

Mur séparateur sans titre : domaine privé ou public ?

animé
par Pierre
DEJOANNIS



Retrouvez les réponses
à vos questions, des liens, des livres utiles,
les principaux indicateurs
et le rendez-vous des notaires !
<http://jevoudraisavoir.nicematin.com/>

La cour administrative d'appel de Bordeaux a rendu le 24 août 2017 un arrêt (*) qui intéressera bon nombre de nos lecteurs s'agissant de déterminer – en l'absence de titre attribuant nominativement la propriété – à qui incombe l'entretien d'un mur séparant une propriété privée d'une voie publique.

Les faits. – Une maison d'habitation située sur la commune de Chambon-sur-Voueize (Creuse) est séparée de la rue par un mur. En 2005, l'ouvrage subit des éboulements du côté de la voie publique. Le 24 juillet 2008, le maire écrit au propriétaire pour lui rappeler qu'il doit entretenir son mur car, selon lui, il en serait l'unique propriétaire. Le 2 mars 2011, il est mis en demeure de réaliser les travaux de réparation du mur, le maire agissant en application de ses pouvoirs de police au titre des édifices menaçant ruine. Le propriétaire refuse de s'exécuter et saisit la justice. Par ordonnance du 12 juillet 2011, le TGI de Guéret ordonne une expertise afin de déterminer la propriété du mur. Le 24 janvier 2012, l'expert rend ses conclusions : le mur est utile aux deux fonds et il « peut être présumé mitoyen ». Fort de cet avis, le conseil municipal prend une délibération en date du 14 février 2012 dans laquelle il décide la prise en charge de la moitié des travaux de réparation du mur et des frais d'expertise. Une position qui ne satisfait pas du tout le propriétaire. Le 18 octobre 2013, son avocat écrit au maire et lui demande de revenir sur cette délibération et de reconnaître que le mur est la propriété exclusive de son domaine public. Aucune réponse de la commune. Le proprié-



Sur cette capture écran Google Street View, le mur abîmé et l'école à proximité des lieux.

taire saisit donc le tribunal administratif de Limoges pour faire annuler « la décision implicite par laquelle la commune de Chambon-sur-Voueize a refusé de reconnaître la domanialité publique du mur ». Le 15 octobre 2015, le tribunal administratif de Limoges rejette sa demande, considérant la surélévation de « la partie supérieure du mur », travaux (privés ?) réalisés postérieurement à l'édification du mur, comme ne pouvant « être un accessoire indispensable de la voie communale ». Toujours pas satisfait, notre propriétaire, convaincu d'être dans son bon droit, relève appel de ce jugement. Et grand bien lui en a pris...

La décision. – La cour administrative d'appel de Bordeaux infirme l'arrêt rendu. Selon elle, « en l'absence de titre en attribuant la propriété aux propriétaires des parcelles en bordure desquelles il est édifié ou à des tiers, un mur situé à l'aplomb d'une voie publique doit être regardé comme un accessoire de la voie publique ». Il est donc intéressant de se pencher sur les faits qui ont fondé la décision des

juges. En s'appuyant sur le rapport d'expertise, notamment les photographies, les juges ne retiennent pas la mitoyenneté du mur. Et ils s'en expliquent : « Le mur litigieux, constitué par deux murs superposés, est destiné d'une part, dans sa partie inférieure, à soutenir la voie publique passant en surplomb du terrain appartenant à M. A... et d'autre part, pour sa partie supérieure, à assurer la sécurité des usagers de la voie publique [un trottoir desservant une école existe tout le long de ce mur, ndlr]. en prévenant tout risque de chute depuis la voie communale sur le fonds de M.A... »

Pour la cour administrative d'appel de Bordeaux, « ce mur doit être regardé dans sa totalité comme un accessoire de cette voie et en l'absence de titre en attribuant la propriété à M. A... ou à un tiers, comme appartenant au domaine public de la commune de Chambon-sur-Voueize, qui doit donc en assurer l'entretien, alors même qu'il n'aurait pas été construit par cette dernière ».

Puis les juges annihilent l'argument du maire justifiant la prise en

charge des travaux à hauteur de 50 % : « La circonstance que la partie supérieure du mur ait été édifiée après les travaux de réalisation du mur de soutènement est sans influence dès lors que ce mur se trouvant sur un mur de soutènement de la voie publique est édifié sur le domaine public communal. M. A... est donc fondé à soutenir que c'est à tort que par le jugement attaqué, le tribunal administratif a considéré que la partie supérieure du mur ne constituait pas un accessoire indispensable de la voie publique et n'appartenait donc pas au domaine public. » Résultat : « La décision implicite par laquelle la commune de Chambon-sur-Voueize a rejeté la demande de M. A... tendant à la reconnaissance de l'appartenance du mur litigieux au domaine public ne peut qu'être annulée. »

1. Cour administrative d'appel de Bordeaux, 1^{re} chambre (formation à 3), 24/08/2017, n° 15BX03945. Consultable sur www.legifrance.fr

Posez vos questions (une seule par courrier) à

« Je Voudrais Savoir », 214, bd du Mercantour - 06290 Nice Cedex 03

Les lettres anonymes ou comportant des coordonnées incomplètes ne peuvent être retenues.

TRAVAUX D'ISOLATION DES COMBLES

Notre immeuble qui date de 1974 comprend quatre lots. Pour la prochaine assemblée générale, deux copropriétaires, qui représentent 502 tantièmes, vont présenter des devis pour isoler par la pose de laine de verre les 140 m² de combles de la copropriété. Quelle est la majorité requise pour une telle décision ? Y a-t-il des incitations fiscales ?

M. G.F. – Hyères

Dès lors que les travaux consistent à créer une isolation thermique des combles de l'immeuble, ils constituent des travaux d'amélioration. A ce titre, ils nécessitent un vote de l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10/07/1965 – art. 25 n). Les deux copropriétaires qui proposent la réalisation de ces travaux disposent de plus de 501 tantièmes et donc du nombre de voix nécessaires pour voter ces travaux d'isolation des combles. Les frais seront répartis selon les quote-parts de charges générales. De tels travaux sont susceptibles, en fonction de leur date de réalisation, d'ouvrir droit à un crédit d'impôt pour la transition énergétique, sous réserve de respecter les critères de performance énergétique requis par la réglementation.

A lire

Fonction publique : une particularité

« Un agent de la fonction publique est une personne qui travaille dans un organisme public à caractère administratif, pour lequel le recrutement se fait sur la base du droit public. Le critère de rattachement est lié d'une part à la nature juridique de l'employeur, la collectivité publique, d'autre part au caractère public du droit liant l'agent à son employeur », définit M^{me} Christelle Mazza, avocat au barreau de Paris, dans son ouvrage « Fonction publique : guide pratique de la gestion de carrière des agents titulaires et contractuels » (1). Cette spécialiste en droit de la fonction publique a voulu mettre son expertise au service des fonctionnaires et contractuels de la fonction publique afin de les aider dans leurs démarches quotidiennes. Dressant le portrait structurel des ressources humaines publiques, elle offre au lecteur une méthode de décryptage de son statut, des outils pour gérer au mieux sa carrière et s'informer sur ses droits, des modèles enfin de lettres, de recours gracieux et contentieux afin de se défendre en cas de litige avec son administration. Une défense qui, soulignons-le, reste particulièrement technique au plan juridique et réclame des délais de contestation très courts. Au regard de la complexité du droit applicable, ce guide pratique offre ainsi une lecture simplifiée des textes juridiques afin de les rendre plus accessibles. Cette deuxième édition est à jour des derniers textes qui ont profondément réformé la fonction publique dont notamment la loi 2016-483 du 20 avril 2016 relative à la déontologie et aux droits et obligations des

fonctionnaires, la loi n° 2016-1088 du 8 août 2016 relative au travail, à la modernisation du dialogue social et à la sécurisation des parcours professionnels (loi El Kohrmi), la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle, la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique, la loi n° 2016-1691 du 9 décembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie économique (loi Sapin II) ou encore les ordonnances de janvier et avril 2017 sur la santé, le compte personnel de formation ou la mobilité des agents publics. Et ce n'est pas tout : l'annonce du nouveau plan de réforme de l'administration « Action publique 2022 » en octobre 2017 « laisse présager de nouvelles grandes réformes en profondeur pour 2018 », redoute M^{me} Christelle Mazza.

Une ouvrage concis mais exhaustif, dans lequel le système de présentation de la réglementation applicable et de fiches pratiques assorti de modèles de recours permettra, à tout fonctionnaire ou contractuel, d'acquiescer les justes réflexes pour la protection de ses intérêts, faisant de ce guide juridique un outil complet et pragmatique de gestion de carrière.

1. « Fonction publique : guide pratique de la gestion de carrière des agents titulaires et contractuels », de M^{me} Christelle Mazza, édition du Puits Fleuri, 510 pages, 29 € (en vente sur Internet : www.puitsfleuri.com)

