



# LA MITOYENNETÉ



La mitoyenneté est la copropriété des clôtures qui appartiennent indivisément aux propriétaires des deux fonds qu'elles séparent.



## LES DIFFÉRENTS MODES PERMETTANT D'ÉTABLIR LA MITOYENNETÉ

### Convention de mitoyenneté

Rédaction d'un contrat entre propriétaires voisins qui conviennent d'édifier à frais communs une clôture

### Acquisition par prescription

**Principe** : 30 ans



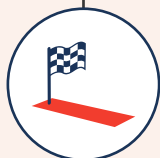
**Exception** : délai pouvant être abrégé si certaines conditions sont réunies (juste titre et bonne foi)

### Cession forcée de la mitoyenneté des murs

Faculté unilatérale d'un propriétaire de rendre mitoyen le mur du voisin en lui remboursant la moitié de sa valeur et de celle du sol qui le supporte

### Acquisition forcée

Hypothèque où le constructeur d'un mur élevé en limite de fonds force son voisin à en acquérir la propriété



## COMMENT LA MITOYENNETÉ PREND-ELLE FIN ?

### 3 modes d'extinction



Par convention



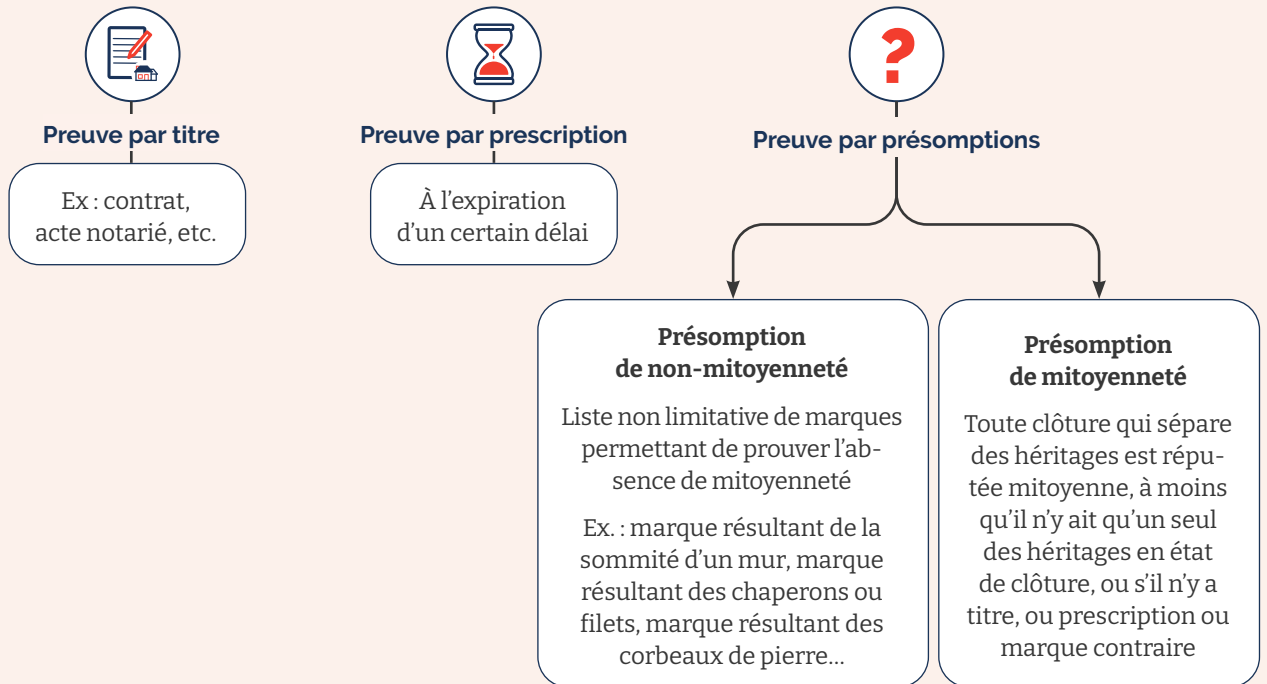
Par l'expropriation



Par l'abandon



## COMMENT PROUVER LA MITOYENNETÉ ?



## HIÉRARCHIE DES MODES DE PREUVE

1. Titres
2. Prescription acquisitive
3. Présomptions



**À noter :** la prescription peut l'emporter sur le titre, notamment s'il n'émane pas du voisin ou de ses auteurs



## DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIÉTAIRES MITOYENS

### Droit d'usage des copropriétaires

Chacun des copropriétaires a un droit d'usage de la clôture mitoyenne (face qui est de son côté) dans la limite du droit de son voisin

Ex. : adosser un arbre, partager les fruits d'une plantation, appuyer une construction...

### Exhaussement du mur mitoyen

Droit de surélévation absolu qui peut être exercé discrétionnairement par chacun des propriétaires. Les dépenses liées sont payées par l'auteur de la surélévation.



**À noter :** en cas d'enfoncement ou de fenêtre, ouverture, dans un mur mitoyen, chaque propriétaire doit demander à l'autre son consentement.



## CHARGES DE MITOYENNETÉ

- Participer à la réparation et la reconstruction du mur proportionnellement à leurs droits respectifs
- Entretenir les clôtures mitoyennes à frais communs