Mon voisin a rabattu sa terre contre notre mur

Par Caroles45

Bonjour,

Nous avons construit une maison en décembre 2021, puis avons décidé de construire un garage dans la continuité, en limite de propriété.

Le terrain de notre voisine étant plus haut que le nôtre, elle a décidé sans notre consentement de rabattre sa terre sur notre mur de garage.

Notre ravalement ayant déjà été fait, nous voyons que l'humidité commence à s'imprégner.

Elle compte partir dans 1 an, je n'aimerais avoir des soucis si l'humidité s imprègne et que la garantie décennale ne fonctionne plus. Elle n'a pas fait appel à un expert.

Elle pense être dans son droit car notre garage n'était pas prévu initialement à la construction de notre maison. Est elle dans son droit ?

Comment savoir si notre mur de garage est un mur privatif ou mitoyen ?

Pouvez vous m'indiquer un texte de loi qui pourrait appuyer notre situation svp ?

Merci pour votre aide précieuse.

Par ESP

Bonsoir et bienvenue
Votre garage ne faisait pas partie du projet initial, mais a-t-il été construit légalement ?

Par StephaneB

Bonjour

1- avez vous eu un PC pour votre garage comme le demande ESP ?

2- quand vous écrivez qu'elle a mis de la terre contre votre garage, sur quelle hauteur ? Pour quelle raison ?

Par Caroles45

Nous avons bien eu un permis de construire pour le garage également.
Le garage a été fait jusqu'à la limite de propriété.
Tout est en règle à ce niveau là.

Le terrain naturel a été modifié.
Nous avons tous les deux fait appel au même constructeur. Son terrain a été surélever mais le nôtre aussi.

Du cote droit de la maison avec un autre voisin, nous avons fais construire un mur de soutènement (avec son accord), à notre charge.
Mais il reste le côté gauche avec cette voisine, où son terrain est plus haut que le nôtre.

On est à 50-70 cm de différences entre chaque terrain.

Elle a mis sa terre contre notre garage pour pouvoir mettre à niveau et faire un terrain plat.

Par Burs

Bonjour,
votre voisin devait impérativement appliquer un "isolant afin d'éviter l'appui direct de ses terres sur votre mur.
Ici la garantie décennale n'entre pas en ligne de compte, puisque ce n'est pas un dommage lié au mur lui même mais a l'apport de terre réalisé par le voisin.
Commencez donc par une lettre RAR au voisin, avec mise en demeure de retirer la terre de votre mur

---
Par Caroles45

C'est à la charge du voisin ou c'est à notre charge de protéger notre mur ?

Par Burs

Au voisin !

Par Nihilscio

Bonjour,

Il appartient au voisin d'éviter de faire quoi que ce soit qui endommage votre mur.

Par Caroles45

Comment puis je faire pour avoir un écrit afin de prouver à la voisine que nous sommes dans nos droits de refuser ?

Par AGeorges

Bonjour Caroles,

La première lecture est l'article 657 du Code Civil.
Votre cas spécifique est traité par une jurisprudence :
(C.Cass., 3ème civ., 9 juin 1982, Gaz. Pal., 1982, II, p. 358).

Ce qu'a fait votre voisine est parfaitement illégal.

Quelques éléments :

un mur de soutènement appartient à celui qui en profite, donc celui dont il retient les terres. Il ne peut donc être mitoyen et doit forcément être construit sur le terrain du propriétaire concerné qui devra l'entretenir.

Vous voyez que, dans votre situation, la voisine est allées appuyer ses terres chez vous, sans aucun droit à ce faire;

Par StephaneB

Et passez par votre protection juridique pour bénéficier d'un avocat.

Une lettre d'un avocat, même simple, a beaucoup plus de portée qu'une lettre d'un voisin.
Au pire, vu les sommes en jeu, prenez en un à vos frais.

Par Nihilscio

Le mur de votre garage n'étant pas mitoyen, l'article 657 du code civil ne s'applique pas.
Je n'ai trouvé aucun arrêt de la cour de cassation daté du 9 juin 1982 traitant d'une question similaire.

Son droit de propriété permet à votre voisin de faire ce qu'il veut chez lui tant qu'il ne vous crée pas de dommage.

Les terres qui s'appuient sur votre garage exercent une pression sur celui-ci qui peut se révéler dommageable et favorise la pénétration d'humidité.

Ce que votre voisin peut faire est de construire son propre mur de retenue accolé à votre garage ou se servir du mur de votre garage mais avec votre autorisation, que vous pouvez refuser ou n'accepter qu'à certaines conditions, celles d'appliquer au préalable un revêtement d'étanchéité par exemple.

Par AGeorges

Monsieur Nihilscio,

SVP, ne commentez pas ce que vous ne comprenez pas.
Dans le langage , on appelle cela une lecture a contrario de l'article 657 du Code civil. Ce n'est pas forcément destiné à un Tribunal.

Il s'agit d'abord d'entrer dans le sujet pour Caroles. Vous n'avez pas à répondre à ce qui ne vous est pas adressé. Il a déjà été établi que vous préfériez les sophismes, mais, comme à votre habitude de critique systématique de mes interventions, vous tombez à côté de la plaque. C'est pathologique (bis).

Par AGeorges

Précisions pour la jurisprudence :

Madame,
Vous avez surélevé votre terrain pour édifier une construction.
Afin de niveler le terrain vous avez appuyé de la terre et remblai ? sans notre autorisation ? contre notre mur privatif et contre notre garage situé en limite de propriété.
En tant que propriétaires , nous nous opposons formellement à l'usage que vous en faites. Articles 544 et 545 du code civil
Parmi les nombreuses décisions rendues, on peut citer :
> Une décision de 1982 confirme dans le cas précis d'un voisin qui appuyait ses terres et remblai sur un mur privatif (C.Cass., 3ème civ., 9 juin 1982, Gaz. Pal., 1982, II, p. 358).
> le Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOURS en date du 10 juillet 1980 et l'Arrêt de la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation en date du 15 juin 1994 n°92-13487

Par la présente nous vous mettons en demeure de retenir votre terre et remblai par un ouvrage qui vous appartiendra en propre.

Par Burs

Monsieur Nihilscio, enfin quoi ! tout de même ....

Par Caroles45

Comment puis je faire pour avoir un écrit afin de prouver à la voisine que nous sommes dans nos droits de refuser ?

Par Nihilscio

Monsieur Ageorges, vous dépassez les limites de l'acceptable. Fermez-là.

L'arrêt du 9 juin 1982 est introuvable sur legifrance

Le mur dont il est question n'est pas un mur de séparation visé aux articles 653 et suivants du code civil, c'est l'un des murs d'une construction. De plus, il se trouve en-deçà de la limite. Il ne peut être mitoyen et le voisin ne peut en acquérir la mitoyenneté comme prévu à l'article 661 du code civil. Raisonnons autrement.

Droit de propriété : article 544 du code civil
Responsabilité extra-contractuelle : articles 1240.

Le voisin fait ce qu'il veut chez lui tant qu'il ne cause pas de dommage à autrui. C'est tout simple.

Il a le droit de construire un mur en limite qui sera accolé au mur du garage.
Il n'a pas le droit d'endommager le garage.

L'arrêt 71-12.119 du 4 janvier 1973 ne dit rien d'autre : ? sans s'assurer que le nouvel ouvrage n'était pas nuisible aux droits du voisin ?

Comment puis je faire pour avoir un écrit afin de prouver à la voisine que nous sommes dans nos droits de refuser ?
Lui dire que, si sur le fondement de l'article 544 du code civil, il a le droit de faire de ce qu'il veut, ce droit s'arrête tout de même où commence le vôtre qui est de conserver le bon état de votre garage sans remontées d'humidités, ce qui résulte de l'article 1240.

Si vous ne savez comment le dire vous-même, un avocat le fera très bien.

Par Caroles45

Merci beaucoup pour toutes ces informations.

J'ai contacté notre assurance - protection juridique :
La personne que j'ai eu au téléphone m'a cité les art 544 et 545 et me confirme que notre voisine n'est pas autorisé à mettre sa terre contre notre mur sans notre consentement.
Elle m'a conseillé d'envoyer un courrier en A/R et par la suite un expert immobilier sera mandater.

