

# Murs mitoyens : séparation et mitoyenneté

Juillet 2016

**A la campagne, et parfois aussi à la ville, la question des murs mitoyens est souvent au centre des litiges de voisinage. A qui appartient ce mur ou cette clôture ? Qui doit l'entretenir ? Peut-on la surélever ?...**

Les questions sont multiples et les réponses pas toujours évidentes. Voici ce que vous devez savoir sur les droits et devoirs de chacun.

1. Définition de la mitoyenneté
2. Nature de la séparation
3. Notion de mitoyenneté
4. Présomption de mitoyenneté
  1. Exceptions
  2. Preuves contraires

## Définition de la mitoyenneté

La mitoyenneté désigne la situation dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant des immeubles contigus (mur, clôture, etc.).

## Nature de la séparation

Quand on parle de mitoyenneté, il faut d'abord distinguer les murs des autres types de clôture (haies, palissades, etc.), dans la mesure où la réglementation est légèrement différente.

D'après la jurisprudence, le mur est un ouvrage de maçonnerie qui doit comporter des éléments scellés au sol. C'est donc une séparation de caractère durable, à la simple différence d'un simple empilement de pierres ou de planches. D'après une circulaire du ministère de l'Équipement, sa hauteur doit être d'au moins un mètre. La législation est définie par les articles 653 à 665 du Code civil. Les autres constructions (fossés, etc.) sont régies par les articles 666 à 670 du Code civil.

## Notion de mitoyenneté

Il faut d'abord préciser qu'un mur mitoyen n'appartient pas pour moitié aux deux voisins. Ces derniers sont tous les deux propriétaires de la totalité de l'ouvrage. Il ne s'agit pas d'une indivision mais d'une sorte de copropriété.

Il faut également rappeler une évidence : la notion de mitoyenneté ne concerne que les murs ou clôtures situés juste à la marge des propriétés. Quand un ouvrage est clairement et exclusivement situé sur une seule propriété, il est bien sûr totalement privatif.

## Présomption de mitoyenneté

D'après l'article 653 du Code civil, le mur qui sépare deux propriétés contiguës est présumé mitoyen. Mais ce principe général supporte des exceptions et des preuves contraires.

### Exceptions

Le mur séparant deux bâtiments est présumé mitoyen mais seulement jusqu'au sommet du bâtiment le plus bas. Au-delà, il est privatif.

D'une manière générale, la présomption de mitoyenneté n'intervient que lorsque deux propriétés de même nature sont concernées (deux bâtiments, deux jardins, deux cours, deux champs, etc.). Ainsi, quand un bâtiment est construit en bordure de propriété et qu'il donne sur une partie non construite de la propriété voisine, le mur extérieur est présumé privatif). Autre cas possible : le mur qui sépare le jardin d'une maison du champ voisin est supposé appartenir au propriétaire de la maison.

Quand un terrain est entièrement clos, à la différence du terrain voisin, le mur de séparation est présumé appartenir au propriétaire du terrain clos.

### Preuves contraires

Un des voisins concernés peut produire un titre de propriété prouvant que le mur en question lui appartient en totalité.

*Mais le caractère privatif est seulement présumé quand le titre en question n'est pas signé par l'autre voisin ou les propriétaires précédents.*

Quand un mur comporte des signes distinctifs extérieurs d'un seul côté, le voisin concerné est censé posséder le mur en totalité. Exemples : du côté de chez M. Martin, le mur est incliné, ou il est surmonté de tuiles ou d'ardoises, ou il comporte des filets pour l'écoulement des eaux ou des pierres scellées destinées à accueillir d'autres constructions... Ces détails font présumer que le mur appartient en totalité à M. Martin.

Dans tous les cas, quand un des voisins peut prouver qu'il a entretenu seul le mur en question, et cela pendant trente ans, le mur est présumé lui appartenir en totalité.

*Cette présomption de propriété, basée sur la prescription trentenaire, l'emporte même sur un titre prouvant le caractère mitoyen du bien.*

### Voir aussi

- [Murs mitoyens : les droits des propriétaires](#)
- [Murs mitoyens : les obligations des propriétaires](#)

- [1](#)
- [2](#)
- [3](#)
- [4](#)

[Suivant >](#)

Ce document intitulé « [Murs mitoyens : séparation et mitoyenneté](#) » issu de **Droit-Finances** (droit-finances.commentcamarche.net) est soumis au droit d'auteur. Toute reproduction ou représentation totale ou partielle de ce site par quelque procédé que ce soit, sans autorisation expresse, est interdite.

### **Les articles les plus lus**

- [La rupture conventionnelle](#)
- [Calcul de l'impôt](#)
- [Le prêt à taux zéro 2016](#)
- [Le prélèvement à la source](#)
- [Le préavis d'un mois en zone tendue](#)
- [La prime d'activité 2016](#)
- [Calculer les droits de succession](#)
- [Le certificat de non-gage](#)

### **Dossier à la une**



### **Guide pratique des Donations & Successions**

Transmission du patrimoine : tout ce qu'il faut savoir

### **Nos conseils sur**

- [Barème des pensions alimentaires](#)
- [Le certificat de cession d'un véhicule](#)
- [Formalités et décès](#)
- [Les plafonds de loyer](#)
- [Le barème kilométrique 2016](#)
- [Palmarès de l'assurance-vie](#)
- [Rédiger un testament](#)
- [Permis : barème des retraits de points](#)
- [CESU, mode d'emploi](#)
- [Les indemnités de licenciement](#)
- [La donation-partage](#)
- [Faire une donation](#)
- [Les allègements de taxe foncière](#)



### **Notre lexique juridique**

[Dictionnaire du droit : tous les mots-clés de A à Z.](#)

## **En pratique**

- [L'assurance-vie](#)
- [La résiliation du bail](#)
- [Décès](#) : les formalités
- [Divorce](#) : la procédure
- [Donation au dernier vivant](#)
- [Entrepreneur individuel](#)
- [Extrait Kbis : commande en ligne](#)
- [Le contrat d'avenir](#)
- [Le certificat de non-gage](#)
- [Le licenciement économique](#)
- [Le solde de tout compte](#)
- [Micro entreprise](#)
- [Pacs](#) : formalités et obligations
- [Pajemploi](#) : garde d'enfant
- [Prime à la naissance](#)
- [Récupération des points du permis](#)
- [Préavis et location](#)
- [Rupture conventionnelle](#)
- [Salaire brut et salaire net](#)
- [SCI](#) : tous les avantages
- [Le statut de la Sarl](#)



## **Tous nos modèles de lettres**

[Location](#), [justice](#), [banque](#), [assurances](#), [vacances](#), [formalités](#), [consommation](#), ...