



Mitoyenneté mur

Par Cathy83

Bonjour,

Je recherche des informations sur la mitoyenneté ou non d'un mur.

Mon voisin qui habite une maison a un mur de 2 mètres de haut de couleur jaune.

Sur ce mur jaune, il y a un autre mur de couleur orange, couleur qui correspond à l'ensemble des façades de l'immeuble accolé au mur du voisin.

Votre avis ?

Merci

Par Burs

Bonjour,

tout mur séparant 2 propriétés est sensé être mitoyen sauf si un bornage ou tous autres marques indique le contraire.

Le haut du mur a-t-il une pente ? Le mur de couleur orange est il une rehausse du mur jaune ?

Par Cathy83

Il n'y a pas de pente.

Le mur orange est construit sur le mur jaune.

Le mur orange fait environ 30 cm de large et le mur jaune 15 cm.

Merci

Par Burs

Des bornes visibles ?

Par Cathy83

Non juste une différence de couleur de mur.

Le mur orange va être rénové et ces travaux sont financés par les copropriétaires du mur orange.

Le propriétaire du mur jaune ne paie rien.

Par Burs

Vous êtes en copro ?

Par Cathy83

oui avec le mur orange

Par yapasdequoi

Bonjour,

Une copropriété se compose de lots. Un mur ne peut pas être un lot.

Ce mur sépare-t-il 2 lots de la même copropriété ?

Avez-vous lu le règlement de copropriété définissant les parties communes et privatives ?

Par Cathy83

C'est une terrasse privative qui donne sur le jardin du propriétaire du mur jaune qui lui n'est pas en copropriété.

Par yapasdequoi

Et quelle est votre question ?

Si ce mur orange appartient à la copropriété, c'est à la copropriété de payer sa réfection.

Et ce mur orange pourrait-il être privatif au propriétaire de la terrasse ?

Il est étonnant qu'une partie haute orange du mur appartienne à la copropriété et la partie basse au voisin hors copropriété ...

Il faudrait demander l'avis d'un géomètre (sauf si le règlement de copropriété précise le statut de ce mur)

Par Cathy83

Ma question porte sur la mitoyenneté du mur.

J'ai demandé à rénover ma terrasse à mes frais. Les copropriétaires ont autorisé ces travaux sachant qu'un ravalement de façade y compris le mur de ma terrasse était prévu après.

Sauf que le voisin hors copropriété m'accuse d'avoir touché ce mur soi disant mitoyen.

Je rappelle que ce monsieur possède un mur jaune de 2 m de hauteur sous le mur orange de la copropriété.

J'habite au 1er étage et dessous il y a des caves.

Par yapasdequoi

le voisin hors copropriété m'accuse d'avoir touché ce mur

C'est donc un litige entre vous et ce voisin ? Quelle serait l'implication de la copropriété ?

Avez-vous vérifié le règlement de copropriété pour ce qui concerne ce mur ?

Qu'avez-vous fait à ce mur ?

Ce voisin doit tout de même apporter les preuves de ses accusations :

1/ qu'il est propriétaire de ce mur, soit en totalité soit en mitoyenneté

2/ que vous avez causé des dégradations à ce mur

Sous quelle forme vous accuse-t-il ?

Par Cathy83

Bonjour,

Après l'accord de l'assemblée générale de prendre à ma charge les travaux de ma terrasse et l'accord de la Mairie et des bâtiments de France, les travaux ont commencé en septembre 2021.

Le mur a été cassé sur deux angles afin d'apposer des poutres.

Le mur a été remis en état. Le ravalement de façades y compris de ce mur était prévu après mes travaux. Seule la copropriété a financé ce ravalement.

En février 2023, j'ai reçu un courrier de mon voisin via son avocat m'accusant d'avoir fait des travaux sur le mur. Ce même voisin n'autorise pas l'accès à l'entreprise de ravalement.

Par yapasdequoi

Vous avez fait des travaux sur le mur : ce n'est pas une accusation, c'est un fait.

L'autorisation de l'AG et des BDF ne vous donne pas le droit de toucher à la propriété d'autrui.

Il faut donc déterminer à qui appartient ce mur ...

Quelle preuve ce voisin présente-t-il dans son courrier ?

Si le mur est à lui : vous ne deviez pas y toucher.

Si le mur est mitoyen : vous pouviez le modifier mais uniquement sur la moitié de l'épaisseur.

Si le mur appartient à la copropriété : vous pouviez faire vos travaux avec l'autorisation de l'AG.

Le voisin refuse l'accès à sa propriété : il en a le droit, et peu importe à qui est ce mur.

Vous ne l'obtiendrez que (peut être) avec un jugement du tribunal.

Consultez un avocat.

Par Cathy83

Comme preuve, mon voisin présente une photographie de septembre 2021, date où les travaux ont été entrepris. La remise en état du mur est terminée depuis octobre 2021.

Je vous remercie pour tous les éléments que vous m'avez apportés.

Par yapasdequoi

Une preuve de vos travaux : OSEF

Une preuve de ses droits sur ce mur ???? Sans preuve il peut rouspéter tant qu'il voudra...

Par AGeorges

Bonjour Cathy,

Il n'y a pas de pente.

Le mur orange est construit sur le mur jaune.

Le mur orange fait environ 30 cm de large et le mur jaune 15 cm.

