



Exhaussement d'un mur mitoyen - Peut-on s'appuyer sur la partie exhaussée?

Par **hergonom**, le **18/07/2021** à **19:00**

Bonjour,

Ma question traite d'une subtilité qui ne semble pas être directement couverte par les textes.

Il semble bien établi qu'étant copropriétaire d'un mur mitoyen, j'ai le droit d'exhausser ce mur et que ce droit est discrétionnaire (donc n'exige pas l'accord de l'autre copropriétaire). Celui qui exhausse à ses frais devient propriétaire de la partie surélevée.

Il semble même que l'on puisse surélever sur toute l'épaisseur d'un mur mitoyen et devenir l'unique propriétaire de tout la partie exhaussée. Ce qui semble très bizarre à première vue mais l'autre propriétaire pouvant acquérir la mitoyenneté de la partie surélevée, cela devient plus compréhensible.

(source: <https://aurelienbamde.com/2020/09/19/mitoyennete-le-droit-dexhaussement/>)

Par ailleurs, les textes disent que pour appuyer une construction sur un mur mitoyen, il faut l'accord du voisin.

Ma question enfin:

Dans le cas ou je surélève un mur mitoyen (et que donc, la partie surélevée m'appartient) suis-je en droit d'appuyer une construction sur cette partie surélevée ? Sachant donc que cette partie qui m'appartient s'appuie elle-même partiellement sur ma moitié du mur mitoyen.

La question s'entend « sans l'autorisation du voisin » car il est bien clair qu'il n'y a pas de problème avec cette autorisation.

Merci beaucoup pour vos éventuels éclaircissements !

Par **marouil**, le **19/07/2021** à **10:45**

bonjour

il existe depuis peu un outil de recherche Internet appelle "Google"

voici les 3 premiers resultats pour une suite basique de mots-cles associes a votre question

<https://droit-finances.commentcamarche.com/immobilier/guide-immobilier/441-mur-mitoyen-les-regles-du-code-civil-de-mitoyennete/>

<https://www.deco.fr/actualite-deco/355376-mur-mitoyen.html>

<https://www.pap.fr/patrimoine/voisinage/mur-mitoyen-quelles-obligations/a4841>

en pratique, c est bien commode de pouvoir beneficier desormais d une capacite de recherche des sites web. Cette fonctionnalite manquait et l on doit remercier M. Google de l avoir introduite

bonne journee

Par **hergonom**, le **19/07/2021 à 15:25**

Bonjour marouil,

Quelle magnifique aptitude au sarcasme!

Ça va surement vous étonner, mais j'ai déjà lu toutes les règles de base sur la mitoyenneté, celles que vous envoyez et d'autres, et même les décisions récentes de la cour de cassation et je ne vois pas de réponse à ma question.

Si vous la voyez dans les liens que vous avez envoyé, je suis preneur.

Bien cordialement,

Par **beatles**, le **19/07/2021 à 17:16**

Bonsoir,

Vous n'avez sans doute pas trouvé [ce lien](#) fort intéressant et plein de bon sens.

Cdt.

Par **hergonom**, le **19/07/2021 à 17:26**

Merci beatles pour le lien.

Je crois que je l'avais déjà lu. Mais tous ces liens disent la même chose. Que l'on peut exhausser un mitoyen sans l'accord de l'autre copropriétaire. Mais que l'on ne peut pas construire contre un mur mitoyen sans l'accord de l'autre copropriétaire.

Mon doute est le suivant. Si je surélève et que je m'appuie sur la partie surelevée (qui s'appuie donc sur le mur mitoyen), est-ce que je dois avoir l'accord du propriétaire pour m'adosser sur ma surélévation?

Comme la partie surélevée m'appartient à 100% (c'est dit également dans tous les textes qui expliquent les règles), techniquement je ne m'adosse pas au mur mitoyen et donc je n'ai pas besoin de l'accord. Mais comme le mur sur lequel je m'adosse est sur le mur mitoyen, ça n'est pas tout à fait un mur comme un autre non plus.

Voilà, j'espère que ma question est plus claire.

Merci!

Par **janus2fr**, le **19/07/2021 à 18:11**

Bonjour,

J'ai un peu de mal à voir votre projet. Comment pouvez-vous adosser votre construction uniquement sur la partie surélevée du mur ? Votre construction ne va pas jusqu'au sol ?

Par **hergonom**, le **19/07/2021 à 18:27**

Bonjour janus2fr,

Ma construction est adossé sur le mur mitoyen mais après surélévation de celui-ci. Le mur mitoyen fait 80 cm de haut, je vais le surélever à 2m et m'appuyer dessus. La partie du mur entre 0 et 80cm sera mitoyenne. La partie entre 80cm et 200cm sera ma propriété exclusive. À noter que je ne surélève que la moitié du mur mitoyen qui est sur ma propriété et la partie qui m'appartient totalement sera donc uniquement chez moi. Si ça n'est pas clair, j'enverrai un dessin.

Cdt,

Par **beatles**, le **19/07/2021 à 20:06**

Votre surélévation ne rentre pas dans la mitoyenneté puisque elle sera en limite séparative.

Dans ce cas pas besoin de demander l'autorisation au voisin.

En revanche pour les ouvertures (vues sur la propriété du voisin) il faudra vous conformer aux dispositions de [cette section](#) du CC.

Votre voisin, à moins de surélever le mur d'origine de son côté, ne pourra pas, ne serait-ce que s'appuyer, affecter votre exhaussement.

Par **hergonom**, le **19/07/2021** à **20:21**

Merci beatles pour votre réponse,

A titre de curiosité, si j'avais surélevé sur toute l'épaisseur du mur mitoyen, est-ce que vous arriveriez à la même conclusion? J'ai l'impression que non, vu le début de votre réponse.

Mais comme la partie surélevée appartient à celui qui en a supporté le coût, même dans le cas où il a surélevé sur toute l'épaisseur du mur, il semblerait logique qu'il puisse s'appuyer sur la partie surélevée de la même façon (même quand cette surélévation dépasse la limite de propriété).

Par **beatles**, le **19/07/2021** à **23:21**

J'ai essayé de vous donner une réponse sensées en tenant compte d'une évidence, si cela ne porte pas préjudice, comme le précise le lien que je vous ai fourni.

Pour approfondir d'avantage ce lien est très utile car les renvois (1) ; (2) ; (3) ; (4) ; (5) ; (6) ; (7) ; vous donne les numéros de pourvois d'arrêts de la Cour de cassation dont l'un devrait répondre, seul ou couplé, à votre question.

Il vous suffit d'aller sur Légifrance de sélectionner jurisprudence judiciaire - cour de cassation - et de taper le numéro de pourvoi.