



**ADIL**  
ASSOCIATION  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION  
SUR LE LOGEMENT

- L A  
D R Ô  
M E -

**BIEN S'INFORMER  
POUR MIEUX SE LOGER**

**21 /**

JUIN 2011

**LETTRE D'INFORMATION  
LOGEMENT**



Jardin et mitoyenneté

# LA MITOYENNETÉ POUR UN BON VOISINAGE

## RAPPORTS DE VOISINAGES

*Simple conversations, visites, échanges de services, mais aussi désaccords...*

*Les relations de voisinages peuvent être harmonieuses ou conflictuelles. La cohabitation entre voisins est plus sereine quand chacun est bien informé de ses droits et devoirs.*

*Le droit immobilier souvent mal interprété est essentiel à connaître pour des relations de voisinages solides et durables. Les conseillers juristes de l'ADIL 26 sont à consulter pour y voir clair. A côté des questions relatives aux locations, aux copropriétés, aux procédures d'impayés ou à l'urbanisme, le thème du voisinage suscite de nombreuses demandes.*

**Marie-Josée FAURE, Présidente de l'ADIL 26**  
Vice-Présidente du conseil Général de la Drôme  
Logement, Personnes handicapées

## DOSSIER

Voisin de palier dans l'immeuble de la grande ville, voisin du terrain contigu à la campagne, voisin d'en face... Les relations de voisinage basées sur l'entraide ou la solidarité peuvent aussi se charger d'agressivité, de mésestime. Parmi les sources de difficultés, la mitoyenneté est une notion juridique essentielle à connaître.



Maisons et garages mitoyens

## SOMMAIRE

ÉDITO. ....	P.1
<b>Marie-Josée FAURE,</b> <b>Présidente de l'ADIL 26</b> <b>Vice-Présidente du Conseil</b> <b>Général de la Drôme, Logement,</b> <b>Personnes handicapées</b>	
ENTRETIEN .....	P.2
<b>Gilles MAISONNAS,</b> <b>Géomètre-expert à Tournon</b>	
DOSSIER .....	P.3
<b>Constructions et mitoyenneté</b>	
BRÈVES .....	P.4
AGENDA .....	P.4
ACTIONS & PUBLICATIONS .....	P.4
QUESTION/RÉPONSE .....	P.4

suite de l'article en page 2

**GILLES MAISONNAS,**  
Géomètre-expert à Tournon

DROITS ET

Quelles sont les missions du géomètre-expert ?

La profession de géomètre-expert est une délégation de service public régie par un ordre, l'ordre des géomètres-experts.

Le géomètre dispose d'un monopole pour dresser les plans et documents topographiques qui délimitent les propriétés foncières. C'est à lui qu'il faut faire appel par exemple pour fixer des limites entre deux terrains contigus ou pour diviser une parcelle. Il lui arrive aussi de travailler en collaboration étroite avec les notaires par exemple pour la rédaction des règlements de copropriété.

Quel rôle joue-t-il dans les problèmes de mitoyenneté ?

La mitoyenneté fait partie de la mission de bornage du géomètre-expert. Lorsqu'un propriétaire fait intervenir un géomètre pour un bornage, ce dernier doit l'informer sur la mitoyenneté. Ce bornage peut alors être contradictoire (approuvé par les deux propriétaires concernés) ou judiciaire (absence d'accords des deux propriétaires concernés).

Dans ce dernier cas, le juge nommera un expert-géomètre mandaté par le tribunal.

Des règlements communaux sur la mitoyenneté sont-ils largement répandus ?

De nombreuses communes disposent d'un Plan Local d'Urbanisme. (PLU) Sur ce PLU chaque zone de territoire a un règlement propre pouvant concerner la hauteur des murs ou clôtures mitoyens. Quand la commune n'en dispose pas (communes rurales) il peut exister une carte communale régie par les règles générales du Code de l'urbanisme.

**La mitoyenneté est une forme spécifique de copropriété appliquée aux clôtures, en ville comme à la campagne, dans un immeuble en copropriété ou non, une maison, un terrain non construit ou dans les champs. Elle est, selon la définition de la Cour de cassation, un droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun.**

Généralement, la mitoyenneté s'établit par accord entre deux voisins contigus qui ont décidé de construire une séparation (mûr, clôture...) à frais communs. Parfois, le propriétaire qui a édifié un mur sur son terrain décide finalement d'en céder la mitoyenneté à son voisin, moyennant finance ou gratuitement. Pour éviter de futurs conflits de voisinage, il convient de faire constater cette mitoyenneté par acte notarié. Mais la mitoyenneté peut aussi puiser ses origines directement dans le Code civil ou dans le vécu historique des deux propriétés.



