



Imposition d'une clôture sur "mur mitoyen"

Par Jeanne N

Bonjour,

je vis sur une copropriété à l'horizontale sans syndicat depuis 26 ans, bien familiale que j'ai achetée. Ma famille qui en était locataire depuis 1964, en a acquis la propriété en 1989 (36 ans) quand cette parcelle a été vendue et délimitée par un géomètre. Il était déjà érigé un mur d'environ 1m68 depuis plus de 50 ans en bonne état aujourd'hui, qui est le prolongement du mur pignon de ma maison, séparant le terrain de mon voisin. Ce dernier est arrivé il y a 22 ans et a fait construire son pavillon et a posé un grillage de fortune tout le long de ce mur de son côté surmonté d'un tissu de brise vue. Pour information, ce mur séparatif a les caractéristiques d'un mur mitoyen, cependant il ne figure pas sur le cadastre

Aujourd'hui, ce voisin m'impose en me demandant une participation financière à hauteur de 50 % de mettre une "petite clôture" sur ce mur en reprenant ses dires sans mon consentement tout en me demandant de participer aux frais. Son argument étant d'harmoniser ce mur à son portail et que son grillage de fortune qu'elle aurait posé depuis 22 ans serait "accidentogène" (rires) selon ses dires mais qui dispose déjà d'une brise vue. Cette personne est procédurière et mégalomane si je peux me permettre.

Est-il en droit de m'imposer cette "petite clôture" dont je ne connais pas les tenants et les aboutissements?

De plus en admettant qu'il puisse le faire il faudrait percer des trous sur ma maison et le poteau de mon portail mais aussi sur le poteau téléphonique et peut être le poteau électrique.

Merci d'avance pour vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre voisin ne peut rien vous imposer....

Le voisin a doublé le mur avec un grillage de son côté ? Il peut modifier son grillage à sa guise et sans rien vous demander.

Il ne peut rien fixer sur votre mur de maison (qui n'est PAS mitoyen) ni sur les poteaux qui ne lui appartiennent pas.

Le mur est mitoyen : comment le savez-vous ? Si le mur est bien mitoyen, le voisin peut y percer jusqu'à la moitié de l'épaisseur.

Avez-vous vérifié le cahier des charges du lotissement qui peut imposer des caractéristiques pour les clôtures ?
Et même question pour le PLU de la commune ?

Par StephaneB

Bonjour,

D'après ce que vous écrivez le prolongement du mur pignon de ma maison, je déduis que le mur n'est pas mitoyen mais contigu. Il vous appartient pleinement et votre voisin n'a pas à y toucher.

Par Jeanne N

Bonsoir,

JE vous remercie pour votre réponse.

Cette copropriété à l'horizontale n'est pas un ensemble de lotissement mais des constructions variés non uniformes sur des terrain de surfaces différente régit par un de règlement de copropriété depuis 36 ans. Car auparavant cette parcelle regroupant toutes ces copropriétés appartenait à un propriétaire qui mettait en location l'ensemble de ces maisons que je dirai de fortune.

Cependant, je me pose la question suivante:

Lorsque j'ai acquis ce bien le terrain, il y a 26 ans le terrain du dit voisin n'avait pas de construction. il appartenait à un autre copropriétaire entrepreneur qui s'en servait de débarras ou parking. Ainsi, de ce fait ce mur en question pourrait il m'appartenir ou serait privatif ? car le dit voisin a fait construire son pavillon et s'est installé 4 ans après moi et a réaliser ce doublon de grillage dans sa propriété.

Je vais dès demain, me renseigner auprès de la mairie concernant le PLU.

merci encore pour votre retour.

Bien à vous.

JN

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut demander au géomètre ou au notaire le statut de ce mur.

Parce que ce n'est pas la date de construction qui le détermine.

C'est sa position par rapport aux limites de votre propriété, et si vous êtes en copropriété (ce qui n'est pas certain vu votre description), ce mur peut être votre seule propriété, ou bien mitoyen ou bien partie commune ...

Par Jeanne N

Dans ce cas que me conseillez-vous voir un géomètre ou un notaire ?

Est que l'un deux de part leur statut juridique peuvent le démontré mais aussi validé ce que Stéphane B que ce mur n'est pas mitoyen mais contigu au pignon de ma maison ?

Je ne sais pas si je peut vous joindre des photos peut être que cela serait plus parlant.

Mercis à vous

Par StephaneB

Pour les photos, vous les mettez sur un hébergeur d'images et vous nous mettez le lien : Vous avez servimg, imgur, zupimages pour ceux que je connais.

Par Jeanne N

je ne connaissais pas .

Je vous fais parvenir cela.

PS:le bâton de lierre est le poteau téléphonique

[url=https://zupimages.net/viewer.php?id=24/09/hqxa.jpg][img]https://zupimages.net/up/24/09/hqxa.jpg[/img][url]

Par Jeanne N

je ne sais pas si cela a fonctionné

<https://zupimages.net/up/24/09/841q.jpg>

<https://zupimages.net/up/24/09/hqxa.jpg>

<https://zupimages.net/up/24/09/9i84.jpg>

Par StephaneB

Quand vous mettez un lien, vous le cassez en deux endroits pour ne pas que le robot gérant le forum le décèle.

Par Jeanne N

soit l'image est cassée ou trop grande pour être jointe
Du coup, j'espère que vous pouvez voir avec les liens que je vous ai envoyés précédemment.

Par StephaneB

ça fonctionne

Les parpaings peints en blanc à côté du mauve, est-ce bien la maison ?

Par Jeanne N

oui il s'agit de la couleur de la façade de la maison dont le cadre est blanc, couleur du mur pignon de la maison donnant sur son terrain

Par yapasdequoi

Avez-vous un plan cadastral ? Pour voir la position du mur, des maisons et les parcelles ?
Je ne vois pas bien ce qu'on peut déduire des photos...

Par Jeanne N

je vais vous joindre cela

<https://zupimages.net/up/24/09/oxdr.jpg>

Ma maison se trouve au troisième carré en partant du haut où il y'a en face un petit carré qui correspond à une cabane de jardin. Sur ce plan on ne voit aucune délimitation

Par yapasdequoi

Toutes ces maisons sont sur une même parcelle et appartiennent à des propriétaires différents.
Vous dites que vous n'êtes pas en lotissement et que vous êtes en copropriété horizontale ?

Dans ce cas, tout le sol est une partie commune.
Vous avez une jouissance privative sur ce que vous appelez votre jardin.

Il faudrait relire le règlement de copropriété pour savoir à qui appartient le mur de séparation entre les jardins.
Vous pouvez aussi interroger votre syndic.

Par Jeanne N

il n'y a rien concernant ce mur sur le règlement de la copropriété de plus nous n'avons jamais eu de syndic

Par yapasdequoi

Encore un truc bancal...
Et vous n'avez probablement aucune preuve que ce mur est mitoyen ou privatif.
Il appartient peut-être déjà au voisin ...

Par Jeanne N

il n'y a rien concernant ce mur sur le règlement de la copropriété de plus nous n'avons jamais eu de syndic

Par Jeanne N

"Encore un truc bancal...
Et vous n'avez probablement aucune preuve que ce mur est mitoyen ou privatif.
Il appartient peut-être déjà au voisin ..."

Je pense que j'en aurai été informé non ? car ce mur est contigu au mur pignon de ma maison.

Que me conseillez-vous dans ce cas, géomètre, notaire ou avocat?

Par yapasdequoi

Plutôt un géomètre.
Mais c'est surtout le voisin qui doit faire des démarches pour obtenir ce qu'il souhaite.
Vous pouvez aussi ne rien faire et attendre qu'il tente de faire valoir ses droits.

Et en attendant s'il tente de passer en force en abîmant votre mur ou votre poteau, vous faites immédiatement constater par un huissier et stopper ces travaux par la police.

Par yapasdequoi

Imaginons (ce qui reste à prouver) que le mur soit mitoyen...

Cet article du code civil vous libère de toute exigence du voisin :

Article 658

Modifié par Loi 60-464 1960-05-17 art. 1 JORF 18 mai 1960

Création Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804

Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune ; il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement.

Par Jeanne N

Bonsoir à vous 2,

Je vous remercie infiniment pour votre disponibilité et votre dévouement notamment un dimanche soir !!!!!

Je télécharge bien précieusement tous nos échanges.

Bien chaleureusement.

JN