



Mitoyenneté : deux immeubles avec un mur de séparation

Par Visiteur

Il s'agit de deux immeubles avec un mur de séparation. Nos voisins - construction ancienne - utilisent une partie de ce mur sur toute la hauteur (15m) comme appui pour leur montée d'escaliers, l'autre partie pour retenir un pan de terre de 150m² sur 1.20m de hauteur, la cour de notre immeuble jouxtant ce mur étant en contrebas. Notre immeuble a été construit il y a 20 ans suivant les règles en vigueur avec mur porteur et joints de dilatation d'après l'architecte. Le mur soutenant la terre s'est écroulé et de ce fait leur montée d'escaliers a été fragilisée et l'accès interdit pour le moment. Avant l'écroulement un géomètre venu en prévision d'un bornage a déclaré que la tradition voulait qu'un mur de séparation soit considéré mitoyen. Pouvons-nous argumenter pour contester cette mitoyenneté ???????

Par Visiteur

Chère madame,

Il s'agit de deux immeubles avec un mur de séparation. Nos voisins - construction ancienne - utilisent une partie de ce mur sur toute la hauteur (15m) comme appui pour leur montée d'escaliers, l'autre partie pour retenir un pan de terre de 150m² sur 1.20m de hauteur, la cour de notre immeuble jouxtant ce mur étant en contrebas. Notre immeuble a été construit il y a 20 ans suivant les règles en vigueur avec mur porteur et joints de dilatation d'après l'architecte. Le mur soutenant la terre s'est écroulé et de ce fait leur montée d'escaliers a été fragilisée et l'accès interdit pour le moment. Avant l'écroulement un géomètre venu en prévision d'un bornage a déclaré que la tradition voulait qu'un mur de séparation soit considéré mitoyen. Pouvons-nous argumenter pour contester cette mitoyenneté ?

C'est même plus que par tradition! Tout mur servant à la séparation entre héritages est présumé mitoyen (article 653 du Code civil).

Un mur n'est privatif que lorsque:

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné.

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

Très cordialement.

Par Visiteur

Dans votre site : Vos droits: servitude et murs mitoyens

11.09.09 article 637 sur le droit immobilier, qu'est-ce qu'un mur mitoyen? paragraphe 2 la présomption de non mitoyenneté il est dit :idem si le mur soutient un pan de terre, la cour de cassation considérant qu'il appartient au propriétaire du fonds pour lequel la terre est retenue. Pouvons-nous nous appuyer sur ce texte pour argumenter la non mitoyenneté de ce mur, c'est ce que nous recherchons puisque le pan de terre appartient à l'immeuble voisin ??

Dans votre réponse vous ne faites pas référence à cette partie de texte?

Par Visiteur

Chère madame,

Dans votre site : Vos droits: servitude et murs mitoyens

11.09.09 article 637 sur le droit immobilier, qu'est-ce qu'un mur mitoyen? paragraphe 2 la présomption de non mitoyenneté il est dit :idem si le mur soutient un pan de terre, la cour de cassation considérant qu'il appartient au propriétaire du fonds pour lequel la terre est retenue. Pouvons-nous nous appuyer sur ce texte pour argumenter la non mitoyenneté de ce mur, c'est ce que nous recherchons puisque le pan de terre appartient à l'immeuble voisin ??

Dans votre réponse vous ne faites pas référence à cette partie de texte?

La jurisprudence a effectivement considéré qu'un mur de soutènement mais tout ceci s'interprète en effet selon la configuration des lieux.

Autrement dit, si les terres ont été déposées contre le mur postérieurement à sa construction, alors le caractère de soutènement du mur ne fait pas disparaître la mitoyenneté d'origine (Lyon, 30 janvier 1993).

Le caractère de soutènement du mur doit en outre se déduire de sa forme qui doit être caractéristique d'un mur de soutènement.

C'est donc une question qui doit s'apprécier dans les faits, au besoin par une expertise judiciaire.

Très cordialement.