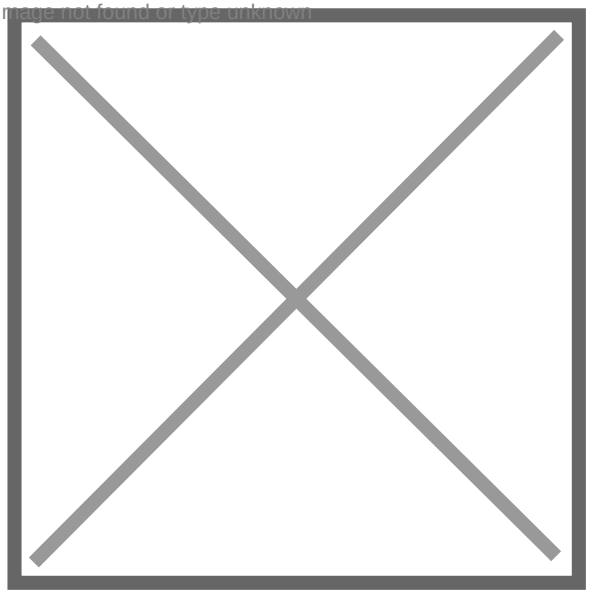
Image not found or type unknown



Mur de mitoyenneté les obligations des propriétaires

Par **gigeo**, le **03/03/2018** à **20:36**

Bonjour,

Mon voisin m'a donné verbalement son accord quant à la construction d'un mur en mitoyenneté. Il a accepté de participer aux frais de construction mais également à la réalisation du mur en question. L'élaboration de la semelle de fondation n'a posé aucun problème. Mais après acception du devis initial, d'un commun accord, il refuse désormais de poursuivre les travaux en affirmant qu'il n'a non pas "plus" mais "pas" le budget nécessaire. Sachant en outre, que j'ai dû avancer mon argent pour la réalisation de la fouille. Voilà à présent, 2 ans que j'ai emménagé dans ma maison et mon voisin semble être de mauvaise foi, me freinant ainsi volontairement dans l'avancement de mes projets extérieurs. En effet, je ne peux donc toujours pas étaler mes terres.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ma demande.

Cordialement,

Par **Tisuisse**, le **04/03/2018** à **08:43**

Bonjour,

Votre problème est qu'aucun accord écrit n'a été signé entre votre voisin et vous donc revoyez votre projet et étudiez avec le service de l'urbanisme de votre commune, comment le

mettre en oeuvre.

Par **morobar**, le **04/03/2018** à **08:50**

D'autant que si l'accord en mitoyenneté est remis en question, il en va de même pour les fondations, il faudra démolir le tout.
Par ailleurs il est question d'étalage de Terre;
Ce n'est pas la vocation d'un mur mitoyen, ,mais celle d'un mur privatif de soutènement.

Par **nihilscio**, le **04/03/2018** à **08:59**

Bonjour,

Je ne vois qu'une solution, c'est construire un mur entièrement à vos frais, en limite de propriété.
Le service de l'urbanisme pourra vous renseigner sur les règles d'urbanisme à respecter mais il n'ira pas plus loin. Il ne délivre pas de conseils, ni techniques ni juridiques.

Par **morobar**, le **04/03/2018** à **09:34**

Reste que les fondations sont coulées, on peut supposer de part et d'autre de la limite, et que c'est inacceptable pour un mur non mitoyen.

Par **valoulavache**, le **04/03/2018** à **13:20**

[s][fluo]Bonjour,[/fluo][/s]
un premier message commence toujours par un "bonjour".

Nous avons acheté une maison ancienne et avons fait tous les travaux, nous avons changé fenêtres et volets comme le voisinage, ni plus ni moins, il y a deux ans, sauf que nous avons reçu un courrier des services de l'urbanisme qui nous demande de régulariser nos travaux (ce qui a été fait 4 fois : le dossier incomplet, dossier sans photos couleurs mais complété par les documents demandés, envoyés par mail, l'avant dernier dossier non transmis à l'architecte des BDF, et le dernier dossier a reçu un "avis défavorable conforme"). Il se trouve que la personne qui est en charge de notre dossier à l'urbanisme est notre propre voisine, pour moi il y a un abus de pouvoir avec un espionnage de la part de cette voisine. Motif d'opposition : l'emploi de matériaux inadapté ou éléments standards incompatibles avec l'architecture traditionnelle locale, de nature à porter préjudice à la mise en valeur du monument historique... seulement les habitations en contact ou visibilité directe avec le monument historique ont toutes du PVC : fenêtres en PVC, portes en PVC et volets roulants en alu.

L'architecte nous demande de tout retirer pour mettre :

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

- des fenêtres en bois qui devront être repeintes en blanc,
- la porte d'entrée sera en bois et devra être repeinte en blanc sans demi-lune et sans PVC c'est-a-dire le contraire de nos installations.

Alors que les voisines ont toutes, et sans exception, des porte en PVC avec demi-lune, pleine ...

Nos volets roulants en alu ne sont également pas tolérés mais tout le périmètre, à 50 m du monument historique, a des volets roulants avec coffre extérieur ou intérieur.

Que dois-je faire, face à ce problème, nous avons essayé de joindre Monsieur le Maire mais on nous demande de nous conformer à l'avis de l'architecte, ce dernier ne connait même pas le secteur et se base sur l'avis de l'urbanisme, notre voisine ! c'est de l'abus de pouvoir.

Merci de votre aide.

Que dois-je faire ?

Par **morobar**, le **04/03/2018** à **15:28**

Bonjour,
La notification de refus comporte les voies de recours.
Attention, la contestation de l'avis de l'ABF est délicate en termes de procédure et nécessite l'aide d'un avocat spécialiste de l'immobilier ET des contentieux administratifs.

Par **talcoat**, le **04/03/2018** à **17:41**

Bonjour,
Pour @gigeo
Puisque les fondations sont réalisées il serait préférable de continuer (avec l'accord du voisin) la construction du mur en le finançant en totalité.
Le mur sera mitoyen et le voisin pourra toujours le moment venu faire jouer l'art. 661 du Code civil pour le rachat de la mitoyenneté hors le sol qui est déjà sa propriété.
Cordialement

Par **talcoat**, le **04/03/2018** à **18:12**

Bonjour,
Pour @valoulavache
Pour contester "un avis conforme" de l'ABF, il faut introduire en préalable un recours au près du Préfet de région.

Un dossier exhaustif de l'environnement du monument historique dans le champs de visibilité pourrait peut-être assouplir la position de l'ABF (en préalable consultez gratuitement les

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

architectes des CAUE, ils sont de bon conseils).
Une négociation est de beaucoup préférable à un contentieux qui a peut de chance d'aboutir l'avis conforme ne pouvant qu'être appliqué par le maire.
Cordialement

Par **wolfram2**, le **09/03/2018** à **23:44**

Bonsoir Pour Gigeo
Il est urgent que vous consultiez un Code civil Dalloz ou Litec ou autre avec les arrêts de jurisprudence. Notamment les articles, vers le 640 sur le mur et le fossé mitoyen.
Normalement, de droit, le mur mitoyen se construit et s'entretien à frais communs. Celui qui refuse de contribuer perd le droit à mitoyenneté. Lises plus attentivement que je ne l'ai fait.
Pour une première approche limitée aux articles sans jurisprudences, consultez le Code civil sur Légifrance.gouv.fr ou Service Public.
Ceux qui s'entêtent de pratique sans science sont comme des marins sans boussole.
(Brochure IBM des années 1968).
Cordialement wolfram

Par **morobar**, le **10/03/2018** à **10:46**

[citation]Ceux qui s'entêtent de pratique sans science sont comme des marins sans boussole.
(Brochure IBM des années 1968). [/citation]
Il y a belle lurette que les marins ne se servent plus de boussoles voire de sextant.
Il existe des compas et des GPS maintenant.
Certains compas permettent même de modifier sans tables de calcul le Nord vrai en fonction de la composition métallique des éléments du bateau.
C'est comme le code civil, il faut jeter son ancienne édition et se procurer la nouvelle.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés