

Mur mitoyen ou pas

Par agentcreches

Bonjour

Je soumets le cas suivant deux maisons sont séparées par un mur.

L'une des maisons d'un étage est séparée en rez de chaussée par un porche sur toute sa profondeur.(maison A)

Il est précisé dans l'origine de propriété de celle ci que ces murs sont mitoyens de la propriété voisine.

La partie C du mur est mitoyenne de plein droit.

La partie D l'est aussi?

Cette partie D du mur est indispensable au soutien de la structure supérieure du premier étage.

Qu'en pensez vous?

Cordialement

[img]<http://www.image-heberg.fr/files/17627073621044940517.png>[/img]

Par Henriri

Hello !

On doit comprendre que les 3 rectangles verticaux séparant les volumes A et B sur votre croquis sont un même mur, c'est bien ça ?

D'où pouvez-vous affirmer que "la partie C du mur est mitoyenne de plain droit" ? De quel "droit" cette partie de mur serait-elle particulièrement mitoyenne au niveau du 1er étage des volumes A et B ?

A priori un mur est mitoyen sur toute sa hauteur sauf convention contraire entre les propriétaires concernés... ou selon l'évolution d'une des deux constructions A ou B s'appuyant sur un mur mitoyen initial (L'article 658 du Code civil).

Pour quelle raison ou problème la mitoyenneté de la partie RdC du mur vous préoccupe-telle alors que celle de la 3ème partie du mur (partie E ?) ne vous intéresse pas ?

Curiosité informatique personnelle : comment avez-vous fait pour inclure un croquis dans votre message ?

A+

Par agentcreches

Bonjour

Merci pour votre retour, oui le mur séparatif est ce grand rectangle rouge en trois sections.

Je dis que La partie C du mur est mitoyenne de plein droit car comme je le précise il est dit dans l'origine de propriété

" Tous les murs séparant la maison vendue d'avec la propriété restant appartenir à Madame Veuve xxxxxxxx venderesse seront mitoyens ".

donc concernant la séparation du bâti cela ne fait aucun doute pour moi, contrairement que j'ai au doute pour le porche. Mon intérêt se limite au porche car la partie supérieure du mur est située au dessus du premier et unique étage de A sans intérêt pour moi.

J'ai inclus une image en utilisant la fonction "ajouter une image" de la barre d'outil supérieure du cadre de saisie de texte.

Cordialement

Par Henriri

(suite)

Le porche c'est une partie du bien A. Jusqu'à preuve du contraire (!) c'est l'ensemble du mur séparant les biens A et B qui est mitoyen.

Pourquoi vous désintéressez-vous de la partie la plus haute de ce mur ? S'il avait besoin de travaux d'entretien ils seraient à charge des deux propriétaires.

Curiosité : vous n'avez pas répondu à ma curiosité de savoir pour quelle raison ou besoin vous vous questionnez sur ce mur...

PS : ah bin oui il y une touche "ajouter une image" !

A+

Par agentcreches

Bonsoir

Je m'intéresse à ce mur car le propriétaire de gauche, pas du porche nous a déclaré une guerre à moi et mes deux autres voisins dont le propriétaire du porche. Il nous a assigné sur le statut du passage commun et il est entrain de perdre, l'expert judiciaire nous donne raison, la suite à voir avec le juge.

Cela ne concerne pas le porche, mais il a déjà reproché à mon voisin propriétaire du porche d'avoir fait passer la fibre optique sur ce mur "mitoyen" là où passent tous nos câbles du réseau, là il veut m'empêcher de faire la même chose.

Il ignore que là où passe déjà un réseau l'opérateur est en droit de suivre ce cheminement pour déployer un nouveau réseau.

Mais cette action de voisin indélicat a titillé ma curiosité et je prends des avis, qui vont tous dans le même sens pour l'instant, géomètre expert ADIL, en dernier recours c'est un problème administratif.

Néanmoins, ce qui l'emporte à mon avis c'est que lors de la première division du bien en 1938 la vendeuse B à l'acquéreur A a consenti à la mitoyenneté du mur, depuis aucun acte ou document n'a dit le contraire.

Cordialement

Par Rambotte

Bonjour.

Pour agentcreches, je vous invite à éditer votre message posté le 10/11/2025 08:24 pour corriger les balises italiques (celle fermante avec /i entre crochets doit a priori manquer, ce qui fait toute la suite de la page est entièrement en italiques).

Et merci de ne pas signer avec votre nom en clair.

Pour la mitoyenneté, il faut a priori regarder sa position par rapport à la limite de propriété (au sol). Si le mur est à cheval sur la limite, il est mitoyen. Il est alors entièrement mitoyen sur toute la hauteur, et donc aussi au deuxième étage (la maison A est propriétaire de la moitié du mur au dernier étage).

Sauf définition de volumes.

Par Henriri

Hello !

Non Rambote selon son historique particulier ou convention entre les voisins concernés un mur n'est pas forcément mitoyen sur toute sa hauteur. Voir l'article 658 du code civil que j'ai déjà indiqué dans mon message du 10 dernier.

A+