# Enduit mur non mitoyen

---
Par Elo44

Bonjour,

Lorsque nous avons emménagé avec mon conjoint dans notre maison il y a 7 ans, nous avons construit un mur de clôture de 60 cm sur notre terrain.
Notre voisin nous avons autorisé à le faire, acceptant même de casser l'angle du mur pour faciliter l'entrée dans notre terrain. Nos priorités et nos finances ont fait que nous avons laissé le mur brut jusqu'à ce jour. En mars, notre voisin nous a fait part de son envie de vendre et nous a demandé d'enduire notre mur. Cela représente un sacré budget et nous lui avons donc proposé plusieurs options pour optimiser sa vente, qu'il enduise son côté, qu'il partage les frais ou même que nous lui rédigions une lettre pour ses futurs acquéreurs dans laquelle serait stipuler le fait que l'enduit nous revient à charge et sera fait dans les années à venir. Il a tout refusé en bloc.
Après plusieurs demandes, en mai, nous avons accepté de faire les travaux dans un souci de bonne entente et pour l'arranger. Nous lui avons dit que les travaux seraient réalisés en septembre. Mais des aléas ont dû nous faire repousser les travaux.
Malheureusement, il a durci le ton, a pris rendez-vous avec l'urbanisme pour faire démolir le mur et nous menace d'engager une procédure pour préjudice moral etc.

Que risque-t-on réellement ? La destruction de la construction ? Peut-il réellement nous emmener au pénal ?
Sachant que le PLU va dans son sens, on aurait dû enduire ce mur qui je le rappelle est sur notre propriété.

Merci pour votre réponse.

---
Par yapasdequoi

Bonjour,
En matière d'urbanisme, il y a prescription. Donc personne ne vous fera démolir le mur pour cette raison.

S'il est vraiment moche, le voisin peut plaider un "trouble anorma de voisinage" et vous faire condamner non seulement à enduire, mais aussi à des dommages et intérêts...
Mais ses chances sont quand même assez maigres.

---
Par Al Bundy

Bonjour,

Je ne suis pas certain qu'il y a prescription puisque le délai de 6 ans court à compter de l'achèvement des travaux.

Malheureusement, il a durci le ton, a pris rendez-vous avec l'urbanisme pour faire démolir le mur et nous menace d'engager une procédure pour préjudice moral etc.
"Préjudice moral", c'est un marrant votre voisin. Vous pourriez avoir des soucis si le maire entend poursuivre avec soin une infraction, si elle n'est pas prescrite et qu'il faudra de toute façon caractériser exactement. Tous les élus ne sont pas si téméraires...
Une autorisation est nécessaire pour cette clôture dans votre commune ? Si oui, vous en avez obtenu une ?

---
Par Burs

Oui, cependant la Mairie peut vous attaquer au civil jusqu'a 10 ans. Il serait néanmoins très surprenant qu'elle le fasse pour un mur de 60 cm . Aviez vous fait une déclaration préalable à l'époque ? Et si oui, l'enduit était il noté sur la DP?

Notre voisin nous avons autorisé à le faire
par ailleurs, son autorisation n'est pas requise, seule l'urbanisme peut vous autoriser ou pas. Donc, si vous n'avez pas

fait de demande à l'époque, c'est prescrit administrativement. Aucuns comptes à rendre à votre voisin.

---
Par AGeorges

Bonsoir Elo,

Votre mur fait 60 cm de haut.
Quelle est sa longueur ?

Merci.

---
Par Elo44

Merci à tous pour vos réponses .
Oui, il était demandé une autorisation préalable de la part de la commune. Dans la DP, l'enduit n'était pas notifié. Nous avions demandé l'autorisation à notre voisin simplement pour qu'il fasse sauter son grillage bringuebalant...
Mais dans le PLU, un mur ne doit pas rester brut et c'est ce que le service d'urbanisme que j'ai contacté m'a confirmé.
Le mur mesure 49m de long, il délimite un chemin d'accès et l'avant de notre maison.

---
Par AGeorges

Bonjour Elo,

Avec une longueur de 49m et une hauteur de 60 cm, la surface totale de votre mur, côté voisin est d'environ 30 m2.

D'après les prix de l'enduit sur le net, et la surface couverte pour avoir un mur propre, le matériel, en surface de bricolage devrait vous coûter 150? (couverture de 15 m2 environ par pot d'environ 25 kilos pour 75? TTC). Certains magasins permettent de payer en deux fois.

Attention, il faut bien un enduit hydrofuge extérieur.

Est-ce vraiment un gros défi financier ?
Après, vous prenez un cours de bricolage sur le net si vous n'avez jamais fait et vous vous lancez. A priori, vous ne semblez pas avoir le choix, n'est-ce pas ?

Et quand vous maîtriserez et que vous aurez un peu d'économies, vous ferez votre côté.

---
Par Isadore

Bonjour,

il a durci le ton, a pris rendez-vous avec l'urbanisme pour faire démolir le mur et nous menace d'engager une procédure pour préjudice moral etc.

Donc il va reporter la vente de plusieurs années, le temps qu'une décision de justice soit rendue ? Sacré rigolo le voisin !

