



Construction d'un mûr sur partie commune à usage privatif

Par Larphi

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un bien dans une grande résidence, composée de petits immeubles et de villas individuelles. Ces dernières possèdent des petits jardins, qui sont des parties communes à usage privatif.

Notre voisine, avec qui nous partageons une limite de parcelle, envisage de construire un mur (a priori) de son côté, pour remplacer la haie actuelle sur son terrain (elle envisage également une piscine). Elle en a fait la demande pour la prochaine AG. D'où plusieurs questions :

- en théorie, et si je ne dis pas de bêtise, elle ne peut rien construire sans d'une part, un vote positif à la double majorité à l'AG, mais également une modification du règlement de la copropriété ?
- à qui appartiendra le mur ? Est-ce que cela sera considéré comme une partie commune (à usage privatif) ?
- si le projet est accepté, les coûts de construction et d'entretien seront bien à sa charge ?
- il y aura forcément une face du mur qui donnera de notre côté (mais qui ne sera pas forcément sur notre parcelle si le mur n'est pas mitoyen, ou qui pourra arriver pile poil à la limite). Au niveau de la gestion et de l'entretien, même si ce n'est pas forcément pratique, cela incombera toujours à la propriétaire ? Ou bien peut-on s'accorder sur le fait (ou nous imposer) de gérer l'entretien de notre côté ?
- Peut-il être envisagé "d'habiller" notre côté (plantes grimpantes par exemple), ou bien la voisine peut-elle nous l'empêcher ?
- ce mur peut-il être mitoyen, même si nous n'en avons pas fait la demande ? Dans le cas de la mitoyenneté (et si cela passe par un accord de notre part), comment cela se passe-t-il au niveau des coûts ? Je suppose que pour la construction, c'est toujours la voisine qui va payer, par contre, au niveau entretien ?

Merci d'avance pour vos éclaircissements.

Philippe

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pour toute construction sur une partie commune, le copropriétaire doit obtenir l'accord de l'AG. C'est l'article 25-b

"b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;"

Il doit respecter l'article 10 du décret :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078638/2022-05-12/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078638/2022-05-12/[/url]

"Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux."

L'AG est aussi en droit de conditionner cette autorisation par toute disposition additionnelle comme : les frais de modification et publication du RC sont aux frais du demandeur, tous frais de construction et d'entretien futurs à la charge du demandeur, le demandeur reste responsable de toute nuisance ou dégradation imputable à ces travaux, il doit souscrire les assurances et obtenir les autorisations d'urbanisme pour respecter la réglementation en vigueur.

Par Larphi

Merci pour ce retour rapide.

La demande a été faite par la voisine, avec un descriptif du projet (nous ne l'avons pas encore reçu à ce jour, mais d'après la présidente du syndic, c'est pas top - et surtout, il n'y a eu aucune concertation avec nous, ce qui est dommage...).

Comme le projet est un mur, il y aura forcément une face de notre côté. Comment gérer cette face ? A-t-on notre mot à dire sur son apparence, qui va logiquement directement nous impacter ?

Dans le cadre du projet et de son acceptation, peut-on envisager que l'AG impose par exemple :

- que le choix de la couleur de notre côté nous revienne,
- que si l'entretien du gros ?uvre est à la charge du demandeur, et après accord concernant l'apparence de notre côté, l'aménagement de la face nous concernant soit laissé à notre initiative (par exemple, mise en place de plantes grimpantes) ?

Merci pour tout

Philippe

Par Nihilscio

Bonjour,

Bonjour,

Le règlement de copropriété répond peut-être en tout ou parties à vos questions. Il faudrait le consulter.

Votre voisine peut construire un mur à la condition d'en obtenir l'autorisation de l'assemblée générale qui se prononce à la majorité de l'article 25 ou, éventuellement, 25-1, de la loi du 10 juillet 1965. Si le règlement de copropriété n'interdit pas la construction d'un tel mur, il n'y a pas lieu de le modifier.

Si la voisine demande l'autorisation prévue à l'article 25, ce mur sera privatif, c'est à dire qu'il lui appartiendra. Elle supportera intégralement les coûts de construction et d'entretien. Vous devrez cependant lui accorder une servitude de tour d'échelle.

Vous pouvez revendiquer la mitoyenneté du mur comme prévu à l'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. Comme le sol est partie commune, il n'y aurait pas lieu de payer la moitié la moitié de la valeur du sol mais la moitié de la valeur du droit d'usage privatif du sol.

La question de l'habillage du mur est à régler entre vous et la voisine. A défaut d'accord entre vous, la loi ne prévoit rien. La voisine pourrait vous interdire de peindre ou faire grimper des plantes à condition que cela ne tourne pas à l'abus de droit.

Par Nihilscio

Sous réserve des clauses du règlement de copropriété qui doit être respecté, la clôture est un droit et vous ne pouvez vous opposer à la construction du mur. Toutefois celui-ci ne doit pas vous créer un trouble anormal de voisinage, ce qui vous donne un certain droit de regard notamment sur la couleur. C'est à régler entre vous et la voisine. Ce n'est pas l'affaire de la copropriété.

Par yapasdequoi

Il va falloir choisir...

Soit le mur est mitoyen et vous choisissez (et payez) la couleur et le revêtement de votre côté, vous y appuyez vos plantes, etc, mais vous payez la moitié de l'entretien.

Soit il est entièrement privatif à la voisine, et vous ne pouvez rien y appuyer ni modifier la couleur.

C'est le règlement de copropriété qui indique si la haie initiale est mitoyenne, et si le mur doit être mitoyen ou privatif, rien n'est automatique : il faut donc le préciser au règlement de copropriété. Sinon ce statut qui sera défini par le vote de l'AG ne sera opposable qu'à ceux qui auront été copropriétaires lors de l'AG.

Le PLU de la commune peut aussi imposer une hauteur, un matériau, une couleur, etc à ce mur.

Par Larphi

Merci pour ces éléments complémentaires.

Juste quelques précisions en l'état :

- la haie est entièrement chez la voisine
- nos parcelles sont actuellement délimitées par un grillage.

Quand je lis "la clôture est un droit et vous ne pouvez vous opposer à la construction du mur", n'est-ce pas antinomique avec une validation en AG ? Je peux bien m'y opposer à ce moment-là, non ?

Admettons que la voisine soit autorisée en AG à construire le mur chez elle. Je suppose que ça ne veut pas dire qu'elle a le droit de détruire le grillage existant ?

Quant au "droit d'échelle", ça veut dire quoi exactement ? Que parce que la voisine aura un mur chez elle, je ne peux pas faire ce que je veux de mon côté (planter une haie ou dresser une palissade, par exemple) ? D'où ma question concernant le grillage. Si elle ne peut pas l'enlever, elle devra également en tenir compte pour l'aménagement de son mur et laisser la marge nécessaire pour sa construction et son futur entretien.

On n'est pas contre le projet, mais on ne veut pas en subir les éventuels désagréments, que cela soit au niveau esthétique, pratique et financier.

Par yapasdequoi

La clôture n'est pas un "droit" en copropriété.

Il ne s'agit pas de clore une parcelle cadastrée mais de délimiter un jardin partie commune à usage privatif. En plus il a déjà un grillage de séparation.

Le droit d'échelle n'existe pas pour une nouvelle construction, et pas non plus en copropriété entre lots.

Le grillage est sans doute mitoyen et l'AG doit aussi approuver ou rejeter sa destruction.

Le projet doit EXACTEMENT décrire le plan d'implantation (emplacement, hauteur, matériau, couleur etc) ET si le grillage est supprimé au profit du mur ou pas.

Par Larphi

OK, je commence à y voir beaucoup plus clair.

Le grillage actuel est a priori mitoyen.

