseillement ou de lumière dans les zones urbanisées, car le risque d'y voir se construire de nouveaux bâtiments est assez prévisible et il n'existe pas de « droit acquis » à la lumière ou à la vue. Il faut que le tort causé soit très important pour espérer une indemnisation (cour d'appel de Reims, 1<sup>re</sup> chambre section civile, 6 octobre 2020, n° 20/00779).



Si vous rêvez d'une fenêtre de toit pour faire entrer la lumière dans vos combles aménageables, parlez-en à vos voisins avant d'engager les travaux.

et regardez droit devant vous), la distance minimale à respecter est de 1,90 mètre entre la façade qui comporte la fenêtre et la limite séparative de son terrain. Si vous installez un balcon, cette distance se calcule à partir des bords extérieurs du balcon. Si la vue est oblique, c'est-à-dire que vous voyez chez lui en vous plaçant à l'angle de l'ouverture et en regardant à droite ou à gauche, la distance à respecter est de 60 centimètres (voir « La pollution visuelle », page 32). Il est possible de déroger à ces règles par un accord entre les voisins, notarié et publié au service de la publicité foncière pour être opposable aux tiers, notamment aux futurs acquéreurs. Les documents locaux d'urbanisme prévoient parfois des règles plus contraignantes.

✗ **Ce qui n'est pas permis.** « Si les distances n'ont pas été respectées, le plaignant doit se



tourner vers le tribunal. Le juge peut décider la pose de vitres opaques, la démolition du balcon, la fermeture de l'ouverture, etc. », précise Emmanuelle Crochemore.

### INSTALLATION D'UNE ANTENNE PARABOLIQUE

#### ✓ Comment se comporter en bon voisin ?

Si vous êtes dans un secteur protégé, « il est possible que la réglementation locale impose des conditions d'installation particulières », relève Romain Bonny. À vous de le vérifier. En général, si l'antenne est laide, personne ne pourra agir car « les tribunaux ne reconnaissent pas le préjudice esthétique en matière de voisinage », indique Emmanuelle Crochemore. (Voir aussi page 32).

✗ **Ce qui n'est pas permis.** Si, par exemple, le voisin a installé l'antenne au dos de sa



### Cas pratique

**Des propriétaires avaient demandé la démolition des balcons et ouvertures créés sur un bâtiment voisin, car ils permettaient une vue directe sur leur propre terrain.** Mais les deux terrains étaient séparés par une mince bande de terre. La Cour de cassation a jugé que, cette bande de terre n'appartenant ni à l'un des voisins ni à l'autre, les distances minimales prescrites par le Code civil pour créer une vue sur le terrain voisin n'avaient pas à être respectées. Elles ne sont obligatoires que si les deux terrains sont contigus. En revanche, si les deux propriétés avaient été séparées par une bande de terre privée à usage commun, ces règles auraient été applicables (Cour de cassation, 3<sup>e</sup> chambre civile, 23 novembre 2017, n° 15-26.240).

maison et qu'elle se trouve ainsi au-dessus du terrain d'à côté, le plaignant peut exiger qu'il la déplace, car rien ne doit dépasser.

### CONSTRUCTION D'UN ABRI POUR LE BOIS APPUYÉ SUR LE MUR MITOYEN

#### ✓ Comment se comporter en bon voisin ?

« Il est permis d'appuyer un abri contre le mur mitoyen, mais seulement avec l'autorisation préalable de son voisin », remarque Romain Bonny. Si ce dernier refuse, il convient de se tourner vers le juge, qui peut donner son feu vert, après expertise technique pour démontrer que le mur ne sera pas abîmé ni sa solidité compromise.

✗ **Ce qui n'est pas permis.** Si un tel abri est construit sans l'accord du voisin et qu'il lui cause un préjudice, le plaignant peut solliciter en justice la démolition de cet ouvrage dans les cinq ans suivant le moment où il a eu ou aurait dû avoir connaissance de l'existence de cette construction. Il peut en outre mettre en cause la responsabilité civile du voisin et demander des dommages et intérêts.