La question sur la pente (de Burs) est liée à la façon dont le mur est terminé, en haut. Pour éviter la pénétration d'eau, le haut du mur peut être couvert de tuile. Et selon l'orientation de ces tuiles (leur pente), la loi a des considérations différentes sur la propriété dudit mur.

A ma compréhension, un mur a une largeur (horizontale), une hauteur (verticale) et une épaisseur. Les dimensions que vous donnez semblent minuscules. De plus, le mur orange qui est au-dessus serait plus grand que le jaune qui le soutient ?

Pour des questions de vie privée, il est possible que votre copropriété ait décidé de rehausser le mur.

Dans tous les cas, la question du bornage se pose. Un mur ne peut être mitoyen que s'il est en limite de propriété. Juridiquement, rien ne permet de distinguer deux "couches" de murs (même de couleurs différentes). Si le mur est mitoyen, et que votre copropriété souhaite le rehausser, elle doit demander l'autorisation au voisin, sauf, peut-être si la rehausse ne concerne que la moitié (en épaisseur) du mur. Encore que le poids de la rehausse peut avoir un impact ...

S'il n'est pas mitoyen, il appartient à l'un ou l'autre (exclusif) des voisins.

Enfin, il existe une servitude de tour d'échelle. Si faire des travaux chez vous (...) oblige, sans autre possibilité, à passer chez le voisin, invoquez cette servitude. Si le voisin refuse, il faudra passer par un tribunal et prouver que vous ne pouvez faire autrement.

Par Cathy83

Vous m'apportez de bons arguments pour mon rdv chez l'avocat.

Merci beaucoup !

Par Cathy83

Domage que je ne puisse pas envoyer de photos.

Cela serait plus parlant que des mots.

Encore merci !

Par yapasdequoi

Il faudrait connaître l'historique de ce mur, de sa surélévation et le bornage.

Toutefois c'est au voisin de prouver ses prétentions.
Et la servitude de tour d'échelle est une légende urbaine.
Pour le ravalement votre syndic devra engager une procédure au tribunal.

Par AGeorges

Bonjour Cathy,
Pour information, la "légende urbaine" a fait l'objet d'une question au Sénat, et le Ministre concerné y a répondu.

ici :
[url=<http://www.senat.fr/questions/base/2007/qSEQ070801316.html>][http://www.senat.fr/questions/base/2007/qSEQ070801316.html[/url]]

Par Burs

Quand Yapasdequoi parle de légende urbaine, elle entend je pense que les gens prennent cela pour argent comptant, c'est à dire qu'ils pensent que cela est un dû qui est acté dans la loi, or il n'en est rien. Il était bien acté dans l'ancien droit mais n'a pas été repris par le code civil actuel. Le juge apprécie donc par rapport aux éléments si ce tour d'échelle est applicable ou pas mais il n'est pas automatique.

Par Cathy83

Je vais transmettre cette information au syndic.
Merci

Par Cathy83

Merci Ageorges !

Par AGeorges

@Burs

Le juge apprécie donc par rapport aux éléments si ce tour d'échelle est applicable ou pas.

Tout à fait d'accord.

Cela n'empêche pas de formuler une demande à l'amiable en se référant à ce type de servitude qui est un USAGE et pas une loi (il y a un modèle de lettre sur le net). Si la demande se justifie, et qu'il faut aller jusque là, le tribunal l'accordera et la procédure n'aura servi à rien au contestateur, sauf à payer des dépens et éventuellement des D&I pour obstination. Et il y a des jurisprudences dans ce sens.

Sachant aussi que, après le passage, son terrain doit être remis en l'état initial.

Par Nihilscio

Bonjour,

La servitude de tour d'échelle est un peu plus qu'une légende urbaine pour la raison que, si elle ne figure pas dans le code civil, elle est néanmoins assez souvent admise par les tribunaux, plus facilement pour des réparations que pour une construction neuve. Le fondement juridique sur lequel se reposent actuellement les tribunaux pour donner droit à un tour d'échelle est la notion d'abus de droit.

Dans le courant du dix-neuvième siècle elle était sujet à controverse parce que certaines coutumes antérieures en faisaient une servitude légale et d'autres non.

Par exemple, l'article 17 de l'usage de Nantes disposait : Quand aucun fait édifice ou répare en son héritage, et ne le peut sans endommager son voisin ou sans passer par sa maison et héritage, celui voisin est tenu de lui prêter et donner patience à ce faire et lui souffrir que par sa maison et héritage celui bâtisseur passe ses attraits, soient poutres, gouttières ou autres choses si ledit bâtisseur ne les peut commodément passer par ailleurs, parce que toutefois l'édifiant est tenu réparer, rétablir et mettre à dû état à ses dépens, tout ce qu'il aurait rompu, démoli et gâté à son dit voisin ; et ne peut l'édifiant, pour raison de ce que dessus, acquérir droit ni possession contre le, au préjudice de celui qui a donné ou souffert ladite patience.

En revanche la coutume de Paris, qui a plus largement inspiré les rédacteurs du code civil que les autres, l'ignorait.

Dans les lieux qui ne connaissaient pas la servitude légale de tour d'échelle, la solution adoptée était de construire en retrait de la limite de propriété afin de pouvoir disposer d'un espace suffisant pour réparer sans pénétrer sur la propriété voisine.