



ASSEMBLÉE NATIONALE

9ème législature

Reglementation

Question écrite n° 643

Texte de la question

M Jean-Marie Demange attire l'attention de M le ministre de l'intérieur sur la procédure relative aux édifices menaçant ruine, codifiée aux articles L 511-1 a 4 et R 511-1 du code de la construction et de l'habitation, et plus particulièrement sur la situation suivante. Lorsque deux bâtiments sont séparés par un mur mitoyen et que l'un d'eux doit être abattu partiellement ou totalement, la démolition de cet immeuble nécessite la refaçon du mur mitoyen (travaux de crépi, d'étanchéité). Dans cette hypothèse, il souhaiterait savoir si les frais qui en résultent sont à la charge du propriétaire de l'édifice abattu ou s'il appartient à chaque copropriétaire d'y contribuer pour moitié.

Texte de la réponse

Reponse. - L'article 655 du code civil prévoit que les travaux de réparation comme de reconstruction d'un mur mitoyen sont à la charge de ses copropriétaires proportionnellement à leurs droits respectifs. Toutefois, la jurisprudence a considéré que lorsque ces travaux sont dus à la faute d'un seul des propriétaires ou sont réalisés dans son intérêt exclusif, il doit en supporter la charge totale. C'est ainsi qu'un arrêt de la troisième chambre civile de la Cour de cassation du 2 décembre 1975 a estimé que le copropriétaire qui n'avait pas pris les précautions suffisantes lors de la démolition de son bien, ce qui avait causé un dommage à l'immeuble voisin, devait être tenu de la totalité des frais de reconstruction du mur mitoyen ; la Cour de cassation a maintenu cette jurisprudence par deux arrêts, inédits, du 6 mai et du 22 juillet 1987. Cette solution paraît devoir s'imposer de la même manière dans le cas où il y a lieu d'appliquer la procédure prévue aux articles L 511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, la ruine de l'édifice trouvant sa source dans un défaut d'entretien par le propriétaire et lui étant imputable à faute.

Données clés

Auteur : [M. Demange Jean-Marie](#)

Circonscription : - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 643

Rubrique : Copropriété

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 11 juillet 1988, page 2174