



## Mur séparant deux propriétés qui s effondré.

-----  
Par soso91

Bonjour,

Nous avons acheté une maison en 2016 et nous avons constaté que un de nos murs limitant notre terrain se detachait fin2017. Nous avons alors des problèmes avec les voisins de l autre côté de ce mur qui avaient mis une caravane à flan de ce dernier. Nous les avons contacté en leur disant que le mur présentait des fragilités et qu il faudrait qu ils enlèvent leur caravane. Ils l ont fait après quelques temps ce qui nous a permis de faire venir un expert qui a démontré que ce mur ne possédait pas de fondations, qu il avait été construit comme un mur de clôture alors que notre terrain est à un niveau plus élevé et qu il n a pas été construit dans les règles de l art. En contactant l ancienne propriétaire, elle me dit qu ils l ont construit avec les voisins de main à la main donc il n a pas été déclaré comme mur de soutènement alors qu il fait 3m de haut et 18m de longueur. Nous avons fait venir des géomètres pour un relevé de borne qui a conclu que le mur était dans leur propriété. Aujourd hui le temps a passé et le mur va bientôt tomber. Doit on payer? Ou avons nous un recours qu elle qu il soit?

Merci de me avoir lu et de vos conseils.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Si le mur n'est pas chez vous il ne vous appartient pas.

Il est de la responsabilité du voisin de l'entretenir ou de le démolir.

S'il s'écroule chez vous, le voisin est responsable des dégâts.

-----  
Par lebeotien

Bonjour,

D'accord avec yapasdequoi. le géomètre conclut que le mur est dans leur propriété.

Mais il existe néanmoins un biais.

Même si celui-ci n'est pas "déclaré" comme mur de soutènement, celui-ci en remplit les offices.

Normalement un mur de soutènement appartient à celui qui habite le terrain surplombant - à quelque exception près.

Que dit votre géomètre à ce sujet ? Existe-t-il des bornes ou un PV de bornage ? (du temps de l'ancienne propriétaire) ?

Surtout que c'est votre ancienne propriétaire, avec l'aide de ses voisins qu'il l'a construit... on est en droit de supposer qu'elle ne voulait pas que son terrain s'effondre et par conséquent qu'il s'agisse d'un mur de soutènement.

Après techniquement de quelle hauteur ce mur dépasse-t-il votre propre terrain ?

-----  
Par soso91

Merci de votre intérêt à yapasdequoi et lebeotien. Pour vous répondre, nous avons fait appel à un géomètre pour délimiter le terrain car nous n'avons aucune limitations de terrain officielles lors de notre achat. Le géomètre a effectué un PV de bornage et en a conclu que le mur avait été réalisé dans le terrain de mon voisin situé en contre bas... Mais je suis d'accord, le doute s'installe sur la fonction de ce mur, je suis le terrain le plus élevé donc à la heure d'aujourd'hui, il doit sûrement soutenir mes terres même si cela fait 6 ans qui se décroche et je me dis que si il retenait vraiment ma terre, il se serait écroulé depuis longtemps. Mais il y a des mouvements de sol, ça s'est évident. Ce qui m'embête aussi, est la construction pourquoi faire un mur de 3m de haut dont 1m50 visible de chez moi sans fondations et sans évacuations d'eau si sa vocation est de soutenir ma terre.

-----  
Par lebeotien

Donc si il y a eu PV de bornage, il y eu bornage et votre voisin a signé ce PV...

Donc le mur est chez le voisin.

Néanmoins celui-ci peut toujours arguer du fait que vous devez retenir votre terrain et faire le mur chez vous...

Le plus sage serait d'obtenir un accord à l'amiable avec votre voisin pour une reconstruction plus sûre avec partage des frais, cela vous reviendrait moins cher que de passer par la justice...

-----  
Par soso91

Merci encore pour vos précieux conseils lebeotien... Effectivement mon voisin a signé le PV de bornage. C est pourquoi on s est mis en relation avec lui car il a une entreprise de maçonnerie. Le fait qu il propose de diviser les frais de construction M a interpellé c est pourquoi j ai écrit sur ce Forum pour comprendre pourquoi il était conciliant. Par contre, du point de vue des anciens propriétaires puis je me retourner contre eux ou pas car même si notre naïveté à été au plus lors de cette achat, cela peut il être considéré comme visé caché et les introduire dans le paiement d un nouveau mur?

-----  
Par lebeotien

Vous pouvez essayé mais je doute fort..

Un vice caché sur un mur visible de soutènement ....

D'autant plus qu'avec le temps écoulé, les glissements naturels de terrain, la pluie, le gel, etc... bref, personne ne peut croire à un vice caché

Si votre voisin est entrepreneur de maçonnerie essayez de lui proposer de refaire ce mur de manière professionnelle et que vous partagez une partie des matériaux (ciment, parpaings) pendant qu'il met une de ses équipes à faire le boulot, charge à lui de la main d'oeuvre

-----  
Par details74

Bonjour

Un vice caché ? pour un mur visible ?

De plus, le vendeur n'est-il pas exonéré de vices cachés ?

Vous avez un voisin maçon, qui pourra donc le faire à moindre frais et vous préféreriez vous lancer dans des procédures interminables ?

Sachant que pendant cette procédure vous n'aurez pas le droit de toucher à votre mur.

Je "suis" ce forum car le cadre juridique immobilier m'intéresse, mais je trouve qu'on dégaine facilement le vice caché / le DOL à tout va dès qu'il y a quelque chose de travers...

-----  
Par soso91

Merci de vos précieux conseils à tous, vous M avez beaucoup aidé à y voir plus clair.