J'ai regardé le RdC, je n'ai rien vu de spécial concernant les clôtures

Par rapport à ce mur - et s'il est autorisé -, je ne suis donc pas tenu d'accepter le passage chez moi pour sa réalisation. Ce qui peut poser des soucis au niveau de sa finition, mais ça, c'est à la propriétaire de gérer et d'en tenir compte pour que les choses soient faites correctement de chez elle. Je rappelle que pour l'instant, elle n'est jamais venue nous voir pour nous présenter le projet et en discuter, ce qui est dommage.

Bien évidemment, loin de moi l'idée de faire de l'obstruction et de jouer à l'imbécile, mais en cas de pb ou de désaccord sur les travaux, je veux juste savoir quels sont nos droits.

A l'heure actuelle, je ne connais pas la teneur exacte de la demande, mais peut-il s'agir d'un projet de mur mitoyen ? La personne peut-elle "imposer" une telle demande sans notre accord préalable et la présenter à l'AG ?

De même que la destruction de la clôture actuelle ?

S'il s'agit d'un projet de mur mitoyen - que l'on en discute en préalable et que l'on accepte pour l'arranger -, peut-on en retour proposer que la propriétaire en supporte toujours le coût intégral de construction, voire de finition (ce qu'elle a sans doute prévu), à charge pour nous de gérer l'entretien de la partie nous concernant ?

Par yapasdequoi

En copropriété, les règles sont plus compliquées que pour le simple "mitoyen" de voisinage classique.

Si le mur remplace le grillage, il faut à la fois l'autorisation de l'AG et définir dans la résolution qui paye quoi.

Vous ne pouvez pas (comme dit précédemment) n'avoir que les droits du mitoyen et aucun devoir.

En copropriété c'est la résolution votée par l'AG qui fera "loi" et donc tout doit être écrit, inutile de discuter avant car votre voix ne pèsera pas plus que celle d'un autre copropriétaire.

Ensuite si vous pensez être lésé par le résultat du vote, et SI vous avez voté contre, vous aurez 2 mois pour contester la décision de l'AG en saisissant le tribunal et avec un avocat obligatoire.

Y a-t-il d'autres copropriétaires directement concernés par ce projet de mur ? Vous pourriez vous concerter avant l'AG pour voter pareil.

Et n'y a-t-il que le mur ? Ou bien aussi une piscine ?

Par Larphi

Il y a le mur et la piscine, mais ça doit faire l'objet de deux demandes distinctes je suppose.

Sinon, nous ne sommes que deux concernés directement par le mur, même si la proposition est soumise au vote de l'ensemble des copropriétaires (plus d'une centaine de mémoire) qui pour la plupart, ne sont pas très sensible à notre problématique...

Ce que j'ai du mal à voir, c'est si notre voisine peut proposer un projet de mur mitoyen (et donc de destruction de clôture) sans nous en demander l'autorisation préalable.

Par yapasdequoi

Il est possible de demander une autorisation globale mur+piscine. C'est tout ou rien qui sera donc mis aux votes.

La voisine n'a aucune obligation à vous demander votre autorisation préalable à vous et à l'autre voisin avant de soumettre son projet à l'AG (sauf si le règlement de copropriété l'impose).

Relisez cet article 10 :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078638/2022-05-12/]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000042078638/2022-05-12/[url]

"A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires."

Par Larphi

Quand je disais 2, c'est au total (la voisine et nous).

Là où j'ai du mal à comprendre, c'est que si son projet porte sur un mur mitoyen, nous sommes donc bien directement concernés et par les montants des travaux et par les coûts d'entretien, non ? Et ça, sans que nous ayons été consultés en préalable (type de travaux, projet, devis, etc, etc...). Ce qui revient à nous imposer la mitoyenneté, si le projet est validé en AG.

Par yapasdequoi

C'est la dure loi de la copropriété... SAUF si le règlement de copropriété impose de vous consulter au préalable. Sinon c'est toute l'AG qui vote.

