



Construction d'un mur mitoyen sans accord du voisin

Par **sebetvero**, le **21/02/2015** à **18:11**

Bonjour,

Nous venons de construire dans un nouveau lotissement et notre voisin de dessous vient de construire un mur sur notre limite de terrain sans nous demander notre accord. Aujourd'hui il est venu vers nous en nous demandant de payer la moitié.

Sommes nous obligé de payer?

Qui est responsable si le mur s'écroule?

Merci par avance de votre réponse

Par **talcoat**, le **07/03/2015** à **10:57**

Bonjour,

Il faudrait des précisions sur la configuration des lieux (il semble que l'un des terrains soit en surplomb) s'agit-il d'un mur de clôture ou de soutènement, dépasse-t-il du niveau du sol de votre terrain...?

Un mur de soutènement est un ouvrage intégré au sol afin d'en garantir la stabilité, à priori, il ne fera pas office de clôture et n'est donc pas soumis aux règles régissant la mitoyenneté.

Cordialement.

Par **alterego**, le **07/03/2015** à **12:52**

Bonjour,

Le mur a été construit sans autorisation de votre part. Cela est clair.

L'implantation du mur l'est moins, aussi merci de préciser si il l'a été sur son terrain, le long de la limite, ou à cheval sur cette-ci.

Cordialement

Par **aguesseau**, le **07/03/2015 à 13:19**

bjr,

il ne faut pas oublier l'article 663 du code civil qui pourrait s'appliquer à votre situation et qui indique:

" Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs : la hauteur de la clôture sera fixée suivant les règlements particuliers ou les usages constants et reconnus et, à défaut d'usages et de règlements, tout mur de séparation entre voisins, qui sera construit ou rétabli à l'avenir, doit avoir au moins trente-deux décimètres de hauteur, compris le chaperon, dans les villes de cinquante mille âmes et au-dessus, et vingt-six décimètres dans les autres.".

cdt

Par **talcoat**, le **07/03/2015 à 14:40**

Bonjour,

Ce n'est pas si simple, il faut préciser le contexte...le mur de soutènement ne répondant pas aux critères régissant la mitoyenneté.

Cordialement.

Par **aguesseau**, le **07/03/2015 à 15:13**

sebetvero ne parle pas de mur de soutènement mais simplement de voisin du dessous.

Par **Tisuisse**, le **07/03/2015 à 16:24**

Bonjour,

Et par ailleurs, pour construire un mur il faut demander à la mairie de délivrer soit une autorisation de travaux, soit un permis de construire en fonction du type de mur. Ce document a-t'il été demandé ?

Par **sebetvero**, le **07/03/2015 à 19:06**

Bonjour à tous,

Je vais détailler un peu plus mon cas ainsi que la suite des événements.

Au début il y avait un talu 1 pour 1, mon voisin du dessous a fait le mur pour remplacer le talu et il l'a fait en sur la limite de propriétés.

Pour la demande de travaux il ne l'a pas fait.

La mairie m'a dit que si le mur est chez lui il peut faire ce qu'il veut mais vu qu'il est mitoyen il aurait du me demander avant et faire une demande de travaux.

J'ai une mise en demeure suite a la dépose de fin de travaux de ma maison qui dit que le mur ne correspond pas au permis!!!

Nous n'allons pas le payer et je vais lui demander de me signer un document qui stipulera que je ne suis pas responsable du mur et que s'il y arrive un problème ce sera lui le responsable.

Par **talcoat**, le **07/03/2015 à 19:07**

Bonjour,

En parlant de "voisin du dessous" cela laisse s'opposer une différence de niveau et un doute sur la nature du mur: clôture ou soutènement.

C'est pourquoi des précisions sont nécessaires.

Par **alterego**, le **08/03/2015 à 11:22**

Bonjour,

L'article 545 du Code Civil précise **nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité** .

L'empiètement même minime de ce mur sur votre terrain, sans votre accord, constitue un abus de droit.

Vous pouvez exiger la démolition de la partie qui empiète la limite séparative ce qui devrait avoir pour conséquence de lui faire démolir intégralement le mur et le lui faire reconstruire sur son terrain.

Si amiablement n'était pas possible, vous devriez l'obtenir du Tribunal.

Cordialement

Par **goofyto8**, le **08/03/2015 à 18:58**

[citation]L'article 545 du Code Civil précise nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si

ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité .

L'empiètement même minime de ce mur sur votre terrain, sans votre accord, constitue un abus de droit.

[/citation]

Une jurisprudence constante en matière d'empiètement décide généralement la démolition des ouvrages responsables de l'empiètement sur la propriété d'un plaignant, de préférence à l'attribution d'une indemnité pour compenser le préjudice.

Par **alterego**, le **08/03/2015 à 19:43**

"Moyennant une juste et préalable indemnité" se rapporte à la **cause d'utilité publique**, la conjonction **et** indiquant une addition.

Cordialement

Par **talcoat**, le **09/03/2015 à 15:47**

Bonjour,

Il faut laisser le voisin avec son mur construit de surcroît sans autorisation administrative.

Par contre la jurisprudence ne juge pas d'empiètement de la même manière lorsqu'il s'agit de la construction d'un mur qui a tous les critères d'un mur mitoyen, mais réalisé par un seul des voisins, sans accord de l'autre:

Le voisin constructeur garde la propriété du mur (sauf la partie du sol) et le mur est considéré comme privatif (c'est la fin de ce que l'on considérait comme la "mitoyenneté-née") et il en assure également l'entretien.

Cordialement.

Par **alterego**, le **10/03/2015 à 11:58**

Bonjour,

Le sujet est **"(...) aujourd'hui il est venu vers nous en nous demandant de payer la moitié"** parce que le monsieur a délibérément empiété chez **sebetvero**.

Cordialement

Par **talcoat**, le **10/03/2015 à 20:48**

Bonjour,

La réponse demeure la même.

La Cour de Cassation précise que "tout mur édifié à cheval sur la limite séparative sans l'accord du voisin n'est pas un ouvrage mitoyen: il reste la propriété privative du constructeur".
Cordialement.

Par **Gijoom**, le **17/09/2019** à **21:17**

Bonjour j'ai fait une surélévation du mur de clôture déjà existant de 60 cm avec l'accord verbale de mon voisin j'ai remonté le mur de 1 m mais maintenant ils sont divorcés et sa femme je veux me faire démolir le mur que dois-je faire crepir le mur à mes frais de son côté à elle que dois-je faire

Par **luca1**, le **19/09/2019** à **07:05**

Bonjour,

Maison neuve construite avant celle du voisin. La pente légère de nos terrains respectifs a occasionnée un surplomb de mon terrain (env. 40cm) par rapport au niveau plancher de la maison du voisin.

J'espère trouver un accord avec lui pour partager les frais de mitoyenneté pour la construction d'un soubassement (2 rangs parpaing), surmonté d'une clôture en panneau grillage soudé. Longueur 11 ml.

Je précise que ce soubassement serait adossé au mur de sa maison, au-delà de notre limite séparative. Je lui abandonnerai donc la propriété de la clôture.

Je précise aussi que les 2 conducteurs de travaux revendiquent une bonne hauteur planchers maisons par rapport au niveau 0 de la rue. Etant légèrement plus haut, j'ai fait un ajout de terre pour l'accès mes seuils ouvrants. Par contre, le voisin a dû décaisser pour l'accès à sa terrasse.

Si pas d'accord commun, quelles sont nos obligations respectives? la procédure à suivre?

Merci. Cordialement.

Par **Lubtk06**, le **10/06/2022** à **12:52**

Bonjour,

J'ai un problème avec mon voisin.

Nous avons acheté une maison il y a 6 mois et le voisin ont commencé à construire un mur de séparation mitoyen (sur la ligne de limitation) Quand on a emmenagé ils ont commencé à nous demander la division des frais, hors nous avons rien choisis des matériaux ni type de mur etc.....Aucun accord signer. Nous avons accepté oralement de payer en nous laissant

quelques temps de repie.

Aujourd'hui, il nous harcele par messages et mails pour nous demander. Peuvent il réellement nous imposer de payer?