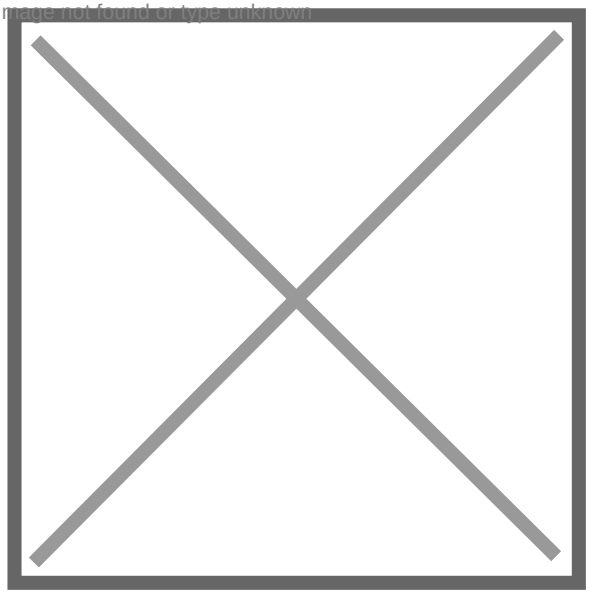
Image not found or type unknown



Mur de clôture en limite de copropriété

Par **Kabukiman**, le **14/12/2021** à **15:39**

Bonjour,

Au sein d'une copropriété horizontale, un copropriétaire souhaite monter un mur de 2 m en lieu et place du grillage et de la végétation. Cette séparation (donc ce mur) sépare(rait) le terrain (dont le copropriétaire à la jouissance privative) de la route appartenant à la ville. (Il ne s'agit pas d'une voie de partie commune , il s'agit bien d'une rue appartenant à la municipalité).

Une demande a été formulée en AG pour remplacer la clôture par le mur.

Plusieurs questions me viennent à l'esprit.

1- en sachant que le règlement de copropriété prévoit uniquement des clôtures en grillage ou végétalisée, faut il ajouter le mur dans le règlement de copropriété pour en avoir l'autorisation ou juste une demande en AG suffit ? Et donc, ajouter une résolution à faire voter pour modifier le règlement de copropriété?

2- si le mur est accepté par la copropriété après vote, est ce que la responsabilité du mur sera à terme de la copropriété ou de la personne ayant la jouissance privative? En sachant que le mur fera partie de la délimitation de la copropriété.

3- en cas, de changement de copropriétaire, est ce que le nouveau copropriétaire pourra se retourner contre la copropriété pour demander d'effectuer des réparations en cas de problème en invoquant que le mur a été accepté par la copropriété ?

4- si la résolution mentionne que la responsabilité reste dans tous les cas au copropriétaire occupant le terrain, cela suffit il pour que la responsabilité (entretien ou problème) soit

attribuée au copropriétaire uniquement ? Et à son futur acquéreur ?

Merci à vous.

Par **goofyto8**, le **14/12/2021** à **15:54**

bonjour,

[quote]
Et donc, ajouter une résolution à faire voter pour modifier le règlement de copropriété?

[/quote]
oui, cela doit être voté, en tant que modification du réglement de copropriété.

Par **Tisuisse**, le **14/12/2021** à **18:08**

Bonjour,

De toute façon, même avec un avis de la copropriété, ce copropriétaire devra demander, aux services de l'urbanisme, un permis de construire pour ériger ce mur de 2 m de haut. Il y a fort à parier que la mairie le lui refusera si, dans tout ce secteur, il n'y a pas de murs de clôture de cette hauteur. Il va donc devoir revoir son projet.

Par **nihilscio**, le **14/12/2021** à **23:07**

Bonjour,

La construction d'un mur de clôture est un droit reconnu à tout propriétaire à l'article 663 du code civil. Elle n'est pas forcément soumise à autorisation d'urbanisme. S'il y a autorisation, ce n'est pas un permis de construire mais une non-opposition à déclaration préalable. Sauf si une réglementation locale en dispose autrement, la hauteur du mur doit être au minimum de 3,2 m dans les communes de moins de 50 000 habitants et de 2,6 m dans les autres. **Cette fiche du site du service public** présente les diverses situations. Une déclaration préalable est toujours nécessaire si la hauteur du mur dépasse 2m (article R 421-9 du code de l'urbanisme). Elle l'est également dans les communes où s'applique un PLU si ce dernier le prescrit.

1. Si le règlement de copropriété impose que les clôtures soient constituées de haies végétales, le remplacement d'une haie par un mur nécessite la modification du règlement de copropriété. Celle-ci se vote dans les conditions définies aux articles 26 et 26-1 e la loi du 10 juillet 1965.

2. 3. et 4. Si le règlement de copropriété met l'entretien des clôtures à la charge du copropriétaire, qu'il haie végétale ou mur, cela ne change rien. Si le règlement ne le précise

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

pas, il faudrait que l’autorisation d’édifier un mur soit donnée à cette condition et pour être sûr d’engager les futurs copropriétaires, il faut modifier le règlement en ce sens (article 15 de la loi du 10 juillet 1965.

Par **Kabukiman**, le **15/12/2021** à **21:35**

Bonjour,

Merci pour votre réponse très complète.
Il y a un point qui m'interpelle que j'avais lu et que vous précisez.
Il s'agit de la hauteur minimale du mur selon le nombre d'habitants.

Dois je comprendre que pour une commune de moins de 50.000 habitants, on ne peut pas construire de mur inférieur à 3,2 m ? C'est à dire que le mur de 2 m n'est pas réglementaire d'un point de vue urbanisme car inférieur aux 3,2 m, même si il était accordé par la copropriété et validé par le règlement de copropriété, ou j'interprète mal ?

Cordialement.

Par **nihilscio**, le **16/12/2021** à **12:42**

La hauteur minimale de 3,2 m ne s'impose qu'en l'absence d'une règle locale différente. S'il y a un PLU, ce sont les prescriptions de ce dernier qu'il faut suivre. Les PLU sont généralement consultables en ligne et, pour être sûr, on peut toujours se renseigner auprès de la mairie. De toute façon, comme pour un mur de plus de 2m il faut faire une déclaration préalable, il faut attendre la réponse à la déclaration.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés