



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

mitoyenneté

Question écrite n° 66815

Texte de la question

M. Alain Bocquet attire l'attention de Mme la ministre d'État, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, concernant l'article 661 du code civil et les conséquences qu'il entraîne, en cas de pollution d'un mur mitoyen par les aménagements effectués par l'un des propriétaires concernés. L'article 661 stipule en effet : « Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûtée, ou la moitié de la dépense qu'a coûtée 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 coûtée est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve ». Sachant qu'au titre de l'article 545 : « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité », il résulte de l'application de ces dispositions légales, des situations inextricables, pénalisantes pour l'une des parties deux fois victime : une première fois de la pollution subie ; une seconde fois du fait de l'impossibilité de régler ce conflit. Compte tenu de ces éléments, il lui demande quelles dispositions sont susceptibles de permettre de régler ces difficultés.

Texte de la réponse

Les dispositions des articles 545 et 661 du code civil qui réglementent les conditions de la cession forcée de la propriété ne font pas obstacle au règlement du conflit résultant de la pollution d'un mur mitoyen causée par les aménagements effectués par l'un des propriétaires. En effet, ce type de litige trouve sa solution par l'application des dispositions de l'article 655 du même code qui disposent que « 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 ». Les propriétaires mitoyens sont donc en principe tenus de participer au coût de réparation du mur. Néanmoins et de jurisprudence constante, la Cour de cassation affirme que le propriétaire d'un mur mitoyen doit supporter seul les frais de réparation de ce mur lorsque les réparations sont rendues nécessaires par son fait (Civ. 3e, 21 décembre 1988, n° 87-14950 ; Civ. 3e le 23 janvier 1991, n° 89-16867).

Données clés

Auteur : [M. Alain Bocquet](#)

Circonscription : Nord (20^e circonscription) - Gauche démocrate et républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 66815

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : Justice et libertés (garde des sceaux)

Ministère attributaire : Justice et libertés (garde des sceaux)

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 15 décembre 2009, page 11927

Réponse publiée le : 30 mars 2010, page 3687