Préjudice moral pour mur non enduit... Il a de lourdes séquelles psychologiques à force de regarder votre terrain ?

Plus sérieusement, s'il ne veut pas voir votre mur, il peut toujours en construire un de son côté, ou adopter toute autre solution compatible avec le PLU (haie)... Les futurs voisins pourront faire de même.

---
Par Burs

Vous faites un mauvais calcul AGeorges, un mur de clôture comporte 2 faces et un dessus soit (49x0,60) X 2 plus 10m² au dessus on est donc sur 70m² d'enduit Avec un prix moyen à 50?/M² on est quand même à 3500?

Attention, il faut bien un enduit hydrofuge extérieur.
Pourquoi ?

---

Par AGeorges

@Burs,

Mon message ne vous était pas adressé.
Les deux côtés du mur ne sont pas du côté du voisin, il n'y en a qu'un, celui qui justifie l'urgence. Lisez ce que j'ai écrit.
Enfin, il n'est pas nécessaire de crépir le mur sur je ne sais pas combien de centimètres d'épaisseur. Un enduit simple permet de couvrir entre 12 et 14 m2 par pot de 25 kg.
Ne confondez pas un petit mur de clôture avec une maison.

Extérieur parce que le mur n'est pas dans la maison et hydrofuge pour ne pas que la pluie pénètre dans le mur.
Est-ce si compliqué ?

---
Par Burs

Bon, je vais passer là-dessus ayant fait toute ma carrière dans le bâtiment je ne comprend rien à vos affirmations.
Revenons donc a la forme "juridique".
Pour être en règle avec l'urbanisme il faut impérativement enduire la totalité du mur et pas seulement le coté voisin.

Mais il faut maintenant attendre le retour éventuel de Elo44 pour avoir plus de précision afin de pouvoir poursuivre la discussion.

PS : il s'agit bel et bien d'un mur de clôture et pas d'un mur de bâtiment (qui ne nécessite donc pas un enduit hydrofuge)

---
Par Elo44

Je suis d'accord Burs, on ne parle de 200 ou 300 euros...la situation serait grotesque... car justement, dans notre entourage, on a une personne qui est maçon de métier et qui a estimer le chantier entre 3500 et 4000 euros.

Mais ce qui est le plus ahurissant pour nous, est que cela ne le dérangeait pas avant qu'il décide de vendre !!!
Il nous somme de faire les travaux limite la veille pour le lendemain et donc ça veut dire quoi...il réclame donc on fait, on doit lui obéir au débotté ??? Alors qu'on n'a jamais eu de conflit qui pourrait justifier une telle agressivité envers nous ???

Et si, je pense justement qu'on a le choix AGeorges...enfin je veux en être certaine c'est pour cela que je cherche conseil auprès de vous...
Le pire, c'est qu'on était prêt à le faire pour l'arranger et optimiser sa vente...c'est son empressement et ses menaces qui nous font réfléchir...

Ce qu'on veut, c'est savoir au niveau juridique où on se situe...et non recevoir un cours de bricolage en ligne...

---
Par Burs

Donc, juridiquement parlant, il y a prescription administrative.
Vous ne risquez rien venant de la part du voisin puisque a ce niveau seul la Commune peut éventuellement ester, mais avant qu'elle en arrive là, elle vous demandera dans un premier temps de régulariser. Ne tenez donc pas compte des menaces de voisin et laissez le dire.

Et je rejoins Isadore :
Préjudice moral pour mur non enduit... Il a de lourdes séquelles psychologiques à force de regarder votre mur ?

---
Par Nihilscio

Il y a deux aspects distincts au problème.

1. L'urbanisme.

Votre mur doit être conforme au PLU. Il semble qu'il y ait une non-conformité qui porte seulement sur le revêtement.
Le maire peut vous contraindre à mettre votre mur en conformité avec le PLU. Le mur ayant été construit il y a moins de dix ans, l'action civile du maire n'est pas prescrite : article L480-14 du code de l'urbanisme.

2. Le voisinage.

Le droit de se clore est inscrit dans le code civil. Le voisin ne peut s'opposer à une clôture mais il peut exiger que la clôture ne lui cause pas de trouble de voisinage. Il est vraisemblable que l'absence d'enduit puisse être reconnue comme un trouble de voisinage d'ordre esthétique. Ce serait éventuellement au juge d'apprécier.

La notion de trouble de voisinage est une construction jurisprudentielle qui repose sur les dispositions très générales de l'article 1240 du code civil.

Le conflit devrait trouver un solution dans un engagement écrit de votre part à ce que vous appliquiez un enduit dans un délai raisonnable. Ce genre de conflit peut très bien se régler avec l'intercession d'un médiateur ou d'un conciliateur.

Le trouble de voisinage pour le voisin ne peut être créé que par l'absence d'enduit de son côté. Il n'y a urgence que pour ce côté.

---
Par Al Bundy

Pour être en règle avec l'urbanisme il faut impérativement enduire la totalité du mur et pas seulement le coté voisin.
(...)
Votre mur doit être conforme au PLU. Il semble qu'il y ait une non-conformité qui porte seulement sur le revêtement.
Pour être en règle il faut que les travaux respectent l'autorisation délivrée. Si celle-ci ne prévoit nul part d'enduire le mur et que elo44 a mis en ?uvre sa DP en la respectant alors l'urbanisme ne peut pas venir contester les travaux maintenant. Il fallait refuser la DP plutôt que de la délivrer.
@elo44 : qu'en est-il ?

Donc, juridiquement parlant, il y a prescription administrative.
Non, 10 ans (L.421-9 CU).
Ou alors vous évoquez autre chose ?

---
Par Burs

Non, 10 ans (L.421-9 CU).
Je parlais au niveau administratif (6 ans)
Et en tant que conseillé municipal, pour qu'une Commune attaque au civil il faut que l'affaire soit vraiment importante.

---
Par AGeorges

Elo,

Ma proposition prenait en compte divers éléments :
- peut-être vous avez le choix, mais il y a un risque. Si le voisin vous fait un procès, le prix de votre enduit de mur va drastiquement augmenter,
- Comme l'a dit Nihilscio, il n'y a urgence que pour un côté de mur. Avant que la mairie ne vous attaque pour n'avoir fait qu'un côté, il risque de s'écouler quelques siècles. Je ne vous ai pas dit non plus qu'il ne fallait jamais faire l'autre côté, n'est-ce pas.
Enduire 30 m2 prend un certain temps. Le professionnel vous fera payer ce temps, ses déplacements, la TVA, etc. Vous avez trouvé cela trop cher, la solution est le bricolage personnel. Vous allez chez LM, vous demandez deux ou trois conseils et vous aurez suffisamment de matière avec deux pots de 25 kgs pour enduire approximativement votre mur. C'est urgent, c'est pas trop dur et c'est pas cher.
Il sera toujours temps de vous retourner après. Evidemment, les tarifs des professionnels sont plus chers, c'est clair.

Vous vous interrogez sur le revirement de votre voisin. Il a l'air d'être en colère contre vous. En fait, au plus probable, il est en colère contre lui. Parce qu'il ne vous a rien demandé avant et qu'aujourd'hui, il subit la pression de ses acheteurs qui "l'enquiquinent" avec VOTRE mur.
Donc, du coup, il se retourne contre vus, pour ne pas perdre son acheteur. Hypothèse plus que probable et qui explique le revirement.
En rendant votre mur au minimum correct, vous aurez fait ce qu'il attend. Pas besoin d'investir des milliers d'euros et pas besoin de prendre de risque de payer d'autres milliers d'euros de procès.

Tout cela me semblait "raisonnable". Mais vous faites comme vous voulez, et vous écoutez qui vous voulez.
Cordialement.

---
Par Al Bundy

Je parlais au niveau administratif (6 ans)
Le délai de 6 ans m'évoque la prescription pénale (infraction) tandis que "administratif" renvoi au L.421-9 que je citais plus haut.

---
Par Burs

On s'égare, Elo44 attend une réponse juridique, pas (comme il l'a dit plus haut) de savoir si il doit rendre service au voisin, dépenser de l'argent pour lui faire plaisir etc...

Nihiscio :
Le trouble de voisinage pour le voisin ne peut être créé que par l'absence d'enduit de son côté. Il n'y a urgence que pour ce côté.

Quant à faire valoir un trouble anormal pour un muret non enduit ou comme pollution visuelle, c'est loin d'être gagné, d'autant qu'il est facile pour le voisin d'y remédier lui même de son coté en le masquant par des arbustes ou autres matériaux

---
Par AGeorges

On s'égare, certes, mais à chercher une réponse juridique où il n'y a qu'incertitude.
Quand rien n'est clair, il n'y a que le tribunal et ses délais.

Que peut faire le voisin ?
Il va assigner Elo. Il va montrer cette assignation à son acheteur pour lui prouver qu'il a bien fait quelque chose pour le mur.
Combien de temps va durer le procès ? Deux ou trois ans selon l'encombrement du tribunal. Qui va gagner à la fin ? Personne ne le sait.
Pour Elo, il y a un risque. Après, c'est une question d'appréciation personnel d'Elo.
La question initiale était juridique. Faut-il maintenir cela ? Le juridique a des délais longs qui ne conviennent pas au voisin. Faut-il passer au bricolage ?

Je n'ai plus rien à dire, je me retire.

---
Par Nihilscio

Quant à faire valoir un trouble anormal pour un muret non enduit ou comme pollution visuelle, c'est loin d'être gagné, d'autant qu'il est facile pour le voisin d'y remédier lui même de son coté en le masquant par des arbustes ou autres matériaux
Je n'ai pas dit que c'était gagné. Cela dépend de l'environnement. Dans un environnement résidentiel, les règles locales d'urbanisme faisant de l'enduit la norme, il est assez probable qu'un voisin obtienne gain de cause s'il exige la pose d'un crépit.

Ce n'est pas au voisin de masquer une construction dont la laideur crée un trouble, c'est au propriétaire d'éviter que sa construction enlaidisse les environs.