

Mémoire dirigé par Aurore MERLET

Le rôle du Géomètre-Expert sur l'appartenance et la gestion des murs séparatifs

Présenté en vue de l'obtention
du diplôme de géomètre-expert foncier D.P.L.G.



Avant-propos et remerciements

Ma candidature au diplôme de Géomètre-Expert foncier délivré par le gouvernement est une étape importante de ma vie, c'est l'occasion de faire un point sur ma pratique professionnelle. Ce mémoire est l'aboutissement d'un travail de recherche et de réflexion mené pendant de nombreux mois. Je voudrais remercier toutes les personnes qui m'ont aidé, conseillé, encouragé et soutenu dans cette évolution.

C'est mon grand-père, qui m'a donné l'opportunité de découvrir par l'une de ses connaissances, M. Maurice FAURE, alors Géomètre-Expert à TOULOUSE, la profession de géomètre, à l'occasion du stage de 3ème.

Je remercie M. Jacky PERIE, alors Géomètre-Expert à VILLEMUR SUR TARN, de m'avoir embauché dans le cadre d'un contrat d'apprentissage en alternance avec un diplôme de Géomètre-Topographe car c'est à partir de ce moment qu'est né en moi le désir de formation pour pouvoir répondre toujours plus précisément à mes interlocuteurs.

Je ne pourrais pas en être là aujourd'hui sans mon patron depuis sept ans et maître de stage, M. Laurent POUJADE, Géomètre-Expert. Son accord pour que je devienne Géomètre-Expert stagiaire n'était pas en récompense de mon travail mais l'offre d'une opportunité d'un nouveau départ. Il m'a permis de l'accompagner au congrès des Géomètres-Experts du Havre, de l'assister lors d'une expertise judiciaire. Je le remercie d'avoir pris le temps de m'expliquer les valeurs de confraternité de la profession et de me soutenir dans mes décisions de Géomètre-Expert stagiaire. Ses félicitations et sa fierté à mon égard sont l'une de mes plus grandes satisfactions, tant sa carrière professionnelle est un modèle de réussite.

Je souhaite témoigner ma reconnaissance à l'Ordre des Géomètres-Experts et à l'École Supérieure des Géomètres et Topographes du Mans, aux intervenants des formations que j'ai pu suivre, pour leur pédagogie, la qualité de leur enseignement et leur aide dans la définition de ce sujet. Et notamment à messieurs Vincent BALP, Jean-François DALBIN et Ambroise PIECHOWSKI, Géomètres-Experts et formateurs, et à Mme Corinne SAMSON, avocate et formatrice, de m'avoir donné l'envie d'approfondir mes connaissances.

Mes collègues de travail ont contribué par leurs soutiens et leurs encouragements à la réussite de cette expérience. Je remercie en particulier M. Louis POUJADE, co-gérant de la société, diplômé notaire, pour son écoute et son accompagnement et M. Bertrand CLERGEOT, Géomètre-Expert, pour son aide dans la découverte de la profession de géomètre-expert. M. Christian ROUAIX, Géomètre-Expert, Expert de justice, secrétaire et membre du conseil supérieur de l'ordre des Géomètres-Experts, président du conseil régional de TOULOUSE de l'ordre des Géomètres-Experts et collègue m'a par sa bienveillance et son soutien ouvert de nouvelles perspectives d'avenir. Mme Marie-Claire LANDES et M. Simon BALZAGETTE, Géomètres-Experts m'ont transmis des ouvrages qui m'ont permis de compléter ma bibliographie et mes connaissances sur la mitoyenneté pour ce mémoire.

Ce sujet de la mitoyenneté met en valeur des pratiques et des connaissances développées au cours de ma pratique professionnelle. C'est M. Alain HUCK, Géomètre-Expert, Président de la commission formation de l'ordre des Géomètres-Experts et formateur, qui m'a initié aux solutions de ce mémoire. Je le remercie pour sa formation, de m'avoir reçu dans son bureau parisien et pour nos discussions toujours constructives.

Mme Aurore MERLET, juriste et formatrice à l'ICH Ouest à Nantes, formatrice d'experts de justice sur la mitoyenneté, habituée à travailler avec des géomètres et ma professeure référente m'a apporté un accompagnement d'excellence pour ce mémoire. Elle m'a permis d'ouvrir mon esprit façonné par mon expérience professionnelle, m'a donné des conseils rédactionnels et une vision globale de mon sujet, merci pour ce travail.

Mes grands-parents m'ont également apporté une aide précieuse pour rédiger ce rapport. Cette candidature a été un défi qui s'est additionné à d'autres engagements qui font ma vie aujourd'hui. Pour la première fois, j'ai dû investir du temps pour cette épreuve et ce sont mes proches, mes amis, ma famille qui ont payé le prix de mes absences à leurs côtés. J'ai en tête tout le soutien qui m'a été apporté et je les remercie pour cela. Ma compagne, m'a donné d'extraordinaires conditions d'études, elle a comme moi pour ce projet, fait ce qu'il me fallait pour réussir, sans compter les heures, merci à elle.

Liste des abréviations

CA : Cour d'appel

Cass. : Cour de cassation

Civ. : Civile

DPLG : Diplômé par le gouvernement

Ed. : Edition

p. : Page

réf : Référence

DA : Document d'Arpentage

Bull : Bulletin

QPC : Question Prioritaire de Constitutionnalité

DVF : Demande de Valeurs Foncières

Table des matières

Avant-propos et remerciements	2
Liste des abréviations	4
Table des matières.....	5
Introduction	7
1. La reconnaissance des limites.....	11
1.1. Préambule.....	11
1.2. Définition du principe et cadre juridique.....	12
1.3. Préparation de la prestation.....	12
1.4. Le relevé des lieux	14
1.5. L'analyse des lieux.....	15
1.6. Le contradictoire	15
1.7. Analyse expertale	16
1.7.1. Limite au pied d'un mur de bâtiment	18
1.7.2. Limite entre bâtiments	18
1.7.2.1. Dans le cas de deux murs privatifs	18
1.7.2.2. Dans le cas d'un contre-mur	19
1.7.2.3. Dans le cas d'un mur entre bâtiments.....	19
1.7.2.4. Dans le cas d'un mur avec le Domaine Public.....	21
1.8. La mitoyenneté	21
1.9. La possession et la prescription.....	21
1.10. Production de la reconnaissance des limites avec des murs de bâtiment.....	23
1.11. La carence	24
1.12. Prévention des conflits, démolition et surélévation, rôle de conseil sur projet.....	24
1.12.1. Dans le cas d'une limite de propriété au pied d'un mur séparatif de bâtiment....	25
1.12.2. Dans le cas de deux murs privatifs.....	25
1.12.3. Dans le cas où le mur séparatif empiète	25
1.12.4. Dans le cas du mur mitoyen	26
2. L'étude de mur séparatif.....	27
2.1. Préambule.....	27
2.2. Définition du principe et cadre juridique.....	28
2.3. Préparation de la prestation.....	29
2.4. Le relevé des lieux	30
2.5. Analyse des lieux.....	31
2.6. Le contradictoire	33
2.7. Analyse expertale	33
2.8. La possession	34
2.9. Production de l'étude de mur séparatif	34
2.10. Droits dérivés, prévention des conflits, démolition et surélévation, rôle de conseil sur projet.....	35

2.10.1.	L'entretien d'un mur séparatif	36
2.10.2.	La démolition d'un bâtiment adossé à un mur mitoyen	37
2.10.3.	L'abandon d'un mur mitoyen	37
2.10.4.	La construction, l'enfoncement et la plantation contre un mur mitoyen.....	38
2.10.4.1.	L'enfoncement.....	38
2.10.4.2.	L'ouverture	39
2.10.4.3.	La surélévation.....	39
2.10.4.4.	L'acquisition	40
3.	Les conventions de murs séparatifs	41
3.1.	Préambule.....	41
3.2.	Définition du principe	41
3.3.	Préparation de la convention	42
3.3.1.	Information du voisin	42
3.4.	Production de la convention.....	42
3.5.	Carence de convention	43
3.6.	Différents types de conventions.....	43
3.6.1.	Convention de reconnaissance de non-mitoyenneté d'un mur séparatif.....	43
3.6.2.	Convention de passage temporaire pour travaux sur mur pignon dite de « tour d'échelle »	43
3.6.3.	Convention de contiguïté entre murs.....	44
3.6.4.	Convention d'entretien d'un mur mitoyen	44
3.6.5.	Convention d'intervention contre un mur mitoyen	44
3.6.6.	Convention d'abandon de mitoyenneté	44
3.6.7.	Convention de cession forcée de la mitoyenneté d'un mur séparatif	45
3.6.8.	Convention de clôture.....	45
3.6.9.	Convention d'isolation par l'extérieur et droit de surplomb	46
3.7.	Limite fiscale des conventions	49
4.	Les comptes de mitoyenneté	50
4.1.	Préambule, définition du principe.....	50
4.2.	Déroulement de la prestation.....	50
4.2.1.	L'étude du projet.....	50
4.2.2.	Le DA de cession de Mitoyenneté	51
4.2.3.	Le compte de mitoyenneté	51
4.2.4.	La figure du mur	52
4.3.	Les indemnités liées à la mitoyenneté	52
4.3.1.	Indemnité due après exhaussement	52
4.3.2.	Indemnités par la cession de mitoyenneté	53
4.3.3.	Indemnité de surplomb dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur	53
4.3.4.	Indemnité de servitude de passage temporaire	55
Conclusion.....		56
Mots clés.....		58
Bibliographie		59
Table des illustrations		64

Introduction

Les murs séparatifs ont dû apparaître en même temps que la propriété privée au début de la période du Néolithique, il y a plus de dix mille ans av. J.-C., au Proche-Orient, proche des rives de l'Euphrate et du Tigre, dans le Croissant fertile, zone géographique correspondant à l'Irak actuel.

Après la sédentarisation de l'homme dans cette région abondante de ressources sauvages, la pression démographique aurait conduit ces groupes à s'étendre vers des régions moins favorables où il était nécessaire de prendre soin des ressources pour en tirer pleinement parti.

Cette agriculture de subsistance a peu à peu laissé place à l'agriculture de production et de négoce. Le passage dans l'économie de production a probablement entraîné de nombreuses modifications sociales telles que l'apparition de la propriété privée et les murs séparant celles-ci¹.

Les bâtiments mitoyens ont dû apparaître cinq mille ans avant notre ère entre la Roumanie, l'Ukraine et la Moldavie où plusieurs sites archéologiques montrent l'existence d'agglomérations pouvant abriter de l'ordre de dix mille personnes. Ces urbanisations formant des enceintes plus ou moins elliptiques étaient fortifiées par de longues rangées de maisons mitoyennes élevées sur deux à trois niveaux. Ces constructions semi-temporaires étaient abandonnées par la population, encore partiellement nomade, une fois les ressources locales épuisées (*période d'environ 75 ans*)².

C'est dans l'antiquité qu'apparaissent les villes dans la forme qu'on peut les connaître actuellement. Elles sont fondées suivant une localisation choisie en hauteur et à proximité d'un cours d'eau, orientées suivant un axe Nord/Sud, le cardo, et son correspondant, le decumanus, d'Est en Ouest³. L'enceinte de la ville était délimitée par un fossé et/ou un mur d'enceinte et composée d'un édifice religieux et d'un espace collectif, pratiques déjà constatées dans les sites archéologiques du nord de la mer noire.

Dès la Rome antique apparaissent des immeubles qui accueillent généralement des ateliers et des boutiques aux rez-de-chaussée et des appartements dans les étages. Hauts de 5 à 6 ou 7 étages, ces immeubles sont construits en bois et en brique sèche, ce qui expose les habitants aux effondrements ou aux incendies, la densité permettant aux flammes de se communiquer facilement d'immeuble en immeuble⁴. Rome, par peur des incendies détruisant la ville à plusieurs reprises, interdit la mitoyenneté et des passages sont laissés entre les constructions.

En France, l'héritage romain se réduit au fil du temps comme la largeur des espaces entre les bâtiments et laisse place à des intervalles insalubres. Le droit coutumier, inspiré par le droit germanique, beaucoup moins individualiste que le droit romain, avait élaboré des règles d'exceptions au caractère exclusif de la propriété telle que la mitoyenneté des murs séparatifs entre bâtiments. Antoine Desgodets, architecte du roi, publie en 1724, en suivant la coutume de Paris, l'ouvrage de référence sur les règles de la mitoyenneté, solutionnant ainsi le souci de salubrité et de sécurité des villes à cette époque⁵.

En 1800, Le code civil, code juridique qui regroupe les lois relatives au droit civil français, reprend notamment de nombreux principes du droit coutumier en matière de mitoyenneté et décrit les règles d'appartenances et le mode de gestion des murs séparatifs⁶. Prenant en compte des considérations d'intérêt public, en matière de salubrité, cela évitait de laisser subsister des amas de détritus entre immeubles à une époque où les épidémies ravageaient le pays et en matière de sécurité, le mur mitoyen

¹ MAZOYER Marcel et ROUDART Laurence, *Histoire des agricultures du monde : du néolithique à la crise contemporaine*, Éd. du Seuil, 2002

² https://fr.wikipedia.org/wiki/Culture_de_Cucuteni-Trypillia, consulté en mai 2023

³ GENEVRIER Maxime, *Conception d'un projet urbain*, Préparation à l'examen de Géomètre-Expert Foncier DPLG – Module 3A « Aménagement du territoire », École Supérieure des Géomètres et Topographes, Octobre 2021

⁴ <https://fr.wikipedia.org/wiki/Immeuble>, consulté en mai 2023

⁵ Académie d'Architecture, *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957, p.12

⁶ BOUBLI Bernard, *La mitoyenneté des murs et des clôtures autres que les murs*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1986 p. 6

était un pare-feu à une époque où l'eau courante était rare, la hache qui coupait les poutres de bois était l'arme des pompiers⁷. Prenant aussi en compte des considérations d'intérêt privé, avec une économie de matériaux et de terrain pour les propriétaires⁸.

Aujourd'hui le mur séparatif entre bâtiments mitoyens est très répandu dans nos villes, héritage de notre mode de vie en société, il reste rarement un espace non bâti séparant deux constructions⁹. Les villes denses sont contraintes pour s'étendre, afin de lutter contre l'étalement urbain, soit de surélever ou démolir pour reconstruire¹⁰. Dans les deux cas, les propriétaires privés et les professionnels de l'immobilier ont des difficultés liées à la propriété des murs séparatifs. Douze articles du code civil (art. 653 à 665) régissent les règles d'exceptions du caractère exclusif du droit de propriété des murs séparatifs mais l'ancienneté de ces règles ne garantit pas la bonne connaissance de celles-ci et le sujet reste plus délicat qu'il n'y paraît¹¹.

Le changement de mode de construction en pierre au profit de nouveaux matériaux peut expliquer l'oubli de la pratique de la mitoyenneté. En effet, à l'époque de la construction en pierre, l'un des enjeux de la mitoyenneté était structurel, c'est d'ailleurs pour cette raison que les architectes étaient des experts en matière. Le béton, le métal, le bois ont permis d'assurer d'autres garanties structurelles aux bâtiments, entraînant par la même occasion, un logique abandon des techniques de la mitoyenneté de la part des professionnels de l'immobilier¹². L'enjeu actuel de la mitoyenneté est principalement lié aux règles de gestion de ces ouvrages.

Que ce soit dans le cadre de sinistres liés à l'état du mur, de mise en péril des bâtiments, de troubles de voisinage ou dans le cadre de projet de construction, de surélévation ou de reconstruction, plusieurs professionnels sont consultés pour répondre à ces problématiques : l'expert en assurance, le commissaire de justice, l'architecte et le notaire. Ce dernier est le seul à être capable de la certifier.

Toutefois, lorsque la propriété des murs en question n'est pas décrite dans leurs titres, l'ensemble de ces intervenants se tourne au final souvent vers le Géomètre-expert qui conformément à la loi n° 46-942 du 7 mai 1946 fixe les limites des biens fonciers.

Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle, réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière¹³.

Cette loi vient répondre à l'article 646 du code civil concernant le bornage.

« Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës. Le bornage se fait à frais communs. »¹⁴

Le bornage est l'opération qui a pour effet de définir juridiquement et de matérialiser sur le terrain par des marques extérieures apparentes les limites séparatives des propriétés privées contiguës,

⁷ ROBINE Jean, préface de *La mitoyenneté des murs*, 1968

⁸ BOUBLI BERNARD, *La mitoyenneté des murs et des clôtures autres que les murs*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1986 p. 6

⁹ Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinaires sur l'acte foncier*, dernière visite en Juillet 2023 p. 152

¹⁰ INFANTI Maeva, *Surélévation des immeubles bâties : entre contraintes et opportunités pour le Géomètre-Expert ? Mémoire présenté en vue de l'obtention du titre de Géomètre-expert Foncier DPLG*, 2018, p.10

¹¹ MERLET Aurore, entretien en visio, Juillet 2023

¹² HUCK Alain, université d'été 2023

¹³ Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts

¹⁴ Article 646 du code civil

appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents, non déjà bornées et faisant l'objet d'un droit de propriété privée¹⁵.

Cinq conditions cumulatives sont à vérifier pour la recevabilité de l'action en bornage :

- La ligne séparative doit être, au moins pour partie, exempte de bâtiment.
- Les fonds doivent être contigus.
- Les fonds ne doivent pas être déjà bornés.
- Les fonds doivent appartenir à des propriétaires différents ou destinés à l'être.
- Les fonds doivent être soumis au régime de la propriété privée.

En cas d'irrecevabilité de l'action en bornage, lorsqu'"une des trois premières conditions n'est pas remplie, on parle de reconnaissance de limite¹⁶. Cette opération a, pour effet ou pour objet, de reconnaître sur le terrain les repères tels qu'un cours d'eau, une falaise, un escarpement abrupt, un rideau, une gorge ou canyon, un lac ou un étang naturel, et ouvrages du fait de l'homme tels que les murs séparatifs, les clôtures, les haies, les chemins ou les fossés matérialisant les limites des propriétés privées contigües, appartenant ou destinées à appartenir à des propriétaires différents¹⁷.

Ce mémoire se concentrera sur le cas des murs séparatifs. Une prestation où le géomètre pourrait être plus impliqué et ainsi apporter son expertise dans les services rendus aux clients mais aussi en matière d'expertise judiciaire. 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, ou de la terre ». Un arrêt de la cour d'appel de Rennes du 29 février 1904 donne la même définition¹⁸.

Dans le cas où le mur est la limite séparative, l'ambiguïté du caractère exclusif de celui-ci est résolue et fort de ses compétences techniques et juridiques le Géomètre-Expert apporte des éléments sur l'état de fait mais ne peut pas définir juridiquement la propriété du mur. Il est pourtant l'un des professionnels les plus à même de donner son avis d'expert sur la propriété du mur objet de sa reconnaissance des limites mais ce n'est pas le rôle de ce document, qui fixe les limites et donne des éléments d'informations qui doivent permettre dans tirer les conclusions.

Certains professionnels ont développé sur le fondement des articles 653 et 654 du code civil qui régissent les règles d'appartenance des murs séparatifs « l'étude d'un mur séparatif » qui est aujourd'hui un avis d'expert et l'outil qui donne les informations sur la propriété des murs séparatifs mais n'engage pas la responsabilité de leurs auteurs. L'ordre des Géomètres-Experts ne décrit pas comment réaliser cette étude dans le prolongement de la fixation des limites de biens fonciers.

Les articles 655 à 665 du code civil régissent à la fois les règles de droit et de gestion en matière d'entretien, d'abandon, d'acquisition, de construction et d'exhaussement des murs séparatifs. L'absence de modèles de conventions et de comptes de mitoyenneté ne facilite pas la mise en place de celles-ci.

Les propriétaires fonciers et les professionnels de l'immobilier ont besoin d'aide dans la définition de l'appartenance et la gestion de leurs murs séparatifs, de protection de leurs droits et d'optimisation dans le cadre de leurs projets de construction. Entre compétences du Géomètre-Expert, respect du cadre

¹⁵ En référence à la délibération du Conseil supérieur : 05/03/2002 et à la définition du jurisclasseur sur le bornage

¹⁶ HUCK Alain, *Bornage / Délimitation / Mitoyenneté*, Préparation à l'examen de Géomètre-Expert Foncier DPLG – Module 3B « Aménagement de la propriété », École Supérieure des Géomètres et Topographes, Juin 2021

¹⁷ Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinaires sur l'acte foncier*, dernière visite en Juillet 2023 p. 151

¹⁸ Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinaires sur l'acte foncier*, dernière visite en Juillet 2023 p. 154

légal et des institutions en place et amélioration du service rendu, **dans quelle mesure le Géomètre-Expert doit être le spécialiste des murs séparatifs ?**

Afin de répondre à cette problématique, ce mémoire va faire un inventaire et l'analyse de prestations liées à la définition de l'appartenance et à la gestion des murs séparatifs. De la plus générale, aux plus spécifiques, elles apportent des solutions aux propriétaires fonciers et aux professionnels de l'immobilier. La reconnaissance de limite (1), dérivée du bornage, cœur de métier des Géomètres-Experts, est le préalable aux prestations spécifiques directement liées aux murs séparatifs. L'appartenance de ces ouvrages, n'est pas forcément commune ou exclusive, l'étude de mur séparatif (2) est là pour décrire la propriété des matériaux sur toute sa hauteur. Le code civil prévoit des évolutions de la propriété de ces murs, tels que l'abandon, l'acquisition, ou l'exhaussement. Les conventions de murs séparatifs (3) permettent d'enregistrer l'accord de volonté des communautés du mur. Les formalités techniques de ces évolutions, comme la création de la nouvelle position de la limite au sol, le calcul de la valeur d'un mur et des indemnités liées à ces évolutions sont détaillées dans les comptes de mitoyenneté (4), afin de garantir le respect du cadre juridique de ces opérations et la pérennité des bonnes relations de voisinage.

1. La reconnaissance des limites

1.1. Préambule

Cette partie se concentrera sur le cas de la fixation des limites de propriété le long des murs séparatifs entre bâtiments mais avant de parler de la prestation de reconnaissance des limites, cas particulier de bornage, il est important de revenir sur le fondement du métier de Géomètre-Expert.

