

Consentement des propriétaires et travaux sur un mur mitoyen

Lire les conclusions de :

Jean-Paul Vallecchia
Conclusions du rapporteur public

Lire les commentaires de :

Fanny Charvier
Illégalité d'un arrêté délivrant d'un permis de destruction affectant un mur mitoyen sans autorisation préalable du propriétaire mitoyen

DÉCISION DE JUSTICE

CAA Lyon, 1ère chambre – N° 12LY00016 – 18 décembre 2012 – C+ [↗](#)

INDEX

Mots-clés

Travaux modificatifs, Autorisation préalable du copropriétaire, R.423-1 du code de l'urbanisme

Rubriques

Urbanisme et environnement

TEXTES

[f](#) [X](#) [in](#) [✉](#) | [PDF](#) [PDF, 147k]

Résumé Conclusions du rapporteur public Note universitaire

Résumé

- ¹ *Urbanisme, Travaux, Travaux modificatifs, Autorisation préalable du copropriétaire, Qualité pour adresser les demandes de permis, Mur mitoyen, Mitoyenneté, Article R. 423-1 du code de l’urbanisme*
- ² Il résulte des termes de l’article R. 423-1 du code de l’urbanisme que les demandes de permis sont adressées par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou une personne attestant être autorisée par eux à exécuter les travaux. En l’espèce, le maire, en attestant avoir la qualité pour présenter la demande d’autorisation alors qu’il savait que les travaux portaient sur un mur mitoyen, hypothèse dans laquelle les travaux ne peuvent être entrepris qu’avec le consentement de l’autre propriétaire, a entaché son arrêté d’illégalité.

Conclusions du rapporteur public

Jean-Paul Vallecchia

Rapporteur public à la cour administrative d'appel de Lyon

DOI : [10.35562/alyoda.6080](https://doi.org/10.35562/alyoda.6080)

¹ Avant que ce jugement ne soit rendu, le président de la formation de jugement de première instance avait opposé à Mme T., par Ordonnance du 23 mars 2009, l'irrecevabilité de sa demande, en raison du non accomplissement des formalités de notification prescrites par l'article R600-1 du Code de l'Urbanisme.

² Mais, cette Ordonnance ayant été contestée devant la Cour, cette dernière, par arrêt du 2 mars 2010, a annulé l'Ordonnance du 23 mars 2009, au motif que l'absence d'indication, sur le panneau d'affichage du permis de démolir litigieux, de l'obligation prévue par l'article R600-1 du Code de l'Urbanisme, faisait obstacle à ce que Mme T. soit soumise à ces formalités.

³ Le Tribunal Administratif de Lyon a donc statué par le jugement contesté du 13 octobre 2011 sur les conclusions dont il restait saisi contre le permis de démolir du 18 août 2008.

⁴ Les premiers juges ont d'abord écarté comme étant inopérant le moyen soulevé par Mme T. tenant à l'illégalité de la délibération du 5 octobre 2006 par laquelle l'assemblée municipale de La Voulte sur Rhône avait décidé de la préemption de la parcelle cadastrée AL 115 situé au n° 014 de la Rue Pierre Sépard – parcelle supportant le bâtiment visé par le permis de démolir du 18 août 2008 – cette délibération ne constituant pas la base légale du permis de démolir en question.

⁵ A aussi été considéré comme inopérant par les juges de première instance, le moyen tiré de la méconnaissance – par l'aire de stationnement devant être aménagée à la place du bâtiment démoli – des prescriptions du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), de certaines dispositions du Règlement du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Commune et de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir n'autorisant pas l'aménagement de l'aire de stationnement dont il s'agit.

⁶ Enfin les premiers juges ont estimé que les diverses atteintes invoquées par Mme T. à ses droits de propriétaire restaient sans incidence sur la légalité de l'arrêté de démolir.

⁷ Mme T. s'est bien acquittée du droit de timbre qui doit désormais accompagner tout recours contentieux.

⁸ Par ailleurs, quand bien même les travaux de démolition ont été exécutés, il y a toujours lieu de statuer dans cette affaire, le permis de démolir ayant produit des effets.

9 Vous pourrez considérer que certains propos, d'ordre général, tenus par Mme T. dans sa requête d'appel, visent – même si elle ne formule pas de conclusions explicites à cet égard – à contester la régularité du jugement, au travers de prétendues omissions à statuer des premiers juges.

10 Mais ce qui est analysé comme des défauts de réponse à certains moyens, recouvre en réalité des moyens inopérants, tels que l'absence d'intérêt général du projet – alors que seul le permis de démolir est en cause – ou encore l'état du bâtiment démoli, état sans incidence sur le permis de démolir ne s'agissant pas ici d'une procédure d'un immeuble menaçant ruine...

11 Mme T. reproduit devant vous la même confusion qu'en première instance, celle du mélange entre le permis de démolir et l'autorisation d'aménager une petite aire de stationnement public.

12 Bien que le permis de démolir précise que la démolition est réalisée en vue de la construction d'un parking, il s'agit bien de décisions distinctes et, en conséquence, comme l'ont très clairement relevé les premiers juges, les moyens tirés de la méconnaissance – par le projet d'aménagement dont il s'agit – de certaines dispositions du Règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Voulte sur Rhône, de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, ou encore, d'une atteinte à l'alignement, de l'illégalité – par la voie de l'exception – de la décision de préemption, de l'absence d'intérêt du projet et du défaut de précaution lors du chantier, sont totalement inopérants.

13 Ce sont les dispositions du second alinéa de l'article L. 421-6 du code de l'Urbanisme qui précisent les motifs – limitatifs – de refus de permis de démolir.

14 Ces motifs peuvent tenir à des travaux de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

15 Mme T. estime que le permis de démolir porterait atteinte à l'intérêt du quartier... ce que les photographies du secteur – qui font apparaître un quartier assez hétérogène – ne démontrent pas.

16 Par ailleurs, l'incidence que pourrait avoir la démolition sur le château de La Voulte sur Rhône, monument protégé, qui est assez éloigné de la Rue Pierre Sépard, apparaît inexistante, l'Architecte des Bâtiments de France ayant d'ailleurs émis un avis favorable au projet le 8 juillet 2008.

17 Le dossier de demande de permis de démolir relève des articles R451-1 et R451-2 du Code de l'Urbanisme, et contrairement à ce que soutient Mme T. ce dossier, qui faisait notamment apparaître l'existence d'un mur mitoyen à conserver, qui contenait un plan cadastral pouvant suppléer – au cas d'espèce – un plan de masse, qui

contenait des photographies permettant notamment de déterminer l'ampleur de la démolition, et qui ne devait pas contenir des indications et des documents relevant de l'opération d'aménagement de l'aire de stationnement, ce dossier de demande de permis de démolir paraît en conséquence avoir été constitué régulièrement.

18 Le seul moyen sur lequel votre Cour s'arrêtera de manière plus précise concerne la question du mur mitoyen...

19 La demande de permis de démolir, sur laquelle est fondée l'arrêté du 18 août 2008, indique très clairement « *démolition du bâtiment avec conservation du mur mitoyen* ».

20 Cette seule précision permet de déduire, sauf à démontrer une fraude du Maire... puisque nous sommes ici dans un cas de figure un peu particulier d'un Maire ayant, au nom de la Commune, délivré un permis de démolir à la Commune... cette seule précision donc, permet à notre sens de déduire que le permis de démolir n'ayant pas porté sur le mur mitoyen avec la propriété de Mme T., la question d'un éventuel accord entre la Commune et Mme T. ne se pose pas.

21 Et si, contrairement à ce qui a été autorisé par le permis de démolir, le mur mitoyen a été affecté, il s'agit alors d'un problème d'exécution du permis de démolir, c'est-à-dire un litige distinct, étranger à la légalité du permis en cause.

22 De plus, quand bien même vous estimeriez que le permis de démolir aurait concerné ce mur mitoyen, il ne nous paraît pas que vous puissiez, sur le fondement des dispositions désormais applicables de l'article R423-1 du Code de l'Urbanisme – qui ont instauré le système de l'attestation – exiger plus que l'attestation du Maire selon laquelle la Commune avait qualité pour présenter la demande de permis de démolir. D'autant plus que Mme T. ne soutient pas que la Commune se serait accordée frauduleusement ce permis de démolir.

23 Le Conseil d'Etat a fait application de ce nouveau dispositif de l'attestation en matière de copropriété dans sa décision n° 333631 du 15 février 2012 Mme F. Il serait paradoxal de vouloir, dans une hypothèse de mitoyenneté, en juger autrement. Certaines Cour, celle de Marseille et celle de Bordeaux, se sont avancées sur cette voie en continuant d'appliquer la jurisprudence qui avait cours sous l'empire de l'article R421-1-1 du Code de l'Urbanisme, mais il nous semble que l'arrêt Mme F. a donné une autre direction, qui devrait être confirmée...

24 Par ces motifs, nous concluons au rejet – dans toutes ses conclusions – de la requête d'appel de Mme Dominique T. et au rejet, dans les circonstances de cette affaire, des conclusions que la Commune de La Voulte sur Rhône a présentées sur le fondement de l'article L761-1 du Code de Justice Administrative.

Note universitaire

Illégalité d'un arrêté délivrant d'un permis de destruction affectant un mur mitoyen sans autorisation préalable du propriétaire mitoyen

Fanny Charvier

Docteure en droit public à l'Université Jean Moulin Lyon 3

Autres ressources du même auteur



DOI : [10.35562/alyoda.6081](https://doi.org/10.35562/alyoda.6081)

¹ *Chaque propriétaire de part et d'autre d'un mur mitoyen est libre d'utiliser la façade de son côté, mais doit recueillir obligatoirement le consentement du copropriétaire s'il envisage de faire exécuter des travaux affectant ce mur. A défaut, les travaux seraient irréguliers. La Cour administrative d'appel a déclaré illégal un arrêté délivrant un permis de démolir prévoyant des travaux modificatifs d'un mur mitoyen, sans accord préalable du copropriétaire dudit mur.*

² Le droit de propriété est certes un droit sacré et inviolable érigé au niveau constitutionnel. Mais plus que cela, il est dans l'inconscient collectif un droit intouchable. L'appartenance est une question sensible, qui est source de nombreux conflits.

