



Mur privatif et voisin de mauvaise foi.

Par **catalpa**, le **09/04/2015** à **13:00**

Bonjour,

Pourriez-vous nous apporter votre aide ?

Voici chronologiquement l'évolution crescendo de nos problème avec notre mur privatif, je tente de faire court ...

ANNEE 2008

Permis de travaux déposé en mairie ;

Nous avons l'accord de la mairie et des bâtiments de France pour construire un mur pour clôturer notre propriété en réalisant un mur mitoyen.

Les voisins ne veulent pas de notre clôture et portent plainte.

Faute d'accord avec nos adorables voisins, nous décidons de faire une clôture privative en retrait dans notre propriété (en cédant au passage 5 cm de terrain sur 20 mètres de long).

Nous faisons faire un acte notarié, en souhaitant ne plus jamais avoir affaire aux mauvais coucheurs voisins.

Les voisins finissent par perdre, nous avons pu effectuer tous les travaux dans les règles de l'art.

ETE 2010

Notre voisin a percé les plaques en fibro ciment constituant notre clôture à l'aide d'une perceuse et à fixer r des cannis sur du mur de la clôture, puis ils ont planté des bambous le long de notre clôture.

Ensuite il a ajouté un apport de terre (environ 60 centimètres de haut) sur la longueur total de notre mur.

Des marques et plots faits et posés par notre géomètre en 2008 ont été recouverte de terre

(environ 60 cm de haut) par notre rancunier voisin.

Nous avons eu le temps de prendre des photos.

Malgré des rappels à la loi par courrier AR, il n'a jamais retiré les canis, la terre et les bambous.

Les bambous mesurent aujourd'hui environ 6 mètres.

Le 31 mars 2015

Une plaque du mur s'écroule et une moitié de notre mur privatif penche dangereusement.

Nous lui avons envoyé un courrier recommandé avec une copie du courrier dans sa boîte à lettres.

Nous sommes le 8 avril, ils n'ont pas été chercher le recommandé à la poste.

Quelles sont nos droits ?
Que devons-nous entreprendre ?

Merci de votre aide.

Par **moisse**, le **09/04/2015 à 16:13**

Bonsoir,

A part d'intenter une nouvelle action je ne vois pas comment résoudre votre problème.

Par **alterego**, le **09/04/2015 à 19:17**

Bonjour,

Le non retrait par le destinataire de vos courriers recommandés AR (rien ne l'oblige à retirer) n'aura d'intérêt que lorsque vous engagerez une procédure.

Sauf erreur d'implantation, selon vos informations vous avez l'entière propriété du mur de clôture.

Il ne pouvait donc pas percer ce mur pour y fixer des canisses, faire un apport de terre de 60cm de haut le long de celui-ci etc... et faire disparaître les repères du bornage (bornes, pieux ou piquets...) ou les "cacher".

Il ne donne pas suite à votre courrier RAR*, faites constater par huissier les dommages qu'il aurait causés au mur en demandant à ce dernier de le convoquer pour qu'il assiste au constat. Mieux, faites désigner l'huissier par le Tribunal.

Le constat d'huissier ne veut pas pour autant dire que le voisin acceptera de vous remettre dans vos droits, mais vous serez armé pour engager une procédure.

Une chose m'interpelle, la solidité de votre mur.

La pose de canisses et un apport de 60cm de terre peuvent-ils à eux seuls générer autant de dommages ?

Cordialement

* Il ne le retire pas c'est tout aussi bien pour vous.

Par **catalpa**, le **10/04/2015** à **22:40**

Bonsoir,

Tout d'abord merci de votre diligence et de votre disponibilité.

En ce qui concerne la solidité du mur.

Je vous répond que oui, de la terre, des bambous et la fragilisation après le perçage du mur avec une perceuse à percussions, ont eu raison de cette clôture privative.

J'ai pris rendez-vous pour un constat d'huissier.

Pourquoi êtes-vous surpris ?

Encore merci de vos réponses !

Bien cordialement,

Fanny

Par **alterego**, le **12/04/2015** à **21:14**

Bonjour,

Surpris parce que j'ai du mal à comprendre, ne les voyant pas, que les incivilités de votre voisin puissent générer autant de désordres à votre mur. Ceci étant, je ne mets pas votre bonne foi en doute.

