



Privatif ou mitoyen ?

Par Herbert77

Bonjour,
J'ai acheté une vieille maison avec jardin. Ma propriété est délimitée par un vieux muret qui présente une caractéristique privative : sur le dessus la descente de pluie est orientée chez moi. Mais le voisin prétend que ce muret est mitoyen. Sans aucun document, qui a raison ? Un géomètre peut-il faire un bornage alors que mon jardin est déjà entièrement clos de cette façon depuis très longtemps ? Ou sans bornage, par l'observation, le géomètre peut-il simplement fournir un document qui donne une réponse officielle ? Merci.

Par yapasdequoi

Bonjour,
C'est le géomètre qui peut répondre, l'inclination des tuiles n'est qu'indicative et ne prouve rien légalement. Vous devrez demander un bornage et si le mur est SUR la limite, il est mitoyen.

Par Burs

Bonjour,
dans le principe tout mur de clôture est présumé mitoyen sauf preuve contraire.

Par Karpov

Bonjour,

Il s'agit de l'article 653 du Code civil:

"Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire."

Cordialement

Par Henri

Hello !

Herbert quel est le problème, l'enjeu ou l'utilité pour vous de déterminer si ce mur vous séparant de ce voisin est mitoyen ou privatif ?

Karpov, la pente donnée au sommet d'un tel mur pour verser la pluie d'un côté est classiquement une "marque" de mur privatif de la parcelle ainsi "arrosée". Le mur en question est donc celui d'Herbert jusqu'à preuve du contraire que le voisin devrait apporter.

A+

Par Karpov

Article 654 du Code civil (extrait):

"Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné".

Par Henri

(suite)

Karpov vous évoquez ces articles mais que vous ne dites rien du mur d'Herbert En tout cas autant citer la totalité de l'article 654 (dont la formulation signe l'âge canonique !):

Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné.

Lors encore qu'il n'y a que d'un côté ou un chaperon ou des filets et corbeaux de pierre qui y auraient été mis en bâtissant le mur.

Dans ces cas, le mur est censé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel sont l'égout ou les corbeaux et filets de pierre.

J'espère qu'Herbert nous dira le problème, l'enjeu ou l'utilité de confirmer la propriété de "son" mur.

PS : mon jardin est clos de grillages mitoyens sauf au fond où se trouve un mur érigé à fleur de la bordure qui portait un grillage en d'autres temps. Une brouille de voisinage a poussé un des propriétaires de l'époque à ériger ce mur ! Qu'il ne soit pas mitoyen ne pose aucun problème...

A+

Par Isadore

Bonjour,

La première chose à faire est de regarder s'il n'y a pas de bornes.

Sinon, oui, il va falloir faire appel à un géomètre pour borner ou replacer les bornes.

On a parfois des surprises avec les murs de clôture, qui peuvent avoir été érigés en retrait de la limite car le constructeur ne voulait pas qu'ils soient mitoyens. Ou alors ils peuvent avoir été construit sur ce que l'on croyait être la limite mais qui en fait ne l'est pas.

Par yapasdequoi

Et la pente des tuiles est souvent "au petit bonheur"...

Par Herbert77

Bonjour,

Que de passion ! Merci à tous.

Faut-il avoir une raison particulière pour savoir à qui appartient quoi ? Mais soit, c'est dans le cadre d'un projet de rénovation car le bien en question est dégradé.

Je vous fait remarquer que je n'ai pas parler de tuile. Mais je précise à présent que le muret est surmonté d'un grillage, positionné non pas au milieu mais au droit du muret, en haut de la pente de pluie donc. C'est le cas sur tout le pourtour de mon jardin. Tous mes autres voisins ont des clôtures souples. Lorsqu'on regarde l'ensemble des jardins, une évidence esthétique et matérielle se dégage.

Par Henri

Hello !

Herbert je vous avais demandé quel était le problème, l'enjeu ou l'utilité pour vous de savoir le mur mitoyen ou pas. S'il nécessite d'être rénové alors que votre voisin le dit mitoyen, tant mieux pour vous ! Le coût de la rénovation doit être concerté et partagé !

Code civil art 655 : La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, et proportionnellement au droit de chacun.

A+

Par Herbert77

Henriri, oui je sais bien qu'un mur mitoyen s'entretient à deux, mais ce n'est pas mon sujet. En questionnant ma question vous ajoutez un dossier. Je voulais simplement savoir à qui il appartient, et les moyens pour y parvenir c'est tout.

Par Henriri

[barre]Ah ok, si c'est juste une curiosité intellectuelle, je "confirme" que compte tenu du lotissement en copropriété horizontale ce mur n'est pas votre propriété personnelle. Et n'est pas mitoyen, car cela voudrait dire qu'il n'appartient qu'à votre voisin ET vous, alors qu'il appartient à tous les copropriétaires de la parcelle-lotissement. A+[/barre]

Par Herbert77

Qui vous a dit que j'habite dans un lotissement en copropriété ?

Par Henriri

Simple erreur de ma part.

Ah ok Herbert, si c'est juste une curiosité intellectuelle, ma réponse est adéquate (le profil "piuie" du mur "marque" qu'il est votre propriété).

Mais vous pouvez faire intervenir un géomètre pour borner votre parcelle comme déjà dit, ce qui tranchera votre curiosité intellectuelle. Cela en vaut-il le chandelle ?

A+