C'est pourquoi il serait évidemment préférable que ce mur soit totalement privatif avec toute responsabilité et frais pour la voisine.

Si l'AG vote un projet qui vous cause préjudice, il faudra contester cette décision au tribunal dans les 2 mois.

Par Larphi

Pour l'instant, le projet, on le connait pas.

C'est "bizarre", comme système...

Proposer un projet qui potentiellement nous concerne directement sans nous en parler, et qui nous soit par la suite imposé...

Si elle nous pond un projet mitoyen, sans concertation préalable et avec un budget prévisionnel que l'on ne peut pas financer, comment fait-on ? Il faudra contester au tribunal, etc..

En caricaturant, je peux donc proposer qu'on plante un séquoia chez elle à ses frais, du moment que tout le monde vote pour, ça passera ?

Ou alors faire financer la reprise de notre mur qui donne sur le parking de la résidence par l'ensemble des copropriétaires ?

Je suis ironique, mais la situation ne m'enchanté guère...

Par yapasdequoi

Attendez donc de consulter son projet.

Pour le moment : avez-vous vérifié le statut de votre grillage séparatif ? Est-il commun ou bien mitoyen entre les 2 lots privatifs ?

Et le mur viendra-t-il en remplacement de ce grillage ou sera entièrement du côté de la voisine ?

Et si jamais le mur est défini comme mitoyen, vous pourrez toujours abandonner cette mitoyenneté.

Lire [ici](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415) :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415[url]

Vous ne pourrez pas planter un sequoia sur le lot de votre voisine, ni ne pourrez faire entretenir un mur privatif par la copropriété. Vos caricatures ne tiennent pas légalement.

Par Nihilscio

Je suis en désaccord avec yapasdequoi sur presque tout.

Reprenons.

Votre voisine demande l'autorisation au syndicat des copropriétaires d'édifier un mur de clôture entre son lot de copropriété et le vôtre. Le syndicat étant propriétaire du sol et le projet affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, l'autorisation de l'assemblée générale est nécessaire pour ces deux raisons. Dans certaines copropriétés, le règlement impose que les clôtures soient exclusivement végétales. La compatibilité du projet avec le règlement de copropriété est à vérifier. Si le règlement est muet, ce qui est assez probable, il n'y a pas d'interdiction.

Une telle demande d'autorisation est très semblable à une demande de permis de construire, même si une copropriété est une entité de droit privé tandis qu'une demande de permis de construire s'adresse à la puissance publique : l'édification de ce mur ne doit pas enfreindre le règlement de copropriété - ou alors il faut au préalable modifier le règlement ? et, en outre, elle ne doit pas créer de trouble anormal au voisin directement concerné. Il y a deux notions distinctes : l'intérêt général d'une part qui fait l'objet d'un contrôle de l'assemblée générale, et l'intérêt particulier du voisin d'autre part qui ne concerne que les deux voisins et dont l'assemblée générale n'a pas à se préoccuper.

Il est possible que le règlement de copropriété stipule la mitoyenneté des clôtures. Il s'agit alors d'une clause qui ne porte que sur l'immeuble dans son état initial. Elle a seulement valeur d'information, elle ne contraint pas les copropriétaires qui disposent du droit de disposer librement de leurs parties privatives. Il est possible que le grillage actuel soit mitoyen et que cela soit précisé dans le règlement de copropriété. Cela n'impliquerait aucunement que le mur dont la voisine envisage la construction le soit obligatoirement. La voisine ne vous ayant pas consulté, l'autorisation

qu'elle sollicite ne vaudra que pour elle. Elle ne peut aucunement vous obliger à payer la moitié du mur qu'elle veut construire et l'assemblée générale encore moins. Si le grillage est mitoyen, elle ne peut certes seule décider de l'enlever. Si vous y tenez, il sera conservé. Mais vous auriez tout intérêt à autoriser votre voisine à l'enlever. Cela ne concerne pas le syndicat dont l'objet est l'administration des parties communes à l'exclusion des parties privatives. Or une clôture mitoyenne est une partie privative partagée entre deux copropriétaires.

