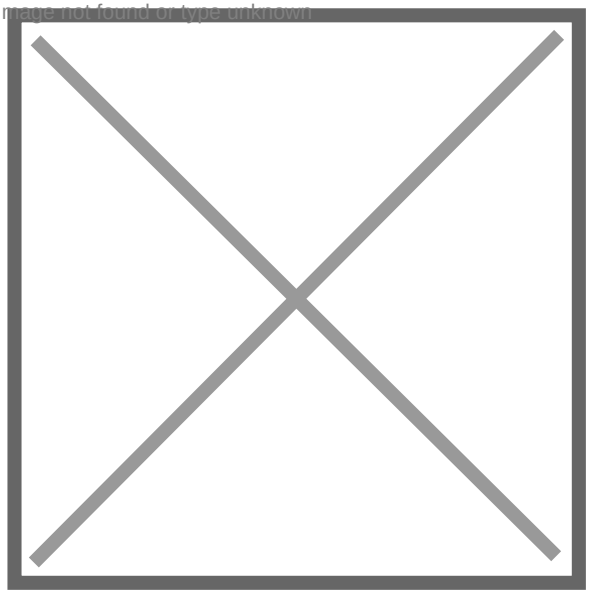
Image not found or type unknown



Mur de soutènement : qui paye ?

Par **Asperumy**, le **08/03/2017** à **13:25**

Bonjour,

Mes terres n'ont pas été creusées ni ajoutées, il s'agit du niveau naturel.

Mon voisin, quant à lui, a décaissé ses terres d'environ 1,40 mètre pour profiter d'un terrain plat.

Aujourd'hui, je cherche à savoir qui de nous deux doit réaliser le mur de soutènement.

Dans le principe, je dois soutenir mes terres, ce qui est plutôt logique. Mais dans mon cas précis, je n'ai rien modifié au niveau naturel des terres, c'est mon voisin qui a généré ce "déséquilibre" en creusant. Ce sont ses travaux de creusement qui nous obligent à la construction de ce mur de soutènement.

Existe-t-il un texte de loi disposant des recommandations relatives à ma problématique ?

Merci.

Par **Tisuisse**, le **08/03/2017** à **13:53**

Bonjour,

Voyez d'abord un huissier pour constater les travaux accomplis et les risques de "glissement de terrain". Ensuite, vous vous adressez à votre voisin, par LR/AR, pour que ce soit lui qui

fasse et paie ce mur puisque c'est lui qui est à l'origine de ce décaissement. S'il refuse ou fait le mort, vous constituez un dossier et vous demanderez au tribunal de trancher le litige.

Par **Asperumy**, le **08/03/2017** à **13:59**

Bonjour monsieur,

Mon objectif n'est pas d'entrer en litige mais d'obtenir une réponse, un texte de loi, de manière à dissiper la problématique.

La loi dit bien que le propriétaire de ses terres doit les soutenir. Mais cette loi ne dit si ces dispositions changent dans mon cas, c-à-d, si c'est mon voisin qui a modifié la topographie des lieux.

Merci.

Par **morobar**, le **08/03/2017** à **18:26**

Bonjour,
Le code civil est muet sur le mur de soutènement.
C'est la jurisprudence qui en a fixé les règles au fil des décisions.
Le principe est que le mur appartient à celui dont il sert à soutenir les terres.
Dans la situation de décaissement, c'est à votre voisin de vous indemniser en vertu de l'article 1240 (ex 1382) .

Par **Lag0**, le **08/03/2017** à **19:01**

[citation]La loi dit bien que le propriétaire de ses terres doit les soutenir.[/citation]
Bonjour,
Pouvez-vous préciser de quel texte vous parlez ?

Par **talcoat**, le **08/03/2017** à **19:10**

Bonjour,
Pour compléter: le principe est "simple" c'est celui qui y a intérêt qui doit construire le mur de soutènement.
Mais l'application est plus délicate car si le maintien des terres est rendu nécessaire par le fait du voisin du bas, c'est à ce dernier de construire le mur.

Ceci s'explique par la génération d'un trouble, c'est le cas du voisin qui porte atteinte à la résistance (excavation) du terrain du voisin du haut: il créé un trouble et c'est donc à lui d'y mettre fin en construisant le mur.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

En préliminaire à une action contentieuse, voyez un conciliateur de justice pour négocier un accord.
Sachant que si le mur de soutènement vous sert également de clôture...l'intérêt est peut-être de partager les frais.
Cordialement

Par **Asperumy**, le **09/03/2017** à **09:42**

Bonjour,

Je vous remercie pour vos avis que je partage bien évidemment. En effet, le trouble est généré par mon voisin qui est descendu en dessous des terres naturelles. Le décaissement qu'il a effectué positionne sa maison en dessous du niveau initial des terres. Les travaux ainsi réalisés lui bénéficie.