³ Ce sujet est d'autant plus sensible lorsque la propriété est partagée, comme dans la mitoyenneté, dont le régime est défini dans le Code civil à [l'article 653 et suivants](#). La mitoyenneté est classiquement définie comme un droit de propriété dont deux personnes jouissent en commun ([Civ. 3^e, 20 juillet 1989, Bull. civ. III, n° 173](#)) . Il s'agit le plus souvent d'un mur servant de limite séparative entre deux fonds.

⁴ L'affaire que la Cour administrative d'appel de Lyon a été amenée à juger porte sur ce point.

⁵ En l'espèce, la commune de la Voulte-sur-Rhône a décidé de créer un parc de stationnement sur son territoire. A cette fin, la destruction d'un bâtiment était prévue, destruction pour laquelle le maire a délivré par un arrêté du 18 août 2008 un permis de démolir pour sa propre commune.

⁶ Mademoiselle D. T., propriétaire du fond attenant celui sur lequel portait le projet, a estimé que le permis de démolir était illégal en ce qu'il portait sur un mur dont elle est également propriétaire, ce mur étant, selon elle, mitoyen. Or, celle-ci n'avait pas donné son aval à l'exécution de ces travaux qui devaient affecter ledit mur.

7 Les juges de première instance ayant considéré que le permis de démolir était légal, mademoiselle D.T. a donc décidé de relever appel du jugement rendu par le Tribunal administratif de Lyon le 13 octobre 2011.

8 C'est dans ces conditions que la Cour administrative d'appel de Lyon a été amenée à examiner la légalité de l'arrêté du 18 août 2008.

9 Concrètement, le cœur de ce litige repose sur plusieurs interrogations : d'une part, il convient de savoir si le projet de démolition, objet de la demande de permis, impacte le mur litigieux et d'autre part, dans cette hypothèse, si le mur est bel et bien mitoyen, et le cas échéant, si le copropriétaire a donné son consentement.

10 Chacun des copropriétaires est libre de réaliser des constructions jouxtant le mur mitoyen. Cependant, il en va différemment si les travaux affectent le mur mitoyen. Dans ce cas, avant d'entreprendre de quelconques travaux, le propriétaire doit recueillir l'accord préalable de son voisin copropriétaire du mur mitoyen. En effet, en vertu de l'article 662 du Code civil, les travaux sur un mur mitoyen ne peuvent être entrepris sans le consentement de l'autre copropriétaire.

11 Il est utile de préciser que la mitoyenneté est une notion étrangère au domaine public, puisqu'elle contrevient au caractère inaliénable de ce dernier. Les murs inclus dans le domaine public ne peuvent donc être mitoyens (CE, avis, 13 avril 1880 ; cf. également Caroline Chamard-Heim, Domaine public : Indisponibilité-Inaliénabilité-Imprescriptibilité, *Jursiclasseur Propriétés publiques*, Fascicule n° 61).

12 En l'espèce, le caractère mitoyen du mur n'a jamais posé de difficulté, et n'a d'ailleurs, semble-t-il, jamais été remis en cause par l'une ou l'autre des parties (ce qui suppose que le fonds appartenant à la collectivité appartient au domaine privé communal).

13 En revanche, le point sensible de ce litige résidait dans le fait de savoir si les travaux de destruction pour lesquels le maire de la commune a délivré un permis de démolir affectaient ou non le mur mitoyen.

14 La Cour administrative d'appel de Lyon a jugé que tel était le cas. En effet, selon elle, il ressort des pièces du dossier de demande de permis que le mur mitoyen, conservé sur une hauteur de 4, 25 mètres, fera l'objet d'une arase.

15 Or, le permis de démolir a été délivré alors même que mademoiselle D. T., copropriétaire du mur litigieux, n'avait pas donné son consentement. D'ailleurs, la demande de permis devait être accompagnée d'une attestation de tous les propriétaires, s'ils sont

plusieurs, mentionnant que ceux-ci ont autorisé le pétitionnaire à exécuter les travaux, en vertu de l'article R. 423-1 du Code de l'urbanisme.

16

A de nombreuses reprises, le juge administratif a eu l'occasion de rappeler qu'il appartient à l'autorité administrative d'exiger du pétitionnaire la production d'une telle attestation lorsque la demande de permis porte sur un mur mitoyen (CE, n° 248908, n° 248969, 10 octobre 2007, Commune de Toulouse ; CAA Bordeaux, n° 08BX01434, 8 décembre 2009) ou présumé mitoyen (CAA Versailles, n° 10VE01935, n° 10VE10946, 23 juin 2011).

17

Tel n'était manifestement pas le cas en l'espèce.

18

En l'absence d'une telle attestation, le maire n'était donc pas fondé à délivrer un permis de démolir à la commune sur le mur mitoyen litigieux. C'est donc ainsi que la Cour administrative d'appel de Lyon a jugé que l'arrêté du 18 août 2008 était entaché d'illégalité.