



Construction mur en limite de propriété

Par stef24960

Bonjour,

J'aimerais exposer ma problématique et obtenir, si possible, des conseils/réponses.

Nous habitons une maison dans un village dont les terrains sont en pentes.

Nous avons entamé la construction d'un mur en limite de propriété, il servira de soutènement et peut être plus tard y poserons nous une cloture.

En amont il y a un chemin privé construit avec la maison (70ans). Or la structure (remblai en schiste) de ce chemin s'étale sur notre terrain. En limite de propriété nous avons donc 20 cm de schiste + terre naturelle du terrain d'origine, qui nous appartient de soutenir, et dessus 50/60cm de remblai + goudron.

Le voisin n'est pas d'accord que nous excavons car ça fragilise son chemin et ne veut pas payer de mur de soutènement.

Que risquons nous et que pouvons nous tenter ?

Merci de vos réponses.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le mur de soutènement est aux frais de celui qui modifie la pente. Donc si j'ai bien compris votre projet, ce mur est entièrement à vos frais, et le voisin n'a rien à payer, mais ne peut pas non plus l'interdire.

Si le chemin est endommagé, ce sera votre responsabilité de le remettre en état et de consolider le soutènement.

cf code civil :

Article 1240

Version en vigueur depuis le 01 octobre 2016

Modifié par Ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016 - art. 2

Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

Par yapasdequoi

Si vous décaissez, il faudra bien soutenir les terres du voisin et son chemin.

Par stef24960

Je suis d'accord avec ça.

Là où j'aimerais des conseils, c'est sur le fait que la structure (remblais) de leur chemin privé(non existant sur le cadastre, donc qui n'en est pas un vis à vis de l'urbanisme) déborde sur mon terrain, certainement depuis la construction de la maison (~1950), 50cm de remblais en plus en hauteur par rapport à la pente naturel du terrain. Ne peut on pas aller contre ce qui a été (mal) fait, légalement ?

Par yapasdequoi

Il y a donc prescription. Vous avez acheté en l'état.

Si vous voulez supprimer ce remblai, il faut le remplacer par un soutènement. C'est à vos frais.

Par CLipper

Bonsoir, je suppose que votre parcelle n'est pas bornée ?

Vous devriez peut être l'envisager pour vraiment marquer la limite avec le chemin du voisin.

Et " normalement c'est le propriétaire du terrain en surplomb qui doit retenir sa terre afin qu'elle ne déborde pas chez vous.

C'est plutôt votre voudra qui devrait construire un mur de soutènement sur son terrain.

Si le mur de soutènement est construit chez vous, il est mitoyenne parce qu'il a été fait pour soutenir la terre du voisin donc votre voisin doit le financer pour moitié.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le code civil contient des règles précises et spécifiques sur les murs de clôture mais il est muet sur les murs de soutènement. Comme le dit très justement yapadequoi, vous ne pouvez pas fragiliser ce qui appartient au voisin. Vous ne pouvez pas non le contraindre à partager les frais de la construction d'un soutènement. S'il ne veut pas construire en commun avec vous un ouvrage mitoyen, soit vous renoncez soit vous prenez tout à vos frais.

Par CLipper

Le code civil ne dit pas tout franchement ; c'est pourquoi la jurisprudence le fait parler !

Je parlais d'un mur qui soutient des terres et ?on d'un mur de clôture.

Par Nihilscio

Eh bien, citez vos jurisprudences.

Je serais curieux d'en lire une qui dise : "Si le mur de soutènement est construit chez vous, il est mitoyenne parce qu'il a été fait pour soutenir la terre du voisin donc votre voisin doit le financer pour moitié".

Par janus2

Et " normalement c'est le propriétaire du terrain en surplomb qui doit retenir sa terre

Bonjour,

Ceci est une erreur, yapadequois l'a bien dit plus haut : "Le mur de soutènement est aux frais de celui qui modifie la pente" donc pas forcément au propriétaire du terrain en surplomb. Si, par exemple, un voisin décaisse son terrain et le rend donc plus bas que celui d'à côté, c'est à lui de créer le soutènement et non au voisin qui n'a pas touché au niveau du terrain naturel.