J'ai, en parallèle, contacté la mairie qui doit me contacter dans la journée.

Merci à vous.

Par **morobar**, le **09/03/2017** à **09:58**

En quoi la mairie est-elle concernée.
L'urbaniste, ou le maire, ou la secrétaire, ou le technicien..
vont vous répondre que c'est pas normal, mais qu'en réalité ils s'en moquent pas mal.

Par **Asperumy**, le **09/03/2017** à **10:07**

Ah ! Qui ou quelle instance résoudra le litige pacifique que je rencontre ? Car, pour rappel, je n'ai pas (encore) de mauvaises relations avec mon voisin. Je veux simplement savoir si la loi me donne raison ou lui donne raison de manière certaine.

Par **Tisuisse**, le **09/03/2017** à **10:32**

L'article qui vous a été communiqué est tiré du Nouveau Code Civil et le tribunal compétent est le Tribunal d'instance (si demande d'indemnité inférieure ou égale à 4.00 €) ou de Grande Instance (si demande supérieure à 4.000 €). Ce n'est donc pas une demande au pénal mais une demande au civil (responsabilité civile de l'auteur).

Par **Asperumy**, le **09/03/2017** à **11:16**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

En vous remerciant.

Par **talcoat**, le **09/03/2017** à **17:30**

@asperumy...vous ne semblez pas lire les réponses.
C'est la jurisprudence qui s'applique dans votre cas, avec l'appréciation souveraine du tribunal.

Avant d'engager une procédure vous devez tenter une conciliation avec le conciliateur de justice (mairie ou maison du droit)c'est un préalable amiable qui vous évitera peut-être de vous fâcher avec votre voisin.

Par **Asperumy**, le **09/03/2017** à **17:41**

Je lis les réponses avec grande attention et grand intérêt. En revanche, vous ignorez peut-être la situation relationnelle avec mon voisin.

Mon voisin a fait débuté les travaux pour bâtir ce mur mais il se présente à moi en me disant que la mairie lui a affirmé que je devais bâtir ce mur pour soutenir mes terres. Avant de rester arque-bouté sur mes positions, je voulais avoir et lui présenter une argumentation construite, avec des références "sérieuses".

Cordialement.

Par **talcoat**, le **09/03/2017** à **18:51**

Bonjour,
Vous lisez mais vous ne comprenez rien.
A plusieurs reprises, il vous à été exposé des arguments sérieux qu'apparemment vous ne voulez pas entendre.
Commencez par suivre les conseils, ou alors prenez un avocat.
Cordialement

Par **Tisuisse**, le **10/03/2017** à **07:06**

Qu'on soit bien d'accord : c'est bien votre voisin qui a pris l'initiative de décaisser et d'aplanir son terrain jusqu'à la limite de votre propriété sans vous demander aucune autorisation ni de vous informer en quoi que ce soit. Ce faisant, il a pris de risque d'un glissement de vos terres sur son propre terrain. C'est donc à lui de bâtir ce mur et à ses frais uniques et entiers. Il doit donc faire en sorte que vos terres ne viennent pas chez lui, il est seul responsable des travaux qu'il a engagé et exécuté selon le principe de l'article 1240 du Code Civil (ex 1382) :

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[fluo]Article 1240
Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2
Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.[/fluo]

Ce même Code Civil stipule, dans son article suivant :
[fluo]Article 1241
Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2
Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait, mais encore par sa négligence ou par son imprudence.[/fluo]

C'est donc à votre voisin, et à lui seul, de bâtir ce mur à ses frais.

Par **morobar**, le **10/03/2017** à **08:07**

Oui, mais l'usage est une participation car le mur va constituer une séparation, comme une clôture.
Cela à l'avantage de ne pas envenimer les relations de voisinage.

Par **Tisuisse**, le **10/03/2017** à **08:09**

Ce sera à négocier entre ces 2 voisins.

Par **Asperumy**, le **10/03/2017** à **09:41**

Le mur est un mur de soutènement qui ne sépare rien ni personne. Le mur soutiendra mes terres. Une clôture sera ajoutée par la suite, et, pour celle-ci, nous partagerons les frais, bien évidemment.
Merci.