J'apporte une correction à mon intervention précédente : le droit de se clore existe, mais la clôture, qui est de droit, ne prend pas obligatoirement la forme d'un mur. Vous pourriez vous opposer à la construction du mur tout en respectant le droit de clôture de la voisine puisqu'une clôture est déjà en place. Mais, pour faire droit à votre prétention, il vous faudrait apporter la preuve que le mur vous créerait un trouble anormal de voisinage, ce qui serait, en pratique, assez difficile.

Je maintiens mes propos précédents sur la servitude de tour d'échelle et la question des plantes grimpantes. C'est tout simplement une question de droit et d'abus de droit. En principe, vous pouvez interdire à la voisine d'entrer chez vous, mais si elle ne peut venir entretenir son mur quand il en est besoin, vous commettez un abus de droit. Il en résulte une sorte de servitude, dite servitude de tour d'échelle, qui ne figure pas dans le code civil. C'est simplement une solution jurisprudentielle. Celle-ci ne vaut d'ailleurs pas seulement pour l'entretien mais aussi pour la construction.

En ce qui concerne les plantes grimpantes, c'est aussi une question d'équilibre entre droits et obligations entre voisins. Il serait compréhensible que votre voisine ne veuille pas laisser souiller un mur magnifique par des plantes grimpantes mais ce serait beaucoup moins compréhensible s'il s'agissait d'un mur de parpaings laissés bruts.

Par yapasdequoi

Vous avez le droit de ne pas être d'accord avec moi

Par contre les références juridiques étayant vos affirmations sont assez maigres ou même absentes, et donc me contredire n'apporte pas de solution utile à Larphi.

Et comparer un vote en AG de copropriété à une demande de permis de construire est suffisamment exotique pour égarer tout autre lecteur.

Par Nihilscio

Et comparer un vote en AG de copropriété à une demande de permis de construire est suffisamment exotique pour égarer tout autre lecteur.

C'est que vous n'avez pas compris le parallèle. Il faut distinguer l'intérêt collectif de l'intérêt personnel. L'intérêt collectif est défendu par l'instance décisionnaire de la collectivité qui n'a pas à se faire juge des intérêts personnels. C'est vrai en ce qui concerne une autorisation de construire aussi bien dans le cadre d'une copropriété que dans le cadre d'une commune. Pour la copropriété, cela résulte tout simplement de son objet défini à l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 : la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes. La défense des intérêts particuliers n'en font pas partie.

Par contre les références juridiques étayant vos affirmations sont assez maigres ou même absentes, et donc me contredire n'apporte pas de solution utile à Larphi.

Vous contredire est utile à Larphi qui s'inquiète des conséquences financières pour elle d'une éventuelle mitoyenneté du mur. Non il n'y a pas de risque financier. Le mur construit par la voisine appartiendra en totalité à la voisine. Le coût de la construction et les charges d'entretien lui incomberont entièrement. Dire qu'il pourrait en être autrement, ce que vous faites, est une énormité.

Si l'autorisation est donnée, elle le sera au titre du b) de l'article 25 : autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci. C'est un contrat (article 1101 du code civil) dans lequel les parties sont d'une part le copropriétaire demandant l'autorisation et d'autre part le syndicat des copropriétaires qui la donne. Il ne crée d'obligation qu'entre ces deux parties (article 1109). Il n'a en conséquence pas d'effet sur les tiers, en particulier sur le copropriétaire voisin. Si le copropriétaire A demande une autorisation pour lui-même, il ne la demande pas pour lui et le copropriétaire B et, s'il l'obtient, il ne peut exiger que B en supporte la moitié des frais. C'est tellement basique qu'il ne m'a pas semblé nécessaire d'en faire la démonstration.

Le tour d'échelle est une construction jurisprudentielle. Cherchez : vous ne trouverez aucune disposition législative sur cet objet. Elle peut s'appliquer aussi à une construction : arrêt de la cour de cassation du 26 mars 2020, n°18-25.996.

Je reprends les différentes questions.

en théorie, et si je ne dis pas de bêtise, elle ne peut rien construire sans d'une part, un vote positif à la double majorité à l'AG, mais également une modification du règlement de la copropriété ?

Vote à la majorité de l'article 25. Il n'y a lieu de modifier le règlement de copropriété que si le règlement de copropriété n'autorise pas la construction du mur. Il n'est pas interdit de mentionner le nouveau mur dans le règlement de copropriété, mais c'est sans intérêt. De toute façon, les PV d'AG restent opposables au syndicat sans limite de temps quelles que soient les mutations des lots ultérieurs et c'est ce qui importe.

à qui appartiendra le mur ? Est-ce que cela sera considéré comme une partie commune (à usage privatif) ?

Au copropriétaire qui en fera la demande, sauf si l'AG décide que ce soit une partie commune, ce qui serait aberrant parce que sans intérêt pour le syndicat et, pour cette raison, contestable par tout copropriétaire opposant ou absent non représenté.

si le projet est accepté, les coûts de construction et d'entretien seront bien à sa charge ?

Oui.

Ou bien peut-on s'accorder sur le fait (ou nous imposer) de gérer l'entretien de notre côté ?
Vous pouvez vous entendre pour cela avec la voisine mais on ne peut rien vous imposer.

Peut-il être envisagé "d'habiller" notre côté (plantes grimpantes par exemple), ou bien la voisine peut-elle nous l'empêcher ?

Comme déjà dit, la voisine peut vous en empêcher tant qu'il n'y a pas d'abus de droit de sa part.

ce mur peut-il être mitoyen, même si nous n'en avons pas fait la demande ?

Comme déjà dit, non. Mitoyen = privatif par définition (ce qui n'est pas commun est privatif) et la propriété des parties privatives se situe hors de l'objet du syndicat (article 14).

Dans le cadre du projet et de son acceptation, peut-on envisager que l'AG impose par exemple :

- que le choix de la couleur de notre côté nous revienne,
- que si l'entretien du gros œuvre est à la charge du demandeur, et après accord concernant l'apparence de notre côté, l'aménagement de la face nous concernant soit laissé à notre initiative (par exemple, mise en place de plantes grimpantes) ?

Vous pouvez formuler de telles exigences mais l'assemblée n'est pas tenue de vous suivre. C'est plutôt une chose à discuter directement avec la voisine. Dans le cas où l'assemblée autorise la construction du mur mais que vous estimez que ce mur vous crée un trouble anormal de voisinage, vous pouvez intenter un recours contre la voisine.

Admettons que la voisine soit autorisée en AG à construire le mur chez elle. Je suppose que ça ne veut pas dire qu'elle a le droit de détruire le grillage existant ?

Tout dépend de ce qui sera délibéré en assemblée. Le bon sens voudrait que le grillage soit enlevé. S'il est mitoyen il ne peut être retiré sans votre accord.

On n'est pas contre le projet, mais on ne veut pas en subir les éventuels désagréments, que cela soit au niveau esthétique, pratique et financier.

Aucun désagrément financier à redouter. Pour le reste, le voisin dispose de son lot comme il l'entend dans la limite du raisonnable.

Par rapport à ce mur - et s'il est autorisé -, je ne suis donc pas tenu d'accepter le passage chez moi pour sa réalisation. Ce qui peut poser des soucis au niveau de sa finition.

Pour la finition, si vous refusez l'accès, soit le mur ne sera pas fini, ce qui vous causerait un préjudice esthétique, soit vous risquez fort d'être condamnée en justice à donner l'accès (voir jurisprudence mentionnée).