



Obligation remplacement vieille clôture mitoyenne vétuste

Par myname

Bonjour,

J'habite dans une grande ville (~200'000 habitants) avec PLU et tout.

La clôture mitoyenne me séparant de mon voisin est un vieux grillage, à moitié rouillé, dont un poteau penche vers mon voisin et dont des bouts de fil de fer dépassent aléatoirement et sur lesquels il est facile de se blesser. Le grillage est au bout de sa vie.

Je souhaite remplacer ce grillage par une clôture en poteaux métal et planches de bois horizontales.

Quel argument puis-je opposer à mon voisin pour l'obliger à accepter un remplacement de la clôture/du grillage ?

Merci.

Par AGeorges

Bonjour Yourname,

L'argument est là :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430093]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430093[/url]

Par myname

Super ! Merci AGeorges

Par Burs

Bonjour,
beaucoup confonde mitoyen et contigu. Est elle vraiment mitoyenne dans le sens juridique du terme ?

Par AGeorges

@Burs,

Une clôture en limite de propriété peut être mitoyenne ou privative. Une clôture contiguë, cela n'existe pas. C'est quand les fonds sont contigus que se pose le problème de la clôture.

Par myname

La cloture a plus de 30 ans, ça la rend mitoyenne si j'ai bien compris ?
D'ailleurs quel est le texte de loi qui dit cela ?

Par Burs

Non, pas du tout. Elle est soit privative soit mitoyenne depuis son origine ou peut devenir mitoyenne à la demande de l'un ou l'autre des voisins mais pas par prescription trentenaire .

Et pour rassurer Ageorges je sous entendais (la clôture séparant deux fonds contigus) :)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Non, ce n'est pas son âge qui la rend mitoyenne.

Vos terrains sont-ils bornés ?

Les piquets sont ils situés sur la limite ?

La loi ici :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150120/]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150120/[/url]

Par AGEorges

@Burs

Non, pas du tout. Elle est soit privative soit mitoyenne depuis son origine ou peut devenir mitoyenne à la demande de l'un ou l'autre des voisins mais pas par prescription trentenaire .

Et pour rassurer Ageorges je sous entendais (la clôture séparant deux fonds contigus) :)

1. Vous vous adressez à "Mynome", pas à moi. Donc, éviter les sous-entendus est recommandé.

2. Le sujet est complexe, mais votre affirmation est à nouveau erronée : ON PEUT acquérir la mitoyenneté par usucapion. Il y a de la lecture sur ce sujet sur le net. Pas bien compliquée à trouver.

Par AGEorges

Mynome,

Si elle est située sur la limite de propriété, ce qui s'établit via le bornage, la clôture est par défaut mitoyenne.

Il y aurait moyen de vérifier avec le cadastre. Si la matérialisation de la séparation entre les deux fonds est faite avec deux lignes, la clôture serait mitoyenne. S'il y a une seule ligne d'un côté, la clôture est privative et appartient au fonds où se trouve le trait (information non vérifiée).

Si ni vous ni votre voisin ne pouvez fournir de "titre" particulier prouvant la possession privative de la clôture, alors, c'est qu'elle est mitoyenne.

Le cas des murs est traité de façon un peu différente pour des raisons historiques. Vous pouvez jeter un oeil aux articles du code civil vers le n° 666 (c'est diabolique).

Par mynome

ON PEUT acquérir la mitoyenneté par usucapion. Il y a de la lecture sur ce sujet sur le net. Pas bien compliquée à trouver.

Je trouve que c'est un peu compliqué de savoir si dans mon cas je peux y prétendre ou non.

Je vous décrit la clôture dans l'espoir que vous pourrez me dire si oui ou non je peux espérer rendre la clôture mitoyenne :

* les poteaux sont coulés dans des blocs de bétons dans le sol

* un des poteaux possède une "jambe" qui part à 90° par rapport au grillage dans la direction de mon voisin

* les poteaux sont du côté de mon voisin, le grillage donc de mon côté

* cette clôture a été installée dans les années 1980 (photo de sa présence en 1989).

Qu'en pensez-vous ?

Par mynome

Nos messages se sont croisés, AGEorges. Que pensez-vous de mon message juste au dessus ?

Par AGeorges

Hello Myname,

A mon avis, non.

Vous ne pouvez ni justifier que vous avez entretenu cette clôture pendant trente ans puisqu'elle est pourrie, ni justifier que vous vous êtes appuyé dessus, cela vaudrait pour un mur.

Par défaut, le voisin DOIT partager les frais.

S'il ne veut pas, il peut abandonner sa part de mitoyenneté. Il faudra pour cela faire un acte dans des conditions à préciser. Et dans ce cas, la clôture vous appartiendra et vous pourrez la changer à vos frais. Le "titre" de propriété de la clôture deviendra un document officiel que vous transmettez si vous vendez, il restera attaché au bien, pas à vous.

Le document d'abandon de la mitoyenneté implique un accord des deux parties. Si cela ne vous convient pas, l'obligation de partage des frais d'entretien demeure, avec un formalisme raisonnable (devis, accord du voisin). Vous devriez aussi pouvoir décider vous-même (pour danger ...) et ensuite réclamer la moitié de la facture.

A vérifier.

Par Burs

Dans le cas où la clôture est bien mitoyenne, vous devez impérativement avoir l'accord du voisin pour son remplacement. Cela entend de tomber d'accord sur le type de matériau . La remplacer sans son accord n'est pas possible. Mais avant tout, il faut commencer par connaître la nature de la clôture (privée ou mitoyenne)

Sinon, une autre solution consiste à édifier une clôture chez vous au ras de celle existante(dans ce cas pas d'accord du voisin) et pas de possibilité pour lui de demander la mitoyenneté de cette nouvelle clôture) ce qui simplifie la chose.