Par janus2

Si le mur de soutènement est construit chez vous, il est mitoyenne

Mitoyen signifie construit à cheval sur la limite de propriété, donc un mur qui serait "chez lui" ne pourrait être mitoyen.

Par CLipper

Bonjour,

La situation présentée telle que je l'ai comprise:

Stef nous dit qu'il a entrepris de construire un mur de soutènement sur la limite des parcelles parce que la terre de son voisin s'étalé sur la parcelle de Stef.

(*)

Yapasde quoi venait de lui dire que ce que
Stef croyait chez lui et lui appartenir ne lui appartient plus.

C'est pour cela que j'ai conseillé a Stef de faire borner pour fixer les limites avec ses voisins.

La jurisprudence constante qui dit que la responsabilité de soutenir la terre est au propriétaire de la terre a soutenir(ou le soutènement appartient au propriétaire de la terre qu'il soutient) vient de l'art 1240 et de litiges de mur de soutènement (mur qui soutient de la terre) dont on cherche le responsable , par le biais de du code civil qui définit la mitoyenneté d'un mur.

Un mur qui soutient de la terre appartient au propriétaire de la terre.

Si il y a de la terre a soutenir car risque d'éboulement ou affaissement dans le temps, c'est au propriétaire de la terre de s'en occuper.

(*) Stef, ce n'est pas a vous à construire un mur pour soutenir le chemin de votre voisin et meme si vous pensez le construire chez vous et meme si il est effectivement , suite au bornage, construit chez vous , il sera frappé de mitoyenneté et donc a charge partagé entre votre voisin et vous.

Par yapasdequoi

Yapasde quoi venait de lui dire que ce que
Stef croyait chez lui et lui appartenir ne lui appartient plus

Non je n'ai pas dit ça.

Par CLipper

Alors qu'est ce que vous avez dit?

Que le soutènement était a la charge de Stef (ce qui faux)Stef:"Là où j'aimerais des conseils, c'est sur le fait que la structure (remblais) de leur chemin privé(non existant sur le cadastre, donc qui n'en est pas un vis à vis de l'urbanisme) déborde sur mon terrain, certainement depuis la construction de la maison (~1950), 50cm de remblais en plus en hauteur par rapport à la pente naturel du terrain. Ne peut on pas aller contre ce qui a été (mal) fait, légalement ?"

Yapasdequoi:" donc prescription. Vous avez acheté en l'état.

Si vous voulez supprimer ce remblai, il faut le remplacer par un soutènement. C'est à vos frais."

Vous voulez dire qu'il a prescription sur quoi ?

Par CLipper

janus:"Ceci est une erreur, yapadequois l'a bien dit plus haut : "Le mur de soutènement est aux frais de celui qui modifie la pente" "

Il faudrait peut etre avoir des précisions sur la topologie des terrains.

Moi j'ai compris que la pente du chemin est parallèle au mur qui devrait soutenir le chemin pour éviter les " débordements"..

Par yapasdequoi

Donc merci de cesser de déformer mes écrits.

Par janus2

La jurisprudence constante qui dit que la responsabilité de soutenir la terre est au propriétaire de la terre a soutenir(ou le soutènement appartient au propriétaire de la terre qu'il soutient) vient de l'art 1240 et de litiges de mur de soutènement (mur qui soutient de la terre) dont on cherche le responsable , par le biais de du code civil qui définit la mitoyenneté d'un mur.

Un mur qui soutient de la terre appartient au propriétaire de la terre.

Si il y a de la terre a soutenir car risque d'éboulement ou affaissement dans le temps, c'est au propriétaire de la terre de s'en occuper.

Encore une fois, c'est faux !

Donc d'après vous, un propriétaire creuse son terrain, c'est donc à son voisin qui n'a rien touché de construire le mur à ses frais pour soutenir ses terres.

Et bien non, c'est à celui qui a creusé !

Par Nihilscio

Le problème a été posé en ces termes : Le voisin n'est pas d'accord que nous excavions car ça fragilise son chemin et ne veut pas payer de mur de soutènement.