Construction d'un mur mitoyen

- si certains signes extérieurs visibles établissent que le mur est privatif (art 654 du Code civil)
- lorsque le mur comporte mais sur un seul côté un chaperon (aménagement de tuiles placé au sommet du mur), un filet (corniche pour empêcher le ruissellement des eaux) ou des corbeaux de pierre (pierre ou pièce de bois destinée à supporter une corniche). Dans ce cas, il est supposé appartenir au propriétaire du terrain du côté duquel se trouve l'égoût, les corbeaux ou les filets de pierre.

#### ACQUÉRIR LA MITOYENNETÉ D'UN MUR

Villa ou modeste pavillon, les propriétaires préfèrent massivement, en guise de séparation d'avec leurs voisins, un vrai mur (ouvrage dur) et non un simple grillage. Il est donc possible qu'un voisin ait construit un mur privatif sur son propre terrain.

L'article 661 du Code civil vous permet d'exiger que votre voisin vous en cède la mitoyenneté, c'est-à-dire qu'il vous permette de devenir copropriétaire avec lui du mur même si sa construction remonte à plus de 30 ans.

En revanche, pour contraindre votre voisin à vous céder la mitoyenneté, il faut qu'il s'agisse d'un mur, c'est-à-dire un ouvrage construit en dur (ce qui exclut les clôtures, les haies, les fossés...) et que le mur soit construit à l'extrême limite des deux propriétés.

Mais acquérir la mitoyenneté d'un mur a un coût.

Le prix à payer au voisin dont vous convoitez la mitoyenneté se décompose en deux parties : d'une part, la moitié de la valeur actuelle du mur et d'autre part la moitié de la valeur actuelle de la bande de terrain sur laquelle est édifié le mur.



Fondations sur limite pour mur de clôture

#### MITOYENNETÉ SUPPOSÉE

Pour faciliter la solution des contestations le Code civil prévoit des cas où la mitoyenneté est légalement supposée tels que :

- en ville comme à la campagne un mur est supposé mitoyen et appartient aux deux propriétaires s'il sépare deux bâtiments ;
- de la même façon, est supposé mitoyen un mur servant de séparation entre deux cours ou deux jardins ;
- la supposition légale de mitoyenneté s'applique aussi aux copropriétés (art 7 loi du 10 juillet 1965).

#### SUPPOSITION DE NON-MITOYENNETÉ

Les suppositions légales de mitoyenneté ne s'appliquent pas si un titre légal ou des marques extérieures visibles permettent d'établir qu'il s'agit d'un mur privatif. Ainsi la supposition de mitoyenneté est écartée dans les cas suivants :

- si l'un des propriétaires contigus possède un titre de propriété précisant que le mur lui appartient exclusivement (acte notarié de vente, de donation...)

# MITOYENNETÉ

## OBLIGATIONS



Maisons mitoyennes par le garage, Valence

En pratique, le prix de la mitoyenneté est généralement fixé par un expert. Résultat, la facture se révèle élevée pour celui des propriétaires qui veut acquérir la mitoyenneté. De plus, peuvent s'y ajouter des honoraires d'avocat si vous devez passer devant les tribunaux pour contraindre votre voisin à vous céder la mitoyenneté. Une fois devenu copropriétaire du mur mitoyen, vous devez payer à votre voisin les éventuels frais d'entretien du mur.

## VOS DROITS DE MITOYENS

D'une manière générale, chaque copropriétaire mitoyen a un droit d'usage privatif sur la clôture mitoyenne qui porte sur la face située de son côté. S'il s'agit d'un mur, chacun peut y réaliser trois types d'ouvrages ( article 657 du Code civil) dans la mesure où la construction ne nuit pas aux droits du voisin et ne compromet pas la solidité du mur mitoyen.



