



Validation AG pour construction mur de séparation de propriété

Par Gilounice

Bonjour,

je suis au CS d'une copropriété située en ville, et qui possède un parking extérieur. Au fond du parking un muret de 90 cm de haut qui nous sépare d'une villa voisine. Ce mur n'est pas mitoyen car le niveau de terrain de la villa voisine est plus haut de 80 cm, c'est donc plutôt un mur de soutènement. Le voisin veut renforcer sa sécurité en surélevant ce mur à 2 m + la pose d'un grillage de 1,20 m. Ce qui porte à 3,20 m la hauteur totale de la séparation.

Le Syndic demande au CS de valider ce projet afin d'éviter un futur litige. Mais il me semble que cela doit faire l'objet d'une approbation par une AG, non ?

De plus il faut un permis de construire, il me semble.

Le voisin désire que nous libérions le parking pour qu'il accède à la zone et fasse les travaux.... et cela dans un délai d'une semaine !

De plus, le stationnement dans le quartier est payant... qui va nous indemniser pour payer le stationnement pendant les travaux ?

Merci de vos lumières, que dois-je répondre au Syndic ? (le voisin a présenté le projet au Syndic)

Par yapasdequoi

Bonjour,

Le CS n'a en effet aucun pouvoir pour accepter les demandes du voisin, ni non plus le syndic.

Il faut demander l'autorisation à l'AG, en effet, qui est seule à pouvoir accepter cette demande du voisin.

C'est le voisin qui doit vous indemniser pour la gêne occasionnée par ses travaux. De plus vous (votre AG) peut lui demander un constat d'huissier avant/après (à ses frais) pour que le parking soit rendu dans l'état initial après travaux.

D'autre part le mur doit être en conformité avec le PLU, si besoin demander une autorisation d'urbanisme est aussi la responsabilité du voisin et ne vous concerne pas.

Par Gilounice

Merci beaucoup pour cette réponse rapide et très claire. Je vais donc faire inscrire le sujet à l'ordre du jour de la prochaine AG.

Par yapasdequoi

Mettez bien toutes les conditions dans le texte de la résolution.

Par Charles94

Bonjour,

Il faudrait déjà savoir si le muret existant est mitoyen ou pas.

La hauteur d'une clôture est souvent limitée. Dans mon ancienne ville, c'était 2,60 m tout compris, mur + grillage.

Quelles sont les règles pour construire une clôture ?

https://www.forum-juridique.net/forum/formulaire.php?MODE=AJOUTER_MSG&id_sujet=63199

Par janus2

Le Syndic demande au CS de valider ce projet afin d'éviter un futur litige. Mais il me semble que cela doit faire l'objet d'une approbation par une AG, non ?

Bonjour,

Si le mur est privatif et appartient au voisin, ni le conseil syndical, ni l'AG, n'a son mot à dire sur cette construction. Le voisin n'a pas besoin de ce genre d'autorisation.

Par Gilounice

@janus2 : attention, la configuration des lieux oblige le voisin de pénétrer sur notre propriété pour faire les travaux... il ne peut pas le faire de chez lui... le mur appartient au voisin, en principe, puisque le niveau du terrain chez le voisin est plus haut que notre terrain (1 m de dénivelé). il s'agit donc d'un mur de soutènement, et non pas un mur mitoyen. Je dis "en principe" car nous n'avons pas d'info sur un titre de propriété. Sinon, comment savoir à qui appartient ce mur ? Dans ce cas, le voisin a au moins l'obligation de faire une déclaration de travaux via le CERFA 13703-11, et d'apposer un panneau annonçant les travaux afin que le voisinage puisse faire un recours contre ces travaux. il ne peut pas venir "de force" sur notre parking privé, pour y mettre ses engins de démolition du mur... et si le nouveau mur empiète davantage sur notre sol en nous prenant des mètres carrés... il faut bien une validation préalable d'une AG des copropriétaires du parking sur lequel auront lieu les travaux. Le voisin devant pénétrer sur notre propriété pour mener à bien son projet.

Par yapasdequoi

Le voisin a besoin d'une autorisation de l'AG pour pénétrer et réaliser ses travaux.

Vous pouvez interroger un géomètre pour connaître le statut du mur.