Le terme « géomètre » vient des mots grecs γῆ / gê, la terre, et μέτρον / métron, la mesure¹⁹.

Le Géomètre-Expert est le spécialiste de la mesure de la terre, il définit les limites d'un terrain sur lequel s'applique le droit de propriété. Un terrain n'est pas un objet mais un espace, on ne peut ni le prendre, ni le transporter, ni le détruire. Un espace sur lequel on peut exercer des droits. Être propriétaire d'un terrain, c'est être propriétaire d'un droit, ou plutôt d'un ensemble de droits sur un espace. La propriété foncière n'est que la propriété d'un droit sur un espace, le bien foncier²⁰.

Historiquement, la propriété est considérée dans la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 dans son second article comme l'un des quatre « *droits naturels et imprescriptibles de l'Homme* »²¹. Elle est également considérée comme « *inviolable et sacrée* », et « *nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.* »²² dans l'article 17.

Le code civil reprend ces considérations dans son article 544,

« *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.* »²³

Le code civil est basé sur le droit de propriété du sol comme le détaille l'article 552

« *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre "Des servitudes ou services fonciers"* »²⁴.

La profession de Géomètre-Expert a donc trouvé logiquement son fondement dans la haute considération portée dans la hiérarchie des normes du droit français sur la propriété foncière dont la protection passe nécessairement par une préalable délimitation, laquelle est confiée à un professionnel qualifié²⁵. Professionnels indépendants, les géomètres-experts se regroupent, au début du 20ème siècle, dans une union nationale, puis constituent, en 1946, l'ordre des géomètres-experts²⁶.

Conformément à l'article 1er 1° de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts, il est le technicien qui réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites de cet espace (le bien foncier). À ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à cet espace (la propriété foncière).

Les droits attachés d'un espace sont sa division et la fixation de ses limites. Ces actes sont appelés actes fonciers et sont réalisés par le Géomètre-Expert, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière.

¹⁹ <https://fr.wikipedia.org/wiki/Géomètre-expert>, consulté en mai 2023

²⁰ https://www.citego.org/bdf_fiche-document-954_fr.html, consulté en Juillet 2023

²¹ Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, article 2

²² Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, article 17

²³ Article 544 du code civil

²⁴ Article 552 du code civil

²⁵ GAILLARD Gaëlle, *Code du géomètre-expert 2023*, Ed. Lexis Nexis, p. 3

²⁶ <https://fr.wikipedia.org/wiki/Géomètre-expert>, consulté en mai 2023

Le Géomètre-expert est, de par la loi, le spécialiste des limites des espaces sur lesquels s'exercent des droits de propriétés.

1.2. Définition du principe et cadre juridique

La reconnaissance des limites d'une propriété est une prestation dérivée du bornage, cœur de métier des Géomètres-Experts conformément à l'article 1er 1° de la loi du 7 mai 1946. Le bornage est la seule opération qui permet de fixer définitivement la limite exacte entre deux propriétés privées et de la matérialiser par des bornes plantées dans le sol.

Comme évoqué en introduction, dans le cas de fixation des limites de propriété le long des murs séparatifs entre bâtiments, on parle de reconnaissance de limite. La différence essentielle entre le bornage et la reconnaissance de limite est que pour le bornage le géomètre-expert matérialise la limite de propriété alors que pour la reconnaissance de limite, il reconnaît un ouvrage ou un repère existant²⁷.

Le Géomètre-Expert doit faire en sorte que sa reconnaissance de limite soit juridiquement valable en respectant les lois dans un cadre de procédure amiable dont il a le monopole, pour qu'en cas de carence et d'une procédure judiciaire, l'expert, qui n'est pas nécessairement géomètre²⁸ et le juge ne puissent pas revenir sur la proposition faite à l'amiable dans un premier temps au motif de l'application de la loi.

L'inscription sur la liste des experts judiciaires sous la rubrique « bornage, délimitations, servitudes » n'est pas réservée aux seuls membres de l'Ordre des géomètres-experts. En effet, les dispositions de la loi du 7 mai 1946, qui ont pour objet de protéger l'exercice de la profession de géomètres-experts, ne sont pas applicables à l'expert judiciaire, désigné par le juge, qui exécute un mandat de justice et n'exerce pas, ce faisant, une profession.²⁹

Nous allons voir comment, étape par étape se déroule cette prestation à l'amiable, nous étudierons l'analyse expertale du géomètre, valeur ajoutée de la prestation et enfin nous détaillerons le devoir de conseil du Géomètre-expert sur ces murs séparatifs en matière de prévention des conflits, de projet de démolition ou de surélévation.

1.3. Préparation de la prestation

La prestation commence par la réalisation de travaux préparatoires comme l'analyse des titres des propriétés et la recherche d'interventions antérieures notamment avec la consultation du portail GEOFONCIER.

Le portail GEOFONCIER permet de connaître les opérations foncières déjà réalisées sur le terrain objet de la mission, mais également sur celui des riverains. Les Géomètres-Experts ont l'obligation d'enregistrer leurs actes fonciers dans le portail de l'Ordre des géomètres-experts aux fins d'information du public, de conservation et d'archivage. Ce portail permet de porter à connaissance l'existence des opérations réalisées depuis 1997. Il constitue en outre le support d'archivage qui garantit ainsi la pérennité et la traçabilité des opérations réalisées par les géomètres-experts³⁰.

²⁷ Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinaires sur l'acte foncier*, dernière visite en Juillet 2023 p. 44

²⁸ MERLET Aurore, entretien en visio, Juillet 2023

²⁹ Cass. 2e civ., 4 juill. 2007, n° 07-12.078, n° 1242 FS - P + B ; Cass. 3e civ., 17 oct. 2012, n° 10-23.971, n° 1206 FS - P + B

³⁰ Ordre des Géomètres-Experts, *Le bornage, Rôle du Géomètre-expert en matière de bornage amiable et judiciaire*, Métiers Experts Foncier, Ed. 2023

En complément, l'OGÉ propose de faire mention systématique des bornages au fichier immobilier. Cette publicité foncière pourrait être effectuée selon une procédure automatisée en prenant appui sur le portail GEOFONCIER³¹.

La publicité foncière est obligatoire pour tous les actes conférant à leur bénéficiaire un droit réel principal sur un immeuble comme le détaille l'article 710-1 du code civil,

« Tout acte ou droit doit, pour donner lieu aux formalités de publicité foncière, résulter d'un acte reçu en la forme authentique par un notaire exerçant en France, d'une décision juridictionnelle ou d'un acte authentique émanant d'une autorité administrative. »³²

Cette obligation de publication permet aux Géomètres-Experts grâce à la consultation du fichier immobilier de récupérer de nombreuses informations sur le bien objet de son opération, telles que : l'identité exacte des propriétaires, la désignation des biens, l'existence ou non d'un bornage antérieur ou d'une définition de limite, les origines de propriété permettant notamment une recherche éventuelle d'actes antérieurs, les origines de propriété pouvant révéler l'existence d'un tènement plus grand dont est issue la propriété nécessitant la recherche de documents de division préexistants ou encore l'existence de servitudes conventionnelles³³. Ces actes devraient être publiés soit avec un acte de mutation, soit par acte notarié, soit par le biais d'un acte de dépôt toujours sous la forme notariée et ainsi être publié au SPF compétent.

L'étendue du droit de propriété doit être définie de manière exhaustive dans les différentes dimensions de l'espace dans la désignation de l'acte notaire. Elle comprend obligatoirement la mention des références cadastrales et sa contenance graphique correspondante. À l'époque d'un cadastre manuscrit encore moins valable que le cadastre numérique actuel, la désignation du notaire comportait de précieuses d'informations sur la propriété que les actes actuels ne détaillent plus.

La mission principale du notaire est la transmission et la garantie du droit de propriété. L'article 1603 du Code civil³⁴ impose au vendeur de délivrer et de garantir la chose vendue, seule la première obligation est considérée comme d'ordre public³⁵, le vendeur a l'obligation de délivrer la chose qu'il vend mais il peut avec le notaire en charge du transfert de propriété se soustraire à la seconde obligation en mentionnant dans l'acte une clause de « non-garantie »³⁶.

La solution du code civil pour avoir la désignation la plus complète d'un bien foncier est dans l'article 1593 du Code civil qui dispose que

« Les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur. »³⁷

Ce principe donne, en pratique, une prérogative pour procéder au choix de l'officier ministériel qui va superviser et authentifier la transaction, car la désignation du notaire se limite aujourd'hui fréquemment seulement la mention des références cadastrales et sa contenance graphique correspondante à la différence d'actes plus anciens désignant précisément le bien vendu. La mention systématique des bornages au fichier immobilier faciliterait le travail des notaires et le service rendu à leurs clients.

³¹ Ordre des Géomètres-Experts, *Réforme du droit de la publicité foncière : l'OGÉ consulté par la Chancellerie*, Publié le Lundi 16 janvier 2023

³² Article 710-1 du code civil

³³ MAZUYER François et RIGAUD Philippe, « Le bornage entre résolution et prévention des conflits », Ed. Publi-topex, mai 2013 p. 36

³⁴ Article 1603 du code civil : « Il a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend. »

³⁵ Notion d'ordre public : un article n'est pas d'ordre public si l'édit article le précise lui-même, si un autre article comporte des dispositions contraires ou enfin si la jurisprudence a accepté une convention contraire.

³⁶ MAZUYER François et RIGAUD Philippe, « Le bornage entre résolution et prévention des conflits », Ed. Publi-topex, mai 2013 p. 4

³⁷ Article 1593 du code civil

Les actes fonciers³⁸, même non publiés au service de la publicité foncière, font loi entre les signataires mais aussi entre les acquéreurs et successeurs conformément à l'article 1372 du code civil.

« L'acte sous signature privée, reconnu par la partie à laquelle on l'oppose ou légalement tenu pour reconnu à son égard, fait foi entre ceux qui l'ont souscrit et à l'égard de leurs héritiers et ayants cause. »³⁹

La jurisprudence conforte cet article.

« Le procès-verbal de bornage vaut titre définitif et s'impose au juge »⁴⁰

« Le procès-verbal de bornage, dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties, fixe pour l'avenir la limite des héritages tant pour la contenance des parcelles que pour les limites qu'il leur assigne et vaut titre »⁴¹

Le géomètre-expert recherche tous documents afin de réunir les preuves permettant l'identification et la définition des limites grâce aux fichiers immobiliers de la publicité foncière et de GEOFONCIER mais aussi les actes divers, plans divers, photographies aériennes et terrestres, documents cadastraux, analyse de l'évolution de la numérotation cadastrale.

1.4. Le relevé des lieux

Le relevé des lieux est l'un des éléments de la combinaison avec la fixation des limites de propriété qui définit l'activité du Géomètre-Expert conformément à l'article 1er 1° de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts.

La topographie, « ... études et travaux topographiques »⁴² dont la définition résulte de son étymologie⁴³, en représentation graphique d'un terrain, d'un immeuble, permet d'avoir une vision globale de l'espace.

Il est difficile pour l'homme de déterminer des alignements, des prolongements, des décalages, des altitudes... sans l'aide d'un topographe. Les contraintes topographiques, du fait de leur caractère quantifiable et modélisable, sont assez aisées à appréhender, identifier et représenter pour le Géomètre-Expert. Ces outils et techniques de mesure lui permettent de dresser des plans qui lèvent toutes les ambiguïtés. L'évolution des techniques de mesure permet de tout mesurer et de déterminer précisément la position des éléments apparents, par rapport à la limite de propriété.

³⁸ L'acte foncier correspond aux activités mentionnées à l'article 1er 1° de la loi du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts

³⁹ Article 1372 du code civil

⁴⁰ Cass. 3e civ. 26.11.1997, n°95-17.644

⁴¹ Cass. 3e civ. 03.10.1972, n°71-11.705

⁴² Référence à la Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts

⁴³ Du grec *topos*, « lieu », et *graphein*, « dessiner »

1.5. L'analyse des lieux

Le relevé préalable permet l'application et la vérification technique des indications données dans les titres et documents antérieurs. L'analyse du plan réalisé permet la prise en compte des éléments apparents tels que les ouvrages et les signes de possession. Ils peuvent être parfois en contradiction, la représentation graphique de ces éléments peut permettre d'établir une hiérarchie entre eux.

La mission de reconnaissance des limites est de fixer au sol les limites de propriétés. Une analyse temporelle est nécessaire en cas de mouvement de terre pour fixer la limite en fonction du sol d'origine⁴⁴.

Ce n'est qu'au niveau du sol que la ligne séparative du mur est matérialisée par l'axe ou le parement du mur. Lorsque le sol de l'une ou l'autre propriété, ou même des deux, a été modifié, par suite de déblais ou de remblais, on doit, pour retrouver la position de la ligne séparative, se reporter au niveau du sol primitif, c'est-à-dire tel qu'il était à l'époque où le mur a été établi pour la première fois⁴⁵.

Il convient lors de cette opération de considérer la possession et les éléments apparents comme supposés constitutifs de la définition de la ou des limites. Une analyse des lieux tels qu'ils ressortent des relevés est indispensable pour la préparation de la réunion contradictoire⁴⁶.

En outre, bien que le cadastre ne soit pas la première présomption à retenir, le géomètre-expert pourra éventuellement indiquer aux parties que la situation apparente présente des anomalies particulières avec la situation fiscale devant entraîner éventuellement la mise à jour du plan cadastral.

1.6. Le contradictoire

Le géomètre-expert recherche tous documents afin de réunir les preuves permettant l'identification et la définition des limites, notamment, les actes divers, plans divers, photographies aériennes et terrestres, documents cadastraux, analyse de l'évolution de la numérotation cadastrale et réalise un relevé préalable qui lui permettra après l'écoute des dires des parties d'avoir un échange avec eux d'affiner sa proposition de limite.

La recherche des riverains et convocations est généralement basée sur les informations cadastrales. Au regard de la fiabilité relative de celles-ci et des règles de l'art en matière de consultation du fichier immobilier, cette consultation dès la commande de la prestation apporte une garantie renforcée. Le fichier immobilier présente la situation juridique actuelle des immeubles. Cela permet aussi de s'assurer que les titres présentés sont bien les bons et les derniers.

La convocation des parties par écrit revêt un caractère d'obligation afin de conserver une trace de la démarche. Un envoi par courrier recommandé semble souhaitable car il apporte plus de garanties et permet de connaître la situation des personnes (décédé, n'habite pas à l'adresse indiquée, etc.)⁴⁷. La

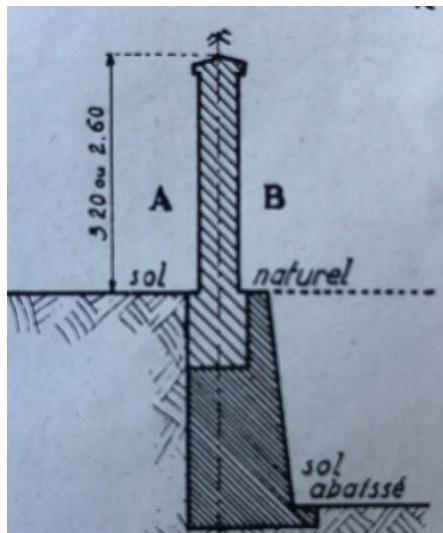


Figure 1 : Limite à l'axe du mur au niveau du sol

⁴⁴ HUCK Alain, université d'été 2023

⁴⁵ Académie d'Architecture, *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957 p. 28

⁴⁶ MAZUYER François et RIGAUD Philippe, « *Le bornage entre résolution et prévention des conflits* », Ed. Publi-topex, mai 2013 p. 36

⁴⁷ MAZUYER François et RIGAUD Philippe, « *Le bornage entre résolution et prévention des conflits* », Ed. Publi-topex, mai 2013 p. 36

forme lettre simple est possible, mais en cas de doute d'un contact réel des parties, d'absences, de suppositions d'obstructions de principe à l'opération, il est préférable de renouveler la convocation sous la forme d'un recommandé avec accusé de réception. La convocation des parties permet de leur faire connaître l'objet de la mission⁴⁸. Cette convocation peut précéder une demande de participation aux frais de bornage conformément à l'article 646 du code civil.

« *je vous propose que nous fassions effectuer un bornage de nos terrains à frais commun, selon un Géomètre-Expert que j'ai consulté, le coût de cette opération serait de l'ordre de euros* »⁴⁹.

Le respect du contradictoire permet d'assurer que l'accord des parties est librement consenti, qu'il l'est en toute connaissance de cause et des conséquences qu'il peut produire. Le principe du contradictoire, doit permettre à une partie de « contredire », donc de parler contre, de s'opposer aux arguments de l'autre. Il signifie que chacune des parties est mise en mesure de discuter l'énoncé des faits et les moyens qui lui sont opposés par une autre⁵⁰.

L'adaptation du principe à la procédure amiable, oblige le géomètre-expert à tout mettre en œuvre pour avoir la certitude que les contractants avaient tous le même niveau d'information pour prendre leurs décisions d'accepter ou non la proposition de l'homme de l'art. Cela passe par :

- des délais et des formes de convocations à la réunion de bornage raisonnables, afin que chacun ait le temps de s'organiser pour pouvoir y assister.
- la communication à toutes les parties prenantes, de toutes les pièces produites par elles ou par le géomètre-expert.

Le contradictoire permet au Géomètre-expert d'établir des faits, qui sont des éléments reconnus par les parties⁵¹.

Le contradictoire permet aussi au Géomètre-Expert d'examiner d'autres documents présentés par les parties lors du débat contradictoire qui peuvent être de plusieurs natures, conventions non publiées, plans, et autres.

1.7. Analyse expertale

Le Géomètre-Expert doit faire en sorte que la définition de la limite soit juridiquement valable en respectant les lois basées sur le droit de propriété du sol. La constatation de droits antérieurs doit conduire le géomètre-expert à recueillir, analyser et ordonner les éléments de preuve susceptibles de concourir à la détermination des limites, sans en écarter aucune à priori car la preuve de propriété n'a pas de hiérarchie, il faut pour chaque cas d'espèce faire cette analyse.

Les critères que le géomètre-expert doit prendre en compte sont notamment :

- les titres de propriété et autres conventions entre les parties,
- les documents de descriptif de propriétés, les plans antérieurs
- la nature des lieux et les marques de la possession,
- les déclarations des sachants,
- les us et coutumes locaux,

⁴⁸ Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinaires sur l'acte foncier*, dernière visite en Juillet 2023 p. 44

⁴⁹ Le Particulier, Hors-Série n°206, *Voisinage ; Régler les conflits*, Juin 2023 p. 104

⁵⁰ Procès-Verbal de Carence, dressé le 23 Juin 2023 par M. Laurent POUJADE, Géomètre-Expert à FRONTON (31), réf. : 210755

⁵¹ Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinaires sur l'acte foncier*, dernière visite en Juillet 2023 p. 51

- les indices ou présomptions de fait tels que les documents cadastraux actuels et anciens⁵².

Le géomètre-expert, de façon contradictoire, établit une hiérarchie des preuves pour son dossier, estime leur concordance et présente sa meilleure proposition aux propriétaires ou à leur mandataire, sans l'accord desquels la reconnaissance ne peut être établie.

Il a le devoir d'expliquer des raisons qui l'amènent à retenir telles ou telles pièces, tels ou tels éléments, et pas d'autres, et des justifications de sa hiérarchisation des éléments qui l'amènent à proposer telle limite plutôt qu'une autre. Le géomètre-expert vise la qualité des documents graphiques produits, par exemple la légende existe-t-elle ? Est-elle suffisamment claire pour que les parties interprètent sérieusement le plan ? L'auteur du document a-t-il relevé assez d'éléments pour repérer exactement les repères et permettre un rétablissement non équivoque des limites en cas de disparition des bornes ou autres repères⁵³ ?

La proposition de limite doit être confortée par les présomptions du code civil ou en cas de dérogation au code civil, la proposition doit être justifiée par des titres ou des marques du contraire qui font tomber les présomptions⁵⁴.

Le géomètre-expert a le devoir d'informer les propriétaires des origines et de la qualité relative de sa proposition, des conséquences prévisibles, des décisions que les intéressés pourraient être amenés à prendre ainsi que la signification des termes techniques et juridiques qui leur seraient éventuellement incompréhensibles⁵⁵.

Il est fréquent que les titres de propriété et autres conventions entre les parties, les documents de descriptif de propriétés, ne décrivent pas assez précisément la position des limites de propriété. Il convient alors d'étudier la nature des lieux et les marques de la possession, les déclarations des sachants, les us et coutumes locaux, les documents cadastraux actuels et anciens pour proposer la limite de la propriété.

Les lois étant basées sur le droit du sol, il est essentiel de ne pas négliger l'analyse des documents historiques lors de la proposition de la définition des limites. En effet, une expertise basée uniquement sur la nature des lieux et non étayée par des présomptions peut ne pas être acceptée par le juge, car il est impossible de transférer plus de droits que ce que l'on détient légalement.

En milieu bâti, en l'absence d'éléments permettant de reconnaître la limite de propriété au sol, l'analyse expertale consiste alors en l'étude des ouvrages pour proposer une fixation de la limite. De multiples cas se présentent alors, celui d'un bâtiment le long d'un seul héritage, le cas de bâtiments appartenant à différents propriétaires de différentes structures et le cas d'un mur soutenant les bâtiments de propriétaires différents.

⁵² Ordre des Géomètres-Experts, *délibération du Conseil supérieur : 28/03/2017, note de doctrine*

⁵³ MAZUYER François et RIGAUD Philippe, « *Le bornage entre résolution et prévention des conflits* », Ed. Publi-topex, mai 2013 p. 39

⁵⁴ Cass. Civ. 22 Juin 1864, 1, p.413, MAZUYER François et RIGAUD Philippe, « *Le bornage entre résolution et prévention des conflits* », Ed. Publi-topex, mai 2013 p. 38

⁵⁵ Ordre des Géomètres-Experts, *délibération du Conseil supérieur : 05/03/2002 valant règles de l'art*

1.7.1. Limite au pied d'un mur de bâtiment

Lorsqu'il y a un bâtiment d'un seul côté de la limite, la mission du Géomètre-Expert est recevable, car la limite peut se révéler être en retrait, à l'égout du toit et non pas le parement du mur lui-même. Tant que le géomètre-expert n'a pas analysé les titres et les lieux, rien ne permet d'affirmer que le mur de la construction est la limite réelle. Soit la construction est réellement en limite et l'opération à réaliser sera une reconnaissance de limite, soit la construction est en retrait par rapport à la limite, dans ce cas, il s'agit d'un bornage. S'il existe une incertitude sur la limite de propriété, le débord de toit est présumé être la limite, ce qui repose sur une présomption légale simplifiant ainsi la détermination des limites de propriété dans certaines situations.

