



Construction mur de soutènement maison vendue en 2022

Par cryc69

Bonjour, mon ex-mari et moi même avons vendu une maison il y a 2 ans, nous sommes encore responsable des travaux jusqu'en 2028 (10 ans). Nous avons fait un mur de cloture sur notre terrain, car l'ancienne voisine ne souhaitait pas participer aux frais. Nous l'avons fait par nous même. Or il s'avère qu'à côté de ce mur il y a un chemin d'accès menant à un terrain constructible derrière les voisins. Les nouveaux propriétaires ont reçu une mise en demeure d'un expert indiquant que nous aurions dû faire un mur de soutènement (sauf que nous ne le savions pas). En contactant divers expert en construction, il en résulte que comme nous avons modifié légèrement la courbe naturelle du terrain en construisant, nous sommes responsable et comme cela fait moins de 10 ans (nous devons payer). Le nouveau propriétaire propose de détruire le mur existant et de construire intégralement un mur de soutènement sur son terrain. Comme il sera déclaré en maitre d'ouvrage pour la démolition et la construction, cela veut-il dire que nous ne serons plus responsable à l'avenir? que la responsabilité engagée est celle des nouveaux propriétaires? est-ce bien à nous de payer l'intégralité de ces travaux? Merci

Par lebeotien

Bonjour,

A première vue, si votre voisin construit sur sa parcelle, il est entièrement responsable de la totalité des coûts et malfaçons, etc...

Vous êtes dès lors dégagé de toutes responsabilités quelles qu'elles soient.

Vous avez modifié la courbe du terrain (reste à prouver...), mais de quel terrain, celui du voisin ou le vôtre.

Si de plus votre ancienne voisine était d'accord et qu'il y a eu modification de courbe, elle n'a pas protestée, donc ... vous n'êtes pas "responsable" en totalité.

Quelle est la raison qui font qu'un expert vous dise qu'il vous faut un mur de soutènement ?

Par Nihilscio

Bonjour,

Les nouveaux propriétaires ont reçu une mise en demeure d'un expert indiquant que nous aurions dû faire un mur de soutènement (sauf que nous ne le savions pas).

D'où sort cet expert ?

Comme vous avez modifié la courbe naturelle du terrain, s'il en résulte un risque de d'éboulement ou de glissement de terrain créant un dommage aux voisins, vous en seriez responsable envers eux.

Si un mur de soutènement est nécessaire, soit vous en prenez l'initiative et vous le construisez sur votre terrain, soit c'est le voisin et il le construit sur son terrain à lui. Dans le premier cas, vous êtes responsable de la bonne tenue du mur, dans le second c'est le voisin.

Un acte notarié et publié portant sur la propriété du mur et les responsabilités réciproques permettrait de prévenir tout équivoque pour l'avenir. Le mur pourrait aussi être mitoyen, construit et entretenu à frais partagés.