Par **talcoat**, le **10/03/2017** à **11:32**

Si le mur de soutènement dépasse de 0,40 m le terrain du voisin du haut...il est alors considéré comme mur de clôture !!
Suivant le dossier, l'arbitrage du juge risque donc de fournir des surprises.

D'où l'avantage de privilégier une conciliation comme le rappel @morobar et de consacrer les frais de justice à la participation de l'édification du mur (tout en préservant les relations de voisinage).

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Asperumy**, le **10/03/2017** à **11:35**

J'ai eu un échange avec mon voisin qui se ravise et qui prend à sa charge, entière et complète, la construction dudit mur.

Encore merci.

Par **Tisuisse**, le **10/03/2017** à **11:41**

Et bien votre affaire se termine au mieux on dirait. Profitez-en pour lui offrir l'apéro, cela permet d'entretenir de bonnes relations de voisinage.

Par **Asperumy**, le **10/03/2017** à **11:44**

Je pense qu'il a tenté le coup.
Pour ma part, comme vous me le suggérez, je lui offrirai le coup.

Encore merci pour vos conseils éclairés.

Par **Jadot**, le **22/12/2018** à **21:25**

Bonjour à tous,
Nous avons acheté un terrain avec une maison . Ce terrain etant situé sur un plateau, il y a deux murs de soutènement ; un pour soutenir la route du dessus et un pour soutenir nos terres . Le mur de 3 metres qui soutient la route du dessus risque de s'effondrer. Qui doit payer la reconstruction du mur : la mairie car le mur soutient la route communale ou alors nous car il y a deja un mur existant qui a été réalisé par l'ancien propriétaire.. ?
Merci

Par **Asperumy**, le **23/12/2018** à **10:07**

Bonjour,

Je pense (car j'ignore la loi sur cette question) que le mur de soutènement dont vous parlez est à refaire par la personne qui a rendu indispensable la construction initiale de ce mur, c-à-d si votre ancien propriétaire a creusé ses terres, il était normal qu'il soutienne ce qui était en place, à savoir le passage de cette route.
Il vous est peut-être envisageable de négocier avec l'autorité administrative qui est responsable de cette route (Mairie, Conseil Général,...).
Bien cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **wil2b10**, le **21/06/2019** à **10:24**

Bonjour,

dans un lotissement un constructeur a fait plusieurs résidences. Les terrains on naturellement une pente de 8%.

Le constructeur a conservé cette pente pour ma résidence et a cependant pour la résidence du dessous, corrigé cette pente en la mettant à 0%, à la demande dit-il du propriétaire.

De ce fait, lorsqu'il pleut ma terre descend sur le terrain de mon voisin, comme les eaux pluviales.

Qui doit, qui devrait ou qui aurait dû faire un mur de soutènement ?

- Moi étant donné que c'est ma terre qui coule chez le voisin ?

- Le constructeur qui nous a livré nos résidences et qui a fait les travaux pour aplanir le terrain de mon voisin ?

- Le voisin qui a demandé se décaissement pour aplanir son terrain ?

Merci de vos réponses.

Cordialement.

Par **nihilscio**, le **21/06/2019** à **13:39**

Bonjour,

En principe, il appartient au propriétaire du haut de retenir ses terres. Mais si le glissement est consécutif à un décaissement de la part du propriétaire du bas, c’est à ce dernier d’en assumer les conséquences et de retenir les terres. Il est difficile de déterminer qui du constructeur ou du propriétaire du bas est responsable. Dans cette situation, il faut s’adresser aux deux et les laisser s’arranger entre eux. Si vous devez saisir la justice, il vous faudra attaquer les deux et le juge déterminera les responsabilités. Il est possible qu’il condamne les deux solidairement à édifier un mur de soutènement.

Par **talcoat**, le **21/06/2019** à **19:11**

Bonjour,

Il serait préférable de poser la question sans la mélanger avec un autre sujet...

Pour la réponse, c'est votre voisin le responsable et à lui de prendre en charge le

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

soutènement des terres.

Par **Michca**, le **07/03/2023** à **09:17**

Malheureusement le sujet se mélange avec la situation....puisque le nouveau propriétaire n est pas l auteur des faits et l avocat me dit qu il n est donc pas possible de lui demander la prise en charge totale de la réfection.....

Par **talcoat**, le **07/03/2023** à **11:20**

Bonjour,

@NIHILSCIO avait déjà donné la marche à suivre, dans votre cas il faudrait mieux changer d'avocat...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés