



Mur de cloture mitoyen et suites à donner svp

Par Visiteur

Bonjour,

Je fais suite aux questions archivées relatives aux problèmes de voisinage que vivent mes parents.

cette fois je viens vers vous suite aux agissements d'un autre voisin. Je vous fais un topo rapide:

Mes parents possèdent un terrain depuis 25 ans dans leur commune. Mon père l'utilisait pour stocker du matériel de maçonnerie, ledit terrain n'étaient pas constructible. Il a, à l'époque, clôturer le terrain en montant deux rangs de parpaings. Cette clôture a été construite entièrement (c'est important) dans son terrain et non sur la limite avec le terrain d'à côté qui, à l'époque, était de nature arboricole.

Depuis un peu plus de deux ans, un lotissement a vu le jour et le terrain de mes parents a été intégré à ce lotissement, bénéficiant ainsi de la viabilisation. L'affaire était tout bénéfice, non pas pour mes parents, mais pour le lotisseur, car sans ce terrain, il n'avait pas la surface nécessaire pour mettre en place le lotissement.

Dans le cahier des charges de lotissement, il est bien stipulé que les clôtures doivent être construites sur limite à frais partagés sauf en cas d'accord où chacun construit chez soi.

Ce voisin a construit aujourd'hui son mur de clôture, sans demander l'accord de mes parents. Il l'a construit sur limite en empiétant donc sur la moitié de la largeur de la clôture de mon père (qui, je rappelle est construit entièrement dans son terrain).

Il met en avant le fait qu'il a fait ça conformément aux règles.

Cependant, je me demande si il avait le droit de le faire sans consulter mes parents, et surtout si il avait le droit de le faire tout court vu que le mur de clôture de mon père date d'il y a 25 ans. Le géomètre et notaire avaient dit à l'époque que le mur de mon père était intouchable puisque antérieur au lotissement.

Pouvez vous me confirmer ces points et m'aider à établir une défense de ce dossier auprès de la mairie ou autre (selon votre avis).

Je vous remercie par avance,

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans le cahier des charges de lotissement, il est bien stipulé que les clôtures doivent être construites sur limite à frais partagés sauf en cas d'accord où chacun construit chez soi.

Ce voisin a construit aujourd'hui son mur de clôture, sans demander l'accord de mes parents. Il l'a construit sur limite en empiétant donc sur la moitié de la largeur de la clôture de mon père (qui, je rappelle est construit entièrement dans son terrain).

Il met en avant le fait qu'il a fait ça conformément aux règles.

Cependant, je me demande si il avait le droit de le faire sans consulter mes parents, et surtout si il avait le droit de le faire tout court vu que le mur de clôture de mon père date d'il y a 25 ans. Le géomètre et notaire avaient dit à l'époque que le mur de mon père était intouchable puisque antérieur au lotissement.

Je ne comprends pas:

Comment un mur (celui du voisin) fait pour empiéter sur un autre mur (celui de votre père)? J'ai du mal à conceptualiser une construction autre que celle d'un adossement des deux murs (et dans ce cas, il n'y y aurait pas empiètement).

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

En fait concrètement, mon pere avait construit ce "petit" mur de clôture il y a 25 ans pour délimiter le terrain des terrains "fruitiers" (à l'époque). Cela n'a pas fait l'objet d'un mur très haut, seulement deux rangs de parpaings. avec le temps et les travaux d'il y a deux ans pour construire le lotissement, le remblaiement a fait que le mur est devenu presque invisible. Donc le voisin a pu monter le mur en empiétant pour la moitié de la largeur sur le mur de mon père. Mes parents n'ont pas été consultés. Ils n'habitent pas sur place et nous n'avons pas de maison sur ce terrain.

Le voisin a donc construit la clôture pile sur la limite, conformément au cahier des charges. Mais: l'antériorité de l'existence du mur de mon père doit compter et cela a été fait sans accord préalable.

Je ne sais pas si vous avez accès aux questions antérieures mais mon père est très handicapé et mes deux parents sont âgés et tous les nouveaux voisins profitent d'eux. Il habite à 100m de ce terrain.

Je vous remercie par avance

Bien cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Cela n'a pas fait l'objet d'un mur très haut, seulement deux rangs de parpaings. avec le temps et les travaux d'il y a deux ans pour construire le lotissement, le remblaiement a fait que le mur est devenu presque invisible. Donc le voisin a pu monter le mur en empiétant pour la moitié de la largeur sur le mur de mon père. Mes parents n'ont pas été consultés. Ils n'habitent pas sur place et nous n'avons pas de maison sur ce terrain.

Le voisin a donc construit la clôture pile sur la limite, conformément au cahier des charges. Mais: l'antériorité de l'existence du mur de mon père doit compter et cela a été fait sans accord préalable.

En ce qui me concerne, il n'y a aucune illégalité avec la man?uvre du voisin, sans pour autant être en désaccord avec le notaire et le géomètre de l'époque.

Le mur de votre père ne peut faire l'objet d'aucune action en démolition. En effet, la démolition ne peut être prononcée par le juge judiciaire que si, au préalable, le juge administratif a annulé le permis de construire litigieux dans le cadre d'un recours pour excès de pouvoir.

Or, un tel recours doit être déposé dans un délai de deux mois à compter de la publication du permis de construire et au demeurant, le permis de construire était à l'époque tout à fait conforme aux règles d'urbanismes.

Est-ce à dire que le voisin ne peut pas revendiquer les règles applicables au lotissement?

Je ne le pense pas et ce, pour deux séries de raisons:

-D'une part, le voisin habite une construction nouvelle qui doit donc en tous points respecter le règlement du lotissement ainsi que les règles d'urbanismes: il peut donc construire en mitoyenneté sans l'accord du voisin, puisque cet accord n'est nécessaire que lorsque les voisines décident de clôturer en limite de propriété.

-D'autre part, en vertu de l'article 663 du Code civil, Toute personne peut contraindre son voisin à établir une clôture en mitoyenneté. Ce mur doit avoir une hauteur de plus de 2.6 mètres dans les villes de moins de 50 000 habitants. Le mur de votre père n'était donc pas un mur suffisant au sens du Code civil et la mitoyenneté a lieu de s'appliquer.

En conséquence, soit votre père participe à frais communs à l'édification de ce mur. Soit il abandonné le mitoyenneté.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour et merci pour l'extreme précision de votre réponse.

J'ai appelé le géomètre ce matin car il n'avait rien mis par écrit.

il me confirme que le mur de mon père reste son entière propriété et que le voisin est dans son droit également.

En revanche il me dit que si je construis dans ce terrain, je pourrais faire "tomber" le mur de clôture du voisin afin de construire ma maison sur la limite, tout simplement parce que le mur initial de mon père est pleinement sa propriété.

Pouvez vous me confirmer que c'est légal ?

J'ai demandé au géomètre d'écrire au voisin pour lui signifier ceci et que c'était un peu cavalier de construire ce mur sans consulter mes parents au préalable.

Je vous remercie pour tout
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

En revanche il me dit que si je construis dans ce terrain, je pourrais faire "tomber" le mur de clôture du voisin afin de construire ma maison sur la limite, tout simplement parce que le mur initial de mon père est pleinement sa propriété.

Pouvez vous me confirmer que c'est légal ?

Oui mais le plan local d'urbanisme ou bien le règlement du lotissement permettent-ils la construction en limite de propriété?

J'ai demandé au géomètre d'écrire au voisin pour lui signifier ceci et que c'était un peu cavalier de construire ce mur sans consulter mes parents au préalable.

Tout à fait d'accord avec vous, c'est cavalier.

Très cordialement.

Par Visiteur

Oui le règlement du lotissement permet la construction sur limite (avec les contraintes que cela comporte), tout du moins pour ce qui concerne une éventuelle construction sur ce terrain; Les autres colotis qui ont déjà construit ne pouvait faire une construction sur limite.

Je vous remercie de toutes ces précisions et pour votre efficacité.

Pour moi le dossier est clos

Merci beaucoup

Par Visiteur

Cher monsieur,

oui le règlement du lotissement permet la construction sur limite (avec les contraintes que cela comporte), tout du moins pour ce qui concerne une éventuelle construction sur ce terrain; Les autres colotis qui ont déjà construit ne pouvait faire une construction sur limite.

A mon sens, il n'est pas possible de faire tomber le mur du voisin dans la mesure où celui-ci a été construit en toute légalité.

si vous construisez en limite de propriété, vous devrez en principe construire sur la moitié du mur mitoyen existant. Il n'en demeurera pas moins que le mur restera mitoyen puisque le règlement du lotissement l'autorise.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Je suis dans l'attente du courrier du géomètre spécifiant par écrit que le mur de mon père (depuis 25 ans) est sa pleine propriété. Il doit aussi m'indiquer que le mur construit par le voisin, en mitoyenneté (comme vous l'avez dit, légalement)pourra être détruit, remplacé par le mur de la maison de mon père (ou autre propriétaire). Pour le géomètre cela ne fait pas de doute mais je préfère avoir un écrit.

Je vais me faire préciser tout cela si le courrier du géomètre ne m'apporte pas satisfaction.

Je reviendrai vers vous pour un complément (en enclenchant une nouvelle question) si le besoin s'en fait sentir.

Je vous remercie pour tout.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Je suis dans l'attente du courrier du géomètre spécifiant par écrit que le mur de mon père (depuis 25 ans) est sa pleine propriété. Il doit aussi m'indiquer que le mur construit par le voisin, en mitoyenneté (comme vous l'avez dit, légalement)pourra être détruit, remplacé par le mur de la maison de mon père (ou autre propriétaire). Pour le géomètre cela ne fait pas de doute mais je préfère avoir un écrit.

Je vais me faire préciser tout cela si le courrier du géomètre ne m'apporte pas satisfaction.

Je reviendrai vers vous pour un complément (en enclenchant une nouvelle question) si le besoin s'en fait sentir.

Parfait.

Mais pour ma part, je reste très frileux quant à la possibilité de détruire le mur du voisin qui a été édifié via un permis de construire, et en toute légalité quant au règlement du lotissement.

Très cordialement.