

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DE LA
CHAMBRE D'AGRICULTURE
(Session ordinaire du 20 novembre 1958)

USAGE LOCAL INTERESSANT LA MITOYENNETE A THOMERY

Lors de la session de Mai, l'Assemblée a eu à étudier une demande des viticulteurs de Thomery, concernant les indices de mitoyenneté des murs de propriété viticole de Thomery. Une commission avait été chargée d'étudier cette question et de se prononcer. Celle-ci s'est réunie à MELUN le 23 octobre 1958. Messieurs BASCHET et GUILLERMAIN ont apporté par leur présence à cette Commission, leur précieux concours. Monsieur METIER qui s'était excusé avait présenté une très intéressante note.

Le Président demande à l'Assemblée d'adopter les conclusions de cette Commission présentée par Monsieur ROUGE.

"Les murs de THOMERY qui ferment clôture ~~parfois~~
l'objet de litiges entre les nouveaux propriétaires.

"L'usage de tout temps pratiqué à THOMERY est que la propriété d'un mur appartient au propriétaire qui peut jouir pour ses plantations de la face EST ou SUD de ce mur, cela malgré l'égout situé de chaque côté du mur.

" Cette coutume qui n'a pas été suffisamment décrite lors de la mise au point des recueils concernant les usages locaux a besoin d'être expliquée.

"Le premier mur de THOMERY conçu pour la culture de la vigne en espalier a été construit en 1730.

" Cette construction et les suivantes ont été faites non en limite de propriété, mais sur le terrain du propriétaire. Celui-ci jouissait ainsi des deux côtés, le côté EST ou SUD, pour la vigne, objet principal de la construction, le côté NORD ou OUEST était laissé à la culture des poiriers type hâtifs (William ou Louise-Bonne) dont la maturation s'effectuait tardivement. Il est encore quelques cas où le propriétaire possède le mur entier sur son terrain avec des bandes de terre côté NORD ou OUEST. Il est facile encore de voir dans les murs au milieu de leur longueur une porte qui permet d'accéder de l'autre côté.

" Ce n'est que lorsque la généralisation des murs a commencé à se manifester vers 1800-1830 que les propriétaires, afin de se clore, ont acquis par échange ou achat la bande de terre NORD ou OUEST du mur, sans acheter la mitoyenneté.

" Vers 1830, l'intérêt des cultures de la vigne en espalier ayant décuplé par suite de la conservation à rafle verte des raisins jusqu'en janvier, février, mars et même au delà (avril et mai parfois) la construction en limite de propriété est devenue courante.

Le propriétaire n'avait aucun intérêt à s'intéresser à la construction d'un mur dont la face NORD ou OUEST ne lui apportait qu'un maigre profit. Il en jouissait si l'occasion s'en présentait mais il ne le recherchait pas. Il préférait lui, construire un mur dont il avait la face la meilleure.

"Dans ce cas, pourquoi le chaperon à double versant de tuiles?"

La raison en est simple, la construction des murs à l'époque (pierres et portier de terre) nécessitait pour avoir bonne conservation un sérieux chaperon, d'autant que les côtés NORD et OUEST sont ceux des vents les plus dominants. Ainsi préservés ces murs durent encore. Le voisin (côté NORD ou OUEST) recevait l'égout, mais en compensation pouvait sceller des pattes pour ses palissades et faire des plantations (encors qu'à l'époque seuls les arbres à racines non traçantes étaient tolérés et admis dans l'usage).

"L'usage découlant de ces faits a été inscrit sur le livre des Us..et coutumes" de Seine et Marne détenu par le Notaire de THOMERY; il est toujours admis tant par les viticulteurs entre eux que par les acquéreurs non professionnels (pour la plupart des personnes en villégiature à THOMERY).

"Les titres de propriété ne mentionnent la mitoyenneté que lorsqu'elle existe. Si l'usage défini ci-dessus n'était pas constant et tacitement admis, il y a fort longtemps que de nombreux jugements auraient éclairci le problème, vu la quantité annuelle de vente de terrains (une vingtaine) et de construction (une quinzaine).

" Il est regrettable que les actes notariés n'aient pas été plus explicites mais ils n'ont fait que reproduire fidèlement ce que tout temps il était admis tacitement sans s'inspirer ni tenir compte des textes du Code Civil (articles 653-654).

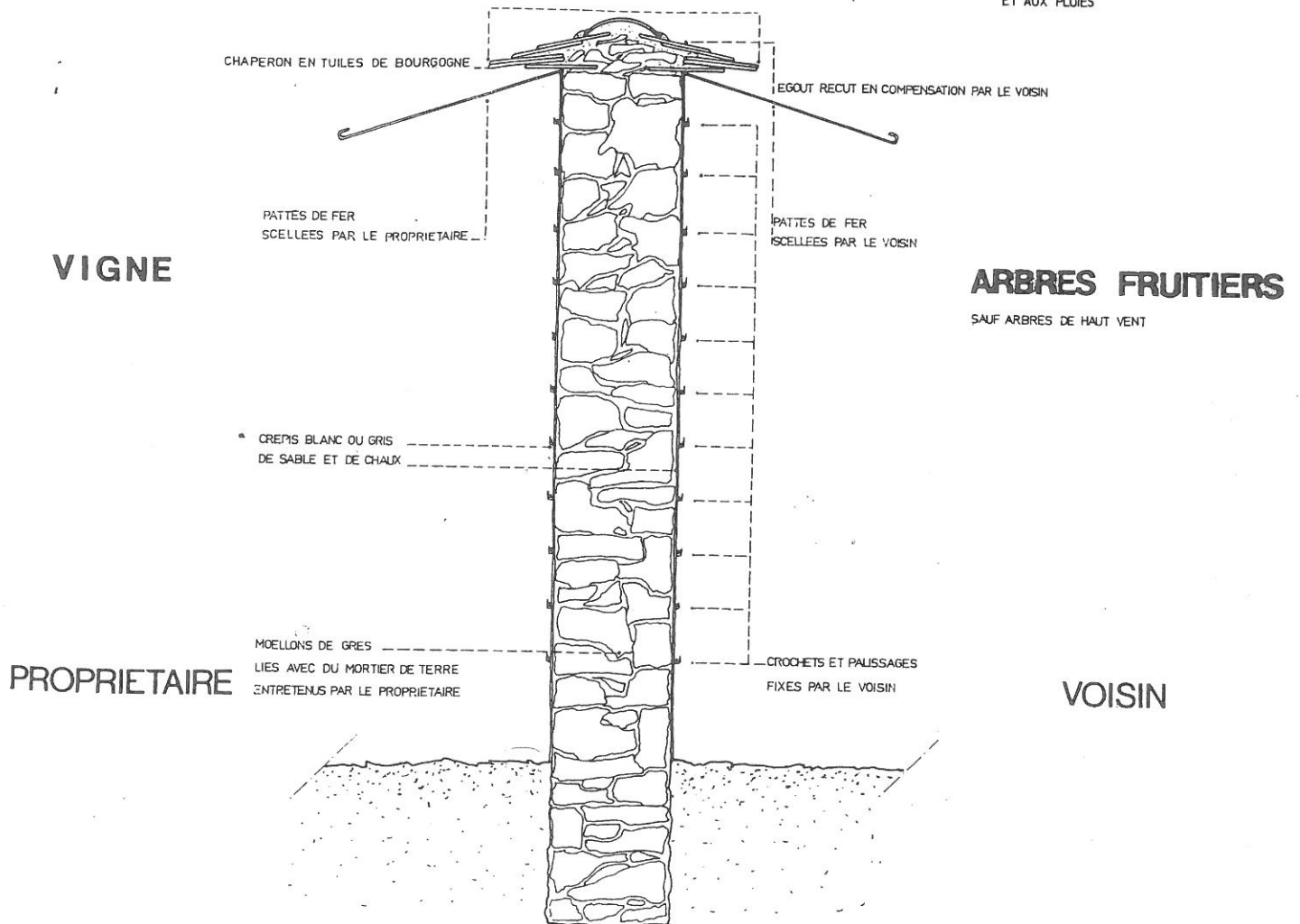
"Cet historique des murs de THOMERY justifie aux yeux de la Commission la constatation de l'existence d'un usage local établissant que le possesseur d'un jardin à THOMERY a l'entière propriété des murs exposés au SUD et à l'EST c'est à dire meilleure face pour la production.

"La Chambre d'Agriculture de Seine et Marne, réunie en session ordinaire le 20 novembre 1958 adopte à l'unanimité les conclusions ci-dessus de sa Commission et propose à Monsieur le Préfet de Seine et Marne et au Conseil Général d'inclure cette coutume dans le Recueil des Usages Locaux du Département.

LA PROPRIETE DES MURS A THOMERY

SUD ou EST
MEILLEURE FACE POUR PRODUIRE

NORD ou OUEST
FACE EXPOSEE AUX VENTS DOMINANTS
ET AUX PLUIES



VERS 1850, LORSQUE LA CONSTRUCTION EN LIMITE DE PROPRIETE DEVIENT COURANTE, LE PROPRIETAIRE N'ACHETE JAMAIS LA MITOYENNETE. SELON L'USAGE, IL ACQUERRAIT TOUJOURS UN MUR SOIT PAR ECHANGE SOIT PAR ACHAT.

echelle : 125 cm.p.m.