Opération de logements groupés Bourg les Valence «Les Chabanneries»

## CONSTRUIRE SUR LE MUR

Vous pouvez faire construire un garage, une remise, une serre... en l'appuyant sur le mur mitoyen, si cette construction n'en compromet pas la solidité, n'est pas nuisible à votre voisin et à condition d'obtenir préalablement son accord. Tout comme est nécessaire son consentement si vous projetez de démolir une construction édifiée contre le mur ou de réaliser une excavation dans le sol qui pourrait compromettre la solidité du mur. Avant même de commencer les travaux vous devez soumettre à votre voisin un projet précis (article 662 du Code civil) ; plan de

l'ouvrage envisagé et avis d'un maçon ou d'un architecte sur la faisabilité du projet. Formalisez par écrit son accord et faites lui contresigner tous les documents, notamment les plans de la construction envisagée. Votre voisin peut refuser de donner son accord à votre projet de construction, mais il doit vous livrer les raisons précises de son refus. Un expert sera nommé afin de déterminer si l'état du mur mitoyen permet ou non la construction projetée sans dommage. Les conclusions de l'expert sont de simples suggestions, elles n'ont pas de caractère obligatoire. Votre voisin peut les refuser ou demander une contre-expertise. La seule solution sera alors d'obtenir un jugement du TGI (Tribunal de Grande Instance) vous autorisant à accomplir les travaux envisagés, conformément aux conclusions de l'expert.

## RÉHAUSSER UN MUR MITOYEN

Chaque propriétaire peut en principe surélever (« exhausser ») le mur mitoyen sans avoir à demander l'accord de son voisin, sous réserve toutefois que le rehaussement envisagé ne nuise pas à celui-ci, par exemple en le privant de lumière ou en lui faisant courir un danger...

Il n'est pas nécessaire que la surélévation soit placée sur toute la largeur du mur mitoyen ; elle peut l'être à cheval ou sur la moitié du mur du côté de celui qui veut rehausser.

La partie surélevée appartient exclusivement à celui des propriétaires qui réalise la surélévation et il devra en assumer seul le coût.

Le voisin peut aussi sans limitation de délai, acquérir la mitoyenneté de la partie du mur surélevé s'il n'y a pas participé.

Le droit de surélever un mur ne nécessite pas l'accord du voisin, mais il se peut que la réglementation locale limite ou supprime ce droit. Une hauteur limite existe souvent dans de nombreuses communes. Pour savoir si vous pouvez ou non surélever un mur et à quelle hauteur adressez vous à votre mairie.



Garage construit sur mur mitoyen

## BRÈVES

### Non-cumul

Depuis la loi Boutin du 25 mars 2009, il est impossible pour un bailleur de demander une caution personnelle à son locataire lorsque ce même bailleur a souscrit une assurance loyers impayés. Cette nouvelle loi a modifié l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Source : Le Particulier 05/2011

### Travaux intérieurs

Dans une copropriété les travaux nécessitant l'accord préalable de l'assemblée générale sont ceux qui modifient l'aspect extérieur de l'immeuble ou qui affectent les parties communes.

Les travaux intérieurs comme les revêtements de sol, à l'exception du gros œuvre, sont considérés comme parties privatives au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1965. Leur remplacement ne nécessite donc pas l'autorisation de la copropriété.

Source : Le Particulier 05/2011

### L'assurance propriétaire non-occupant

Le bailleur n'est pas légalement obligé de souscrire une assurance dite « propriétaire non-occupant », mais il est fortement conseillé de le faire, le règlement de copropriété pouvant même l'imposer. Cette assurance couvre certains dommages qui ne sont garantis ni par l'assurance du bailleur, ni par l'assurance multirisque habitation du locataire, ni par celle de la copropriété lorsqu'elle est limitée aux parties communes.

Source : Le Particulier 03/2011

### Étude thermique

Fortement conseillé avant d'entreprendre une rénovation de grande ampleur, l'audit thermique est dans certains cas obligatoire. Ainsi vous ne pourrez bénéficier d'un éco-PTZ de 30 000 euros au titre de l'amélioration de la performance énergétique globale qu'après avoir fait réaliser une étude thermique.

Source : Le Particulier 03/2011

LES FORMATIONS DE L'ADIL26  
DU DEUXIEME SEMESTRE 2011

Le 12 septembre.: «*De l'impayé de loyers à l'expulsion*»

Le 26 septembre : «*Qu'est ce que l'habitat indigne*»

Le 12 décembre: «*Droit de la Famille et logement*».

Inscription et contact :  
04.75.79.04.44  
adil26@dromenet.org

INFORMATION LOGEMENT  
DANS LA DROME

Les conseillers de l'ADIL 26, juristes et financiers accueillent le public dans 17 lieux de permanences fixes, par exemple à :

**MONTELMAR :**

Prévoyance Montilienne, 71 rue Pierre Julien, entrée Place des Halle, les 1<sup>er</sup>, 3<sup>ème</sup>, 4<sup>ème</sup> jeudis toute l'année de 14 h à 16 h, et les 2<sup>es</sup> mardis toute l'année de 9 h 30 à 11 h 30.

**NYONS :**

Chambre de Commerce, Place Buffaven, les 2<sup>ème</sup> jeudis toute l'année de 10 h à 11h30.

## ACCUEIL PUBLIC À VALENCE

L'équipe des conseillers de l'ADIL26 est à la disposition du public à Valence, 44 rue Faventines, tous les jours aux horaires suivants :

Mardi au Jeudi de 8 h 30 à 12h et 13 h à 17 h 30

Vendredi de 8 h 30 à 12 h et 13 h à 16 h 15.

Le conseil est gratuit et neutre. Il n'est pas nécessaire de prendre rendez-vous, mais prévoir de se munir de toutes les pièces nécessaires à l'examen de la question.

L'ADIL 26 est membre du réseau des ADIL (Associations Départementales d'Information sur le Logement), agréée par l'ANIL. Elle est conventionnée avec le ministère en charge du Logement et soutenue par le Conseil Général de la Drôme.

Association Départementale  
d'Information sur le Logement

Bien s'informer pour mieux se loger. Loyers, charges, accession à la propriété, financements du logement, permis de construire, assurance, fiscalité, copropriété ... Sur toutes ces questions, l'équipe des conseillers de l'ADIL 26 vous répond.

## LE RISQUE SISMIQUE

Une brochure de l'AQC (Agence Qualité Construction) rappelle les grands principes de la nouvelle réglementation parasismique entrant en vigueur à compter du 1er mai 2011. Les règles de conception des bâtiments sont indiquées, en particulier en matière de fondations. Plusieurs catégories de bâtiments sont à distinguer (selon les zones de sismicité. Dans la Drôme, trois types de zones sont identifiées, avec risques faibles (Baronnies), moyens (Vercors, Royans), modérés (majeure partie du département).

## BIEN ASSURÉ, BIEN LOUÉ

Action Logement vient de rééditer une brochure d'information sur la GRL (Garantie des Risques Locatifs). S'y ajoute un nouveau dépliant pour expliquer ce que comprend ce contrat d'assurance, qui couvre tous les risques liés à la location des biens immobiliers (loyers impayés, dégradations locatives, frais de contentieux...). Ce document est disponible dans le cadre des entretiens personnalisés à l'ADIL 26.

## QUESTION / RÉPONSE

Un copropriétaire peut-il bénéficier d'une  
réduction d'impôt pour l'emploi d'un salarié à  
domicile à hauteur de sa quote-part de charge ?

L'avantage fiscal accordé pour l'emploi d'un salarié à domicile dans une copropriété, prenant la forme d'un crédit d'impôt si le contribuable exerce une activité professionnelle ou d'une réduction d'impôt s'il est à la retraite, ne s'applique pas aux rémunérations versées à des salariés employés par un syndicat de copropriétaires pour l'entretien ou la fourniture de services dans les parties communes d'un immeuble. Il peut s'agir par exemple d'un jardinier ou d'une personne chargée de l'entretien des communs.

## NUMÉRO UNIQUE

Un dépliant d'information disponible à l'accueil de l'ADIL 26 résume les principales dispositions du nouveau système d'enregistrement de la demande d'un HLM et de délivrance d'un numéro unique. Les conseillers de l'ADIL26 tiennent à disposition les informations permettant aux candidats locataires de faire leurs démarches auprès d'un organisme enregistreur.

## LOYER PAYÉ, EXPULSION EVITÉE

Avec l'aide du CDAD (Conseil Départemental d'Accès au Droit), l'ADIL26 a réédité et diffusé largement via la chambre des huissiers et les organismes HLM, la version revue du dépliant d'information sur la prévention de l'impayé et de l'expulsion. Parmi les modifications, à noter la création de la CCAPEX (Commission Départementale de Coordination des Actions de Prévention des Expulsions).



ASSOCIATION  
DÉPARTEMENTALE  
D'INFORMATION LOGEMENT  
ADIL 26

44 rue Faventines BP 1022  
26010 Valence  
tél. 04 75 79 04 04  
fax. 04 75 79 04 54  
mail. adil26@dromenet.org  
site. http://adil.dromenet.org

La lettre d'Information Logement est éditée par l'ADIL 26  
Dépôt Légal n° 1923 C/79 - ISSN 1952-8590  
Directeur de la publication : Jean-Luc Piolet  
Rédacteur en chef : Philippe Bouchardeau  
Collaborateurs : Marie-Ange Boucher, O. Soulier  
Conception : Audrey Carreira-Xavier  
Imprimeur : Impressions Modernes 07  
Crédit photos : ADIL 26