Si le mur ne chevauche pas la limite séparative, il ne pouvait en aucun cas faire tout ce dont vous nous faites part, ni même y appuyer quoi que ce soit.

Faites constater et engagez dans la foulée une procédure. Ca a un coût mais, mais hélas c'est la seule façon de faire entendre raison à ce type d'individu.

Cordialement

Par **catalpa**, le **13/04/2015** à **21:20**

Bonsoir,

Imaginez une clôture de 20 mètres de long sur 2 mètres 50 de haut, des bambous collés le long de cette clôture qui en plus cette fragile clôture supporte 60 cm de terre rapportée, et bien les poteaux qui tiennent les plaques de fibro-ciment sont fragilisés et penchent dangereusement du côté de notre jardin. je précise que cette clôture à été faite en retrait des bornes du géomètre, cette clôture est privative (acte notarié). L'empiétement est interdit et ces voisins n'ont qu'un souhait que ma clôture tombe ! Et quand je pense qu'ils ont refusé la mitoyenneté ...

Encore merci de prendre du temps pour me répondre !

Par **moisse**, le **14/04/2015** à **09:26**

Hélas,

Il vous a été répondu: si tout dialogue est impossible, ne reste à votre disposition que la voie judiciaire.

Malheureusement cela implique l'assistance, à vos frais, d'un conseil dont vous pouvez espérer la prise en compte partielle au titre de l'article 700 du code de procédure.

Si vous disposez d'une protection juridique, c'est le moment d'ouvrir un dossier sinistre.

Par **alterego**, le **14/04/2015** à **12:41**

Bonjour,

Je ne vous imagine pas le "prendre par les chiffons et le secouer". Epreuve de force. Quand on affaire à un c., on fait comme lui, on joue au c.. en engageant une procédure.

Il sera bien obligé de se soumettre. C'est malheureux d'en arriver là, mais il semblerait que vous n'avez pas le choix.

Cordialement

Par **catalpa**, le **14/04/2015** à **18:56**

Bonsoir,

Merci de votre soutien !

Nous sommes allée au bout du bout avec ces voisins je vous l'assure.

Médiateur, mairie, police et courriers, tout ça sur 5 ans.

Nous en avons perdu le sommeil.

Un rendez-vous est pris avec un huissier et nous avons une protection juridique;

Je vous tiens informés, si seulement mon cas pouvait aider tous ceux qui comme moi ont des voisins, imbus et qui se pensent au dessus des lois.

Encore merci de votre gentillesse !

Par **Flodelorient**, le **07/04/2016** à **23:29**

Bonjour, j'aurais souhaiter savoir où en est votre situation similaire à la notre.
Je me demande à quoi servent les règlements de mairie si certains ont des passes droits...ca m'agace que ce soit la victime qui doit toujours supporter le côté financier pour faire valoir ses droits face à des gens malhonnêtes. Si les lois étaient mieux faites, il y aurait bien moins de problèmes.

Par **morobar**, le **08/04/2016** à **06:39**

Bonjour,
Vous avez tort et raison à la fois.
Les lois sont bien faites, le code civil est souvent copié à l'étranger.
Mais ce qui tue est la lenteur des décisions de justice, la lenteur des voies d'exécution, au point que certains pensent pouvoir agir en toute impunité puisqu'il ne se passe rien pendant des années.

Par **Flodelorient**, le **12/04/2016** à **23:16**

Quand je dis lois mal faites, j'entends qu'il n'est pas juste que c'est celui qui subit et rien demandé qui se retrouve à devoir faire toutes les démarches et avancer tous les frais d'expert et contre expert et bien d'autrependant ce temps là, le fautif par en vacances, vit bien, mange à sa faim. Je comprends qu'il y ai des actes de désespoir...et des agression car c'est vraiment tres tres pénible.

Par **morobar**, le **13/04/2016** à **07:06**

Bonjour,
Ce qui est mal fait est votre raisonnement.
Il parait évident aux yeux de tout le monde, que c'est celui qui se plaint ou qui reproche quelque chose aux autres de prouver ses propos.