Dans la mesure où vous ne ne portez pas préjudice à autrui vous faites de que vous voulez chez vous.

Votre voisin craint que le décaissement que vous vous apprêtez à réaliser ne provoque un éboulement chez lui.

Vous n'avez pas d'autorisation à lui demander mais s'il est exact que ce projet présente un risque pour le voisin, il est de votre responsabilité de le prévenir.

De son côté le voisin peut agir en justice pour vous empêcher de réaliser des travaux qui seraient dangereux pour lui ou pour vous contraindre à ne les réaliser que sous certaines conditions.

Vous n'êtes pas en droit d'obliger le voisin à participer à des dépenses même si ces dépenses sont d'un intérêt commun à vous et lui. Si le voisin ne veut pas participer, il vous faut supporter intégralement le coût des travaux dont vous prenez l'initiative.

Vous pensez que si un chemin n'avait pas été aménagé, le problème du risque d'éboulement ne se poserait pas et donc que vous seriez en droit d'exiger du voisin qu'il participe à la prévention de ce risque. Quoiqu'un peu tiré par les cheveux, c'est logique mais il faut considérer que la configuration actuelle des lieux date de plus de trente ans. Elle est telle qu'elle est et vous ne pouvez réagir sur des faits qui datent depuis plus de trente ans.

Par yapasdequoi

Je suis du même avis que Nihilscio (qui l'a exprimé bien mieux que moi.)

Par CLipper

Donc d'après vous, un propriétaire creuse son terrain, c'est donc à son voisin qui n'a rien touché de construire le mur à ses frais pour soutenir ses terres.

Pensez- vous que Stéf veut "creuser son terrain" ?

Par CLipper

: Le voisin n'est pas d'accord que nous excavions car ça fragilise son chemin et ne veut pas payer de mur de soutènement.

A votre avis, qu'est ce que Stef veut excaver et qu'est ce que le mur de soutènement soutiendrait comme terre ?

Ajout:

Excaver:

Creuser sous terre.

Excaver un tunnel.

Par janus2

Pensez- vous que Stéf veut "creuser son terrain" ?

Je répondais à votre affirmation qui se voulait péremptoire :

"La jurisprudence constante qui dit que la responsabilité de soutenir la terre est au propriétaire de la terre à soutenir (ou le soutènement appartient au propriétaire de la terre qu'il soutient) vient de l'art 1240 et de litiges de mur de soutènement (mur qui soutient de la terre) dont on cherche le responsable, par le biais de du code civil qui définit la mitoyenneté d'un mur.

Un mur qui soutient de la terre appartient au propriétaire de la terre.

Si il y a de la terre à soutenir car risque d'éboulement ou affaissement dans le temps, c'est au propriétaire de la terre de s'en occuper."

Ce qui est, bien entendu faux.

Et pour répondre à votre question, à priori la réponse est oui.

Le voisin n'est pas d'accord que nous excavons car ça fragilise son chemin et ne veut pas payer de mur de soutènement.

Par CLipper

Bonsoir,

Rien est vrai ou faux dans l'absolu.

Et ce n'était pas le sujet de ma question.

Merci d'avoir répondu à la question

Donc Janus vous pensez que Stef veut "creuser son terrain", c'est à dire abaisser le niveau actuel de son terrain ce qui mettrait à nue la terre de son voisin ?

Stef a dit : "En amont il y a un chemin privé construit avec la maison (70ans). Or la structure (remblai en schiste) de ce chemin s'étale sur notre terrain. En limite de propriété nous avons donc 20 cm de schiste + terre naturelle du terrain d'origine, qui nous appartient de soutenir, et dessus 50/60cm de remblai + goudron."

J'ai compris que stef voulait "sécuriser" cette partie de limite avec son voisin.

On ne connaît pas la hauteur du dénivelé entre le niveau du terrain de stef et le niveau du chemin mais si la situation (remblai, terre schiste goudron) est instable et dangereuse dans le temps, s'il y a nécessité de construire un mur de soutènement, pour le fonder, il faut enlever le remblai car on ne construit pas un mur de soutènement sur du remblai.

Bonne soirée