

Rapport de mitoyenneté

Entre la propriété sise :

- Département de la Haute-Garonne
- Commune de FRONTON
- Propriété cadastrée section N n° 67
- Appartenant à Mme P [REDACTED] née Janine B [REDACTED]
et M. Gilles P [REDACTED]

Et la propriété sise :

- Propriété cadastrée section N n° 68
- Appartenant à M. Jacques R [REDACTED]

Dossier : 210595 - foncier

Date Rédaction : 25 juin 2021

Suivi : Roman TURROQUES

Vérificateur : Laurent POUJADE

Relevé préalable effectué le : 25 juin 2021 à 11h00



GÉOMÈTRE-EXPERT
GARANT D'UN CADRE DE VIE DURABLE

Chapitre I : Préambule

À la requête de Mme P. , née Janine B. ; et M. Gilles P. , propriétaires de la parcelle ci-après désignée, je soussigné Laurent POUJADE Géomètre-Expert à CASTELGINEST, inscrit au tableau du conseil régional de Toulouse sous le numéro 05095, ai été chargé de procéder à un rapport de mitoyenneté entre les parcelles cadastrée commune de Fronton section N n° 67 et n°68.

La notion de mitoyenneté

Bien qu'actuellement classée dans le Code civil au titre IV des servitudes ou services fonciers, la mitoyenneté n'est pas une servitude. Elle constitue **un droit de propriété indivis** dont deux personnes jouissent en commun, et la propriété ne se perdant pas par non-usage, l'article 706 ne la concerne pas (Cass. 3e civ., 20 juillet 1989 ; Cass. 3e civ., 19 février 1985). Contrairement à la servitude, il est nécessaire pour qu'elle existe que les propriétés concernées soient contiguës.

En mitoyenneté, comme dans tant d'autres en droit immobilier et en droit de la construction, **rien n'est jamais certain**, de nombreux points restent à **l'appréciation souveraine du juge**, et d'autres points sont chaque jour précisés par la jurisprudence.

La mitoyenneté est régie par les articles 653 et suivants. L'article 653 dispose que la mitoyenneté est présumée dans les villes comme en campagne pour tout mur servant de séparation entre bâtiment jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs.

En droit, si le mur de clôture est déjà construit, aucune contribution ne peut être exigée du voisin (Cass. 25 juillet 1929), et le propriétaire du mur ne peut contraindre le voisin ni à participer à la reconstruction ni à acquérir la mitoyenneté (Cass. 3e civ., 25 octobre 1983 ; Cass. 3e civ., 30 juin 1992).

La Cour de cassation analyse la mitoyenneté comme un « droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun » (Cass. 3e civ., 20 juillet 1989), et l'article 656 désigne l'indivisaire comme un « copropriétaire ». On parle aussi de « propriétaires communistes ». Ce copropriétaire a tous les droits qui s'attachent à la copropriété du mur à condition de ne pas porter atteinte aux voisins. La ligne divisoire est une ligne imaginaire qui est celle de l'axe du mur. Cependant le mur ne comporte pas deux parties dont chacune d'elle serait réservée à chaque voisin ; il est sur toute son épaisseur leur copropriété.

Les conditions de la mitoyenneté

Deux conditions sont requises :

- 1) La mitoyenneté nécessite la contiguïté des héritages qui doivent donc appartenir à des propriétaires différents.
- 2) Il faut un mur séparatif.

Mais qu'est-ce qu'un mur ? Il n'y a pas de définition légale du mur. L'encyclopédie Larousse le définit comme « un ouvrage de maçonnerie d'une épaisseur variable, formé de matériaux superposés et généralement liés par du mortier, de la chaux, du plâtre, de la terre »

L'établissement de la mitoyenneté

Il existe trois modes d'établissement de la mitoyenneté.

- 1) Le mur est conçu mitoyen.

Les riverains s'accordent sur la construction à frais communs. La convention de construction sur la ligne séparative et à frais communs peut être notarié et publié. En pratique, c'est rarement le cas, et l'accord est généralement verbal. La construction à frais communs est une présomption suffisante de la mitoyenneté (Cass. 3e civ., 4 janvier 1973).

- 2) Le mur est « né » mitoyen

Le mur construit à la limite du fonds de celui qui l'édifie reste privatif jusqu'à l'acquisition éventuelle de la mitoyenneté par le voisin. Il arrive que le mur soit construit, avec l'accord du riverain à cheval sur la limite séparative mais aux frais exclusifs de celui qui l'édifie. On dit dans ce cas qu'il est né mitoyen. Celui qui n'a pas participé à la construction du mur se réserve le droit de payer sa contrepartie à la valeur du mur lorsqu'il voudra l'utiliser.

La participation au coût de construction du mur ne relèvera pas de l'article 661 du Code civil, qui ne s'applique qu'à un mur construit sur un seul des deux fonds contigus, et qui prévoit non seulement une participation au coût de construction mais également à la valeur du sol (Cass. 3e civ. 7 janvier 1971 ; CA Rennes 1re, 30 mai 1996).

D'ailleurs le propriétaire qui a construit à cheval sur la limite mais à ses frais exclusifs ne pourra pas contraindre son voisin à acquérir la mitoyenneté car l'article 661 prévoit le droit d'acquérir, mais n'oblige pas le voisin à le faire. (CA Bordeaux 1re, 26 octobre 1994).

En l'absence d'accord du voisin, la construction à cheval sur la limite est une voie de fait. Par un arrêt du 8 mars 1972, la Cour de cassation considère que le mur étant né mitoyen, et la mitoyenneté étant régie par des règles propres, les dispositions de l'article 555 qui règlent les effets de l'accession lorsqu'un tiers a construit avec des matériaux lui appartenant sur le fonds d'autrui ne s'appliquent pas. Le propriétaire qui n'a pas donné son accord peut donc demander la démolition.

Il peut également décider de conserver l'ouvrage, et il a été jugé dans ce cas que le prix à payer doit correspondre à la moitié du prix de la construction, actualisé au jour de l'acquisition (Cass. 3e civ., 11 mai 1982).

- 3) La prescription acquisitive

La mitoyenneté s'acquiert par prescription. Les règles applicables sont celles relatives à la prescription de la propriété et non celles relatives aux servitudes.

Désignation des parties

PROPRIÉTAIRE(S) DEMANDEUR(S) :

1) Mme P née Janine B : M. Gilles P

Mme P née Janine Isabelle BIRE née le 20 août 1934 à Villemur Sur Tarn (Haute-Garonne) demeurant 22 Rue Du 8 Mai 1945 31620 FRONTON

Usufruitière de la parcelle cadastrée commune de Fronton section N n° 67.

M. Gilles Jean André P né le 3 octobre 1960 à Toulouse (Haute-Garonne) demeurant 51 Rue Du Quatorze Juillet 31170 TOURNEFEUILLE

Nu-proprétaire de la parcelle cadastrée commune de Fronton section N n° 67.

Au regard de l'attestation immobilière dressé le 16 décembre 1999 par Maître Jean-Claude ARAGON notaire à Castelnau d'Estretfonds et publié au fichier immobilier le 24 février 2000 volume 2000P n°1887. Cet Acte concerne la parcelle cadastrée section N n° 67, relative à la propriété de Mme Janine B et M. Gilles P

Au regard de l'attestation après décès dressé le 27 mai 1970 par Maître René BATAILLE notaire à CASTELNAU D'ESTRETEFONDS et publié au fichier immobilier le 3 Septembre 1970 volume 646 n°34. Cet Acte concerne la parcelle cadastrée section N n° 67.

Au regard de l'acte de Vente dressé le 18 juin 1955 par Maître Rémi BARTHES notaire à Castelnau d'Estretfonds et publié au fichier immobilier le 8/7/1955 volume 5010 n°68. Cet Acte concerne la parcelle cadastrée section N n° 67.

PROPRIÉTAIRE(S) RIVERAIN(S) CONCERNÉ(S) :

2) M. Jacques R

M. Jacques Jean R né le 2 juin 1949 à Fronton (Haute-Garonne) demeurant 3 Av De Montaud 34820 TEYRAN propriétaire de la parcelle cadastrée commune de Fronton section N n° 68.

Au regard de l'attestation dressé le 22 août 2003 par Maître Philippe FRANCOIS notaire à Bouloc Cet Acte concerne la parcelle cadastrée section N n° 68, relative à la propriété de M. Jacques R

Au regard de l'acte de Vente dressé le 10 juillet 2003 par Maître Philippe FRANCOIS notaire à Bouloc et publié au fichier immobilier le 5/9/2003 volume 2003P n°8719. Cet Acte concerne la parcelle cadastrée section N n° 68.

