Image not found or type unknown

LES OBLIGATIONS ET CHARGES DES COPROPRIETAIRES D'UN MUR MITOYEN

publié le **14/12/2009**, vu **19101 fois**, Auteur : Anthony BEM

Les obligations et charges des copropriétaires d'un mur mitoyen sont celles de tous les propriétaires communistes. Chacun doit veiller en bon père de famille à la conservation du mur, s'abstenir de tout ce qui pourrait le dégrader, supporter les réparations qui sont la conséquence de son fait, respecter les droits des autres copropriétaires et contribuer aux dépenses de réparation et de reconstruction du mur.

L'article 655 du Code civil pose un principe général que la réparation et la reconstruction du mur mitoyen doivent être supportées par ceux qui y ont droit et proportionnellement au droit de chacun.

Cette règle s'applique quelle que soit la qualité des copropriétaires du mur mitoyen, même s'il s'agit d'une ville ou d'une commune (Cass. req., 17 mars 1836).

Conformément au principe de la proportionnalité des droits et des charges, il a été jugé que la réparation ou la reconstruction d'un mur servant de pignon à l'un des voisins et de simple clôture à l'autre, n'incombe à ce dernier que proportionnellement à la valeur de la partie du mur dont il est copropriétaire et non pas par moitié (Cass. 1re civ., 28 avr. 1960).

Chacun des copropriétaires est tenu de participer aux travaux, quel que soit le côté du mur objet des réparations (*CA Grenoble, 30 juin 1958*).

Il en résulte que les réparations, même d'un seul côté, et la reconstruction du mur mitoyen doivent être effectuées en principe d'accord entre les indivisaires.

Il faut donc que ces derniers s'entendent sur la nécessité, l'urgence et l'ampleur des travaux, sur les dépenses à prévoir, et sur la proportion de partage des frais.

Après accord des intéressés, le propriétaire le plus diligent peut faire exécuter les travaux (CA Riom, 1re ch., 23 janv. 2003).

À défaut d'accord, l'un des copropriétaires doit faire sommation à son voisin de procéder conjointement avec lui à la reconstruction ou à la réparation du mur et, en cas de refus, il doit l'assigner devant le tribunal de grande instance ou, en cas d'urgence, le faire citer en référé.

La réparation ou la reconstruction du mur ne pouvant être entreprise sans le consentement des deux intéressés, le copropriétaire qui effectue les travaux sans autorisation ni jugement et même après un simple avis du voisin, est déchu du droit de demander à ce dernier une contribution aux frais (CA Bourges, 14 janv. 1834 – T. paix Poitiers, 22 mars 1907).

Cependant, on admet généralement qu'en cas d'urgence les travaux peuvent être entrepris sans accord ni autorisation de l'autre copropriétaire lorsqu'ils ont un caractère conservatoire.

C'est ainsi que l'un des copropriétaires peut, en attendant la décision du tribunal, appuyer sans le consentement de l'autre copropriétaire des étais contre le mur pour en empêcher la chute.

Dans les autres cas, le recours au juge des référés s'impose.

Mais l'appréciation de la nature d'un mur – mur privatif ou mur mitoyen – excédant la compétence du juge des référés, celui-ci ne peut dès lors qu'il est nécessaire de rechercher le caractère de mitoyenneté du mur en cause, ordonner la reconstruction de ce mur.

Le tribunal saisi de la demande apprécie selon les circonstances, la nécessité, l'utilité des travaux et la répartition de leur coût.

Ainsi, lorsque des réparations suffisent, les juges n'ordonnent pas une reconstruction totale ; il en est de même lorsque le mur, crevassé et lézardé, peut durer longtemps encore ou qu'il ne menace pas actuellement ruine.

Dès lors qu'il est établi que les réparations n'ont pas été rendues nécessaires par la faute ou le fait fautif de l'un des copropriétaires, la reconstruction du mur mitoyen doit se faire à frais communs (CA Lyon, 6e ch., 27 janv. 1990) et proportionnellement au droit de chacun en sorte que les juges du fond ne peuvent pour fixer la contribution de l'un des propriétaires aux frais de réfection d'un mur, se borner à l'arbitrer à la moyenne arithmétique de l'offre qu'il a faite et de la demande du copropriétaire (Cass. 1re civ., 28 avr. 1960).

Je suis à votre disposition pour toute information ou défense en justice.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés