



Démolition mur mitoyen - empiètement

Par bertrand100

Bonjour

Je voudrais savoir si je suis obligé de prendre un avocat pour une requête en démolition d'un mur mitoyen qui empiète sur ma propriété ?

Par lebeotien

Bonjour,

Je ne suis pas certain de comprendre votre demande.

Si il existe un mur mitoyen, il est, à minima sur votre ligne de séparation.

Mais en règle générale, un mur mitoyen est à cheval sur la limite séparative, empiétant sur chaque parcelle de moitié de sa largeur (plus ou moins).

Cela ressemble plus à un souci de limite de propriété, si elles ne sont pas définies.

Par bertrand100

Bonjour

c'est un mur de souterrainement qui empiète sur ma propriété d'environ sur surface de 4m2 (bornage a été réalisé et empiètement reconnu par le voisin mais qui ne veut pas démolir)

Ma question est de savoir si je suis obligé, dans l'absolu et en droit, de prendre un avocat pour engager une procédure

Merci pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour

Si le voisin ne veut rien faire, vous pouvez tenter une médiation. Puis la suite logique sera de l'assigner au tribunal avec un avocat.

Il faut commencer par une demande amiable par courrier RAR.

Par Henriri

Hello !

Lecture

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A16286]https://www.service-public.fr/particuliers/actualites/A16286[url]

A+

Par lebeotien

Bonjour,

Là encore je ne suis toujours pas sur de comprendre votre message.

Un mur de soutènement est par définition un mur qui soutient un terrain surplombant un autre.

Autrement dit si il n'existe pas de mur, toute la butte voisine tombe chez vous.

De plus, à part le cas d'un mur de soutènement qui est le reliquat d'une ancienne bâtisse le mur "techniquement" vous appartient ou par moitié, et cela quand bien même le bornage a été fait.

Lors de ce bornage la qualité de ce mur a dû être évoqué, c'est-à-dire que l'expert l'a dénommé mur mitoyen ou mur privatif.

Ce qui nous ramène au début, si il s'agit d'un mur mitoyen....

Quant à faire "reculer" ce mur, cela fragilisera l'ensemble et si votre voisin décide de faire un mur à "minima", vous devrez peut-être consolider de votre côté... autrement dit rajouté votre propre muret....

Par bertrand100

Merci pour vos réponses mais ma question n'est pas sur la problématique du mur en question (que je veux faire démolir car il empiète chez moi) . Ma question est juste ceci :
Est ce que je suis OBLIGÉ de prendre un avocat pour assigner mon voisin devant un tribunal judiciaire et me défendre ou est-ce que je peux effectuer l'assignation par un huissier et ensuite me défendre seul ?
Merci encore pour votre réactivité.

Par isernon

bonjour,

si le mur est mitoyen, il appartient à vous et à votre voisin car il est construit sur la limite de propriété, une moitié chez vous et une moitié chez votre voisin.

il est donc normal qu'il empiète sur votre terrain, s'il n'empiétait pas sur votre terrain, il ne serait plus mitoyen mais il appartiendrait en totalité à votre voisin.

si la demande ne dépasse 10000 €, l'avocat n'est pas obligatoire (hors matières relevant de la compétence exclusive du T.J.)

voir ce
lien:[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35132#:~:text=Vous%20devez%20prendre%20un%20avocat%20pour%20faire%20opposition%20d'une,b%C3%A9n%C3%A9ficiaire%20de%20l'aide%20juridictionnelle.]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35132#:~:text=Vous%20devez%20prendre%20un%20avocat%20pour%20faire%20opposition%20d'une,b%C3%A9n%C3%A9ficiaire%20de%20l'aide%20juridictionnelle.[/url]

si vous n'avez pas d'avocat mais que votre adversaire en a un, cela risque d'être compliqué pour vous.

salutations

Par lebeotien

Bonjour,

Toutes nos réponses ont été là pour vous faire peser le pour et le contre de votre décision, ne connaissant ni les tenants ni les aboutissants.

Comme dit isernon vous pouvez partir seul, mais la chute risque d'être brutale.

Bien à vous.

Par yapasdequoi

Commencez par consulter un avocat pour bien comprendre le statut de ce mur et quels seraient vos droits. S'il empiète, il n'est pas mitoyen ... et vice-versa.

De toute façon une étape préalable amiable est obligatoire avec le voisin. Ensuite une conciliation peut débloquent le problème.

Si rien n'y fait, aller au tribunal sans avocat est totalement "casse-g..." Mais c'est vous qui voyez.

Par bertrand100

Je vous remercie pour vos réponses.

En fait comme ma demande n'est pas chiffrée (je demande une démolition et pas d'argent) je ne sais pas trop si ce seuil de 10000 euros s'applique et je voulais avoir déjà un avis sur ce forum avant de consulter un avocat.

Pour info c'est un mur de soutènement qui est censé être entièrement chez mon voisin (supporte sa parcelle), l'empiètement a été reconnu par mon voisin et validé par un géomètre, j'ai fait toutes les étapes de conciliation usuelles (recommandé, médiateur ...) sans succès.

Par yapasdequoi

Il faudrait valoriser le coût de la démolition+reconstruction. Il y a fort à parier que ça dépasse 10 000 euros. Demandez au moins un devis.

Par lebeotien

Je vais me faire l'avocat du diable...

Cela serait moi, je retirerais le mur en limite de propriété.
Puis c'est tout.

A vous de vous débrouiller pour "retenir" la terre après tout... vous êtes chez vous

Par yapasdequoi

Euh ? Sérieusement ?????

On ne fait pas justice soi même ...

Et le coût des travaux est à la charge du voisin !

De plus le mur qui retient les terres appartient à celui qui est au-dessus. Sauf si le dénivelé provient d'un décaissement de la parcelle inférieure.

Par Heniri

Hello !

Bertrand vois la réponse à votre question initiale :

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35132]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F35132
[/url]

Un mur mitoyen (votre indication première) ne peut "empiéter" chez vous. Mais ensuite vous dites qu'on bornage a été fait (l'empiètement du mur est avéré, ce que ne conteste pas le voisin). Le problème c'est que ce voisin ne veut rien faire pour faire cesser cet empiètement.

Il ne vous reste effectivement qu'à le mener devant la justice pour faire cesser cet empiètement (cf le lien que j'ai fourni précédemment)

A+

Par Burs

Bonjour,
d'abord, ce n'est pas un mur mitoyen si il se trouve entièrement sur votre propriété. A la question d'assigner avec avocat, oui, c'est préférable. Cependant, vous pouvez également lui vendre les 4m² qui empiètent, charge à lui de faire

modifier le bornage à ses frais.

Par lebeotien

Si c'est donc un mur de soutènement, vous êtes donc en contrebas de votre voisin et celui-ci n'est pas mitoyen.

Si il empiète sur votre propriété vous avez raison de demander qu'il "l'enlève". Et vous pouvez aller seul devant le tribunal, néanmoins votre voisin peut arriver au tribunal avec un devis supérieur à 10 000 euros, surtout si il faut protéger votre bien et ne pas l'abîmer....

Vous dites qu'il empiète de 4 m², mais est-ce un mur de 15 à 20 m ? ce qui ferait une vingtaine de cms de large. Je suis assez d'accord avec la solution de Burs.

Solution la plus sage, la plus simple, la plus rapide

Par bertrand100

Il a refusé d'acheter, conciliation a échoué...

Par Nihilscio

Bonjour,

Un bornage montre que le mur de soutènement construit par le voisin empiète sur votre terrain.

Vous êtes en droit de contraindre le voisin à démolir le mur même si l'empiètement est minime.

La juridiction compétente est le tribunal judiciaire devant lequel la représentation par avocat est obligatoire sauf exception. L'action en démolition envisagée n'est pas comprise dans les exceptions.