Souvent, sous le niveau du sol, se cachent des semelles et fondations qui empiètent au-delà de la limite ainsi définie. Les géomètres-experts doivent être extrêmement vigilants lors de leurs travaux de délimitation ou de divisions foncières s'appuyant sur des ouvrages existants. Attribuer la pleine propriété d'un mur à un tiers, sans se poser la question du tréfonds, peut avoir des conséquences très dommageables. Dans le cas où la limite de propriété est définie à partir du mur, le fonds voisin est en état de servitude en ce qu'il concerne la fondation sur son fonds et ne peut pas demander la démolition de l'ouvrage. Dans le cas où le mur est bâti alors que la limite est connue, il s'agit d'un empiètement⁵⁶.

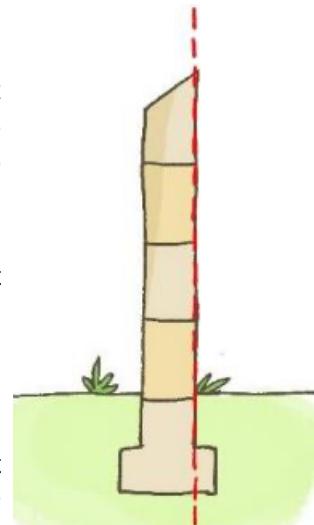


Figure 2 : Limite au pied d'un mur de bâtiment

1.7.2. Limite entre bâtiments

Si deux bâtiments se touchent, la limite est certaine, reconnue et matérialisée, car soit deux murs privatifs sont séparés par un espace infime qui fait limite, soit il n'existe qu'un mur et là encore la limite est certaine et matérialisée.

1.7.2.1. Dans le cas de deux murs privatifs

Il arrive que celui qui bâtit, trouve un avantage à laisser, contre le mur séparatif élevé par son voisin, un vide de 2 ou 3 centimètres au-devant duquel il élève le mur de son immeuble, soit que le mur séparatif élevé par son voisin ne lui convienne pas en raison de sa vétusté, de son épaisseur ou de sa nature, soit qu'il tienne à éléver à sa guise un bâtiment à ossature en fer ou en béton armé, même du côté des lignes séparatives, soit qu'il préfère au moyen d'un double mur, éviter la propagation des bruits et vibrations d'un immeuble à l'autre, dans le cas où l'un des immeubles abrite des machines, un garage public d'automobiles, une salle de spectacle ou autre exploitation susceptible d'engendrer des bruits ou trépidations⁵⁷.

⁵⁶ POUJADE Laurent, entretien en Aout 2023

⁵⁷ Académie d'Architecture, *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957 p. 93

1.7.2.2. *Dans le cas d'un contre-mur*

Le contre-mur est un petit mur que l'on bâtit joignant un mur séparatif, pour garantir ou fortifier celui-ci⁵⁸. Un contre mur est décrit à l'article 674 du code civil comme l'ouvrage prescrit par les règlements et les usages.

« Celui qui fait creuser un puits ou une fosse d'aisance près d'un mur mitoyen ou non, celui qui veut y construire cheminée ou âtre, forge, four ou fourneau, y adosser une étable, ou établir contre ce mur un magasin de sel ou amas de matières corrosives, est obligé de laisser la distance prescrite par les règlements et usages particuliers sur ces objets, ou à faire les ouvrages prescrits par les mêmes règlements et usages, pour éviter de nuire au voisin. »⁵⁹

Dans ce cas d'espèce, en l'absence de titre définissant la propriété des murs, les garanties techniques sur la solidité du contre-mur ne sont pas dans le champ des compétences des Géomètres-Experts il est préférable d'interpréter le mur et le contre-mur comme faisant partie d'une unité dans les parties occupées en commun pour préserver les propriétés contigüës.

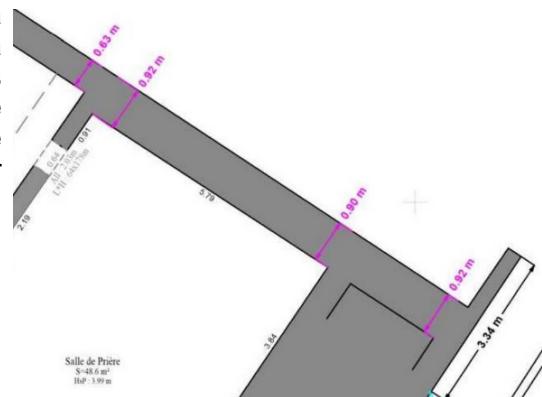


Figure 3 : Contre-mur

1.7.2.3. Dans le cas d'un mur entre bâtiments

Dans le cas d'un mur situé entre des bâtiments, ce mur constitue la limite de propriété.

Lorsque les titres de deux propriétés indiquent que les murs, qui séparent les bâtiments, sont mitoyens sans aucune désignation spéciale, on doit interpréter en ce sens, que lesdits murs sont mitoyens seulement dans les parties occupées en commun, y compris les pieds d'ailes et les solins.

À titre de rappel, la mitoyenneté existe à deux conditions : limite à l'axe du mur et indivision de l'ouvrage (matériaux).

Les titres doivent être clair et formel. Ainsi l'acte intervenu entre deux voisins, qui met à la charge de l'un d'eux seulement, les réparations du mur séparatif, ne suffit pas pour détruire la présomption légale de mitoyenneté.

Dans ce cas d'espèce, le Géomètre-expert peut considérer la mitoyenneté comme un fait reconnu par tous et il peut proposer une convention de mitoyenneté pour assurer les règles de gestion de celui-ci.

⁵⁸ Académie d'Architecture, *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957 p. 127.

⁵⁹ Article 1593 du code civil.

Concernant la représentation de la limite, lorsque le mur est la limite, on pourrait imaginer que la limite corresponde à l'épaisseur du mur. Ainsi, cela justifierait facilement l'exhaussement sur l'ensemble de l'épaisseur du mur ou en conservant l'axe.

Les limites de propriétés doivent correspondre à l'axe du mur au niveau du sol. Premièrement car la limite existait et existera indépendamment de l'ouvrage. Puis, par prudence, le conseil est de limiter l'exhaussement à la limite de propriété représentée par l'axe du mur au niveau du sol.

L'exception à cette règle est dans le cas du contre-mur car la surépaisseur justifie que la limite ne soit pas à l'axe du mur au niveau du sol.

La reconnaissance des limites retient les éléments existants au niveau du sol pour la définition de la limite mais le relevé de l'ensemble du mur dans l'espace est nécessaire pour mettre en évidence les conséquences de la limite de propriété par rapport au mur en élévation. Dans le cas d'un mur sur plusieurs niveaux, il y a lieu de faire la moyenne des axes des murs par niveau et de la comparer avec l'axe du mur au sol.

Il est possible qu'au rez-de-chaussée un voisin ait fait un doublage ou un contre-mur, qui entraînerait une erreur dans la position de l'axe du mur. Aussi étudier les conséquences de la position de la limite au sol sur la propriété des ouvrages en élévation.

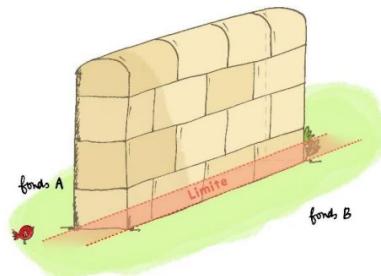


Figure 4 : Limite en épaisseur

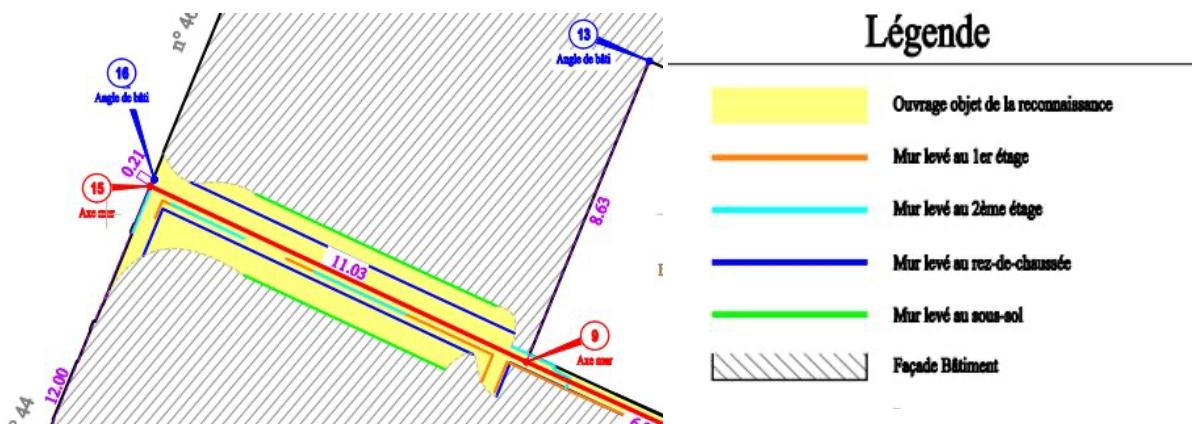
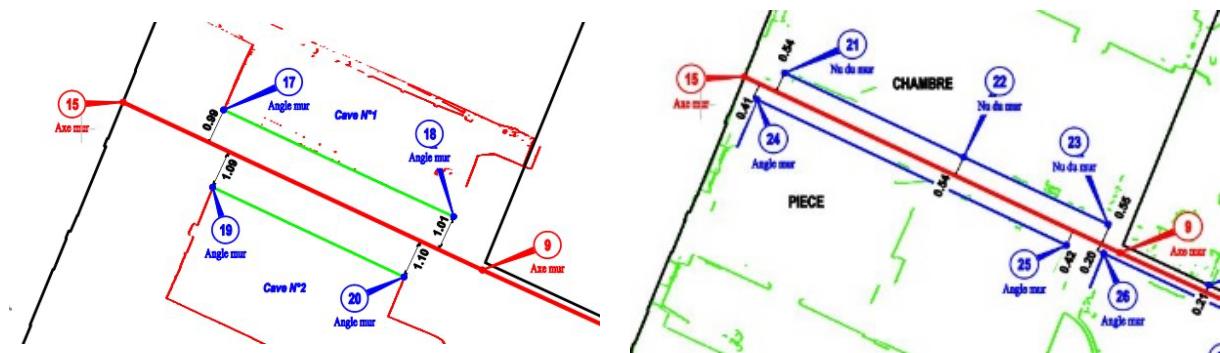


Figure 5 : Extrait d'un plan de reconnaissance de limite et sa légende

Relever le mur sur tous les étages permet de vérifier qu'il n'y a pas d'exhaussement par l'intérieur, de donner les distances d'ancrage par niveau dans un devoir de conseil.

Sous-sol

Rez-de-chaussée



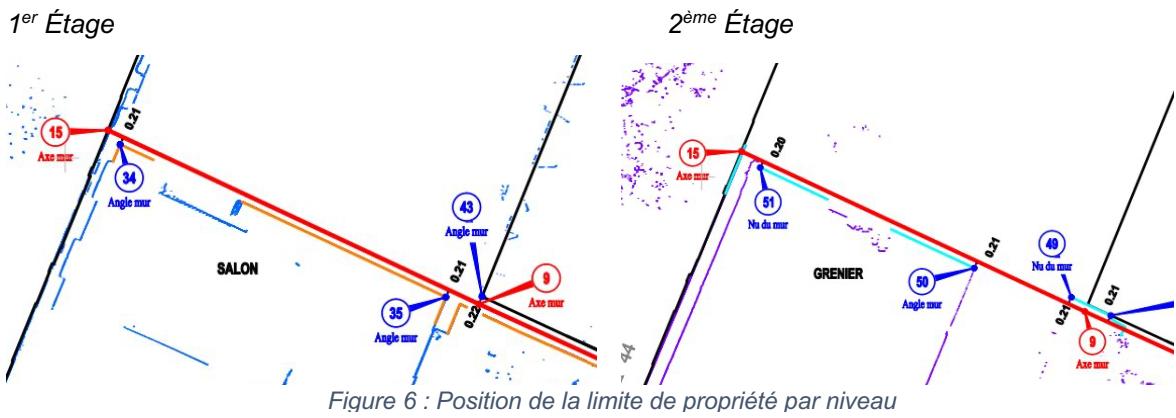


Figure 6 : Position de la limite de propriété par niveau

1.7.2.4. Dans le cas d'un mur avec le Domaine Public

Dans le cadre où il est mitoyen avec un bâtiment privé, type collège, lycée ou bâtiment militaire, aucune règle ne s'oppose à ce que l'Etat ou une personne de droit public soit propriétaire d'un bien en mitoyenneté même si le bien appartient au domaine public⁶⁰. Dans ce cas, l'analyse de domanialité consiste à classer le mur dans le domaine privé de la collectivité.

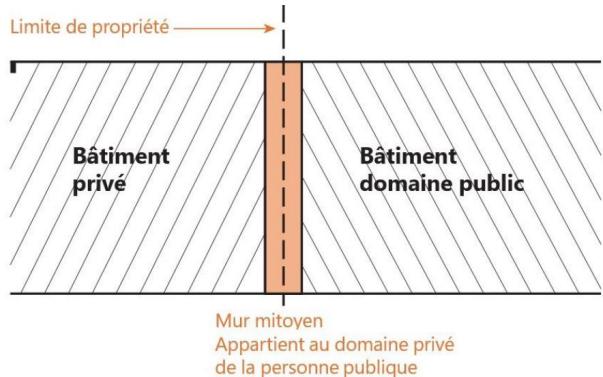


Figure 7 : Mur mitoyen avec le domaine public

1.8. La mitoyenneté

En l'absence d'indication dans les titres pour fixer les limites des propriétés foncières, le Géomètre-Expert étudie les ouvrages afin de proposer une limite entre les propriétés contigües. La propriété des murs séparatifs peut être exclusive, c'est le cas quand la limite est au pied du mur, ou elle peut être mitoyenne.

La mitoyenneté existe à deux conditions, la limite à l'axe du mur et l'indivision de l'ouvrage⁶¹. Comme présentée en introduction, la mitoyenneté est un principe ancien consacré par le code civil après la révolution française. Les articles 653 et 654 définissent l'appartenance des murs, dans le contexte de 1804 où recourir aux services d'un notaire coûte cher, les parties se plaçant dans l'un des cas prévus par l'article 653 n'ont pas besoin de titre : la loi protège leur propriété⁶².

En ce qui concerne la reconnaissance des limites, on retiendra que lorsqu'il y a mitoyenneté, la limite de propriété passe par l'axe de l'ouvrage.

1.9. La possession et la prescription

Pour déterminer la propriété et les droits associés aux biens immobiliers, la distinction entre possession et la prescription est importante en droit civil.

⁶⁰ CA d'Amiens 1re, 14 octobre 2004

⁶¹ Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinaires sur l'acte foncier*, dernière visite en Juillet 2023 p. 154

⁶² HUCK Alain, *Bornage / Délimitation / Mitoyenneté*, Préparation à l'examen de Géomètre-Expert Foncier DPLG – Module 3B « Aménagement de la propriété », École Supérieure des Géomètres et Topographes, Juin 2021

La possession, qui représente le pouvoir de fait sur la chose, est un moyen de prouver la propriété, en complément des titres de propriété.

La possession se réfère à la détention physique d'un bien, tandis que la prescription quant à elle est un mécanisme juridique qui permet à une personne d'acquérir des droits sur un bien par le biais d'une possession continue pendant une période déterminée par la loi.

Pour accéder à la possession par la prescription l'occupant du bien immobilier doit prouver que pendant toute la période il s'est occupé du bien par l'exercice d'actes matériels (le corpus), et qu'il avait l'intention de se comporter en tant que propriétaire (*l'animus domini*) conformément à l'ancien article 2229 du code civil :

« Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire. »⁶³

Le délai de prescription est de 30 ans au moins comme le décrit l'ancien article 2262 du code civil :

« Toutes les actions, tant réelles que personnelles, sont prescrites par trente ans, sans que celui qui allègue cette prescription soit obligé d'en rapporter un titre ou qu'on puisse lui opposer l'exception déduite de la mauvaise foi. »⁶⁴

La prescription acquisitive est un jugement⁶⁵. Le Géomètre-Expert ne peut donc pas consacrer la possession mais il peut la constater. La possession peut être régularisée à l'amiable par les parties, à l'aide d'un plan de division de la propriété prescrite et un acte de mutation en cas d'accord des parties à l'amiable. En cas de refus de la possession, ce sera au juge de la consacrer et il faudra un plan de division pour enregistrer cette décision de justice.

Dans le cas de discordance entre la limite de propriété et la limite de possession, il faut transformer la reconnaissance de limite en un rapport mettant en évidence la discordance et donnant les solutions amiables et judiciaires. Le possesseur devra alors faire une action en revendication de l'ouvrage. Je suis contre la consécration de la possession des Géomètres-Experts dans leurs documents.

Ce cas de la discordance amène à étudier les différents modes d'établissement de la mitoyenneté.

Le mur est conçu mitoyen, dans ce cas les riverains s'accordent sur la construction à frais communs. La convention de construction sur la ligne séparative et à frais communs peut être notariée et publiée. En pratique, c'est rarement le cas, et l'accord est généralement verbal. La construction à frais communs est une présomption suffisante de la mitoyenneté⁶⁶.

Le mur est « né » mitoyen, il est 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. En l'absence d'accord du voisin, la construction à cheval sur la limite est une voie de fait.

La mitoyenneté s'acquiert par prescription, les règles applicables sont celles relatives à la prescription de la propriété. La possession doit être trentenaire. La mitoyenneté ne se perd pas par un non-usage trentenaire du mur et la mitoyenneté prescrite ne l'est que pour la partie du mur servant d'appui⁶⁷.

Si les conditions de la présomption sont réunies, la mitoyenneté étant le principe et la non-mitoyenneté l'exception, la possession doit partir du principe que le mur est mitoyen.

⁶³ Article 2229 du code civil

⁶⁴ Article 2262 du code civil

⁶⁵ PIECHOWSKI Ambroise, *Aménagement Durable du Territoire*, version 3 – Aout 2019

⁶⁶ Cass. 3e civ., 4 janvier 1973

⁶⁷ Cass. Civ 3eme 7 oct 1980 bull. civ. III n°150, livre de 1986 p 134

1.10. Production de la reconnaissance des limites avec des murs de bâtiment

La reconnaissance de limite doit respecter les lois pour être juridiquement valable. Elle ne doit pas être translatable de propriété et quand cela arrive, cela met en jeu la responsabilité du Géomètre-Expert.

L'opération de bornage établi par le Géomètre-Expert, ne doit pas déguiser une mutation de la propriété entre deux fonds contigus.(absence de document d'arpentage et d'acte antérieur)

La reconnaissance des limites commence par l'analyse des titres, un accès facilité pour la profession de Géomètre-Expert au fichier immobilier, aux actes correspondants ainsi que l'aide de l'intelligence artificielle pour le traitement des données contenues dans ces actes, permettront d'améliorer le travail des Géomètres-Experts et le service rendu aux propriétaires.

En reconnaissance de limite, dans le cas où l'ouvrage est la limite, son épaisseur correspond à la limite conformément au droit du sol. Mais la limite existait avant et existera après l'ouvrage, c'est pour cela qu'il est risqué de considérer que la propriété du sol correspond à l'épaisseur du mur. La propriété du sol l'emporte sur la propriété du dessus et du dessous comme présume l'article 552⁶⁸.

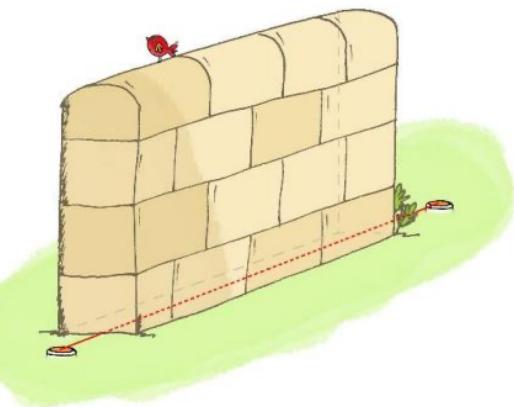


Figure 8 : Limite à l'axe du mur

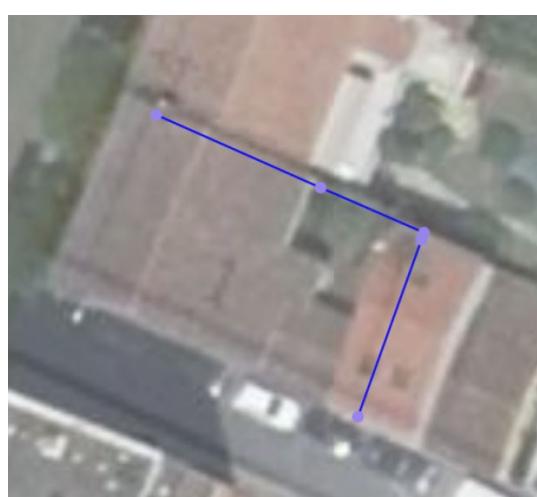


Figure 9 : RFU en milieu bâti

Cette analyse permet l'intégration dans GEOFONCIER en tant que tel de la reconnaissance des limites dans un souci de communication du travail réalisé.

Une limite de propriété est un trait passant par deux points. Sauf plan de division où la position des ouvrages le nécessite ou l'envie du propriétaire, justifiant la création d'une limite avec une baïonnette (une limite qui présente une forme courbée ou angulaire, plutôt qu'une ligne droite, entre deux points de référence est désignée comme baïonnette.), une limite de propriété définie dans une reconnaissance de limite ne peut pas comporter de limite en forme de baïonnette.

⁶⁸ Article 2262 du code civil : *La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre "Des servitudes ou services fonciers". Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.*

La reconnaissance des limites n'est pas translatable de propriété. Il arrive parfois que la limite de propriété proposée par le Géomètre-Expert soit en discordance avec les signes de possession.

Consacrer la possession reviendrait à transférer la propriété et ce n'est pas le rôle de la reconnaissance de limite. Dans ce cas, il faudrait transformer la reconnaissance de limite en rapport mettant en évidence la discordance entre la limite de propriété et la limite de la possession avec en devoir de conseil les démarches à réaliser pour régulariser la situation en cas d'accord des parties ou servant de carence en cas de désaccord des parties. Le géomètre-expert n'a pas d'obligation de résultat, mais une obligation de conseil et de moyens⁶⁹.

Le plan de la reconnaissance de limite doit avoir des explications par une légende claire, des signes conventionnels utilisés ainsi que des explications des termes techniques ou juridiques qui pourraient être incompréhensibles ou mal interprétés par des non-professionnels

À la vue de son devoir d'information, il est préférable de proposer de lire aux parties la reconnaissance des limites avant de recueillir leurs signatures, cela pouvant être facilement fait en Visio.

La reconnaissance de limite doit être, pour prendre son caractère définitif :

- réalisée de manière contradictoire
- constatée par un procès-verbal
- signée par toutes les parties intéressées⁷⁰.

1.11. La carence

En l'absence d'accord sur sa proposition de limite, le Géomètre-Expert établit un procès-verbal de carence qui explique les difficultés rencontrées à un instant « t ». Dans le cas où les parties ne se concilient pas ou si la cause de la carence ne peut être résolue, il devient définitif. Mais si les parties viennent à trouver un accord à la suite de la rédaction du procès-verbal de carence, ce dernier devient caduc. Ce document permet à la partie la plus diligente de saisir le Tribunal judiciaire afin de voir le juge trancher sur la position de la limite de propriété.

1.12. Prévention des conflits, démolition et surélévation, rôle de conseil sur projet

Le travail du Géomètre-Expert est de fixer la limite de propriété au sol, mais au titre du devoir de conseil, il doit mettre en évidence les conséquences de la fixation des limites de propriété dans l'ensemble de l'espace (surfonds et tréfonds) dont le propriétaire à l'usage. Le Géomètre-Expert est un professionnel et à ce titre, a le devoir de conseiller son client sur les conséquences de la fixation de limite de propriété, et notamment sur des murs séparatifs.

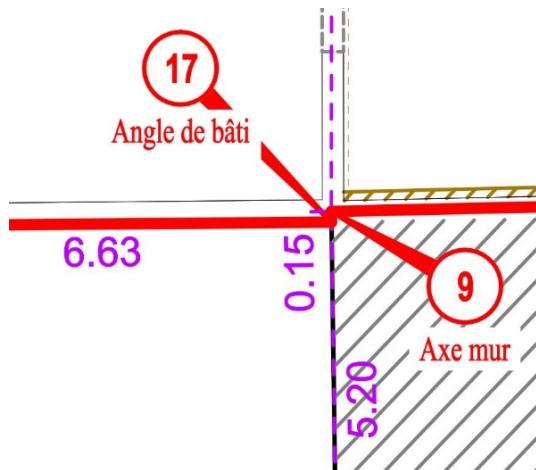


Figure 10 : Limite en forme de baïonnette

⁶⁹ Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinaires sur l'acte foncier*, dernière visite en Juillet 2023 p. 43

⁷⁰ Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinaires sur l'acte foncier*, dernière visite en Juillet 2023 p. 43

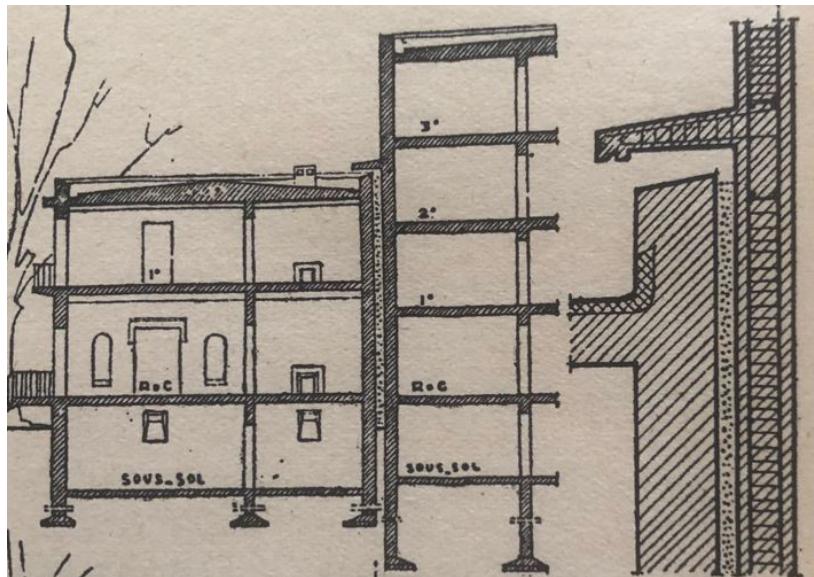
1.12.1. Dans le cas d'une limite de propriété au pied d'un mur séparatif de bâtiment

Le propriétaire d'un mur séparatif élevé en entier sur son sol et lui appartenant exclusivement, aura droit au passage nécessaire pour l'entretien de ce mur. Bien que la servitude dite « de tour d'échelle » qui existait dans l'ancien droit n'ait pas été reprise dans le code civil. Les nécessités de la pratique imposent la solution admise par les tribunaux. Le riverain du mur séparatif peut en acquérir la mitoyenneté conformément aux articles 660 et 661.

Acquérir la mitoyenneté peut être intéressant dans plusieurs circonstances en raison des droits et avantages qui y sont associés. Il est avantageux de partager la propriété et le contrôle d'un mur séparatif avec un voisin, que ce soit pour des raisons économiques, de bon voisinage, de stabilité juridique ou de droit de passage. Cependant, la décision d'acquérir la mitoyenneté doit être prise en fonction des besoins et des préférences spécifiques de chaque situation.

1.12.2. Dans le cas de deux murs privatifs

Afin d'éviter l'humidité ou que des corps étrangers ne pénètrent entre les murs, cet espace est surmonté d'une corniche. Cette corniche sera en surplomb de la propriété voisine, elle sera construite, entretenue et retirée par le propriétaire de l'héberge la plus haute.



Cette corniche peut être considérée comme une servitude plutôt qu'un empiètement. Il est important de noter que pour établir une servitude de manière formelle et légale, il est nécessaire de respecter les qualifications juridiques appropriées. Bien que ce service soit accordé d'un fonds à l'autre au bénéfice des propriétaires contigus, il convient de prendre en compte les exigences légales pour créer une servitude en bonne et due forme.

Figure 11 : Cas de deux murs privatifs

1.12.3. Dans le cas où le mur séparatif empiète

L'empiètement est une atteinte au droit de propriété, la démolition est un droit sanctionnant l'empiètement. La loi est dure, mais c'est la loi (en latin : *dura lex, sed lex*), ce principe juridique justifie la notion d'empiètement.

Pour régulariser un empiètement, la loi prévoit une option : la régularisation moyennant une indemnité. Cette régularisation permet de résoudre le litige de manière légale et équitable par la réalisation d'une division foncière et de la cession de la mitoyenneté. L'indemnité peut être déterminée par un accord entre les parties ou être établie par un tribunal en cas de désaccord. Généralement, l'indemnité est

versée par le propriétaire responsable de l'empiètement au propriétaire initial pour compenser le préjudice subi. Cette régularisation permet de respecter les droits de propriété tout en évitant la démolition complète de la structure concernée.

1.12.4. Dans le cas du mur mitoyen

La bonne connaissance du Géomètre-Expert des articles du code civil suivants permet de conseiller les clients dans le cas de murs mitoyens :

- Article 655 : Obligation d'entretien (gestion)
- Article 656 : Droit d'abandon (gestion et propriété)
- Articles 657, 662, 663 et 665 : Droit de construire (gestion et propriété)
- Articles 658 et 659 : Droit d'exhaussement (gestion et propriété)

Son devoir de conseil lui impose de connaître l'ensemble des règles de la mitoyenneté.

Nul n'est censé ignorer la loi (en latin : *Nemo jus ignorare censemur ou Ignorantia juris non excusat*) est un principe juridique qui empêche une personne de se défendre d'avoir commis une faute ou une infraction en disant qu'elle ne connaissait pas la loi, le Géomètre-Expert n'échappe pas à cette maxime au regard de son devoir de conseil.

2. L'étude de mur séparatif

2.1. Préambule

La propriété d'un mur, en raison de son caractère séparatif, peut être sujette à des incertitudes, car elle n'est pas nécessairement exclusive. En effet, le droit français a introduit la notion de mitoyenneté. Les murs séparatifs n'obéissent pas aux mêmes règles selon leur statut, privatif ou mitoyen. Il n'est pas facile de savoir si un mur séparatif est privatif ou mitoyen et les conséquences pour sa gestion ne sont pas les mêmes.

Cette partie va présenter comment décrire l'appartenance des murs séparatifs entre bâtiments. La prestation est nommée « Étude de mur séparatif », la mitoyenneté étant une possibilité de conclusion, intituler cette prestation « analyse de mitoyenneté » pourrait induire en erreur les lecteurs de ces études⁷¹.

Pour être séparatif, un mur doit être au pied ou à l'axe d'une limite de propriété. Seul le travail du Géomètre-Expert peut le certifier par l'intermédiaire d'une reconnaissance de limite. Nous avons analysé cette prestation, monopole de la profession comme le décrit l'article 1^{er} de la loi du Loi n° 46-942 du 7 mai 1946

« Le géomètre-expert est un technicien exerçant une profession libérale qui, en son propre nom et sous sa responsabilité personnelle, réalise les études et les travaux topographiques qui fixent les limites des biens fonciers et, à ce titre, lève et dresse, à toutes échelles et sous quelque forme que ce soit, les plans et documents topographiques concernant la définition des droits attachés à la propriété foncière, tels que les plans de division, de partage, de vente et d'échange des biens fonciers, les plans de bornage ou de délimitation de la propriété foncière. »⁷²

Comme nous l'avons vu précédemment, un bien foncier est un espace, la propriété foncière est le droit sur cet espace. Les droits attachés de à ces espaces sont sa division et la fixation de ses limites. Un mur séparatif n'est pas un espace, la définition de ses limites, sa division, sa cession, sa gestion... n'est pas du monopole du Géomètre-Expert. Le législateur n'a pas donné la compétence à un professionnel plus qu'à un autre pour définir, gérer la propriété de celui-ci.

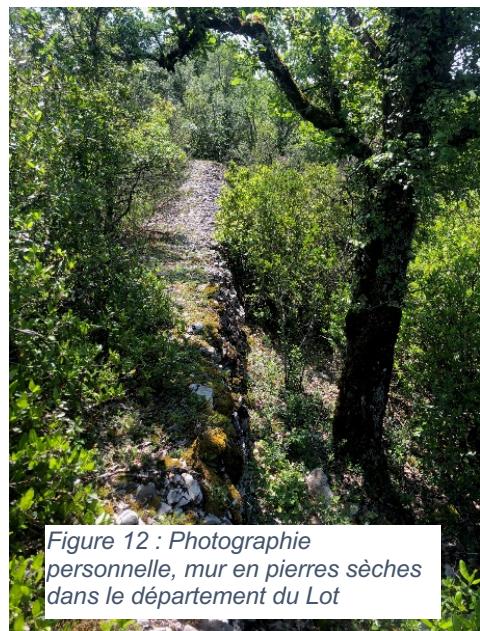


Figure 12 : Photographie personnelle, mur en pierres sèches dans le département du Lot

Les murs séparatifs sont des biens immobiliers, la publicité foncière est obligatoire pour tous les actes conférant à leur bénéficiaire un droit réel principal sur un immeuble. L'étendue du droit de propriété d'un bien foncier doit être définie dans les différentes dimensions de l'espace dans l'acte du notaire.

Il n'existe pas de définition technique et encore moins juridique du mur. La loi ne détermine ni l'épaisseur, ni les matériaux qui doivent être employés pour sa construction. En l'absence de règles légales, c'est aux tribunaux qu'est revenu le soin de proposer une définition technique du mur. Un mur est un ouvrage en maçonnerie d'épaisseur variable, formée de matériaux superposés et liés avec du mortier. La définition se réfère à la technique en usage lors de la rédaction du code civil, c'est-à-dire essentiellement à celle du mur porteur en maçonnerie. Selon les usages locaux, il peut aussi être constitué de pierres sèches superposées.

⁷¹ HUCK Alain, entretien du 3 Décembre 2021

⁷² Loi n° 46-942 du 7 mai 1946 instituant l'Ordre des géomètres experts

La jurisprudence a eu l'occasion de préciser qu'il est indifférent que la chose soit fixée au sol à titre provisoire ou définitif. En tout état de cause, dès lors qu'elle adhère au sol elle est constitutive d'un immeuble par nature et sa propriété doit être décrite dans un titre.

2.2. Définition du principe et cadre juridique

La mitoyenneté d'un mur ne fait pas de doute dans le cas où :

- les titres le mentionnent expressément comme tel
- il a été édifié sur la limite séparative à frais commun par les copropriétaires.
- un propriétaire l'avait imposé au motif de l'article 663 du code civil⁷³.

En l'absence de titre, c'est le juge qui tranchera sur la propriété du mur séparatif en application de présomption légale de mitoyenneté décrite dans l'article 653.

« Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire. »⁷⁴

Le Géomètre-Expert doit connaître les règles d'appartenance décrite dans les articles 653 et 654 du code civil pour en cas d'absence d'indication dans les titres et de marques du contraire, définissant la position de la limite par rapport à ces ouvrages. Le Géomètre-Expert, en tant que professionnel, doit aussi connaître la majeure partie des règles décrites dans les articles 655 à 665 au titre du devoir de conseil pour ses clients. Les limites de propriétés définies entraînant des conséquences sur les droits des propriétaires contigus.

Fort de ses compétences en la matière, il ne reste en théorie au Géomètre-Expert qu'à connaître la notion d'héberge pour être un spécialiste du mur séparatif. Cette notion est facile quand on a compris l'ensemble des autres règles de la mitoyenneté.

Comme évoqué précédemment, le mur n'est pas un espace. Son étude ne peut donc pas être un acte foncier au sens de l'article 1 de la loi de 1946.

Spécialiste du contradictoire, il est dommage de limiter son étude à un simple avis d'expert non-contradictoire. De plus, dans le cas où l'étude de mur séparatif préconiserait des travaux de régularisation de fait, comme un DA de mitoyenneté, une convention, un règlement d'expert ou un compte de mitoyenneté, il serait délicat de se proposer pour réaliser ces prestations conformément aux règles de déontologie.

L'étude de mur séparatif n'est donc ni, un acte foncier, ni un avis d'expert, mais une prestation connexe qui peut être réalisée par un Géomètre-Expert comme un dossier d'urbanisme par exemple.

L'étude de mur séparatif contradictoire, en tant que mission d'expertise, peut permettre par la signature des parties et du Géomètre-Expert, garant par sa signature, des indications données dans l'étude, de fixer un accord des parties sur la propriété du mur en élévation à un instant « t ».

La principale difficulté réside dans le fait qu'elle n'est pas, contrairement à la limite considérée comme figée dans le temps (une limite est considérée comme permanente du fait qu'elle soit inscrite dans les documents officiels de propriété et reconnue légalement. On peut donc considérer, la limite comme stable et immuable dans le temps), on peut acquérir ou renoncer à une mitoyenneté qui, de plus, peut n'être que partielle sur un ouvrage. L'étude de mur séparatif permet de connaître l'étendue de la mitoyenneté entre deux constructions.

⁷³ MAZUYER François et RIGAUD Philippe, « Le bornage entre résolution et prévention des conflits », Ed. Publi-topex, mai 2013 p. 64

⁷⁴ Article 653 du code civil

2.3. Préparation de la prestation

La prestation commence par, l'analyse de la reconnaissance des limites, réalisée au préalable par le Géomètre-Expert. Elle permet de savoir où est la limite par rapport à l'ouvrage. Le mur est une conséquence de la limite. L'exception à cette analyse de la reconnaissance de limite est quand les limites sont entièrement définies par des murs de bâtiments. Dans ce cas, il n'y a plus besoin de bornage, la limite étant certaine, reconnue et matérialisée, il faut quand même vérifier qu'il y ait un mur mitoyen ou deux murs contigus⁷⁵.

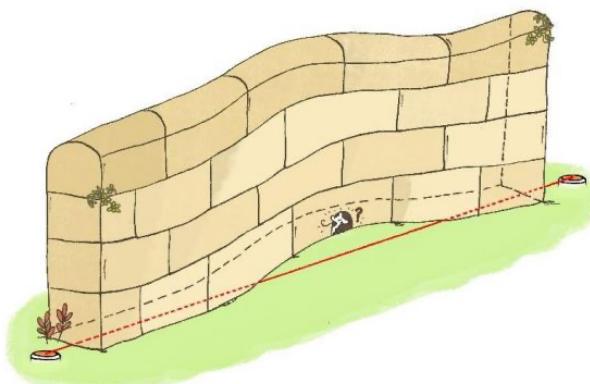


Figure 13 : Mur non-séparatif

Dans le cas d'une limite au pied d'un mur, la propriété des matériaux de celui-ci est obligatoirement la propriété de celui sur lequel elle se trouve sauf preuve du contraire conformément à l'article 553 du code civil.

« *Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment.* »⁷⁶

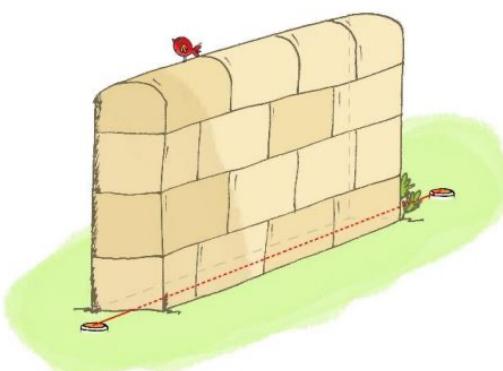


Figure 15 : Limite à l'axe du mur séparatif

Si le mur n'est pas au pied ou sur la limite, on ne peut pas parler de mur séparatif.

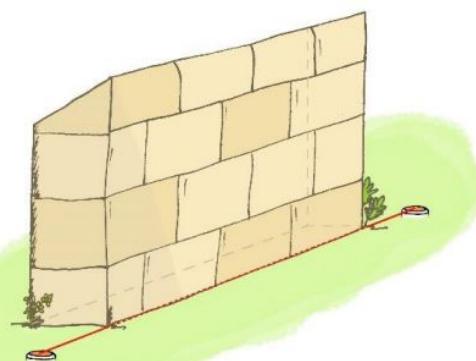


Figure 14 : Limite au pied du mur séparatif

Dans le cas d'une limite sur le mur, il faut étudier la propriété du mur en élévation car celle-ci ne peut pas être exclusive.

La mitoyenneté permet une propriété collective de cet ouvrage, d'en faciliter la gestion et l'exploitation, et surtout d'en assurer la pérennité, sans remettre en cause l'existence de la limite séparative entre les fonds sur lesquels repose l'ouvrage.

⁷⁵ Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinaires sur l'acte foncier*, dernière visite en Juillet 2023 p. 54

⁷⁶ Article 553 du code civil

2.4. Le relevé des lieux

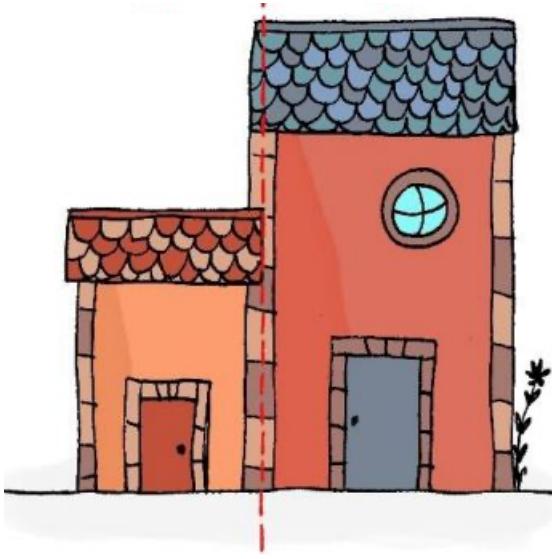


Figure 17 : Limite à l'axe du mur entre bâtiments

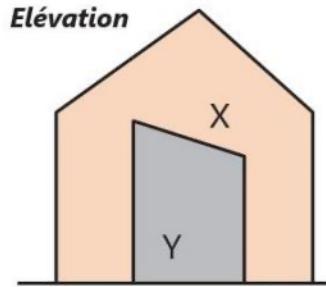


Figure 16 : Vue en élévation

Le relevé des lieux permet la réalisation d'un plan du mur en élévation.

Ce relevé est un complément du relevé réalisé lors de la reconnaissance des limites. On attache une attention particulière aux marques du contraire de la mitoyenneté, qui est le principe en matière d'ouvrages séparatifs, et aux signes de possession.

La lasergrammétrie est technique de mesure la plus adaptée dans ce cas. Le relevé par scanner laser est une technique complémentaire aux techniques de relevé classiques. Un laser scanner n'est autre qu'une station totale motorisée dont la fréquence d'acquisition est de centaine de milliers de points par secondes. De ce fait, on parle de nuage de points, points ne que l'on vient sélectionner une fois au bureau pour réaliser les différents plans⁷⁷.



Figure 18 : Traitement de données Lasergramétriques

⁷⁷ CALI José et VERDUN Jérôme, *Lasergrammétrie* Préparation à l'examen de Géomètre-Expert Foncier DPLG – Module GT67 « Science de la mesure », École Supérieure des Géomètres et Topographes, Mars 2021

2.5. Analyse des lieux

Les marques du contraire sont décrites dans l'article 654 du code civil qui régit les règles de non-mitoyenneté des murs séparatifs.

« *Il y a une marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné. Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtiissant le mur. Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.* »⁷⁸

On appelle chaperon, les tuiles, ardoises, placées en haut d'un mur et qui empêchent la pluie de ruisseler le long de ce mur.

Les chaperons à un seul égout rejettent leurs eaux d'un seul côté, le mur qu'ils surmontent est présumé appartenir au seul propriétaire qui reçoit ces eaux. Cette règle vient répondre à l'article 681 du code civil.

« *Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.* »⁷⁹

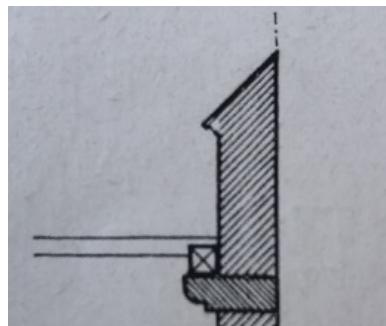


Figure 19 : Chaperon à un seul égout

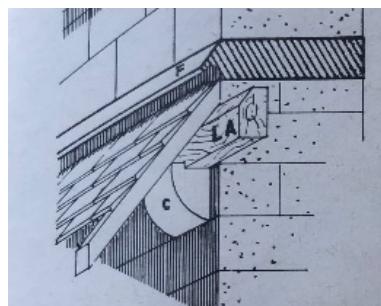


Figure 20 : Filets de pierre

Les filets de pierre et corbeaux mis en bâtiissant le mur, dénoncent d'anciens adossements qui ont motivé la construction de ce mur, ceux-ci présument la propriété exclusive de celui du côté duquel ils sont situés. Mais des filets et corbeaux ne suffisent pas à indiquer la non-mitoyenneté car ils peuvent avoir été placés à l'insu du voisin. La date de leur réalisation est également un élément crucial à prendre en compte. En effet, la chronologie des aménagements peut jouer un rôle important dans la détermination de la propriété et de la mitoyenneté du mur.

Les marques de non-mitoyenneté s'étendent à toute la hauteur du mur car les caractéristiques du chaperon à un simple égout et les filets et corbeaux sont cumulatifs.

Lorsqu'il y a une marque de non-mitoyenneté, c'est à celui des voisins qui prétend la copropriété du mur, malgré cette marque contraire à sa prétention, qu'incombe l'obligation d'en apporter la preuve.

En raison du caractère limitatif de l'article 654, la preuve de la propriété d'un mur, présumé mitoyen, ne peut être faite par témoins, que si le mur a été construit par ses auteurs et à leurs frais.

⁷⁸ Article 654 du code civil

⁷⁹ Article 681 du code civil

La présomption de mitoyenneté de l'article 653 du code civil, existe seulement pour les murs formant séparation entre bâtiments ou servant de clôture entre cours et jardins. En l'absence de titre, lorsque des ouvrages dépendant d'héritages distincts, sont adossés de part et d'autre, à un mur séparatif, il y a présomption de mitoyenneté pour toutes les parties occupées en commun, mais pour ces parties seulement.

Comme lorsque cela est indiqué dans les titres, des bâtiments adossés de part et d'autre d'un mur séparatif nous permettent d'interpréter que la limite de propriété est à l'axe du mur entre bâtiments

La question de l'intérêt d'en faire mention se pose alors que les conclusions sont les mêmes. L'interprétation de la volonté des parties n'est possible que par écrit, d'où l'intérêt de faire un maximum de mentions dans les titres qui sont publiés.

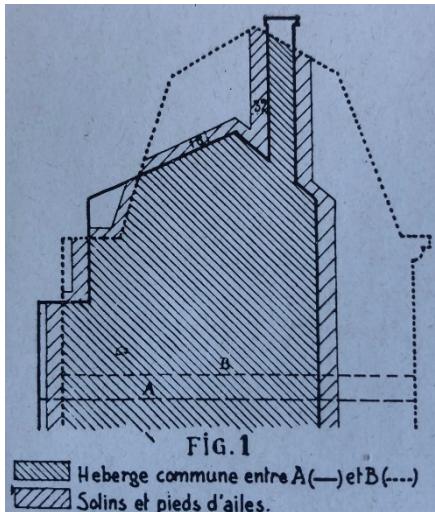


Figure 21 : Croquis d'héberge

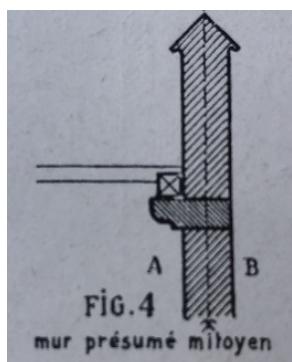


Figure 22 : Chaperon à deux égouts

Le code civil **énonce** que lorsque des éléments ou des indications permettant d'établir la mitoyenneté (le fait qu'une propriété partage une limite ou une frontière avec une autre) ne sont pas clairement présents ou évidents, le juge n'est pas tenu de les prendre en considération ou de les suivre dans sa décision.

En d'autres termes, la présence de signes de mitoyenneté peut influencer la façon dont une affaire est traitée par la justice, mais leur absence ne lie pas automatiquement le juge à une décision particulière.

Chaperon à deux égouts, les eaux sont reçues par les deux propriétaires contigus conformément à l'article 681 du code civil.

C'est l'application de l'article 681 qui est la présomption légale pour définir une limite de propriété à l'axe d'un mur avec un chaperon à deux égouts.

Dans l'hypothèse d'un mur pignon sans vestiges, le sol sur lequel le bâtiment est construit est censé appartenir au propriétaire du bâtiment, la présomption légale de mitoyenneté de l'article 653 du code civil n'est pas applicable⁸⁰.

S'il n'existe de bâtiment que d'un côté du mur, la mitoyenneté de ce mur ne se présume pas. Ainsi le mur qui sépare un bâtiment d'un jardin n'est pas réputé mitoyen. Il en serait autrement s'il subsistait du côté non bâti des traces d'anciennes constructions

Les débords de toits ne doivent pas surplomber la propriété voisine, dans le cas contraire, cela constitue un empiètement qu'il peut être obligé de déplacer, même si cela contraint la modification de la toiture.



Figure 23 : Photographie personnelle, mur avec vestige de bâtiment adossé

⁸⁰ Académie d'Architecture, *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957 p. 21

Si le dépassement de la gouttière n'est pas contesté pendant 30 ans, une action pour la reconnaissance de la servitude de surplomb peut être engagée.

L'héberge est la limite des constructions adossées à un mur, aux limites de l'héberge il y a lieu d'ajouter en vertu d'un usage constant, les solins sur 16 cm de hauteur et les pieds d'aile sur 33 cm de largeur.

Lorsque l'existence antérieure d'un ouvrage disparu est indiquée par des traces, l'ancienne héberge est présumée d'après ces traces.

2.6. Le contradictoire

Tel que dit dans le 1, le Géomètre-Expert recherche tous documents afin de réunir les preuves permettant l'identification de la propriété des murs, notamment, les actes divers, plans divers, photographies aériennes et terrestres, documents cadastraux, l'étude d'ancienne demande d'urbanisme et réalise un relevé préalable qui lui permet après l'écoute des dires des parties d'avoir un échange avec eux pour affiner sa proposition de limite.

La recherche des riverains et convocations est dans le prolongement du travail réalisé pour la reconnaissance des limites. Le contradictoire permet au Géomètre-expert d'établir des faits. Les faits sont des éléments reconnus par les parties. Le contradictoire permet aussi au Géomètre-Expert d'examiner d'autres documents présentés par les parties lors du débat contradictoire qui peuvent être de plusieurs natures, conventions non publiées, plans, et autres.

La présomption de mitoyenneté peut être écartée si l'un des voisins apporte la preuve que le mur qui clôture son terrain est sa propriété exclusive. Il peut le faire par tous moyens.

2.7. Analyse expertale

Comme mentionné dans la première partie, le Géomètre-Expert doit faire en sorte que la définition de la limite soit juridiquement valable en respectant la prescription légale de l'article 653 du code civil⁸¹.

Cet article établit une hiérarchie de la preuve de mitoyenneté.

- Les titres (acte notarié ou décision de justice qui a tranché la question)

Il est impératif que le document soit commun aux deux propriétaires. Si ce n'est pas le cas, il reste quand même une présomption.

- Les marques du contraire

La loi énumère les marques qui établissent le caractère de non-mitoyenneté à l'article 654 du code civil⁸².

- La présomption de mitoyenneté

La mitoyenneté est le principe, la non-mitoyenneté l'exception.

Lorsqu'il y a un conflit entre un titre qui stipule que le mur est privatif et des marques du contraire, c'est le titre de propriété qui l'emporte⁸³.

⁸¹ « Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire. »

⁸² « Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné. Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtiissant le mur. Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre. »

⁸³ CA Colmar 2^{ème}, 20 Janvier 2005

En cas de conflit entre un titre de propriété et une prescription acquisitive, c'est elle qui l'emporte sur le titre plus ancien. Le travail du Géomètre-Expert consiste alors en la communication aux parties des conséquences de la situation et de proposer de la régulariser par un compte de mitoyenneté.

Concernant les marques du contraire, la mitoyenneté étant le principe, l'exception la non-mitoyenneté, il semblerait logique d'indiquer la mention non-mitoyen sur les plans, cependant l'utilisation du terme « privatif » enlève toutes confusions.

2.8. La possession

Au même titre que pour un espace, la possession (pouvoir de fait sur la chose) est un mode de preuve de la propriété avec les titres de propriété. L'occupant du bien immobilier doit prouver que pendant toute la période il s'est occupé du bien par l'exercice d'actes matériels (le corpus), et qu'il avait l'intention de se comporter en tant que propriétaire (*l'animus domini*). Le délai de prescription est de 30 ans au moins.

La prescription acquisitive est un jugement. Le Géomètre-Expert ne peut donc pas consacrer la possession mais il peut la constater. La possession d'un mur peut être régularisée à l'amiable par les parties, à l'aide d'un compte de mitoyenneté de la propriété prescrite et un acte de mutation en cas d'accord des parties à l'amiable. En cas de refus de la possession, ce sera au juge de la consacrer et il faudra payer le mur conformément à un compte de mitoyenneté pour enregistrer cette décision de justice.

Dans le cas de discordance entre la propriété du mur et la possession, il faut le mettre en évidence. Le possesseur pourra alors faire une action en revendication de l'ouvrage et le dépossédé une action en empiètement.

2.9. Production de l'étude de mur séparatif

La prestation commence par un préambule rappelant les conditions pour qu'un mur soit séparatif, les conditions de la mitoyenneté.

Puis sur le modèle du procès-verbal de bornage et de reconnaissance des limites par la désignation des propriétaires concernés, les parcelles concernées ainsi que le contexte de l'étude.

La présentation et la description du débat contradictoire.

La présentation des documents antérieurs.

En l'absence d'indications suffisantes dans les titres et les documents antérieurs, il convient alors d'étudier la nature des lieux et les marques du contraire pour proposer des appartennances des murs. Cette étude passe par la présentation à l'aide de photographies des éléments analysés.

L'analyse expertale et la synthèse des éléments remarquables passe par la présentation de nombreux indices comme les signes de possession, actes anciens, factures anciennes, dires des parties... qui permettent d'attribuer, à un instant donné, de façon certaine la propriété de l'ouvrage.

La conclusion, définie littéralement de la propriété du mur à la lecture des éléments pré-cités.

Enfin, l'avis de l'expert est le devoir de conseil du Géomètre-Expert.

Dans le cas d'une discordance entre le propriétaire du sol et le propriétaire du mur, le Géomètre-expert peut proposer :

- Le rachat du sol au profit du propriétaire du mur à l'aide d'un plan de division
- Le rachat du mur au profit du propriétaire du sol à l'aide d'un compte de mitoyenneté.
- La cession de la mitoyenneté du sol et du mur au profit réciproque à l'aide d'une convention comprenant un DA de cession de mitoyenneté et un compte de mitoyenneté.

L'ensemble de ces solutions étant des mutations de la propriété, elles sont à faire enregistrer par un acte notarié.

Dans le cas où les parties déclarent que le mur séparatif est privatif, il est aussi possible de faire une convention de reconnaissance de non-mitoyenneté du mur. La non-mitoyenneté des murs étant l'exception, ce titre permettra de prouver la propriété non indivise de l'ouvrage.

Lorsque les titres de deux propriétés indiquent que les murs, qui séparent les bâtiments, sont mitoyens sans aucune désignation spéciale, on doit interpréter en ce sens, que lesdits murs sont mitoyens seulement dans les parties occupées en commun, y compris les pieds d'ailes et les solins⁸⁴.

Le titre doit être clair et formel, Ainsi l'acte intervenu entre deux voisins, qui met à la charge de l'un d'eux seulement, les réparations du mur séparatif, ne suffit pas pour détruire la présomption légale de mitoyenneté.

L'étude est complétée par une figure du mur établissant l'élévation des murs séparatifs avec repérage sur un plan au sol des constructions et des limites de propriétés.

À la vue de son devoir d'information, il est préférable de proposer de lire aux parties l'étude de mur séparatif avant de recueillir leurs signatures, cela pouvant être facilement fait en Visio. A défaut de signature, l'étude de mur séparatif peut se transformer en avis d'expert où seul le Géomètre-Expert signe.

2.10. Droits dérivés, prévention des conflits, démolition et surélévation, rôle de conseil sur projet

Dans le cas où le mur est mitoyen, le principe lorsque que l'on veut agir dessus est d'avoir au préalable le consentement du voisin conformément à l'article 662 du code civil.

« L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre. »⁸⁵

Ce consentement est obligatoire pour préserver les droits du copropriétaire, Il est prudent de l'enregistrer par une preuve écrite, une convention.

A défaut, après l'information et un délai raisonnable de non-réponse du voisin sur le projet de travaux sur le mur mitoyen, il faut alors s'adresser au juge des référés pour qu'il nomme un expert chargé de préconiser les précautions nécessaires à mettre en place lors du projet pour la conservation du mur mitoyen. L'expert agit alors comme un « syndic de mitoyenneté » chargé de veiller à la sauvegarde de

⁸⁴ CA Poitiers 3^{ème}, 7 Novembre 2000

⁸⁵ Article 662 du code civil

l'ouvrage par l'intermédiaire d'un règlement d'expert où il devra donner son avis sur le projet et la conservation du mur mitoyen. Le règlement d'expert consiste en la convocation des parties et la présentation de sa mission en respectant le contradictoire. Il doit tenter de concilier les parties et à défaut, il consigne ses conclusions dans un rapport⁸⁶.

2.10.1. L'entretien d'un mur séparatif

Dans le cas d'un mur séparatif privatif, l'entretien incombe à son propriétaire. Dans l'impossibilité de procéder autrement qu'en pénétrant sur la propriété du voisin pour la réalisation de travaux indispensables, le propriétaire aura droit au passage nécessaire pour l'entretien de ce mur. Bien que la servitude dite « de tour d'échelle » qui existait dans l'ancien droit n'ait pas été reprise dans le code civil, les nécessités de la pratique imposent la solution admise par les tribunaux. Dans ce cas aussi, il est prudent d'enregistrer l'accord par une preuve écrite, une convention.

Concernant les murs mitoyens, il s'agit essentiellement de l'obligation d'entretien prévue par l'article 655 du code civil.

« La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun. »⁸⁷

En pratique, pour le petit entretien, chacun prend à sa charge son côté, pour les travaux plus importants, il est préférable de recueillir l'accord préalable du voisin, au risque qu'il refuse de participer aux frais par la suite même si c'est son obligation.

Nous constatons le mauvais état du mur, sa réparation est nécessaire. Par conséquent, je vous demande en application de l'article 655 du code civil, de participer en tant que copropriétaire de ce mur, à la moitié de ses frais de remise en état. J'ai fait établir un devis estimatif des travaux à réaliser, au titre duquel, si vous l'acceptez, votre participation s'élèverait à ... euros⁸⁸.

En cas d'urgence, il est admis que l'un des copropriétaires peut effectuer seul les réparations nécessaires. Le juge peut rejeter une demande de partage des frais dès lors que le demandeur ne démontre pas le caractère d'urgence des travaux et qu'il n'apporte pas la preuve de l'accord du voisin sur leur réalisation. Ceci a été rappelé par un arrêt de la Cour de cassation du 15 juin 2006. La cour rappelle que la bonne pratique du régime de la mitoyenneté est avant tout une concertation préalable et que les tribunaux n'ont vocation à intervenir que si la concertation échoue. Elle n'hésite pas à sanctionner ceux qui, d'autorité, décident de s'affranchir de cette nécessaire étape de concertation.

En cas de dégradation ou de défaut d'entretien, l'article 655 du code civil ne s'applique pas.

« Si le voisin est responsable de la dégradation du mur, il devra assumer seul le coût des réparations »⁸⁹

L'abandon de la mitoyenneté prévu à l'article 656 du code civil ne peut être exercé si un entretien est nécessaire sauf pour un acheteur qui ne serait pas responsable des dommages commis par le vendeur⁹⁰.

⁸⁶ BOUBLI Bernard, *La mitoyenneté des murs et des clôtures autres que les murs*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1986

⁸⁷ Article 655 du code civil

⁸⁸ Le Particulier, Hors-Série n°206, *Voisinage ; Régler les conflits*, Juin 2023 p. 103

⁸⁹ Cass. Civ. 3 du 17/7/91, n°90.11613

⁹⁰ Civ 1ere 11 juin 1960 bull. civ 1 n°323

2.10.2. La démolition d'un bâtiment adossé à un mur mitoyen

Le conseil du Géomètre-Expert avant d'entreprendre une démolition d'un bâtiment adossé à un mur mitoyen est de prévenir son voisin et de lui laisser le temps de prendre des précautions en établissant des ancrages de son bâtiment. Le démolisseur doit assurer des étalements du mur, puis après avoir remis en état son côté, donner du temps à son voisin, pour lui permettre de prendre les précautions nécessaires avant l'enlèvement des étais et procéder à l'abandon de mitoyenneté. Nul ne peut être contraint de supporter sur son terrain de façon durable la présence d'étais soutenant un mur qui n'est pas mitoyen⁹¹.

2.10.3. L'abandon d'un mur mitoyen

Un copropriétaire de mur mitoyen peut abandonner sa propriété grâce à l'article 656 du code civil :

« Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne. »⁹²

La faculté d'abandon est la renonciation unilatérale d'un droit réel, en l'occurrence, la mitoyenneté. Son but est d'éteindre les obligations liées au droit de propriété du mur. L'abandon peut être partiel ou total mais le propriétaire du mur doit pour cela ne pas tirer d'avantage du mur. C'est pour cela que l'on ne peut pas abandonner un mur de clôture forcée tel que décrit à l'article 663 du code civil ou s'ils participent au soutien des terres de sa propriété⁹³.

L'abandon de mitoyenneté se produit généralement lorsque l'un des copropriétaires du mur démolit les constructions qui y étaient adossées, sans intention de réutiliser le mur⁹⁴. Le mur pour pouvoir être abandonné doit être en état de ne pas créer de dommages à l'autre copropriétaire.

L'abandon doit être porté à la connaissance du voisin car la propriété lui est attribuée de plein droit. L'ancien propriétaire du mur mitoyen doit pour rendre opposable cette mutation de propriété faire publier un acte de renonciation. Cette publication semble obligatoire pour régler le cas du double abandon.

Le refus n'est possible que si le mur est vétuste du fait du manque d'entretien du voisin, si ce n'est pas le cas, le tribunal imposera la propriété du mur à celui qui en bénéficie.

L'abandon de mitoyenneté peut être constaté dans le cadre d'un contentieux mais ne peut être présumé⁹⁵. Celui qui a abandonné peut par la suite redevenir copropriétaire du mur conformément à l'article 661 du code civil⁹⁶.

⁹¹ Académie d'Architecture, *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957 p. 48

⁹² Article 656 du code civil

⁹³ Cass. 3^{ème} civ., 23 Novembre 1976 ; CA Dijon, 9 Juin 1998

⁹⁴ Académie d'Architecture, *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957 p. 45

⁹⁵ MAZUYER François et RIGAUD Philippe, « *Le bornage entre résolution et prévention des conflits* », Ed. Publi-topex, mai 2013 p. 70

⁹⁶ « *Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve.* »

2.10.4. La construction, l'enfoncement et la plantation contre un mur mitoyen

On peut intervenir contre un mur mitoyen conformément à l'article 657 du code civil.

« *Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.* »⁹⁷

2.10.4.1. L'enfoncement

Un copropriétaire peut bâtir contre le mur et y placer des poutres ou solives dans toute son épaisseur jusqu'à 54 mm du parement, mais sans préjudice du droit du voisin qui pourrait faire réduire l'enfoncement à la moitié de l'épaisseur du mur s'il voulait lui-même asseoir des poutres au même endroit conformément à l'article 657 du code civil.

Vu la contradiction des articles l'expertise du Géomètre-Expert serait la bienvenue.

Ce droit de réduction du copropriétaire du mur est applicable même si la poutre est faite de matériaux modernes. Il a été reconnu qu'une poutre métallique pouvait être réduite au chalumeau. En ce qui concerne les poutres en béton armé, l'académie d'architecture préconise de ne pas leur faire dépasser la moitié du mur compte tenu des difficultés pour les réduire.

Ce droit de réduction est limité par la jurisprudence à l'intérêt qui existe pour le copropriétaire demandeur. A défaut d'intérêt, la réduction n'est pas admise. Les droits d'enfoncement et d'appui sont assujettis aux dispositions de l'article 662 du code civil qui impose que le consentement du voisin soit demandé préalablement. La sanction reste de l'appréciation souveraine du juge, et il apprécie s'il faut ordonner la démolition ou allouer des dommages et intérêts pour les ouvrages irrégulièrement édifiés.

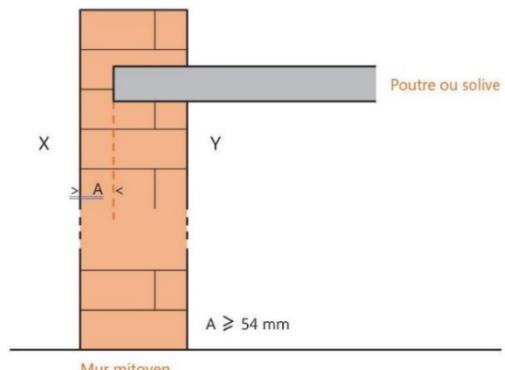


Figure 24 : Enfoncement dans un mur mitoyen



Si on pratique des enfoncements dans un mur mitoyen ou des travaux sans l'accord du voisin, il est en droit de demander en justice la suspension ou la démolition par une action en référé d'urgence. Il pourra aussi engager votre responsabilité civile devant le tribunal judiciaire.

Il a été jugé que chaque propriétaire possède un droit exclusif sur la face du mur qui limite son héritage, et qu'il peut, à la seule condition de ne pas compromettre la solidité du mur, y apposer des affiches ou céder son droit d'usage à des tiers⁹⁸.

Figure 25 : Mur peint publicitaire "SUZE" à Lille

Les plantations en espalier sont permises sans l'accord du voisin contre le mur mitoyen tant que celles-ci n'endommagent pas et ne dépassent pas le mur⁹⁹.

⁹⁷ Article 657 du code civil

⁹⁸ CA Paris, 6 février 1962

⁹⁹ Le Particulier, Hors-Série n°206, Voisinage ; Régler les conflits, Juin 2023 p. 36

2.10.4.2. L'ouverture

Il est interdit de pratiquer des ouvertures dans un mur mitoyen. Cette interdiction découle des dispositions de l'article 675 du code civil.

« *L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.* »

Le texte prohibe non seulement les vues mais également les jours. Si des vues sont ouvertes sans l'accord du voisin et que celui-ci ne réagit pas, il peut se voir un jour opposer la prescription acquisitive de ces vues¹⁰⁰. Si l'ouverture est un simple jour, elle n'est en principe pas susceptible de s'acquérir par prescription, sauf appréciation souveraine du juge qui devra établir qu'elle était de nature à éveiller l'attention du voisin et à provoquer sa contradiction.

Dans le cas d'un mur séparatif privatif, le perçement d'un jour ne nécessite aucune autorisation spécifique mais rien n'empêchera le voisin d'édifier une construction qui masquera cette ouverture¹⁰¹.

2.10.4.3. La surélévation

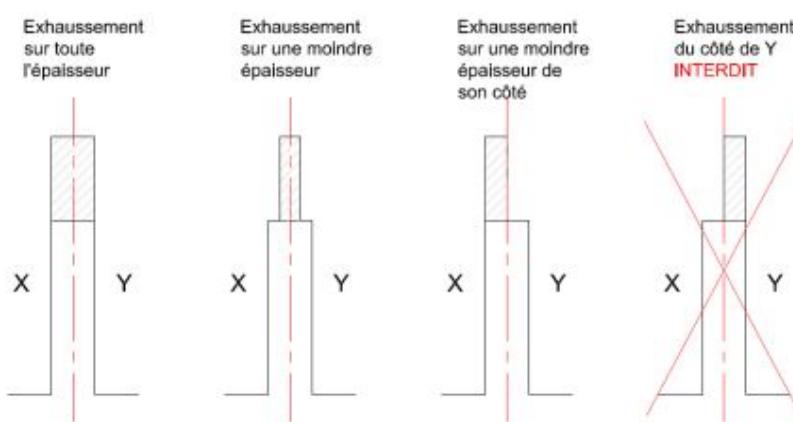
Le droit de surélever un mur mitoyen est régi par l'article 658 du code civil.

« *Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune ; il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement.* »¹⁰²

La surélévation d'un mur, autrement appelée « exhaussement » est un droit absolu.

La propriété et l'entretien de l'exhaussement est exclusive à celui qui en bénéficie.

La surélévation peut se faire sur toute l'épaisseur du mur ou sur une partie seulement.



— Limite de propriété

Figure 26 : Cas d'exhaussements

¹⁰⁰ Cass. 3e civ., 3 juillet 1973

¹⁰¹ Cass. Civ. 3eme du 12/7/2018, n°17-11288

¹⁰² Article 658 du code civil

Les architectes pour des questions structurelles préconisent de réaliser l'exhaussement à l'axe du mur, en absence du consentement du voisin, réaliser celui-ci sur une moindre épaisseur de son côté permet en cas de conflit de ne pas empiéter sur la propriété voisine.

Si le mur n'est pas en état de supporter l'exhaussement, la partie supplémentaire sera prise sur le terrain du demandeur conformément à l'article 659 du code civil.

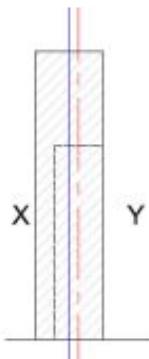
« Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son côté. »¹⁰³

Par la suite le voisin pourra décider d'acquérir la mitoyenneté de la surélévation dans les conditions de l'article 660 du code civil.

« Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'il a coûté et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a. La dépense que l'exhaussement a coûté est estimée à la date de l'acquisition, compte tenu de l'état dans lequel se trouve la partie exhaussée du mur. »¹⁰⁴

Dans le cas d'une surépaisseur pour renforcer le mur, il devra acheter la moitié de celle-ci.

Mur reconstruit avec surépaisseur



Axe du mur différent de la limite séparative

Figure 27 :
Exhaussement avec surépaisseur

2.10.4.4. L'acquisition

C'est un droit absolu décrété dans le code civil à l'article 661 :

« Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve. »¹⁰⁵

Le conseil constitutionnel a confirmé le fait que le voisin ne peut s'opposer à cette faculté¹⁰⁶. Il faut tout de même en faire la demande au préalable, dans le cas contraire, le constructeur peut être contraint à la démolition. Le constructeur a pour seule obligation de payer le prix correspondant au sol et aux matériaux du mur acquis. Cette acquisition de mitoyenneté peut être partielle du mur voisin.

Pour que le mur devienne mitoyen il faut qu'il respecte ces conditions, c'est-à-dire :

- limite à l'axe du sol
- propriété indivise des matériaux.

C'est le Géomètre-Expert qui réalise cette division de la propriété au sol à l'aide d'un document d'arpentage de cession de mitoyenneté. La cession de la moitié de la propriété du mur est elle réglée à l'aide d'un compte de mitoyenneté.

Il est essentiel de faire constater cette mutation de propriété par un notaire, qui publiera son acte au service de la publicité foncière. La cession de la mitoyenneté sera ainsi opposable sans contestation à tous les propriétaires successifs de l'une ou l'autre propriété.

¹⁰³ Article 659 du code civil

¹⁰⁴ Article 660 du code civil

¹⁰⁵ Article 661 du code civil

¹⁰⁶ QPC n°2010-60 du 12/11/2010

3. Les conventions de murs séparatifs

3.1. Préambule

La loi tente de résoudre les conflits liés aux murs séparatifs à travers les articles du code civil, mais elle ne peut pas résoudre tous ces conflits. En raison de la lenteur des procédures et de l'importance des enjeux financiers, les actions en justice ne représentent pas toujours le moyen le plus approprié pour traiter efficacement les problématiques liées aux murs séparatifs.

La solution à ces problèmes se trouve dans l'application de l'article 662 du code civil qui exige au préalable d'une action sur un mur mitoyen, le consentement du copropriétaire, ou à défaut de recourir à un règlement d'expert.

Le refus du voisin de consentir aux travaux sur un mur mitoyen ne conduit pas nécessairement à aller devant les tribunaux car l'article 662 prévoit dans ce cas la rédaction d'un règlement d'expert.

L'expert peut être chargé de diverses responsabilités, notamment :

- Vérifier la compatibilité des travaux envisagés avec l'état du mur et décider de les autoriser ou de les interdire selon les circonstances.
- Évaluer la nécessité réelle des travaux d'entretien prétendument requis et, le cas échéant, décider de les autoriser ou de les contester.
- Établir le prix de cession de la mitoyenneté lorsque celle-ci est acquise conformément à l'article 661 du code civil, ainsi que le compte d'entretien, le cas échéant.

Les conventions permettent rapidement de débloquer les situations tout en respectant le droit de propriété et enregistrent le consentement des parties ou tout du moins servira de base pour résoudre le conflit judiciairement.

Les conventions de murs séparatifs découlent du devoir de conseil du Géomètre-expert suite à la réalisation de reconnaissance des limites et d'étude de murs séparatifs. Elles interviennent notamment dans le cadre de démolition, de surélévation et de régularisation de la possession. Ces documents servent de base pour l'enregistrement du notaire de la volonté des parties

3.2. Définition du principe

Une limite de propriété sert toujours à délimiter deux biens fonciers. Les clients ont parfois du mal avec cette affirmation. « *Pourquoi vous convoquez les voisins ?* » nous questionnent-ils lors de la réalisation d'une division foncière « *parce que l'on va mettre une borne sur la limite de votre propriété qui est aussi la limite de la propriété de votre voisin* ».

Dans le cas d'un mur mitoyen existant, toute entreprise contre ou dans le mur doit être présentée au voisin avant sa réalisation. L'article 662 du code civil décrit les modalités d'action dans un mur mitoyen

« *L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.* »¹⁰⁷

¹⁰⁷ Article 662 du code civil

Conformément à ce texte, le consentement du voisin doit être requis, lorsque le voisin donne son accord aux travaux projetés, il n'y a pas de difficultés mais il est prudent cependant de réaliser une preuve écrite de cet accord. Les conventions sont l'outil créateur de droit qui enregistre ce consentement.

La convention de mitoyenneté n'a pas nécessairement un intérêt à être publiée. Elle peut servir de preuve d'un droit et doit être enregistrée par le notaire à la première mutation de propriété.

3.3. Préparation de la convention

La prestation commence par l'étude et l'analyse de la reconnaissance des limites réalisées par le Géomètre-Expert qui fixe les limites des biens fonciers et l'étude de mur séparatif qui décrit la propriété des murs séparatifs. Cette préparation justifie que ces conventions soient rédigées par les Géomètres-Experts.

A cette étape, les relevés ont été réalisés lors de la reconnaissance des limites et de l'étude de mur séparatif. De la même manière pour le contradictoire, la situation des propriétés est connue, il n'est pas nécessaire de réaliser une réunion contradictoire sur le terrain.

3.3.1. Information du voisin

L'information du voisin est tout de même nécessaire pour lui faire part de l'intention qui nécessite la convention. En la matière, la méthodologie de convocation en bornage amiable est à dupliquer.

3.4. Production de la convention

Le titre de la convention doit préciser sa nature exacte.

La convention commence par l'identification du Géomètre-Expert qui rédige la convention puis la désignation des parties et des parcelles et le rappel de l'article du code civil qui illustre la rédaction de la convention.

Une convention qui reprend les éléments suivants :

- Le rappel des documents de Géomètre-Expert qui ont fixé la position de la limite et enregistré la propriété des murs.
- La localisation, le périmètre et les conditions de la convention.
- Les délais de celle-ci quand elle est temporaire.
- Les précautions prises notamment la description d'un état des lieux avant si travaux.
- Le montant d'une éventuelle indemnité convenue pour compenser la gêne subie (encombrement, bruits, poussière...) voire les éventuels dégâts (haie, plates-bandes abimées). Frais d'experts et d'huissiers.
- Les mesures de remise en état.

L'information que l'enregistrement des conventions doit se faire chez le notaire car elles concernent la mutation de droit ou la création de droit.

3.5. Carence de convention

En cas de non consentement à la réalisation de l'entreprise du voisin, ce dernier doit saisir le tribunal judiciaire afin d'obtenir l'autorisation, après avoir fait appel à un conciliateur de justice. La procédure judiciaire est à la charge du demandeur, cependant le tribunal pourra décider d'en mettre une partie ou la totalité à la charge du défendeur, puisque son refus est l'origine du procès.

3.6. Différents types de conventions

3.6.1. Convention de reconnaissance de non-mitoyenneté d'un mur séparatif

C'est un acte sous-seing privé des parties très utile pour les Géomètres-Experts dans leurs reconnaissances de limite dans le cas où les parties déclarent et reconnaissent la non-mitoyenneté de l'ouvrage¹⁰⁸. Une erreur d'implantation de l'ouvrage pourtant financé à deux mais pas sur l'axe de la limite ou inversement justifie l'existence de ce cas d'espèce qui ne rentre pas dans les conditions de la mitoyenneté.

L'article 653 du code civil prévoit que :

*« Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire. »*¹⁰⁹

En l'absence d'indications suffisantes dans les titres et de marques du contraire, les dires des parties peuvent permettre la fixation de la limite mais pas d'enregistrer la propriété du mur. La convention de reconnaissance de non-mitoyenneté d'un mur séparatif permet de valider la propriété de l'ouvrage en élévation, d'ouvrir la possibilité d'une action en prescription acquisitive et de fermer la possibilité d'action en empiètement. L'empiètement peut être terrestre (bâtiment, mur, clôture) et il peut être aussi aérien (débord de toiture, balcon, isolation par l'extérieur).

La convention annexée à la reconnaissance des limites permet de conforter l'analyse qui déroge à la présomption de l'article 653 du code civil. Le géomètre est avec la rédaction de cette convention d'appartenance à un carrefour entre la sécurisation des parties en prévention d'un conflit sans toucher au monopole des notaires. C'est pour cela qu'il est toujours préférable qu'elle soit enregistrée dans un acte.

3.6.2. Convention de passage temporaire pour travaux sur mur pignon dite de « tour d'échelle »

La reconnaissance de limites et l'étude de mur séparatif confirme que le mur séparatif est privatif et que son entretien est exclusivement dû par son propriétaire. L'entretien de cet ouvrage n'est possible qu'en pénétrant sur la propriété voisine et les nécessités de la pratique imposent la solution admise par les tribunaux.

Dans ce cas, il est du devoir de conseil du Géomètre-Expert qui connaît les propriétaires de leur proposer de rédiger une convention de passage temporaire pour la réalisation de ces travaux.

¹⁰⁸ HUCK Alain, université d'été 2023

¹⁰⁹ Article 653 du code civil

Pour ce faire, il faut qu'il n'ait pas d'autre moyen pour réaliser ces travaux et qu'ils s'avèrent indispensables.

3.6.3. Convention de contiguïté entre murs

Quand la limite est, entre deux murs bâtiments le Géomètre-Expert peut proposer une convention de contiguïté entre murs pour gérer l'entretien entre les murs. Celui qui porte ses fondations plus bas que celles du voisin qu'il joint immédiatement est responsable du préjudice que celui-ci pourrait en éprouver¹¹⁰.

3.6.4. Convention d'entretien d'un mur mitoyen

La mitoyenneté est un mode de gestion, dans une convention relative à l'entretien d'un mur, la plus-value du Géomètre-Expert intervient dans la description de la répartition des charges de chacun des propriétaires car il a déjà dans son étude de mur séparatif étudié les propriétés de chacun.

En application de l'article 655 du code civil :

*« La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun. »*¹¹¹

La convention vient préciser la participation de chacun.

3.6.5. Convention d'intervention contre un mur mitoyen

Comme présenté précédemment, l'article 662 du code civil qui exige au préalable d'une action sur un mur mitoyen, le consentement du copropriétaire, ou à défaut de recourir à un règlement d'expert.

Le consentement est donc obligatoire, et les conventions permettent de l'enregistrer ainsi que fixer les conditions d'interventions.

3.6.6. Convention d'abandon de mitoyenneté

La convention d'abandon doit permettre l'application de l'article 656 du code civil :

*« Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne. »*¹¹²

Dans ce cas, le Géomètre-Expert doit décrire l'état du mur avant l'abandon, et procéder aux vérifications validant la légalité de l'abandon. Il ne peut rédiger la convention si des travaux sont nécessaires, notamment l'enlèvement des bouts de poutres en bois et le bouchement des trous, ou si le mur sert de clôture forcée tel que décrit à l'article 663 du code civil.

¹¹⁰ Académie d'Architecture, *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957 p. 93

¹¹¹ Article 655 du code civil

¹¹² Article 656 du code civil

Le droit de la propriété se fait sans preuve, un courrier peut suffire mais l'abandon de mitoyenneté est un transfert de propriété et à ce titre, la convention d'abandon de mitoyenneté doit être enregistrée chez un notaire, même si cela est contraignant pour les parties. Pour être opposable aux tiers l'abandon doit revêtir la forme authentique, doit être publiée au fichier immobilier. Il donnera lieu aux perceptions fiscales applicable à la vente de bien et droit immobilier.

3.6.7. Convention de cession forcée de la mitoyenneté d'un mur séparatif.

L'acquisition de la mitoyenneté est régie par les articles 660 et 661 du code civil.

Le Géomètre-Expert est le plus à même de rédiger ces conventions car en cas d'une surépaisseur pour renforcer le mur, l'acquéreur devra acheter la moitié du sol correspondant à la surépaisseur, et la réalisation de cette prestation est du monopole du Géomètre-Expert. Lors de la réalisation de cette convention qui doit rendre mitoyen tout ou partie de mur, le Géomètre-Expert vérifie que les conditions de la mitoyenneté soient réunies et propose un calcul de l'indemnité correspondante à la valeur du demi mur en sol et en matériaux.

C'est le Géomètre-Expert qui réalise cette division de la propriété au sol à l'aide d'un document d'arpentage de cession de mitoyenneté. La cession de la moitié de la propriété du mur est elle réglé à l'aide d'un compte de mitoyenneté. La convention précise aussi les nouvelles règles d'entretien du mur.

Il est préférable de faire constater cette mutation de propriété par un notaire, qui publira son acte au service de la publicité foncière. La cession de la mitoyenneté sera opposable sans contestation à tous les propriétaires successifs de l'une ou l'autre propriété.

Un avantage à l'achat de la mitoyenneté d'un mur est d'avoir un droit d'information sur la propriété contiguë, l'inconvénient est d'être redevable de travaux dont ne tire pas forcément un avantage direct.

3.6.8. Convention de clôture

La création d'un ouvrage séparatif conformément à l'article 647 du code civil décrit « *Tout propriétaire peut clore son héritage* »¹¹³ est un droit. Mais quelle soit mitoyenne ou privative, la rédaction d'une convention en amont de la construction, permet d'interpréter la volonté des parties.

Pour ce faire, après avoir fait fixer leur limite de propriété par un géomètre-expert, les parties s'entendront sur la position de la clôture, le paiement de celle-ci et l'entretien de celle-ci. Cet accord est formalisé par une convention qui peut être rédigée par le Géomètre-Expert et enregistrée par le notaire dans un acte lors de la mutation de l'une ou l'autre des propriétés.

Le devoir de conseil du Géomètre-Expert après un bornage doit être en conformité des dispositions de l'article 663 du code civil

« *Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres de hauteur, compris*

¹¹³ Extrait de l'Article 647 du code civil

le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres dans les autres. »¹¹⁴

à savoir :

- La construction se fait à cheval sur la limite séparative
- Les frais à part égale pour la construction de la clôture

Il doit aussi mettre en garde les parties sur le fait que la hauteur doit respecter le règlement d'urbanisme en vigueur. La convention précise aussi les conditions d'entretien et d'usage de la clôture.

3.6.9. Convention d'isolation par l'extérieur et droit de surplomb

La loi climat et résilience du 22 Aout 2021 a instauré un droit de surplomb du terrain voisin pour faciliter les travaux d'isolation thermique par l'extérieur et un droit d'y accéder temporairement pour poser les installations nécessaires aux travaux en intégrant l'article L.113-5-1 au code de la construction et de l'habitation :

« I.- Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure. »

II.- Le droit de surplomb emporte le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux.

Cette loi vient créer une exception aux règles du droit de propriété au motif de la sobriété écologique. Le droit de surplomb du fonds voisin ne doit pas dépasser 35 cm, lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique ou que cette solution présentée un coût ou une complexité excessive.

C'est un audit énergétique qui détermine lorsqu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessive.

Le coût de l'isolation par l'extérieur est 2 à 3 fois plus cher que l'isolation par l'intérieur (environ 60 euros le m²) mais le gain en superficie vendu justifie la pratique de l'isolation par l'extérieur. Le gain de surface habitable se chiffre comme une justification économique.

Elle ne précise pas si elle s'applique sur seulement les fonds privés ou aussi sur les fonds publics. La loi se heurte alors à la problématique de l'alignement des immeubles, en cas d'opposition de l'administration, il conviendra au tribunal de juger si le motif de l'alignement est sérieux et légitime face au besoin de sobriété écologique.

La convention d'isolation par l'extérieur et droit de surplomb sert de base à l'enregistrement du notaire, qui la publiera au service des hypothèques pour l'information des tiers.

Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

¹¹⁴ Article 663 du code civil

La loi décrit dans sa seconde partie, alinéa 3 qu'une convention doit définir les modalités de mise en œuvre du droit d'accès temporaire à l'immeuble voisin.

Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.

Cette convention revient alors à la convention de passage temporaire pour travaux sur mur pignon dite de « tour d'échelle » comme décrite dans l'article R. 113-20 décrit dans le décret n°2022-926 du 23 Juin 2022. La convention fixe aussi les règles en cas de démolition du bâtiment isolé ou en cas de besoin du mur séparatif du surplombé en application de l'alinéa 3 de la première partie de l'article.

Ce droit s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation.

Ainsi que les conditions de dépose de l'isolant conformément à la quatrième partie de l'article.

IV.- Lorsque le propriétaire du fonds surplombé a obtenu une autorisation administrative de construire en limite séparative ou en usant de ses droits mitoyens et que sa mise en œuvre nécessite la dépose de l'ouvrage d'isolation, les frais de cette dépose incombent au propriétaire du bâtiment isolé. L'indemnité prévue au I demeure acquise.

Cette loi est précisée par le décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 relatif au droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment.

V.- Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'application du présent article. »

Et notamment concernant la troisième partie de l'article L-113-5-1 précise que ces droits de surplomb et d'accès temporaire pour les travaux doivent être notifiés préalablement au voisin.

III.- Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler informe au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit mentionné au II.

Dans un délai de six mois à compter de cette notification, le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa du I. Dans ce même délai, il ne peut s'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires que si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive.

Dans le même délai, il peut saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable prévue aux I ou II.

Le Géomètre-Expert, fort de son expérience en matière de contradictoire peut être en charge pour son client de la notification au voisin de cette disposition en respectant le décret d'application n°2022-926 du 23 Juin 2022. Le décret détaille cette procédure.

La notification prévue au III de l'article L. 113-5-1 est faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice et comporte les éléments suivants :

« 1° Les noms, prénoms, adresses postales et électroniques et coordonnées téléphoniques du ou des propriétaires du bâtiment à isoler et, le cas échéant, ceux de son ou de ses représentants légaux ou statutaires

« 2° Un descriptif détaillé de l'ouvrage d'isolation thermique par l'extérieur, accompagné d'un plan des façades et, le cas échéant, des toitures modifiées par le projet, en faisant apparaître l'état initial et l'état futur

« 3° Les justificatifs démontrant qu'aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs

« 4° Une proposition relative au montant des indemnités préalables prévues aux I et II de l'article L. 113-5-1

« 5° Le projet d'acte authentique prévu au I de l'article L. 113-5-1

« 6° Le projet de la convention prévue au II de l'article L. 113-5-1

« 7° Une reproduction des dispositions de l'article L. 113-5-1.

« Cette notification précise qu'elle constitue le point de départ du délai d'opposition de six mois prévu au III de l'article L. 113-5-1. La convention du Géomètre-expert commence par confirmer le caractère séparatif du mur et respecte le décret à savoir :

« Art. R. 113-20.-La convention prévue au II de l'article L. 113-5-1 précise notamment :

« 1° La localisation et le périmètre de l'accès au fonds à surplomber à prévoir pour la réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur ainsi que la durée à prévoir de cet accès au fonds ;

« 2° La nature des installations provisoires à mettre en place pour la réalisation des travaux d'isolation thermique par l'extérieur et les conditions de cette mise en place notamment pour la protection du fonds à surplomber ;

« 3° L'indemnité due en contrepartie des droits d'accès et d'installation temporaires ;

« 4° Le cas échéant, les mesures prévisionnelles de remise en état du fonds voisin.

A défaut d'accord la convention non signée servira de base au tribunal pour l'application de la loi.

« Art. R. 113-21.-A défaut d'accord avec le propriétaire du bâtiment à isoler, le propriétaire du fonds à surplomber qui souhaite s'opposer à l'exercice de l'un des droits mentionnés aux I et II de l'article L. 113-5-1 ou demander la fixation par le juge du montant des indemnités prévues au même article, saisi, dans le délai de six mois prévu au III du même article, le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble à surplomber, statuant selon la procédure accélérée au fond.

Le droit de surplomb est également reconnu aux propriétaires d'un bien soumis au statut de la copropriété et précise les modalités d'application dans ce cas.

La convention du Géomètre-Expert sert de base à l'acte du notaire.

La convention précise aussi les modalités pratiques de l'intervention.

« Art. R. 113-24.-Le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds à surplomber, dès qu'il a fait son choix, les noms, prénoms, adresses postales et électroniques et coordonnées téléphoniques de la ou des personnes appelées à intervenir et, s'il s'agit d'une entreprise, son numéro d'inscription au répertoire des entreprises et de leurs établissements, ainsi que son ou leur numéro de police pour l'assurance mentionnée à l'article L. 241-1 du code des assurances. Il notifie également le numéro de police pour l'assurance mentionnée à l'article L. 242-1 du code des assurances dès qu'il l'a souscrite.

« Ces notifications complémentaires sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception et sont sans incidence sur le point de départ du délai d'opposition mentionné à l'article R. 113-19. »

3.7. Limite fiscale des conventions

Napoléon Bonaparte avait compris qu'il était facile de suivre les mutations de biens immobiliers alors que les échanges de biens matériels pouvaient être plus compliqués. Ainsi, toutes les mutations de propriété immobilière doivent faire l'objet de frais de mutations.

La propriété des murs séparatifs, en tant que bien immobilier, n'échappe pas à cette règle et ses frais, s'ajoutant à ceux de la rédaction de la convention peuvent être un frein à l'enregistrement du notaire de cette mutation même s'ils sont le garant d'une sécurité juridique.

Il a été jugé récemment qu'en cas de surélévation d'un mur, l'achat de la mitoyenneté de cette nouvelle portion du mur est opposable aux tiers sans que les formalités de publicité foncière soient requises¹¹⁵, ajoutant un flou supplémentaire dans l'esprit des propriétaires qui ne pensent généralement pas aux problèmes que cela peut engendrer avant qu'ils ne se posent.

La reconnaissance des limites et l'étude de mur séparatif ne sont pas translatives de propriété. L'article 656 du code civil concernant l'abandon et les articles 660 et 661 concernant l'acquisition d'un mur séparatif font évoluer le statut juridique des murs et à ce titre, la convention doit être enregistrée par un notaire et des droits doivent être touché par l'état.

On ne peut pas faire évoluer le statut d'un mur, privatif vers de la mitoyenneté ou inversement. Si on change les droits, la simple convention ne suffit pas, la convention doit être confortée par un enregistrement par le notaire dans le cadre d'un transfert de propriété. En cas de cession, pas d'opposabilité de la convention, le non enregistrement crée des conflits.

A défaut, en cas de litige, le juge utilisera le présent document comme un élément de preuve de la propriété. S'il n'y a pas de transaction, le juge qualifie la prescription instinctive. En l'absence d'un acte, il convient de mentionner que la convention pourra servir de preuve en vue de son éventuelle reconnaissance par le juge.

¹¹⁵ Cass. Civ. 3ème du 30/9/2021, n°20-18778

4. Les comptes de mitoyenneté

4.1. Préambule, définition du principe

Si l'étude de mur séparatif est pour le mur l'équivalent d'une reconnaissance de limite pour un espace, les comptes de mitoyenneté sont pour les murs l'équivalent des plans de divisions pour les terrains.

La convention sous seing privé a enregistré l'accord des parties pour l'évolution du mur séparatif, le compte de mitoyenneté vient quantifier cette évolution pour que le prix correspondant puisse être payé. En effet, dès qu'il y a une évolution du statut juridique du mur, que cela soit en matière d'abandon ou d'acquisition, il faut calculer la portion de sol et la portion de matériaux avant et après cette évolution du statut juridique du mur pour l'évaluation de sa valeur et des droits correspondants.

L'acquisition de la mitoyenneté ou sa résiliation étant assimilées à une cession immobilière, elles doivent faire l'objet d'une évaluation préalable, elle donne l'ouverture à la taxe de publicité foncière, au tarif prévu pour les mutations à titre onéreux ou à titre gratuit.

Le compte de mitoyenneté, comme la convention est destiné à être intégré à l'acte du notaire.

Les frais motivés par l'acquisition de la mitoyenneté d'un mur sont à la charge de l'acquéreur dans la mesure où il est justifié qu'ils sont utilement faits pour l'établissement du compte. Les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur.

Les frais de règlement du compte et ceux de l'établissement de la figure sont à la charge de l'acquéreur.

4.2. Déroulement de la prestation

Le compte de mitoyenneté vient compléter la convention signée entre les parties :

- Convention d'abandon de mitoyenneté
- Convention de cession forcée de la mitoyenneté d'un mur séparatif
- Convention d'isolation par l'extérieur et droit de surplomb

Elle commence par le constat de l'existant au niveau du sol et en élévation en reprenant la reconnaissance des limites et l'étude de mur séparatif réalisés en amont de la convention.

4.2.1. L'étude du projet

Cette étude permet de mettre en évidence les évolutions de la propriété entre la situation initiale et après projet permet les calculs du compte de mitoyenneté.

Dans le cas où la convention convenue entre les parties nécessite une évolution de la limite de propriété au sol, le Géomètre-Expert doit alors réaliser un DA de cession de mitoyenneté.

4.2.2. Le DA de cession de Mitoyenneté

Conformément aux dispositions de l'article 30 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955¹¹⁶ relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre, les documents d'arpentage ne peuvent être dressés que dans la forme prescrite, par des personnes agréées.

Un document d'arpentage doit être constitué obligatoirement des pièces suivantes :

- l'imprimé ou chemise n° 6463-N-SD précisant les informations littérales nécessaires à la mise à jour.

Et notamment en précisant dans le cas d'une cession de mitoyenneté qu'il s'agit d'un changement de limite de propriété qui résulte d'un acte translatif de droit de propriété.

- un fond de plan cadastral en vigueur mettant en évidence le changement objet de l'opération.

Dans le cas particulier de cession de mitoyenneté d'un mur, le praticien fait figurer, sur le fond de plan cadastral, les informations suivantes :

- la nouvelle limite, très rapprochée de l'ancienne, est représentée parallèlement à l'ancienne
 - la distance réelle séparant les deux limites.

Il n'est pas attribué de numéro cadastral à la fraction cédée, mais de nouvelles références cadastrales sont données aux parcelles cédantes et parcelles cessionnaires.

La figure ci-dessous montre un extrait de plan numéroté de cession de mitoyenneté d'un mur de bâti faite dans le cadre de la procédure d'un document d'arpentage.

Le DA de cession de mitoyenneté permet de mettre en évidence la portion de sol. A partir des données DVF de la direction générale des services fiscaux, l'évaluation de la portion de sol peut être réalisée.

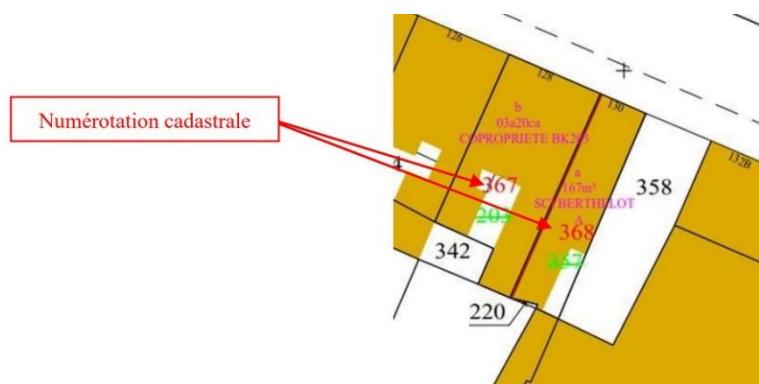


Figure 28 : Extrait cadastral numéroté

Dans le cas où la convention concerne un droit de surplomb du fonds voisin, il faut contrôler que celui-ci ne dépasse pas les 35 cm autorisés par rapport à la limite de propriété.

4.2.3. Le compte de mitoyenneté

Il s'agit de la description littérale des calculs réalisés permettant l'évaluation de la valeur du sol, du mur et des indemnités dues par la convention

¹¹⁶ « Les documents d'arpentage visés à l'article 25 ne peuvent être dressés que dans la forme prescrite, par des personnes agréées »

4.2.4. La figure du mur

Il s'agit du plan en élévation qui permet la représentation des lieux.

 Ancienne héberge

 Nouvelle héberge

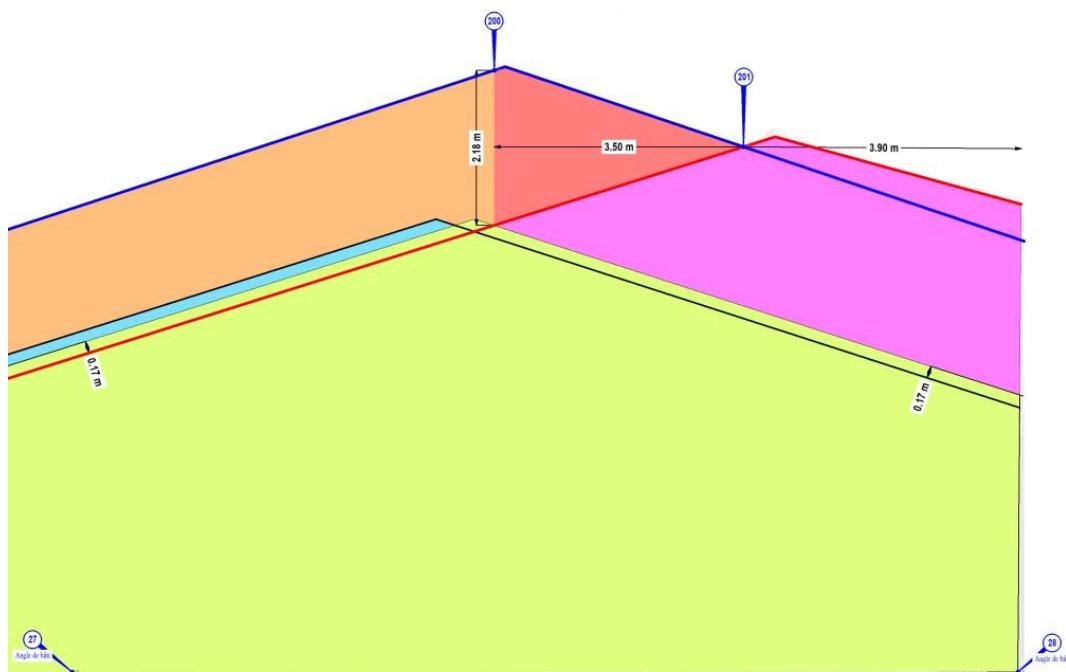


Figure 29 : Plan d'héberge (figure de mur) et sa légende

4.3. Les indemnités liées à la mitoyenneté

Les indemnités liées à la mitoyenneté sont des dettes dues au maître du mur sur une période de 30 ans, avant que cet état ne soit prescrit. Ces indemnités se calculent donc pour une période de 30 ans et sont définitives.

Ces indemnités peuvent se cumuler dans des cas complexes. Ainsi dans le cas d'une surélévation, on peut imaginer un rachat de mitoyenneté, puis un exhaussement. Elles peuvent alors être intégrées dans le calcul du compte de mitoyenneté.

4.3.1. Indemnité due après exhaussement

Cette indemnité intervient après la surélévation d'un mur mitoyen. Dans ce cas de figure, une convention préalable n'est pas indispensable en vertu de l'article 658 du code civil qui prévoit un droit absolu d'exhausser un mur mitoyen sans avoir le consentement du voisin.

« Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune ; il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement. »¹¹⁷

¹¹⁷ Article 658 du code civil

Le cas échéant, le propriétaire de l'exhaussement devra néanmoins payer une indemnité de la charge due pour payer au voisin le surcoût d'entretien sur la partie mitoyenne due à l'exhaussement suite de la surélévation d'un mur mitoyen. Cette indemnité avait été fixée par la coutume de Paris (article 197), au sixième de la valeur de l'exhaussement mais le code civil n'a rien prescrit à ce sujet¹¹⁸. En pratique, cette évaluation est un contrat qui se calcule comme en matière de dommages intérêts.

La rédaction d'une convention préalable à l'exhaussement reste le conseil à donner pour conserver de bonnes relations avec le copropriétaire du mur. De plus, lorsque l'exhaussement est destiné à appuyer une construction, le consentement du copropriétaire est nécessaire conformément aux dispositions de l'article 662 du code civil¹¹⁹. Le Géomètre-Expert est alors le garant pour les parties de la bonne réalisation de l'exhaussement, et donne son devoir de conseil comme la possibilité d'acquérir l'exhaussement.

4.3.2. Indemnités par la cession de mitoyenneté

Dans le cas de cession de mitoyenneté régit par l'article 660 du code civil, le Géomètre-expert après avoir évalué la portion de sol dans son DA de cession de mitoyenneté, calcule la superficie à acquérir en élévation. Un devis complet de maçon de même facture que le mur existant comprenant :

- le terrassement,
- les fondations,
- les matériaux,
- la main d'œuvre,

correspondant à la superficie requise pour la cession de mitoyenneté en élévation.

Devis auquel est déduit un pourcentage de vétusté, généralement 15%, divisé par deux pour connaître le coût de la mitoyenneté. Frais auquel il faut ajouter le devis du Géomètre-expert pour l'établissement du compte et de la figure de mitoyenneté.

Lorsque la cession de la mitoyenneté est partielle, le vendeur doit déduire à l'acquéreur l'indemnité de la charge due pour la partie supérieure qui reste sa propriété¹²⁰.

4.3.3. Indemnité de surplomb dans le cas d'une isolation thermique par l'extérieur

L'article L.113-5-1 au code de la construction et de l'habitation prévoit dans le 2eme alinéa du premier paragraphe sur le droit de surplomb :

« *Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé.* »

Dans le cas du surplomb, il ne s'agit pas d'une mutation de propriété comme dans le cas d'une cession de la mitoyenneté mais d'un droit d'usage. Ce droit pouvant même être temporaire dans l'hypothèse où

¹¹⁸ Académie d'Architecture, *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957 p. 55

¹¹⁹ Civ 1ere 27 avr 1963 : bull. civ. 1 n°227 Code civil 2012 p 886

¹²⁰ Académie d'Architecture, *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957 p. 93

le voisin voudrait construire en limite, ceci imposant au bénéficiaire du droit d'usage d'avoir à démonter son isolation par l'extérieur.

La propriété peut se démembrer en un usus, fructus et abusus.

L'usus est le droit d'usage (qui nous intéresse et qui doit être évalué)

Le fructus est le droit d'en retirer les fruits (les loyers en immobilier)

L'abusus est le droit d'en disposer pour le sol et de le détruire pour les immeubles

La valeur de la nue-propriété d'un bien (abusus) dépend de l'âge, et par conséquent, l'espérance de vie du propriétaire. L'indemnité de surplomb est une dette due au maître du mur sur une période de 30 ans, avant que cet état ne soit prescrit. La valeur de la nue-propriété d'un bien d'une personne de 30 ans d'espérance de vie est de 40% de la valeur de la propriété.

Ainsi l'usufruit (usus et fructus) correspond à 60% de la valeur d'une propriété. Le droit d'usage, plus limité que l'usufruit n'est évalué qu'à 60% de l'usufruit, soit 36% de la valeur en toute propriété.

Le calcul de l'indemnité due se fait premièrement par le calcul de l'emprise nécessaire au surplomb. Cette emprise est après développée par le nombre de planchers de l'immeuble isolé.

Cette superficie est alors multipliée par le prix de la valeur du droit d'usage du sol calculé à partir des données DVF de la direction générale des services fiscaux ou la valeur de la charge foncière en milieu bâti. La valorisation de l'emprise ne doit pas excéder ou même atteindre celle du sol sur lequel s'exercent les droits¹²¹.

La charge foncière, représente de façon courante les frais dépensés dans la « terre » avant le « premier coup de pioche » d'un projet. Elle regroupe notamment, le prix du terrain, les impôts de la transaction, les honoraires du notaire, les coûts d'évictions, relogement, démolition, évacuation, nivellement, viabilisation. Le pourcentage de la charge foncière est de 25 à 50% d'un prix de logement neuf, 20% du prix de vente du m² d'un immeuble existant.

Ce résultat est alors multiplié par le nombre de niveaux mais l'occupation du surplomb n'a pas le même impact en fonction des niveaux, Il faut alors appliquer des coefficients dégressifs.

En application de l'article L113-5-1, dans le cas où le surplomb commence à 2m à partir du sol, le coefficient de 33% sera retenu au rez-de-chaussée (ration de 2m sur une hauteur de niveau de 3m).

En résumé, le calcul de l'indemnité due par le surplomb d'une isolation thermique par l'extérieur correspond à l'emprise du surplomb, multipliée par le coefficient de réduction du droit d'usage par niveau. La somme de ces résultats multipliée par la valeur du droit d'usage donne le montant de l'indemnité.

Figure 30 : Tableau de répartition des coefficients de réduction du droit d'usage par niveau

niveau	coefficient de réduction du droit d'usage par niveau
RDC	100%
R+1	90%
R+2	80%
R+3	70%
R+4	60%
R+5	50%
R+6	40%
R+7	30%
R+8	20%
R+9	10%
R+10 et suivants	5%

¹²¹ BOURGUIGNON Jean-Yves, *L'évaluation des servitudes légales et conventionnelles* Universités d'été 2023, Ed. Publi-topex, 2023

4.3.4. Indemnité de servitude de passage temporaire

L'article L.113-5-1 au code de la construction et de l'habitation prévoit dans le 2eme alinéa du second paragraphe sur le droit d'accès temporaire à l'immeuble voisin :

Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin.

L'article 637 du code civil décrit :

« Une servitude est une charge imposée sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à un autre propriétaire. »¹²²

L'évaluation d'une servitude doit tenir compte de l'assiette constituée par le fonds servant, ainsi que de la nature et de la gêne occasionnées¹²³. L'indemnisation reste indépendante du profit procuré au propriété du fonds dominant¹²⁴.

Dans le cas d'une servitude de passage temporaire pour l'entretien d'un mur pignon comme l'acceptent les tribunaux, l'indemnisation doit comprendre le paiement du préjudice de la perte du droit d'usage durant la période des travaux et la prise en compte de la durée. Elle s'accompagne des mesures nécessaires liées aux travaux, remise en état, sécurisation du chantier.

L'évaluation à proprement dit correspond à la valeur du sol calculée à partir des données DVF de la direction générale des services fiscaux ou la valeur de la charge foncière en milieu bâti multipliée par l'emprise nécessaire aux travaux. Cette somme correspondante à la valeur de l'emprise occupée pendant 30 ans de détention est ensuite divisée pour correspondre à la période des travaux. Le résultat est l'indemnité de dommage due pour l'occupation temporaire le temps des travaux.

Comme décrit dans l'article L-113-5-1 du code de la construction et de l'habitation, ces deux indemnités sont dues au propriétaire du fonds surplombé.

« Art. R. 113-23.-Après signature de l'acte authentique mentionné au I de l'article L. 113-5-1 et de la convention mentionnée au II du même article ou sur le fondement d'une décision de justice devenue définitive, le propriétaire du bâtiment à isoler peut réaliser les travaux. Dans tous les cas, les indemnités prévues aux I et II de l'article L. 113-5-1 doivent avoir été préalablement acquittées.

Il faut ajouter à cela une indemnité accessoire correspondant à environ 15% de la somme des indemnités de surplomb et de servitude de passage temporaire pour les travaux au motif du dérangement.

¹²² Article 658 du code civil

¹²³ BOURGUIGNON Jean-Yves, *L'évaluation des servitudes légales et conventionnelles* Universités d'été 2023, Ed. Publi-topex, 2023

¹²⁴ Rennes 28 fev 2017 n°16/01063 4 et civ 3eme

Conclusion

Ce mémoire, fruit de mon expérience et des connaissances acquises ces dernières années, permet de mettre en évidence le rôle du Géomètre-Expert sur l'appartenance et la gestion des murs séparatifs.

Un mur, pour séparer deux propriétés doit être au pied ou sur la limite entre les voisins. Seul le Géomètre-Expert, de par la loi, est en mesure de fixer les limites de propriétés privées contigües appartenant à des propriétaires différents. Il établit pour cela un acte foncier, en l'espèce une reconnaissance des limites, procédure qui comprend la réalisation d'un plan, d'un débat avec les parties et une analyse expertale du Géomètre-Expert qui garantit la limite de propriété définie.

Dans le cas où le mur est qualifié de séparatif, sa propriété peut être exclusive ou commune et conformément au droit du sol, le mur appartient à la propriété sur lequel il repose. La propriété d'un bien immobilier doit résulter d'un acte notarié mais quand la propriété d'un mur n'est pas désignée dans le titre et si l'ouvrage se trouve sur la limite, la question de son appartenance en élévation se pose. Sa propriété n'est pas forcément commune sur toute sa hauteur. L'étude de mur séparatif permet de décrire la propriété des matériaux du mur sur le fondement des articles 653 et 654 du Code Civil. Le Géomètre-Expert, spécialiste des limites de propriétés, fort de son expérience du contradictoire est légitime pour la réalisation de cette prestation. Une évolution législative définissant le Géomètre-Expert comme le professionnel spécialiste des murs séparatifs :

- Désengorgerait les tribunaux de ces questions,
- Améliorerait le service rendu aux propriétaires foncier et professionnels de l'immobilier.
- Permettrait l'évolution de l'étude de mur séparatif, avis d'expert, vers un acte foncier, contradictoire, certifié par le Géomètre-Expert, cristallisant la propriété de l'ouvrage à un instant.
- Engagerait la responsabilité des Géomètres-Experts, garantie d'un haut niveau de prestation.

La propriété du mur décrite sert alors de base à la désignation du notaire, qui a l'obligation d'inscrire à la publicité foncière et de définir dans les différentes dimensions de l'espace les droits réels d'un immeuble.

L'étude de mur séparatif peut mettre en évidence des travaux de régularisations à réaliser, comme un Document d'Arpentage de cession de mitoyenneté, dans le cas de discordance au sol, ou une convention et un compte de mitoyenneté, dans le cas de discordance de la propriété du mur en élévation. Le code civil a prévu la possibilité de faire évoluer la propriété du mur, on peut acquérir ou renoncer à la mitoyenneté d'un mur. Le Géomètre-Expert est là encore, en tant que spécialiste de la représentation graphique de l'espace, en capacité de réaliser ces conventions servant de base à une régularisation par acte notarié.

Les travaux sur les murs séparatifs doivent être effectués avec le consentement du copropriétaire ou à défaut après la réalisation d'un règlement d'expert, chargé de vérifier la conformité du projet. Le Géomètre-Expert qui connaît déjà la propriété au sol et en élévation est logiquement qualifié pour enregistrer la volonté des parties sur les modifications de la propriété à l'aide d'une convention adaptée.

Les conventions sont des titres sous-seings privés qui permettent aux Géomètres-Experts de justifier la dérogation aux présomptions du code civil pour leurs reconnaissances de limites dans le cas où les dires et l'accord des parties sont en discordance avec celles-ci. La convention est aussi l'outil qu'a choisi le législateur dans le cas de travaux d'isolation thermique par l'extérieur et le droit d'accéder temporairement à la propriété voisine.

Ces mutations de propriété, génèrent des transferts de propriété et des indemnités. Les comptes de mitoyenneté viennent quantifier ces mutations qui comprennent notamment :

- la mesure du sol et l'évaluation de sa valeur,
- le calcul des indemnités dues par la convention,
- la mesure du volume des matériaux et l'évaluation de sa valeur.

Les Géomètres-experts sont formés à l'évaluation des servitudes, ce qui leur permet avec leurs parfaites connaissances des lieux, du droit foncier, des personnes, des projets, de réaliser les comptes de propriétés qui sont intégrés par la suite aux actes de mutations des officiers ministériels.

En tant que généralistes du droit foncier, les Géomètres-experts ont les compétences techniques et juridiques pour être les spécialistes des murs séparatifs. De la définition de la limite de propriété au sol, puis dans la description de l'appartenance des matériaux des murs séparatifs en élévation jusqu'à la réalisation des conventions et documents techniques, le Géomètre-Expert maîtrise l'ensemble des prestations, de la plus générale, aux plus spécifiques liées aux murs séparatifs.

Les récentes évolutions législatives au motif de la sobriété écologique vont conforter les Géomètres-Experts comme l'expert dans le domaine du foncier. Les Géomètres-Experts ont depuis très longtemps, intégré les problématiques de sobriété foncière décrite dans le code civil et le bon sens des propriétaires fonciers et professionnels de l'immobilier qu'ils côtoient au quotidien dans leur esprit et dans leurs conseils. L'augmentation des relations avec les notaires leur permettra encore d'améliorer le service rendu aux clients et à la société en désengorgeant les tribunaux des problématiques liées à l'appartenance et la gestion des murs séparatifs.

Mots clés

Géomètre-Expert

Murs séparatifs

Limites de propriétés

Acte foncier

Code Civil

Acte notarié

Régularisations

Document d'Arpentage de cession de mitoyenneté

Convention

Reconnaissance de limites

Servitudes

Mutations de propriété

Indemnités

Valeur du sol

Volume des matériaux

Sobriété écologique

Sobriété foncière

Relations avec les notaires

Possession

Prescription

Titres sous-seings privés

Transferts de propriété

Bibliographie

Ouvrages / Manuels / Thèses :

- MAZOYER Marcel et ROUDART Laurence, *Histoire des agricultures du monde : du néolithique à la crise contemporaine*, Éd. du Seuil, 2002.
- Académie d'Architecture, *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957. p.12 ; p.21, p.28, p.45, p.48, p.55, p.93, p.127
- BOUBLI Bernard, *La mitoyenneté des murs et des clôtures autres que les murs*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1986.
- ROBINE Jean, *préface de La mitoyenneté des murs*, 1968.
- MAZUYER François et RIGAUD Philippe, *Le bornage entre résolution et prévention des conflits*, Ed. Publi-topex, mai 2013. p.4, p.36, p.38, p.39, p.64, p.70
- GAILLARD Gaëlle, *Code du géomètre-expert 2023*, Ed. Lexis Nexis. - p.3
- BOURGUIGNON Jean-Yves, *L'évaluation des servitudes légales et conventionnelles* Universités d'été 2023, Ed. Publi-topex, 2023.
- BOUBLI Bernard, *La mitoyenneté des murs*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1968

Articles en ligne :

- Wikipédia, L'encyclopédie libre :

- https://fr.wikipedia.org/wiki/Culture_de_Cucuteni-Trypillia, consulté en mai 2023
- <https://fr.wikipedia.org/wiki/Immeuble>, consulté en mai 2023
- <https://fr.wikipedia.org/wiki/Géomètre-expert>, consulté en mai 2023

- Cités Territoires Gouvernance, le territoire au cœur de la transition

- https://www.citego.org/bdf_fiche-document-954_fr.html, consulté en Juillet 2023

Codes, lois, décrets d'application et jurisprudences

- Article 646 du code civil.
- Article 544 du code civil.
- Article 552 du code civil.
- Article 1593 du code civil.
- Article 1603 du code civil : « Il a deux obligations principales, celle de délivrer et celle de garantir la chose qu'il vend. »
- Article 1372 du code civil.
- Article 2262 du code civil.
- Article 553 du code civil.
- Article 554 du code civil.
- Article 681 du code civil.

- Article 710-1 du code civil.
- Article 2229 du code civil.
- Article 647 du code civil.
- Article 663 du code civil.
- Article 657 du code civil.
- Article 658 du code civil.
- Article 659 du code civil.
- Article 660 du code civil.
- Article 661 du code civil.
- Article 662 du code civil.
- Article 653 du code civil.
- Article 655 du code civil.
- Article 656 du code civil.
- Cass. 3e civ. 26.11.1997.
- Cass. Civ.3 du 17.07.91, n°90.11613
- Cass. 3e civ. 03.10.1972.
- Cass. 3e civ. 04.01.1973.
- Cass. 3e civ. 3 juillet 1973.
- Cass. 2e civ., 4 juill. 2007, n° 07-12.078, n° 1242 FS - P + B
- Cass. 3e civ., 17 oct. 2012, n° 10-23.971, n° 1206 FS - P + B
- Cass. 3^{ème} civ., 23 Novembre 1976 ; CA Dijon, 9 Juin 1998
- Cass. Civ. 22 Juin 1864, 1, p.413.
- Civ 1ere 11 juin 1960 bull. civ. 1 n°323.
- Cass. Civ 3eme 7 oct 1980 bull. civ. III n°150, livre de 1986 p 134.
- Civ 1ere 27 avr 1963 : bull. civ. 1 n°227 Code civil 2012 p 886.
- CA d'Amiens 1re, 14 octobre 2004.
- CA Colmar 2^{ème}, 20 Janvier 2005.
- CA Poitiers 3^{ème}, 7 Novembre 2000.
- Rennes 28 fev 2017 n°16/01063 4 et civ 3eme.
- CA Paris, 6 février 1962
- Cass. Civ. 3eme du 12/7/2018, n°17-11288
- Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, article 2.
- Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, article 17.
- Code civil, Ed. Dalloz, 2012

- Code civil, Ed. Litec, 1998
- Code de la construction et de l'habitation.
- Code général des impôts.
- Loi n°46-942 du 07/05/1946 instituant l'Ordre des géomètres-experts
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Décrets d'application

- Décret n° 55-1350 du 14/10/1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 04/01/1955 portant réforme de la publicité foncière, publié au JO le 15/10/1955.
- Décret n° 96-478 du 31/05/1996 portant règlement de la profession de géomètre-expert et code des devoirs professionnels, publié au JO le 02/06/1996.
- Décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 relatif au droit de surplomb pour l'isolation thermique par l'extérieur d'un bâtiment

Actes de colloques / Actes de congrès / Documentations de l'ordre des Géomètres-Experts

- Ordre des Géomètres-Experts, *Le bornage, Rôle du Géomètre-expert en matière de bornage amiable et judiciaire*, Métiers Experts Foncier, Ed. 2023.
- Ordre des Géomètres-Experts, *Réforme du droit de la publicité foncière : l'OGÉ consulté par la Chancellerie*, Publié le Lundi 16 janvier 2023.
- Ordre des Géomètres-Experts, *délibération du Conseil supérieur : 28/03/2017, note de doctrine*.
- Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des normes ordinaires sur l'acte foncier*, dernière visite en Juillet 2023, p.43, p.44, p.51, p.54, p.151, p.152, p.154.
- Procès-Verbal de Carence, dressé le 23 Juin 2023 par M. Laurent POUJADE, Géomètre-Expert à FRONTON (31), réf. : 210755.
- Ordre des Géomètres-Experts, *délibération du Conseil supérieur : 05/03/2002 valant règles de l'art*.
- Le Particulier, *Hors-Série n°206, Voisinage ; Régler les conflits*, Juin 2023. p.36, p.103, p.104
- QPC n°2010-60 du 12/11/2010
- HUCK Alain, *La présomption légale de mitoyenneté*, Universités d'été 2023, Ed. Publi-topex, 2023
- HOUDRY Benoît, *Les technologies 2.0 et les outils digitaux au service de l'acte foncier*, Universités d'été 2023, Ed. Publi-topex, 2023
- FUTEUL Arnaud, *Intervention sur bornages existants*, Universités d'été 2023, Ed. Publi-topex, 2023
- Ordre des Géomètres-Experts, *Recueil des prestations Mai 2019*

Entretiens

- POUJADE Louis entretien en septembre 2023
- POUJADE Laurent entretien en août 2023
- MERLET Aurore, *entretien en visio*, Juillet 2023.
- HUCK Alain, *entretien du 3 Décembre 2021*.

Travaux universitaires

DALBIN Pauline, *La mitoyenneté : Est-elle amenée à disparaître face aux nouvelles techniques de construction en milieu dense ?* Mémoire présenté en vue de l'obtention du titre de Géomètre-expert Foncier DPLG, 2018

INFANTI Maeva, *Surélévation des immeubles bâtis : entre contraintes et opportunités pour le Géomètre-Expert ?* Mémoire présenté en vue de l'obtention du titre de Géomètre-expert Foncier DPLG, 2018

PIANTANIDA Thomas, *Limite de propriété et mitoyenneté : Coexistence, compatibilité et antagonismes* Mémoire présenté en vue de l'obtention du titre de Géomètre-expert Foncier DPLG, 2018

RUIZ Thibault, *Les interventions du Géomètre-expert face aux spécificités des bastides en périgord* Mémoire présenté en vue de l'obtention du titre de Géomètre-expert Foncier DPLG, 2019

VIEILLECAZES Rémy, *La dématérialisation des documents d'arpentage numériques au service de la réduction des écarts entre le cadastre et les limites foncières du Référentiel Foncier Unifié* Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme d'ingénieur CNAM, spécialité : Géomètre et Topographe, 2022

GOMBERT Florent, *La blockchain et le Géomètre-Expert, évolutions, perspectives et limites juridiques* Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme d'ingénieur CNAM, spécialité : Géomètre et Topographe, 2021

DELAROUX Robin, *L'intervention du Géomètre-Expert dans la détermination de la mitoyenneté des murs* Mémoire présenté en vue de l'obtention du titre de Géomètre-expert Foncier DPLG, 2022

Supports de formation

GENEVRIER Maxime, *Conception d'un projet urbain*, Préparation à l'examen de Géomètre-Expert Foncier DPLG – Module 3A « Aménagement du territoire », École Supérieure des Géomètres et Topographes, Octobre 2021

HUCK Alain, *Bornage / Délimitation / Mitoyenneté*, Préparation à l'examen de Géomètre-Expert Foncier DPLG – Module 3B « Aménagement de la propriété », École Supérieure des Géomètres et Topographes, Juin 2021

CALI José et VERDUN Jérôme, *Lasergrammétrie* Préparation à l'examen de Géomètre-Expert Foncier DPLG – Module GT67 « Science de la mesure », École Supérieure des Géomètres et Topographes, Mars 2021

Corinne SAMSON, *Expertise*, Préparation à l'examen de Géomètre-Expert Foncier DPLG – Module 3B « Aménagement de la propriété », École Supérieure des Géomètres et Topographes, Juin 2021

PIECHOWSKI Ambroise, *Aménagement Durable du Territoire*, version 3 – Aout 2019

Dossiers professionnels

- Cabinet ROULLEAU-HUCK-PLOMION Géomètres-Experts Associés, 17bis, rue Joseph de Maistre – 75018 PARIS :

Étude du mur séparatif, dressé en Février 2020 par M. Alain HUCK, Géomètre-Expert à PARIS (75), réf. : 20952/F1/a

- Jean-François DALBIN, Géomètre-Expert Foncier DPLG, 50-52 rue de la jarry – 94300 VINCENNES :

Compte de mitoyenneté, dressé en Février 2014 par M. Jean-François DALBIN, Géomètre-Expert à VINCENNES (94), réf. : 14-2618

- Laurent POUJADE, Ingénieur Géomètre-expert, Expert près de la Cour d'Appel de TOULOUSE (31) :

Rapport d'expertise du 26 Avril 2023, réf. : 210960

- Société BERTHEAU SAINT-CRIQ, Géomètres-Experts, 16, rue du Béarnais – 31080 TOULOUSE :

Procès-Verbal de bornage et de reconnaissance de limites, dressé le 20 Janvier 2022 par M. Vincent BERTHEAU, Géomètre-Expert à TOULOUSE (31), réf. : 21151

- Société LBP Études et Conseil, 55bis Avenue Etienne Soulié – 12200 VILLEFRANCHE DE ROUERGUE :

Avis d'expert, dressé le 3 Novembre 2021 par M. Christian ROUAIX, Géomètre-Expert à BALMA (31), réf. : 211666

Étude de mitoyenneté, dressé le 28/03/2023 par M. Bertrand CLERGEOT, Géomètre-Expert à BALMA (31), réf. : 221499

Reconnaissance de limite en milieu bâti, dressé le 07/12/2022 par M. Bertrand CLERGEOT, Géomètre-Expert à BALMA (31), réf. : 221499

Reconnaissance de limite, dressé le 16/02/2017 par M. Laurent POUJADE, Géomètre-Expert à VILLEMUR SUR TARN (31), réf. : 170122

Reconnaissance de limites, dressé le 20/12/2022 par Mme Marie-Claire LANDES, Géomètre-Expert à ONET LE CHÂTEAU (12), réf. : 220612

Étude de mur séparatif, dressé le 4 Juillet 2022 par M. Laurent POUJADE, Géomètre-Expert à FRONTON (31), réf. : 220812

Convention de mitoyenneté, dressé le 5 Juillet 2022 par M. Laurent POUJADE, Géomètre-Expert à FRONTON (31), réf. : 220812

Rapport de mitoyenneté, dressé le 25/06/2021 par M. Laurent POUJADE, Géomètre-Expert à FRONTON (31), réf. : 210595

Étude de mur séparatif, dressé le 10 Octobre 2022 par M. Laurent POUJADE, Géomètre-Expert à FRONTON (31), réf. : 220961

Étude de mur séparatif, dressé le 3 Février 2023 par M. Laurent POUJADE, Géomètre-Expert à FRONTON (31), réf. : 221934

Étude de mur séparatif, dressé le 17 Juillet 2023 par M. Laurent POUJADE, Géomètre-Expert à FRONTON (31), réf. : 230461

Procès-Verbal de Carence, dressé le 23 Juin 2023 par M. Laurent POUJADE, Géomètre-Expert à FRONTON (31), réf. : 210755

Table des illustrations

Figure 1 : Limite à l'axe du mur au niveau du sol, extraite de *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957

Figure 2 : Limite au pied d'un mur de bâtiment, , image extraite du mémoire de PIANTANIDA Thomas, Limite de propriété et mitoyenneté : Coexistence, compatibilité et antagonismes Mémoire présenté en vue de l'obtention du titre de Géomètre-expert Foncier DPLG, 2018

Figure 3 : Contre-mur, figure extraite d'un dossier professionnel réalisé par la société LBP Études et Conseil

Figure 4 : Limite en épaisseur, image extraite du mémoire de PIANTANIDA Thomas, *Limite de propriété et mitoyenneté : Coexistence, compatibilité et antagonismes* Mémoire présenté en vue de l'obtention du titre de Géomètre-expert Foncier DPLG, 2018

Figure 5 : Extrait d'un plan de reconnaissance de limite et sa légende, figure extraite d'un dossier professionnel réalisé par la société LBP Études et Conseil

Figure 6 : Position de la limite de propriété par niveau, figure extraite d'un dossier professionnel réalisé par la société LBP Études et Conseil

Figure 7 : Mur mitoyen avec le domaine public - Le bornage entre résolution et prévention des conflits, par François Mazuyer & Philippe Rigaud, édition 2013, Page 63

Figure 8 : Limite à l'axe du mur , image extraite du mémoire de PIANTANIDA Thomas, Limite de propriété et mitoyenneté : Coexistence, compatibilité et antagonismes Mémoire présenté en vue de l'obtention du titre de Géomètre-expert Foncier DPLG, 2018

Figure 9 : RFU en milieu bâti, figure extraite d'un dossier professionnel réalisé par la société LBP Études et Conseil

Figure 10 : Limite en forme de baïonnette, figure extraite d'un dossier professionnel réalisé par la société LBP Études et Conseil

Figure 11 : Cas de deux murs privatifs, extraite de *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957 – Page 203

Figure 12 : Photographie personnelle, mur en pierres sèches dans le département du Lot

Figure 13 : Mur non-séparatif , image extraite du mémoire de PIANTANIDA Thomas, Limite de propriété et mitoyenneté : Coexistence, compatibilité et antagonismes Mémoire présenté en vue de l'obtention du titre de Géomètre-expert Foncier DPLG, 2018

Figure 14 : Limite au pied du mur séparatif , image extraite du mémoire de PIANTANIDA Thomas, Limite de propriété et mitoyenneté : Coexistence, compatibilité et antagonismes Mémoire présenté en vue de l'obtention du titre de Géomètre-expert Foncier DPLG, 2018

Figure 15 : Limite à l'axe du mur séparatif , image extraite du mémoire de PIANTANIDA Thomas, Limite de propriété et mitoyenneté : Coexistence, compatibilité et antagonismes Mémoire présenté en vue de l'obtention du titre de Géomètre-expert Foncier DPLG, 2018

Figure 16 : Vue en élévation, Le bornage entre résolution et prévention des conflits, par François Mazuyer & Philippe Rigaud, édition 2013 - Page 65

Figure 17 : Limite à l'axe du mur entre bâtiments , image extraite du mémoire de PIANTANIDA Thomas, Limite de propriété et mitoyenneté : Coexistence, compatibilité et antagonismes Mémoire présenté en vue de l'obtention du titre de Géomètre-expert Foncier DPLG, 2018 p45

Figure 18 : Traitement de données Lasergramétriques, figure extraite HOUDRY Benoît, Les technologies 2.0 et les outils digitaux au service de l'acte foncier, Universités d'été 2023, Ed. Publipopex, 2023

Figure 19 : Chaperon à un seul égout, extraite de *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957 – Page 32-33 – figure 3

Figure 20 : Filets de pierre, extraite de *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957 – Page 80-81 – figure F

Figure 21 : Croquis d'héberge, extraite de *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957 – Page 32-33 – figure 1

Figure 22 : Chaperon à deux égouts, extraite de *La Mitoyenneté - Manuel Des Lois Du Bâtiment - Commentaires Des Articles 653 À 674 Du Code Civil*, Librairie du Journal des notaires et des avocats, 1957 – Page 32-33 – figure 4

Figure 23 : Photographie personnelle, mur avec vestige de bâtiment adossé

Figure 24 : Enfoncement dans un mur mitoyen, Le bornage entre résolution et prévention des conflits, par François Mazuyer & Philippe Rigaud, édition 2013 - Page 69

Figure 25 : Mur peint publicitaire "SUZE" à Lille, Photographe inconnu, trouvé sur le web.

Figure 26 : Cas d'exhaussements, Croquis - Possibilités d'exhaussements réalisé par X sur le mur mitoyen entre les propriétés X et Y, extrait du mémoire de Pauline Dalbin – Page 29

Figure 27 : Exhaussement avec surépaisseur, Croquis - Possibilités d'exhaussements réalisé par X sur le mur mitoyen entre les propriétés X et Y, extrait du mémoire de Pauline Dalbin Page 29

Figure 28 : Extrait cadastral numéroté, figure extraite d'un dossier professionnel réalisé par la société LBP Études et Conseil

Figure 29 : Plan d'héberge (figure de mur) et sa légende, figure extraite d'un dossier professionnel réalisé par la société LBP Études et Conseil