Ps : le fait que le grillage soit de votre côté est une logique de pose (si privé) définissant qu'il appartient à votre voisin . mais ceci ne répond qu'au fait qu'il est été posé par un professionnel.

Par AGeorges

Ps : le fait que le grillage soit de votre côté est une logique de pose (si privé) définissant qu'il appartient à votre voisin . mais ceci ne répond qu'au fait qu'il est été posé par un professionnel.

La clôture est uniquement constituée d'un grillage. Ce dernier a donc une face des deux côtés.
Que voulez-vous dire ?

Par Burs

un poteau (rond ou carré) si je suis chez moi j'accroche le grillage derrière le poteau. (c'est une logique de pose même sur les tutos des fournisseurs) Depuis chez moi, j'ai donc le poteau devant et non derrière le grillage

C'est le même principe que pour un chaperon de mur. Le sens de la pente indique l'appartenance du mur , la double pente qu'il est mitoyen, un chaperon plat laisse le doute.

Par yapasdequoi

Tant qu'on ne sait pas si la clôture est implantée sur la limite de propriété définie par bornage, on ne peut pas affirmer si elle est mitoyenne ou pas.

Par Burs

Tout juste !

Par AGeorges

Tant qu'on ne sait pas si la clôture est implantée sur la limite de propriété définie par bornage, on ne peut pas affirmer si elle est mitoyenne ou pas.

Vous répétez le message de 9h03. Est-ce utile ?

Par yapasdequoi

Certains ne lisent pas et polémiquent dans le vide.

Par Burs

sur une discussion d'une vingtaine de post, il est toujours bon de rappeler les faits.

Par AGeorges

Bonsoir,

Les lois de clôtures mitoyennes avaient d'abord été conçues pour les murs, et assez détaillées. C'est ainsi qu'est arrivé le coup du chapeau !

Des extensions limitées ont ensuite été apportées pour les autres types de clôtures.

Je n'ai pas forcément tout lu, mais qu'un grillage soit accroché d'un côté ou de l'autre d'un poteau influe sur le fait, par exemple que le poteau soit mitoyen mais pas le grillage me semble assez farfelu. Existe-t-il un texte de loi sur cet aspect (puisque l'histoire du chapeau de mur est, elle, bien précisée dans un article vers 600/700 sauf erreur) ?

Par Burs

Pour un grillage c'est assez simple, si le poteau fait 8cm et le grillage 2mm la mitoyenneté sera à 4,1cm de chaque côté. Si ce sont des panneaux grillagés (posés donc en milieu de poteau) la mitoyenneté sera pile en milieu de poteau soit à 4cm.

ceci reste bien sûr aléatoire dans le sens où il est compliqué de mesurer cela à 1mm près

Par AGeorges

Pour donner une réponse simple :

Quelle que soit la clôture, elle a une certaine épaisseur. Mur, poteaux-grillage, lisses, plaques fibro-ciment, etc.

On prend donc les mesures extérieures de cette épaisseur.

Si la ligne de séparation des deux terrains adjacents est à l'intérieur de cette épaisseur, alors la clôture est mitoyenne si rien d'autre ne définit son statut.

Pour un grillage tenu par des poteaux, dire que les poteaux sont chez un voisin et le grillage chez l'autre me paraît très farfelu. L'un ne peut pas aller sans les autres.

L'ensemble est mitoyen. Fin de l'histoire.

Par Burs

Effectivement, la réponse est simple depuis bien longtemps, mais on reste tergiverser sur des broutilles .

Par myname

Je vous prie de m'excuser pour le délai.

J'ai cherché, je n'ai trouvé aucune borne, ni en pierre à l'ancienne, ni en plastique. Voici comment se présentent les choses :

[url=https://ibb.co/8DfK4h0]https://ibb.co/8DfK4h0[/url]

Par Burs

Donc soit un bornage existe et les bornes ont disparues (enfouies ou arrachées) soit il n'y a jamais eu de bornage. Contactez le géomètre le plus proche, si il y a eu bornage pas trop ancien, il le retrouvera sur le fichier commun aux

géomètres. Si il n'y en a pas, je vous conseille vivement de le faire (sans cela il est impossible de connaître la nature de la clôture.)

Par AGeorges

Mynome,

Avez-vous consulté le cadastre ?
Je vous ai donné un moyen (le double trait) pour voir le statut de votre mitoyenneté.

Par yapasdequoi

Le cadastre a une vocation fiscale. Il ajoute certaine indication ... qui est parfois fausse. Seul le bornage fait foi.

Par AGeorges

Mynome,

Avez-vous consulté le cadastre ?
Je vous ai donné un moyen (le double trait) pour voir le statut de votre mitoyenneté.

Je radote aussi, tant qu'à faire à répéter tout le temps la même chose, autant être au niveau de la communauté !

Et s'il y a bien un double trait, vous pourrez demander à l'employé du cadastre sa signification.
C'est une piste POSSIBLE. Il n'y a pas de certitude.

Par yapasdequoi

C'est surtout du temps perdu puisque ce double trait ne prouve rien qu'une présomption.

Par myname

La mairie m'a dit qu'elle n'avait aucune trace de bornage. J'ai contacté un géomètre, j'attends sa réponse.

Par Burs

Nous attendrons donc tous ensemble une réponse .