



Construction contre un mur m'appartenant

Par Visiteur

Ma propriété est fermée sur un côté par un mur de hauteur moyenne 1.80m qui m'appartient. Un promoteur a obtenu un permis de construire pour le lot de l'autre côté de mon mur, dont la hauteur des terres du jardin arriveraient à 20 cm sous le faitage de mon mur. Questions:

- 1) le promoteur peut-il adosser des terres contre mon mur?
 - 2) doit-il construire un mur de soutènement de son côté ?
 - 3) la démolition du bâtiment de l'autre côté de mon mur à dégagé ce dernier qui n'était pas crépi du côté de la démolition. Est-ce que j'ai l'obligation de le crépir?
 - 4) le mur démoli du côté du promoteur faisait environ 6 m de haut. Est-ce que je peux imposer au promoteur de refaire un mur de la même hauteur que la démolition?
- Pouvez-vous me donner les références de textes officiels

Par Visiteur

Bonjour,

- 1) le promoteur peut-il adosser des terres contre mon mur?
- 2) doit-il construire un mur de soutènement de son côté ?

Le propriétaire peut tout à fait adosser les terres contre votre mur dès lors que votre mur est situé en limite de propriété, et que par voie de conséquence, les terres du voisin sont bien placées sur sa propriété.

Article 552 du Code civil: La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous

la démolition du bâtiment de l'autre côté de mon mur à dégagé ce dernier qui n'était pas crépi du côté de la démolition. Est-ce que j'ai l'obligation de le crépir?

Non, il n'existe en principe aucune obligation vous imposant de crépir le mur côté voisin. Cela étant, il se peut que votre Plan local d'urbanisme mette en place une telle obligation. Il convient donc de se renseigner auprès de votre service d'urbanisme sur ce point.

le mur démoli du côté du promoteur faisait environ 6 m de haut. Est-ce que je peux imposer au promoteur de refaire un mur de la même hauteur que la démolition?

Absolument pas. S'il a eu son permis de construire pour un immeuble quelconque, alors sa seule obligation est de construire un mur conforme à son permis. Il n'a pas à respecter les dimensions de l'immeuble détruit.

Très cordialement.

Par Visiteur

Sur la citation 1 "le promoteur peut-il s'adosser au mur", Comment peut-on admettre que des terres soient entreposées pratiquement sur la hauteur du mur (environ 1.60m) et que la résistance mécanique de ce dernier ne supporte pas les charges, les écoulements d'eau, et comment ce fait-il que dans le cas d'un mur mitoyen le voisin doit avoir l'accord du propriétaire pour s'adosser contre?

Par Visiteur

Cher monsieur,

sur la citation 1 "le promoteur peut il s'adosser au mur", Comment peut on admettre que des terres soient entreposer pratiquement sur la hauteur du mur (environ 1.60m)

Au temps pour moi, j'avais mal interprété votre premier message. J'avais compris l'inverse: Que les terres étaient d'à peine 20cm de hauteur. Dans ce cas, il faut effectivement faire un mur de soutènement.

Le promoteur peut aussi vous forcer à rendre votre mur mitoyen de sorte qu'il pourra s'y adosser (en forçant là encore votre accord) à condition de vous rembourser la moitié de la valeur du mur.

Sauf si bien évidemment, le mur n'est pas suffisamment résistant dans quel cas, le promoteur sera forcé de monter son propre mur.

d'un mur mitoyen le voisin doit avoir l'accord du propriétaire pour s'adosser contre?

On peut passer outre le consentement puisque l'adossement est de droit dans le cadre d'un mur mitoyen

Article 657 du Code civil:

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

Très cordialement.

Par Visiteur

"Le promoteur peut vous forcer à rendre votre mur mitoyen"; Qu'entendez vous par forcer?

En ce qui est de la résistance de mon mur, et des risques encourus, j'ai alerté ma compagnie d'assurance (la MAIF) qui me répond ne rien pouvoir faire tant qu'il n'y a pas de sinistre.

Dois je alerter l'organisme de surveillance technique mandaté par le promoteur et suivant le chantier, pour prévenir tous risques de dégradation du mur?, ou dois je faire un autre type d'intervention.

Le promoteur a fait faire un constat d'huissier du bon état du mur avant qu'il n'entreprenne ses travaux.

Dois je faire faire de mon côté un constat de la bonne tenue et de l'état de mon mur ?

Merci de votre diligence.

Par Visiteur

Cher monsieur,

"Le promoteur peut vous forcer à rendre votre mur mitoyen"; Qu'entendez vous par forcer?

Forcer signifie que s'il saisit le juge, alors ce dernier va prononcer un jugement destiné à rendre le mur mitoyen et évaluer l'indemnité de rachat:

Article 661 du Code civil

Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve.

En ce qui est de la résistance de mon mur, et des risques encourus, j'ai alerté ma compagnie d'assurance (la MAIF) qui me répond ne rien pouvoir faire tant qu'il n'y a pas de sinistre.

Dois je alerter l'organisme de surveillance technique mandaté par le promoteur et suivant le chantier, pour prévenir tous risques de dégradation du mur?, ou dois je faire un autre type d'intervention.

Tout dépend: Qu'est-ce que le promoteur a prévu? Etes-vous sûr que le promoteur souhaite adosser la terre contre votre mur?

Si oui, alors il n'existe aucun moyen pour intervenir "à priori": La seule chose qui est envisageable est de faire une action en référé (urgent) devant le tribunal de grande instance lorsque l'atteinte se fera imminente..

Dois je faire faire de mon coté un constat de la bonne tenue et de l'état de mon mur ?

Non, pas forcément. Je n'en vois guère l'intérêt à priori.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de vos réponses et de votre intervention