Par **Flodelorient**, le **13/04/2016** à **14:44**

Notre mur est tombé suite à la souche du voisin. Nous ne pouvons reconstruire notre mur car 28 arbres de plus de deux mètres se trouvent à moins de 50 cm de notre mur. Nous ne pouvons couper les racines car risque de faire mourir les arbres et là nous serions responsables des dégâts. 3 ans que nous avons acheté notre maison et 3 ans que nous leur avons signalé que leur souche allait poser problème. Nous n'avons rien demandé et on se serait bien passé de tous ces problèmes qui nous incombent. Nos voisins sont tranquilles,

nous devons avancer tous les frais, ne pouvons plus partir en vacances par contre eux partent toutes les 7 semaines....alors les problèmes de voisinage qui dégènèrent je comprends. De plus jamais de réponses à nos demande des autistes nos chers voisins. Alors ne me dites pas que la justice est bien faite ou alors vous n'y avez pas eu affaire ou bien vous êtres avocat et c'est le jackpot....

Par morobar, le 13/04/2016 à 17:36

Autant vous n'avez pas le droit d'ébrancher les arbres, autant vous pouvez couper les racines à la limite de votre terrain.

SI vous reconstruisez votre mur, les fondations vous obligeront à couper ces racines.

Vous en avisez ces voisins autistes.

Mais vous devez aussi estimer l'âge de ces arbres. S'ils ont plus de 30 ans prudence.

Par Flodelorient, le 14/04/2016 à 09:25

Couper les racines au ras du tronc cela engage notre responsabilité s'ils crèvent....donc non merci et il y en a 28.... Vous prendriez le risque vous ? C'est la porte ouvert à nos chers voisins pour nous sauter dessus et faire valoir leurs droit et comme nous ne voulons pas'déproblemes et n'aspions qu'à vivre paisiblement....

30 pas sûre qu'ils aient cet âge à 1 ou 2 ans près. Mais Comment recourir à la prescription trentenaire ?

Pour obtenir le droit de conserver un arbre malgré l'irrégularité des distances de plantation, on peut recourir à la prescription trentenaire. Il faut alors apporter la preuve que l'infraction existe depuis plus de 30 ans (et non pas que l'arbre a plus de 30 ans) et que le voisin n'a jamais réclamé élagage, ni abattage. La preuve peut être apportée par des témoignages, des documents mais il est souvent indispensable de recourir à un expert qui évaluera l'âge de l'arbre.

Voilà, il y'a 3 ans les arbres étaient élagués et étêtés. Mais nous avons été envahi par les branches et ne pouvions plus garer nos véhicules chez nous à cause des branches qui auraient rayées nos véhicules.

Avoir des arbres signifie entretient ce qui n'est pas le cas sauf que la ils se sont trecipite pour les ramener à une hauteur inférieure à deux mètres afin de se mettre en l'égalité sauf que dans le rapport du géomètre expert il est indiqué que cette haie d'arbres dépasse les 2 mètres.

En attendant nous notre jardin ressemble à Verdun en temps de guerre et que nous avons acheté une maison avec un mur et voulons la reconstruction du mur (logique tout de même) mais ne voulons pas nous mettre responsable au cas où ces arbres crèveraient.

Vous feriez quoi vous ?

Par morobar, le 14/04/2016 à 10:59

En reconstruisant mon mur j'indiquerai au voisin que des racines vont être coupées.

vous pouvez vous-même couper les racines des arbres voisins qui pénètrent dans votre terrain, en les sectionnant à la limite séparative. Mais vous ne pouvez contraindre votre voisin de le faire. Si vous subissez un dommage causé par les racines d'un arbre voisin (exemple : elles soulèvent le mur de votre garage), vous pouvez engager la responsabilité de votre voisin sur la base de l'article 1.384 du code civil (Cass. civ. 6-4-1965, D. 1965-432).

A ce stade de vos relations, je saisisrai le tribunal d'instance.

Vos voisins partiront moins en vacances, et s'ils ne peuvent prouver l'âge de leurs arbres, hé bien ils devront les arracher ou les arracher.

Par **talcoat**, le **14/04/2016** à **11:54**

Bonjour,

Préalablement il faut saisir le conciliateur de justice (voir en mairie l'adresse la plus proche).