Je vais aller voir le Maire de notre commune samedi matin pour avoir confirmation

---
Par Caroles45

Elle nous indique être dans son droit car notre garage n'était pas prévu initialement à la construction de notre maison.
On est sur qu'il n'y a pas une petite phrase quelque part à ce sujet ?
Elle se serait renseigné, auprès du Maire, de ses contacts et sur internet.
Ça lui donnerait raison sur le fait de pouvoir mettre sa terre contre notre mur.

Par CToad

Bonjour,

La mairie n'a rien à voir là dedans. Si votre garage est légal, le fait qu'il ait été ou non au projet initial n'a strictement aucun impact sur rien et je ne comprends même pas la logique de cette réponse. Cela voudrait dire qu'à la moindre extension de maison les voisins ont le droit de dégrader la propriété ? soyons un peu sérieux.

Envoyez effectivement un AR en la menaçant de porter le litige aux tribunaux, et faîtes effectivement venir un expert pour une estimation des dégâts. Que vous ne manquerez pas de lui transmettre en précisant bien que c'est un montant à date et que tout délai qu'elle prendra à corriger pourra empirer ce montant. N'hésitez pas à lui dire de montrer vos courriers à son assistance juridique ou à un avocat gratuit, elle devrait comprendre qu'elle a intérêt à consolider ses arguments.

Autre point à signaler, à l'oral : si elle souhaite vendre dans un an, que vous êtes officiellement en litige pour ce soucis, elle aura le devoir d'en informer l'acquéreur ou risque de se prendre un procès de sa part, ou de voir une partie du montant de la vente séquestrée pour que l'acquéreur puisse financer le litige. Dite lui bien : cela ne va pas faciliter sa vente. C'est aussi pour cela que vous avez interêt à déclencher assez rapidement des actions.
Cordialement,

CToad

Par Caroles45

Admettons qu'en construisant notre garage, nous avions du décaisser de la terre et que cela avait modifier le niveau du terrain. Ce qui n'est pas le cas, car le niveau de son terrain est identique avant /après construction de notre garage.
Peut être qu'elle pense être dans ces droits à ce niveau la.
Peut être est ce du bluff je ne sais pas.
Pour le Maire, c'est sûrement par rapport au PLU ou avoir l'accord du Maire pour mettre les terres contre notre mur.

Par CToad

Votre formulation n'est pas claire.

Quand vous avez construit votre garage, si le niveau de votre terrain est plus bas que le sien, comment avez vous géré la limite de propriété? Vous avez décaissé chez elle ? Vous avez construit votre mur contre le dénivelé de terre?

Par Caroles45

Il faudrait que je puisse vous montrer des photos.
Non nous n'avons pas décaissé chez elle.
Nous n'avons pas touché à son terrain.
Nous avons bien pris en compte le bornage.

Notre terrain est plus haut de 50-70 cm du voisin de droite. Côté droit nous avons fait un mur de soutènement, à 3 m, avec accord du voisin, à notre charge.

Le terrain de la voisine de gauche est plus haut de 50-70 cm de notre terrain. Mais elle a décidé de mettre sa terre contre notre mur.

Par StephaneB

Je vais mettre tout le monde d'accord sur l'arrêt évoqué.
[url=https://www.unpi.org/fr/1/15/435/un-voisin-peut-il-appuyer-ses-terres-sur-un-mur-de-ma-maison.html]https://www.unpi.org/fr/1/15/435/un-voisin-peut-il-appuyer-ses-terres-sur-un-mur-de-ma-maison.html[/url]
On peut notamment le déduire d'une lecture a contrario de l'article 657 du Code civil. Selon cet article, inchangé depuis 1804, « tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen ».
A l'inverse, on ne peut s'appuyer sans autorisation sur un mur privatif.

Une ancienne décision de 1982 le confirme dans le cas précis d'un voisin qui appuyait ses terres de remblai sur un mur privatif (C.Cass., 3ème civ., 9 juin 1982, Gaz. Pal., 1982, II, p. 358).
Dans cette hypothèse, cette décision indique le propriétaire a le choix entre réclamer des dommages-et-intérêts et l'arrêt de l'utilisation abusive du mur, ou bien, ce qui parait plus simple, l'acquisition forcée de la mitoyenneté par le voisin.
Logiquement, cela a pour conséquence de contraindre le voisin à rembourser une partie des frais d'édification dudit mur.

Toujours pour cet arrêt, vous trouverez la portion qui nous intéresse sous [url=https://www.persee.fr/doc/drevi_0396-4841_1984_num_17_1_2323]https://www.persee.fr/doc/drevi_0396-4841_1984_num_17_1_2323[/url]

Et vous avez ci-après un autre avis, qui va toujours dans le même sens: [url=https://aurelienbamde.com/2020/09/19/mitoyennete-le-droit-dappui-ou-dadossement/]https://aurelienbamde.com/2020/09/19/mitoyennete-le-droit-dappui-ou-dadossement/[/url]
Lorsque les installations faites sur un mur mitoyen compromettent la solidité du mur ou créent pour le fonds voisin une véritable incommodité les juges auront tendance à considérer qu'il y a lieu de faire application de l'article 662 du Code et que, par voie de conséquence, le consentement du voisin est requis.

Ici, pas de consentement pour avoir adossé de la terre au mur, donc voisin en tort.

Reprenez les formules de ce dernier article pour faire une LRAR au voisin ou mieux, un signification par acte du commissaire de la justice (huissier)

Par Nihilscio

Merci d'avoir trouvé à quoi se rapporte cet arrêt du 6 juin 1982 bizarrement introuvable sur legifrance : on ne peut bâtir contre un mur de séparation que s'il s'agit d'un mur mitoyen. Une cour d'appel en a déduit à bon droit que le propriétaire du fonds contigu ne peut y appuyer des terres de remblai que s'il en acquiert la mitoyenneté comme prévu à l'article 661.

Mais en l'espèce il n'y a pas de mur de séparation, il n'y a que le pignon d'un bâtiment édifié en limite. On peut forcer l'acquisition de la mitoyenneté d'un mur de séparation mais on ne peut forcer un voisin à céder la mitoyenneté de son

pignon.

Sur l'avant-dernière photo je vois à droite le mur pignon du garage, à gauche un terrain couvert d'herbe et entre les deux un fossé comblé avec de la terre fraîche. Si j'ai bien compris, ce fossé appartient au voisin. Il a le droit de le combler. Il doit toutefois veiller à ne pas endommager le garage qui a été construit en limite de propriété.

Par ailleurs il n'est pas évident que la terre apportée pour combler le fossé crée un dommage. Il faudrait commencer par recueillir un avis technique.

Par Caroles45

Entre le pignon de notre garage et le talus de terre, il y a une partie plane de son terrain qui est au même niveau que notre terrain.
Le bas de la butte appartient bien à la voisine.
Pour schématiser, sa construction a été bâti sur une butte.
Quand ils ont creusés pour faire son vide sanitaire, il ont dû surélevé sa maison.
À partir de ce moment là, à t'elle le droit de poser sa terre sur notre mur privatif ?
Qui prend en charge les frais pour protéger notre mur ?

Je voudrais être sûr avant de revenir vers elle, afin d avoir les bons arguments.
Et si elle ne veux toujours pas enlever ces terres, alors je n'aurais pas le choix que de lui envoyer un courrier en A/R si bien sûr nous sommes dans nos droits.

Par CToad

Bonjour

J'ai l'impression qu'elle n'a pas vraiment comblé mais déverser un trop plein de terre sur le talus. Si la terre était repartie et tassée il n'y aurait pas de problème, non ?
Quand j'ai lu votre sujet je croyais le mur semi enterré. Quand je vous les photos il me semble qu'il y a peut être dix centimètres de terre par endroit si on répartit la terre. Cela suffit à générer des infiltrations à l'intérieur du garage au point de le dégrader ?

Cordialement

Par Caroles45

Parce qu'elle n'a pas fini. On l'a arrêté en cours de route. Elle compte tout mettre à niveau.
Mais nous n'avons pas donné notre accord pour que ça terre s'appuie sur notre mur sans protection.

Est-elle dans son droit de mettre sa terre contre notre mur ?
Qui doit protéger notre mur ?

Au milieu du pignon son terrain est pratiquement égalisé, et on arrive entre 50 et 60 cm. Le devant elle n'a pas fini.

Par CToad

Bonjour

Dans ce cas vous avez eu toutes les réponses à avoir. À vous de jouer maintenant. Si vous ne vous sentez pas de le faire, prenez un avocat ou partez en médiation
Bonne journée à vous

CToad

Par Caroles45

Merci beaucoup pour vos conseils.
Belle journée à tous.

Par StephaneB

D'un point de vue technique purement, votre voisine doit soit construire un mur le long du vôtre, soit mettre en place le long de votre mur tout dispositif technique empêchant que la terre mise n'abîme votre mur.

Par AGeorges

Bonsoir Caroles,

Je vous rappelle que je vous ai communiqué une proposition de lettre qui reste valide principalement malgré les dérives de M. Georges-Marchais-Nihilscio.

Bon courage pour la suite.

Merci à StephaneB pour la confirmation.

Par Nihilscio

Quand on s'aventure sur un site consacré à la médecine on risque de tomber sur un charlatan. Quand on s'aventure sur un site consacré au droit, on tombe souvent sur des cuistres qui se prennent pour des juristes.

Les bénévoles qui interviennent sous le couvert d'un pseudonyme doivent se contenter de donner des explications et des avis. En rédigeant un courrier on tombe dans la consultation juridique qui doit rester un monopole de juristes qualifiés.

La lettre proposée par Ageorges est l'exemple parfait de la cuistrerie dont il faut se garder. L'affaire est pourtant simple. La rendre compliquée avec des arguments tirés par les cheveux et des jurisprudences inadaptées dont on ne cite même pas des extraits, c'est compromettre ses chances d'avoir gain de cause.

La jurisprudence du 9 juin 1982 concerne l'utilisation d'un mur de clôture : si l'on en est pas propriétaire, on ne peut s'en servir que s'il est mitoyen et la mitoyenneté peut toujours s'acquérir. Le pignon du garage n'est pas un mur de clôture, on ne peut en acquérir la mitoyenneté et, de toute façon, le voisin ne s'en sert pas. Jurisprudence hors sujet.

? le Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOURS en date du 10 juillet 1980 ? : que dit ce jugement d'une juridiction du premier degré vieille de quarante-trois ans ? On ne sait pas. Mention sans aucun intérêt.

Arrêt de la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation en date du 15 juin 1994 n°92-13487 : cet arrêt dit qu'un mur de soutènement destiné à retenir des terres est la propriété de celui dont il retient les terres. Hors sujet. Le sujet n'est pas la propriété du mur qui n'est de toute façon pas un mur de soutènement.

Merci à StephaneB pour la confirmation.
Curieusement la confirmation de StephaneB ne dit rien d'autre que ce que je disais déjà le 30 à 12 h 15.

Par CToad

Bonjour

Sans polémiquer, je conseille aussi de rédiger le courrier avec l'avis d'un professionnel juriste, votre assurance juridique par exemple. Le courrier que vous allez signer vous engage, vous, pas l'inconnu d'un forum qui n'aura jamais à en subir les conséquences s'il est erroné. C'est comme l'automédication sur les conseils pris sur doctissimo c'est à vos risques et périls, y compris si vous mourrez. L'origine des conseils sur lesquels vous prenez vos décisions sera toujours de votre responsabilité.

Cordialement et bonne journée

CToad

Par Caroles45

Si elle veut protéger le mur mais le faire elle même :

- Au vu des dommages que ça peut créer par la suite si c'est mal fait, puis-je lui réclamer l'avis d'un expert ou

professionnel ?

- si elle refuse et qu'elle laisse sa butte de terre, notre assurance nous a indiqué qu'il fallait également qu'elle prenne en compte qu'en laissant une butte de terre, cela modifiait l'écoulement des eaux et qu'il y avait toujours un risque pour nous par la suite. Est ce vrai ? Que peut elle faire ?

Par Nihilscio

Vous pouvez proposer à votre voisine un référé préventif, ce qui la protégerait, ou en prendre vous-même l'initiative. Cela consiste à demander une expertise judiciaire qui sera utile pour déterminer les causes, et donc la responsabilité, d'éventuels dommages qui apparaîtraient sur votre construction à la suite des travaux entrepris par votre voisine. En l'espèce, vous pouvez demander à ce que l'expert précise les risques que présente pour votre immeuble un dépôt de terres apporté par votre voisine ce qui ne pourra que l'inciter à prendre les précautions nécessaires.

Vous pouvez vous contenter de consulter un architecte. Vous pouvez proposer à votre voisine de le faire mais vous ne pouvez la contraindre à vous fournir un rapport d'expert.

Par Caroles45

Si nous acception qu'elle mette sa terre contre notre mur,est ce que cela fait du mur un mur mitoyen au bout de plusieurs années ?

Je lis sur internet cette phrase : Un mur privatif, utilisé ostensiblement par le voisin comme un mur mitoyen, le devient réellement au bout de 30 ans, et même au bout de 10 à 20 ans si le voisin, de bonne foi, possède un juste titre.

Par Nihilscio

Cela ne vise que les murs de clôture qui peuvent être mitoyens ou le devenir. Cela ne vise pas un mur de bâtiment comme le pignon de votre garage dont vous resterez entièrement propriétaire.

Vous ne pouvez pas refuser qu'elle égalise la surface de son terrain en apportant de la terre dans les creux, elle n'a d'ailleurs pas à vous demander d'autorisation. Vous pouvez seulement vous opposer à ce qu'elle vous crée un dommage.

Par StephaneB

Si nous acception qu'elle mette sa terre contre notre mur, est ce que cela fait du mur un mur mitoyen au bout de plusieurs années ?

Non, mais en cas de dommages sur votre mur, comme des infiltrations par exemple, des moisissures, des champignons, de l'humidité, vous ne pourrez plus vraiment attaquer votre voisine avec des arguments valables, car elle arguera, à juste titre, que vous étiez au courant et que vous étiez donc d'accord vu qu'à l'époque, vous ne lui avez rien dit.

Pour que ce soit un mur mitoyen, il faudrait qu'elle vienne s'appuyer dessus avec des fixations, ce qui n'est pas le cas.

Par Caroles45

Alors que peut on faire pour régler la situation ?
Nous ne voulons pas avoir de soucis dans les années futures

Par StephaneB

Pas 36 choses à faire.

Vous contactez votre protection juridique (PJ) pour qu'elle vous fournisse un avocat ou vous allez voir de vous-même un avocat.

Vous demandez à cet avocat de bien vouloir écrire à votre voisine pour lui rappeler ses obligations. Cet avocat connait son travail. Il fera un courrier qui vous protégera aussi si des dommages interviennent ultérieurement.

Cela va peut-être vous coûter 200 à 400 ? suivant l'avocat (ou gratuit si fourni par la PJ), mais voyez cela comme un investissement et des soucis en moins pour le futur.

Par Nihilscio

Alors que peut on faire pour régler la situation ?
Nous ne voulons pas avoir de soucis dans les années futures
Je vous ai déjà répondu : message du 02/12 à 16 h 47.

Tout dépend des rapports que vous entretenez avec la voisine, de ses intentions ainsi que du niveau de vos craintes.

Vous pouvez lui proposer de faire venir un architecte ou autre expert qui fera des préconisations en votre présence en fonction de ses projets.

Si elle ne veut pas, vous pouvez faire la même chose mais en prenant la consultation de l'expert à votre charge.

L'idéal, mais plus coûteux, est le référé préventif dont vous pouvez prendre l'initiative.

Si vous avez un bon motif de penser que des travaux entrepris par votre voisine vont causer un dommage sur votre construction, vous pouvez demander une ordonnance de référé pour les interdire.

La règle de base est que votre voisine fait ce qu'elle veut à condition de ne vous causer aucun préjudice. Il n'est pas très facile d'agir préventivement.