Objet de l'opération

Le présent rapport de mitoyenneté a pour objet d'étudier le droit de propriété du mur entres les limites séparatives communes :

D'une part la parcelle cadastrée :

Commune	Lieu-Dit	Section	Numéro
FRONTON	ville	N	67

Et d'autre part la parcelles cadastrée :

Commune	Lieu-Dit	Section	Numéro
FRONTON	ville	N	68

Chapitre II : Expertise

Débat contradictoire

Afin de procéder sur les lieux au débat contradictoire le 25 mai 2021 à partir de 14h00, ont été convoqués par lettre simple en date du 11 mai 2021 :

-M. Jacques R
-Mme P née Janine B
-M. Gilles P

Nom	Présent	Absent	Représenté par
M. Jacques R			Mme Aurélie Lanneau R
Mme P née Janine B	X		
M. Gilles P	X		

Documents analysés

- Les plans présentés aux parties par le Géomètre-Expert soussigné :

- Le plan cadastral napoléonien
- Le Plan Cadastral actuel
- Un levé préalable
- Le recueil des usages locaux de 1910

- Les titres de propriété et en particulier :

Les actes mentionnés à l'article 1 paragraphes 1 et 2, ne comportent que la seule désignation cadastrale.

L'acte de Vente dressé le 10 juillet 2003 par Maître Philippe FRANCOIS notaire à Bouloc et publié au fichier immobilier le 5/9/2003 volume 2003P n°8719. Cet Acte concerne la parcelle cadastrée section N n° 68.

- L'acte mentionne dans les origines de propriété que le bien appartenait à M. et Mme LACOMBE, et à M et Mme GRANIE avant eux.

L'acte de Vente dressé le 18 juin 1955 par Maître Rémi BARTHES notaire à Castelnau d'Estretfonds et publié au fichier immobilier le 8/7/1955 volume 5010 n°68. Cet Acte concerne la parcelle cadastrée section N n° 67.

- L'acte mentionne dans les origines de propriété que le bien appartenait à M. LEVILLE.

- Les documents présentés par les parties :

M. P présente un document sous seing privé entre M. LEVILLE et M. LAFAGE daté du 27 Mai 1888.

- Les dires des parties repris ci-dessous :

Les parties n'ont pas fait de déclaration sur le droit de propriété du mur.

Les parties signataires ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

Étude de la mitoyenneté

- Analyse expertale et synthèse des éléments remarquables :

La configuration actuelle des lieux est différente de celle décrite sur le plan napoléonien.
Il existait à l'époque des bâtiments de chaque côté de la limite objet des présentes.
Le droit de mitoyenneté ne se perd pas par le non-usage.

Le document sous seing privé présenté par M. P! mentionne « mur mitoyen » mais nous ne pouvons à la lecture des différentes origines de propriétés certifier qu'il s'agit de la limite objet des présentes, cependant ce document ne va pas à l'encontre de cette analyse.

Le recueil des usages locaux de 1910 dans son paragraphe sur les bâtiments précise qu'en ville, les murs entre maisons et jardins, lorsque ces jardins sont clos de tous côtés, le mur est présumé mitoyen quoiqu'il n'existe de bâtiment que d'un seul côté, mais seulement jusqu'à la hauteur prescrite pour les murs de clôture.

Un procès-verbal de reconnaissance de limites propose de fixer la limite de propriété à l'axe du mur entre les deux propriétés.

Considérant que la limite objet des présentes était à l'origine entre des bâtiments (plan napoléonien), en l'absence de titre ou de marque du contraire, et conformément aux usages locaux, **le mur servant de séparation entre bâtiments et entre les cours intérieures est présumé mitoyen pour sa totalité entre les parcelles cadastrée commune de Fronton section N n° 67 et n° 68.**

Clauses générales

En cas de vente ou de cession de l'une quelconque des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra demander au notaire de mentionner dans l'acte l'existence du présent document.

Les parties confient l'exemplaire original au Géomètre-Expert soussigné qui s'oblige à le conserver et à en délivrer copie aux intéressés.

Les frais et honoraires relatifs aux opérations seront supportés par Mme P née Janine B et par M. Gilles P

Fait sur 6 pages à Fronton, le 25 juin 2021



Département : HAUTE-GARONNE
Commune : FRONTON
Lieu-Dit : 22 et 24 Rue du 8 Mai 1945
Cadastre : section N , n° n°66 et 67
Propriétaire : P
ETUDE DE MITOYENNETE

LBP
ETUDES & CONSEIL

S.A.R.L. de Géomètres-Experts
VILLEFRANCHE DE ROUERGUE - ONET LE CHATEAU - VILLEMUR-SUR-TARN
E-mail : contact@lbpge.com - Tél. : 05.65.45.16.55

Dossier : 210595 Echelle: 1/100
Plan dressé le : 25 Juin 2021 Géoréf : Lambert CC43 - Classe : 1
Facteur d'échelle : 1 Nivellement : NGF-GNSS-Grille RAF09

Opérations Foncières

- Proposition de limite de propriété
- Application Cadastre sans valeur juridique



