



Obligation crépir mur de soutènement ?

Par angelsully

Bonjour,

Suite à la construction d'une maison juste au dessus de la mienne, mon nouveau voisin à érigé à 4 mètres de ma terrasse un mur de soutènement en parpaing de 3 mètres de haut x 31 de long ...

Au départ il était convenu (sans écrit) que ce mur serait enduit, mais mon voisin ayant terminer de crépir sa maison ainsi que les murs de son côté m'a indiqué que finalement il ne comptait pas le faire de mon côté ajoutant qu'il s'agissait "d'art contemporain".

Rien n'est à priori prévu sur le PLU, en revanche la Mairie m'a indiqué que sur leur permis de construire, les murs devaient être crépit.... Cette même mairie (personne de l'urbanisme) m'a dit que malgré tout ils avaient déjà eu des cas comme celui ci et qu'ils n'étaient en fin de compte pas obligé de le faire...

A la lumière de ces éléments, pouvez vous me dire quelles sont les obligations ? Quels moyen de pression je pourrais avoir de mon côté (conformité ? ...) Est-ce que la mairie botte en touche pour éviter de gérer le sujet ?

Merci au temps que vous voudrez bien consacrer à ma demande.

Cordialement,

Par AGeorges

Bonsoir Angel,

En dehors de votre qualificatif de "soutènement" qui demanderait quelques éclaircissements, la question de base me paraît être la limite séparative de vos terrains et donc la notion de mur mitoyen ou pas. Si ce mur est mitoyen, vous devez considérer qu'il est en copropriété entre vous et votre voisin. Les frais seraient donc à partager.

Mais un mur de soutènement est, lui, à la charge du terrain qu'il soutient. La hauteur que vous indiquez est cependant un peu surprenante. Il y aurait donc une partie soutènement et une partie au dessus comme mur de séparation ?

Par angelsully

Bonjour,

Je confirme que le mur n'est pas mitoyen puisque chez eux

Pour la qualification en "mur de soutènement" je ne comprends pas trop votre interrogation. Voici une photo.

<https://ibb.co/fXzTx8m>

Merci

Par AGeorges

Angel,

Merci pour la photo.

Evidemment, on ne voit pas vraiment ce qu'il y a derrière ce magnifique (hum hum) mur. Mais :

- D'après les maisons du fond, il ne semble pas y avoir de gros relief derrière,
- Ce que l'on voit du mur ne permet pas de penser qu'il retient des terres hautes derrière, pas de système d'évacuation

de l'eau, pas d'épaisseur particulière.

La qualification de mur de soutènement peut donc ne pas être correcte. La différence est évidemment qu'un tel mur reste à la charge complète du terrain qu'il "soutient".

Sinon, soit le mur est mitoyen, soit pas. S'il ne l'est pas, il faut vous assurer que le voisin a le droit de construire un mur si horrible à quelques centimètres de chez vous (avec des barbelés en haut, c'est un maniaque ?). Ce n'est pas sûr. Il peut y avoir une distance minimale s'il n'est pas juste en limite.

A vérifier donc.

Par AGeorges

Des précisions ici :

[url=https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/quelles-regles-hauteur-distance-mur-cloture]https://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/quelles-regles-hauteur-distance-mur-cloture[/url]

Par angelsully

Merci pour ces retours Georges.

Pour l'explication nous sommes sur une "colline", il à donc voulu faire d'un terrain en pente un terrain plat ...

Derrière ce mur c'est donc remblayé jusqu'à hauteur du mur de son côté.

"il faut vous assurer que le voisin a le droit de construire un mur si horrible à quelques centimètres de chez vous" à priori oui car accepté dans le permis, mais il était sensé être crépit selon ce même permis.

Je vais jeter un ?il à votre lien.

Merci

Par AGeorges

Angel,

Evidemment, on ne voit pas bien comment c'est fait de l'autre côté, mais vu comme ça se présente de votre côté, s'il y a de la terre jusqu'en haut du mur en parpaings, je ne donne pas plus d'une saison à ce mur avant de s'effondrer. Un poids de terre énorme, rien d'apparent pour traiter les eaux de pluies. De plus, s'il y a de la terre de l'autre côté, la promesse de crépi ne pouvait concerner que votre côté.

Non-respect du PC devrait être une cause suffisante. Même si le fait de crépir n'est pas obligatoire du fait du PLU (d'après ce que dit votre Mairie), quand c'est écrit et prévu comme ça, yapuka.

Et donc, la qualification de mur de soutènement implique le fait que ce côté est aussi aux frais du voisin. (Cass. civ. 3ème, 15 juin 1994, n°92-13487)

C'est un AVIS.

Par angelsully

Merci pour cet échange. Je vais insister en mairie et contacter ma PJ.

Content de constater en tout cas que je ne suis pas le seul à trouver ce mur "assez laid".

Très bonne journée

Par AGeorges

Encore un mot.

Je vous recommande de jeter un oeil sur l'état de l'art dans la construction d'un mur de soutènement. Epaisseur, base, écoulement des eaux, toutes ces considérations techniques que l'on trouve facilement sur le net de nos jours.