L'autorisation de l'urbanisme ne vous concerne pas. Mais la résolution peut aussi demander au voisin de la justifier

Par janus2

Je suis bien d'accord que le voisin doit avoir l'accord de la copropriété s'il veut pénétrer sur son terrain pour la construction, mais dans votre message, on comprenait que le syndic demandait la validation du CS pour la construction, ce qui est autre chose.

et si le nouveau mur empiète davantage sur notre sol en nous prenant des mètres carrés...

Ca, c'est tout simplement impossible, le voisin n'a pas le droit d'empiéter et s'il le faisait, vous obtiendriez la démolition sans problème.

Par yapasdequoi

C'est illégal de vous prendre des mètres carrés. un empiètement est une violation du droit de propriété.

Article 545Création Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Mais encore faut-il savoir où se situent les limites exactes des parcelles. Un géomètre serait utile sauf s'il y a eu déjà un bornage ?

Par Gilounice

Merci pour vos réponses, il y a urgence car le Syndic me met la pression pour rencontrer le voisin et valider les travaux... le voisin veut commencer ses travaux dans 48 heures. Le Syndic me dit que puisque ce mur lui appartient nous ne pouvons pas nous opposer au projet et devons accepter les travaux tels quels et donner accès à notre parking pour qu'il puisse travailler, quitte à ester en justice plus tard si le nouveau mur ne nous convient pas... c'est bizarre comme raisonnement, qu'en pensez-vous ?

Par yapasdequoi

Le syndic a touché un pot de vin ?

Refusez de donner votre accord qui de toute façon n'a aucune valeur légale.
Dès la première minute des travaux vous pourrez les faire interrompre par référé et porter plainte.

Proposez plutôt au voisin de financer la convocation d'une AG pour voter cette autorisation. Délai de 21 jours minimum.

Par Gilounice

Bonjour, encore merci pour votre participation active dans ce sujet. C'est un débat intéressant dans la mesure où il touche beaucoup de gens, cette problématique est fréquente.
Je me suis entretenu hier soir avec les membres du CS (dont je suis président) à la lumière de vos conseils, et la question qu'ils me posent est la suivante : le voisin qui veut surélever son mur a-t-il un droit de passage d'office sur notre terrain s'il veut surélever le mur de séparation et qu'il ne peut pas le faire autrement qu'en passant chez nous ? peut-il nous poursuivre pour obstruction à son projet avec dommages-intérêts ? (en invoquant par exemple un impératif de sécurité).

Par Urbicande75

Bonjour,

Si le mur lui appartient exclusivement, vous êtes sur un cas de "tour d'échelle".

C'est une construction essentiellement jurisprudentielle. Il y a des cas où il est quasiment de droit (entretien, réparation, accès nécessaire), sachant que "de droit" ne veut pas dire gratuit. Ici, dans le cas d'un ajout non essentiel, il est possible qu'il ne l'obtienne pas d'office.

Le voisin ne peut pas vous demander une validation en 48h ou 1 semaine, ce d'autant plus que le seul qui peut formellement donner l'accord est l'AG.

Vous devez demander au syndic la mise en place et discussion d'une convention de tour d'échelle (prévoyant une indemnité éventuelle et des constats avant/après selon l'importance des travaux prévus). Cette convention doit être soumise à votre AG.

Lorsqu'il s'agit de travaux "légers" (repeindre le mur, etc), on peut imaginer qu'un accord oral rapide peut suffire mais pour des travaux importants (ici nécessitant l'évacuation du parking, pour combien de temps ?), il me semble nécessaire de faire une convention.

Demandez au syndic et mettre en place une convention de tour d'échelle avec le voisin. Ca gagnera du temps tout en montrant que vous n'y êtes pas opposé d'office. prévoyez que la convocation de l'AG est au frais du voisin.

Par yapasdequoi

Même avis.

J'ajoute aussi que l'AG peut conditionner son autorisation en exigeant du voisin qu'il présente l'autorisation d'urbanisme pour ce mur.

Par Urbicande75

Ce d'autant plus que si il y a évacuation du parking, c'est une privation de jouissance pour les copro concernés qui pourraient demander une indemnité au syndicat (cout du stationnement dans la rue).

Si le syndicat n'acte pas la prise en charge par le voisinage, le syndicat risque de devoir payer lui meme les copro.

Par yapasdequoi

De ce fait, la durée des travaux est essentielle. Il est aussi possible de mettre une astreinte par jour de retard de la restitution du parking.

Par Gilounice

Merci pour vos réponses, j'ai demandé au Syndic de mettre en place cette convention.