



Litige construction mur mitoyen

Par **autal**, le 17/07/2015 à 20:34

Bonjour,

J'ai fais l'acquisition de mon terrain en zone NB au mois de mars 2015 et la construction a démarré dans la foulée.

Il s'agit d'un terrain divisé en deux parcelles de 600m².

Pour implanter ma maison correctement, j'ai terrassé ma parcelle, ce qui a eu pour effet une différence de niveau entre les deux parcelles.

J'ai la parcelle du bas et la parcelle du haut vient de trouver un acquéreur au mois de juillet 2015.

Ce dernier ne veut pas faire de mur en mitoyenneté, soit 50% du cout chacun.

Il affirme du fait que j'ai terrassé et que cela à créé une différence de niveau (environ 2m au plus haut), que je dois faire un mur de soutènement entièrement à ma charge pour soutenir sa parcelle.

Suis-je celui qui doit construire ce mur ou cela lui incombe ?

Merci de vos réponses.

Par **alterego**, le 17/07/2015 à 21:27

Bonjour,

La différence de niveau a fait que..., aujourd'hui vous vous ne pouvez pas lui demander, moins encore exiger, de supporter l'apport de terre qui s'écroule chez lui ou de participer à la réparation d'une imprudence de votre part. Vous auriez dû prévoir la construction du mur de

soutènement avant d'apporter cette terre et avant la réalisation de votre construction.

Votre voisin refuse la mitoyenneté du mur dont l'objet principal est de retenir vos terres, vous devrez le construire sur votre fonds en limite de votre terrain sans empiéter sur le sien. Il s'agit d'un mur de soutènement.

Si le mur venait à empiéter sur son terrain, il pourrait vous obliger à le démolir.

Si pour une raison quelconque vous étiez obligé de passer sur son terrain pour réaliser le mur, vous ne pourriez le faire qu'en obtenant une autorisation de sa part (servitude de tour d'échelle).

Dans l'intérêt de chacun et d'un bon voisinage, vous auriez plutôt intérêt à faire amis.

Cordialement

Par **autal**, le **18/07/2015** à **07:07**

Il n'y a pas eu de terre rapportée. Moi qui ai la parcelle du bas, j'ai décaissé afin d'avoir un terrain plat. A ce moment précis il n'y avait personne sur la parcelle d'en haut, seulement un terrain mis à la vente. Celui qui vient d'acheter la parcelle d'en haut se borne à me dire que je dois construire un mur de soutènement.

J'espère que j'ai été plus clair.

Cordialement

Par **alterego**, le **18/07/2015** à **11:38**

Bonjour,

Veillez m'excuser de la mauvaise lecture de votre question.

Consultez vos assureurs RC construction si vous l'avez souscrite et Protection Juridique, puis votre voisin dont il semblerait que ce qui importe pour lui est de ne subir aucune charge de ce mur.

L'intérêt de celui-ci est bien entendu le maintien de ses terres. Il s'avère que vous êtes l'auteur d'un trouble auquel vous êtes tenu de mettre fin.

Il est légitimement en droit de refuser votre proposition et de vous obliger à bâtir un mur en limite de propriété exclusivement sur votre terrain.

Bâtir un mur mitoyen (à cheval sur les deux) n'est pas interdit, à votre charge exclusivement sauf si le voisin revenait à d'autres sentiments. Pourquoi le ferait-il mais qui sait ?

Cordialement

Par **autal**, le **18/07/2015** à **12:29**

Si je décide de faire un mur en limite de propriété sur mon terrain, à la hauteur du décaissement, pouvez vous me confirmer que mon voisin n'aura aucun droit sur ce mur? Il ne pourra pas y toucher?

En revanche de son côté, il devra également faire un mur pour ne pas que des objets, ou même lui ne "tombent" chez moi. Cela me semble compliqué à mettre en œuvre, comment peut il faire un mur par la suite sans toucher au mien? d'où ma proposition d'un seul mur mitoyen.

Par **alterego**, le **18/07/2015** à **21:49**

Votre mur ne doit pas mordre sur son terrain.

En revanche sa terre pourra être en contact avec votre mur, sans plus. Le mur sur votre terrain, sa terre sur le sien.

Je crains que vous n'ayez pas pris conseil en décaissant votre terrain aussi, sans le savoir, vous lui avez servi sur un plateau de vous faire supporter 100% de la réalisation de ce mur.

Vous lui devez réparation de votre erreur, à savoir ces 100%. Pourquoi s'en priverait-il ? Il sait que vous devez réparation. Il est possible qu'il accepte la mitoyenneté à condition que vous en supportiez la charge. C'est le prix à payer.

En ce cas, ne le sous-estimez pas en faisant le mur vous-même, assurez-vous l'assistance de professionnels de la construction. Quant au voisin, soit il a des compétences, soit il est bien conseillé.

Cordialement

Par **autal**, le **19/07/2015** à **07:13**

Si j'avais fait le décaissement lorsque mon voisin était propriétaire, je peux comprendre que le mur m'incombe complètement.

Mais ce n'est pas le cas, j'ai fait mes travaux sur mon terrain et l'autre terrain n'avais pas de propriétaire, juste mis en vente.

Je suis propriétaire depuis mars 2015, le voisin est propriétaire de son terrain depuis juillet 2015.

Pour moi, ça change la donne, il n'y avait personne lors de mes travaux.

Le voisin a donc fait l'acquisition de son terrain en connaissance de cause de son état.

Ce n'est pas à lui de soutenir ses terres ?

Merci de vos lumières sur cette affaire.

Bonne journée.

Par **talcoat**, le **19/07/2015** à **11:44**

Bonjour,

Il y a génération d'un trouble par l'excavation du terrain qui porte atteinte à la résistance du terrain voisin du haut, c'est donc à vous d'y mettre fin en construisant le mur.

A noter que le voisin du haut ne pourra surélever le mur, mais il pourra construire son mur de clôture de son côté de la limite séparative.

Cordialement

Par **alterego**, le **19/07/2015** à **16:45**

Bonjour,

"Pour moi, ça change la donne, il n'y avait personne lors de mes travaux"

Absolument pas ! Personne pour vous voir ne change rien. Le voisin a bien acquis son terrain de quelqu'un. Ce sont les faits qui importent quel que soit le propriétaire de l'époque.

C'est vous qui êtes l'auteur d'une nuisance en ayant modifié la nature du terrain quel que soit le voisin du fonds supérieur. En conséquence, vous avez la charge d'y mettre fin et d'en supporter le coût. C'est le terrain qui importe que son propriétaire soit Macheprot, Tartempion ou la Copropriété les Pieds Nickelés.

Si la Justice devait être amenée à se prononcer vous aurez aussi à supporter les honoraires de votre avocat, les frais de justice et ce que votre adversaire ne manquera pas de demander.

Cordialement

Par **autal**, le **20/07/2015** à **06:20**

Merci à tous pour vos réponses et explications.

Cordialement.