Cordialement

Par **Flodelorient**, le **14/04/2016** à **13:59**

Talcoat, merci c'est fait et au vu de leur réaction qui a été de nous adresser la facture pour le dessoussage de l'arbre, et l'élagage ainsi que l'entêtement (devis) des 28 arbres...le conciliateur nous a clairement dit que la seule issue avec des gens comme eux ce sera tribunal....super que ca à faire.

Par **Flodelorient**, le **14/04/2016** à **14:04**

Morobar, c'est ce que nous allons faire. Hier je regardais ces arbres qui ramène à moins de 2 mètres et élagués ne ressemblent à rien juste une lignée de 28 troncs. Franchement si c'est pas de la mauvaise fois de leur part je ne sais pas ce que c'est....

Par **Lag0**, le **14/04/2016** à **14:08**

[citation]Préalablement il faut saisir le conciliateur de justice (voir en mairie l'adresse la plus proche). [/citation]

Bonjour talcoat,

Pourriez-vous préciser d'où viendrait une obligation de passer par le conciliateur avant de saisir le tribunal ?

Par **Flodelorient**, le **14/04/2016** à **17:41**

Lag0, c'est mieux de commencer à l'amiable. Le tribunal c'est vraiment le dernier recours

après il y en a qui attaque direct, ça n'a pas été notre cas mais vu l'attitude des voisins ...mais bon du coup ça prouve notre bonne foi

Par **talcoat**, le **14/04/2016** à **19:05**

Réponse à Lagô:

Le décret du 11 mars 2015- relatif à la résolution des différends, précise qu'à compter du 1er avril 2015 - **les assignations devront préciser les diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige.**- exception faite (dont il devra être justifié) des hypothèses dans lesquelles existerait un motif légitime tenant à l'urgence ou à la matière considérée, en particulier lorsqu'elles intéressent l'ordre public.

Le conciliateur de justice est un des moyens (gratuit) de répondre au dispositif.

Deplus, la tentative préalable de conciliation est là pour tenter de régler à l'amiable de nature civile qui est de la compétence de la juridiction de proximité ou du tribunal d'instance -art.830 CPC.

Par **Lag0**, le **15/04/2016** à **06:59**

Personnellement, c'est LRAR de mise en demeure (mesure amiable) puis saisie du tribunal. Les délais sont déjà suffisamment longs pour ne pas multiplier les actes...

Par **Flodelorient**, le **15/04/2016** à **10:25**

Lag0, c'est ça qui m'agace, c'est long, sans arrêt des expertises et contre expertises tout ça pour 10 mètre de mur sur 80 cm de hauteur. Le coût du mur est multiplié par 5.... Je trouve le système débile. Et si au lieu de protéger la personne en tord dans un premier temps au lieu de la victime il n'y aurait certainement pas autant de problèmes. De plus les experts que l'on nous envoie sont une honte, 2 à qui nous avons appris à utiliser un mètre.....

La victime qui n'a rien demandé se retrouve à devoir prouver et payer des factures alors qu'à la base la victime n'a rien demandé, par contre les fautifs vivent bien. Nous avons acheté une maison avec travaux réfection complète de la maison et nous n'avons pas le budget pour payer tout ça.

Je comprends mieux toutes les histoires de voisinage qui tournent mal.

Par **talcoat**, le **15/04/2016** à **11:58**

Il n'en demeure pas moins que la réglementation actuelle doit être respectée -voir art.56 CPC...

D'autre part, la tentative de conciliation préalable est une manière simple (imprimé cerfa n°11807603) et rapide...au demeurant gratuite, pour régler les litiges de voisinage.

Par **Lag0**, le **15/04/2016** à **13:15**

Le 56 CPC précise :

"l'assignation précise également les diligences entreprises en vue de parvenir à une résolution amiable du litige."

Rien de plus. Il faut donc préciser ce qui a été fait, quelque soit ce qui a été fait. Une invitation du voisin autour d'un apéro pour discuter est une diligence en vue de parvenir à une résolution amiable, par exemple...

Par **talcoat**, le **15/04/2016** à **15:33**

Vous avez une curieuse manière de traiter la procédure judiciaire, nul doute qu'en pareil cas le juge apprécie votre argumentaire...une réponse dictée sans doute sous le signe de l'humour.