



Litige voisinage, mur du voisin non enduit suite dépose préau

Par Guillaume44

Bonjour,

Je poste ici suite à un litige qui oppose ma famille et le voisin. Nous sommes propriétaires de la maison et la maison voisine est mitoyenne de la notre.

Il y avait un préau en bois dans le jardin qui longeait la bordure de propriété avec le voisin. L'ancien propriétaire de la maison voisine a fait construire une extension de sa maison en bordure de propriété avec notre maison. En avril nous avons fait enlever notre préau car le bois était pourri et il menaçait de s'effondrer.

Après l'avoir enlevé, nous nous sommes rendu compte que le mur de l'extension du voisin n'était pas enduit là où il était collé/proche du préau, ce n'était pas visible avant qu'on l'enlève. Les briques rouges sont donc à nu sur cette partie.

J'ai prévenu le voisin qui l'a déclaré à son assurance. Son assurance a fait venir un expert, il a fait l'expertise avec l'expert de notre assurance qui lui était en visio au téléphone avec l'expert du voisin.

Les experts ont conclu d'un commun accord qu'à l'heure actuelle il n'y a pas de dégâts mais que c'est à nous de prendre en charge les travaux pour étanchéifier le mur du voisin puisqu'on a enlevé notre préau qui faisait soi lt disant étanchéité. Je ne suis pas d'accord avec ça et j'ai refusé de signer le compte rendu.

Le problème c'est qu'on est dans une impasse car le voisin nous demande de payer les travaux alors que selon moi ce n'est pas notre mur donc ce n'est pas à nous mais à sa garantie décennale (l'extension a moins de 10 ans). Je précise que le mur du voisin est privatif.

J'aimerais donc avoir des avis de personnes indépendantes au dossier.

Voici les 2 images du préau avant enlèvement puis après :

[url=https://postimg.cc/cKpK0Xqj][img]https://i.postimg.cc/cKpK0Xqj/IMG-20260512-111012.jpg[/img]][/url]

[url=https://postimg.cc/62C83nwc][img]https://i.postimg.cc/62C83nwc/Screenshot-2026-05-11-21-36-39-859-com-miui-gallery.jpg[/img]][/url]

Merci d'avance

Par yapasdequoi

Bonjour,

Son mur est son mur, il devrait être étanche, avec ou sans votre préau.

Toutefois on peut se poser la question de l'origine de ce préau qui n'aurait jamais été autorisé à s'appuyer sur ce mur. Si en le démontant vous avez endommagé le mur du voisin, vous lui devez au moins de réparer ces dommages.

Vous pouvez tenter une conciliation.

Par Guillaume44

Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Le préau date de la construction de la maison donc il avait plusieurs dizaines d'années.

Le préau était là bien avant la construction de l'extension. C'est le maçon qui a construit l'extension qui est venu s'appuyer sur notre préau (sans notre autorisation d'ailleurs).

Nous n'avons rien endommagé lors de l'enlèvement du préau, ça a été constaté par les experts.

Le seul problème est qu'il n'y a pas d'enduit et qu'on nous dit qu'on doit payer pour finir l'enduit/l'étanchéité du mur alors que selon moi ce n'est pas logique puisque ce n'est pas notre mur.

Par yapasdequoi

En effet, vous n'avez pas à payer la réfection de ce mur qui ne vous appartient pas.

Par Guillaume44

Ok mais du coup on fait quoi? C'est ce que j'ai dit au voisin mais lui il s'appuie sur les conclusions de l'expert donc la situation est bloquée. Et ça devient fatigant de devoir se justifier auprès du voisin qui nous a demandé plusieurs fois quand est-ce qu'on ferait l'étanchéité de son mur. Il commence à menacer à demi mot d'engager une procédure juridique contre nous

Par isernon

bonjour,

l'expert mandaté par une assurance est chargé d'évaluer les réparations causées par un dommage, à mon avis ce n'est pas lui de déterminer les responsabilités.

j'habite en copropriété et nous avons eu à plusieurs reprises des dégâts causés par des fuites sur les installations privatives de distribution d'eau encastrées.

les différents experts ne sont jamais préoccupés de l'origine des fuites, ils ont pour chaque copropriétaire évalué le montant des réparations à effectuer suite aux dommages causés par ses fuites y compris les recherches de fuites par des plombiers.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Une affaire similaire à la vôtre est évoquée sur le site de l'office notarial de Baillargues :
[url=<https://www.onb-france.com/actualites/mur-mis-nu-apres-demolition-troubles-inesthetique-et-de-default-detancheite>]
<https://www.onb-france.com/actualites/mur-mis-nu-apres-demolition-troubles-inesthetique-et-de-default-detancheite>[/url].

Elle a donné lieu à un arrêt de la cour d'appel de Colmar du 29 janvier 2016, n° RG 14/01005.

Une construction adossée à la maison de M Y avait été démolie laissant à nu une partie du mur de la maison de M Y. Celui-ci a attaqué son voisin sur le fondement de troubles anormaux du voisinage. Il a obtenu gain de cause en première instance et en appel.

Selon la cour : Il ne saurait être contesté, en tout état de cause, que le mur est à présent exposé aux intempéries, que, nécessairement, l'habitation subit une perte d'isolation thermique et que, de plus, ainsi que l'a relevé justement le tribunal, le mur extérieur du bâtiment, caché auparavant, se présente dorénavant sous un aspect inesthétique.

Le voisin de M Y a finalement été condamné en réparation du préjudice causé, la somme de 10?635,56 euros, outre intérêts, correspondant à la mise en oeuvre d'un échafaudage et à la pose d'enduits extérieurs traditionnels en trois couches sur le mur litigieux.

Par Guillaume44

Bonjour, merci pour votre réponse.

La construction qui est mentionnée dans cette affaire est elle comparable à un préau en bois qui faisait office de cabanon de jardin ? Ou était ce une construction de type bâtiment avec un mur collé à celui de M Y?

Edit: je viens de lire l'article de votre lien. J'étais déjà tombé dessus en faisant des recherches mais pour moi je ne vois pas comment on peut comparer un immeuble (c'est ce qui a été démoli dans cette affaire) à un préau de jardin en bois sur lequel l'extension est venue se greffer sans autorisation

Par yapasdequoi

Bonne question.

Surtout si le préau existait avant la construction du voisin.