



Construction mur mitoyen sans accord voisin

Par leouna

Bonjour

Il y a 40 ans nous avons construit un mur que l'on pensait chez nous sans prévenir le voisin, nous habitons un coteau et devons retenir la terre car son terrain est beaucoup plus bas. Suite au bornage de son terrain (zone verte pour l'instant) il s'avère qu'il est mitoyen de par sa position au bornage. Pour nous pas de problème mais le voisin vient de nous envoyer un courrier (40 ans après) pour nous faire remarquer que l'on avait pas leur accord pour ce mur mitoyen et qu'ils en prenaient note.

Quel risque encourons nous ?

merci par avance

Par isernon

bonjour,

si votre mur empiète chez votre voisin, il peut vous en demander la démolition même si la construction du mur date de 40 ans, car un empiètement est imprescriptible.

voir ce lien :
[url=<http://https://www.barale-avocat.fr/post/quels-sont-les-actions-possibles-en-cas-d-empiement-sur-ma-propri%C3%A9t%C3%A9>]http://https://www.barale-avocat.fr/post/quels-sont-les-actions-possibles-en-cas-d-empiement-sur-ma-propri%C3%A9t%C3%A9[url]

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Lisons ce qu'écrit cet avocat :

L'action d'un propriétaire victime d'empiètement en vue de faire cesser une atteinte à son droit de propriété est imprescriptible, au même titre que le droit de propriété qui est perpétuel, sauf à rapporter la preuve, par l'auteur de l'empiètement, de l'existence d'une prescription acquisitive trentenaire.

Autrement dit le droit de propriété est imprescriptible sous réserve que l'action en revendication de ce droit ne se heurte pas à la prescription acquisitive qui fait l'objet des articles 2258 et suivants du code civil.

Bref, un empiètement est prescriptible.

Apparemment, le voisin ne demande aucunement la destruction du mur mais vous rappelle qu'il ne vous a jamais autorisé à le construire.

C'est un peu ambigu mais il n'y a pas matière à s'inquiéter.

S'il revendiquait son droit de propriété jusqu'à la limite déterminée par le bornage, il pourrait exiger la destruction du mur. Mais vous pourriez alors lui opposer la prescription acquisitive qui vous aurait rendu propriétaire jusqu'au mur inclus. La difficulté qui se présenterait à vous serait la preuve de la date de l'achèvement du mur qui vous incomberait.

A supposer que le mur soit détruit, des terres de votre terrain viendraient s'écrouler sur le sien. Ce n'est probablement pas dans son intérêt. En tous cas jusqu'à présent et depuis quarante ans il s'est gardé de vous demander la destruction du mur.

Ce qu'il semble certain est qu'il refusera de partager avec vous des dépenses d'entretien du mur. En les assumant seul

le cas échéant, vous maintiendrez l'état de fait de l'empiétement et donc les conditions de la prescription.

Par leouna

merci beaucoup pour les diverses réponses.

Pour revenir sur la dernière et précisément sur cette partie :
Mais vous pourriez alors lui opposer la prescription acquisitive qui vous aurait rendu propriétaire jusqu'au mur inclus. La difficulté qui se présenterait à vous serait la preuve de la date de l'achèvement du mur qui vous incomberait.

est ce qu'une attestation sur l'honneur d'autres voisins pourrait représenter une preuve ? car il y a 40 ans on ne faisait pas de photos ou intervenir un huissier pour prouver sa bonne foi

Par isernon

il y a des conditions à remplir et une procédure à suivre pour obtenir la propriété d'un bien immobilier par la prescription acquisitive, ce n'est pas automatique.

voir [ce lien](https://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2015/08/pub_prescription.pdf) :
[url=https://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2015/08/pub_prescription.pdf]https://www.seban-associes.avocat.fr/wp-content/uploads/2015/08/pub_prescription.pdf[/url]

Par Nihilscio

Il y a quarante ans on faisait déjà depuis longtemps des photos et des constats d'huissier. Mais des témoignages peuvent aussi servir de preuve. C'est à l'appréciation souveraine du juge le cas échéant.

Que veut le voisin ? C'est la première chose à déterminer.

Par Henriri

Hello !

Leona que dit exactement le courrier de votre voisin ? Etait-ce une LRAR ?
(sans donner d'infos personnelles)

A+

Par Burs

Bonsoir,
il y a prescription acquisitive !

Par leouna

réponse pour Henriri : oui lettre recommandée en AR
texte : Vous ne nous avez pas demandé l'accord, on prend note.

En fait mon mari vient de rentrer et me confirme qu'il avait son accord oral, ils ont fait plusieurs réunions sur le terrain pour fixer l'emplacement du mur, mais il pensait avoir à faire à quelqu'un de parole donc pas d'écrit ... conclusion ne jamais faire confiance

Par Nihilscio

il y a des conditions à remplir et une procédure à suivre pour obtenir la propriété d'un bien immobilier par la prescription acquisitive, ce n'est pas automatique.

Il y a des conditions. Elles sont énumérées à l'article 2162 du code civil :

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre

de propriétaire.

Pour un empiètement comme celui dont il est question, l'observation de la configuration des lieux suffit pour conclure que ces conditions sont toutes réunies. Il n'y a que le point de départ de la prescription, la date de la construction du mur, qui présente une difficulté.

Il n'y a pas de procédure à suivre. La propriété est acquise dès que les conditions sont réunies depuis au moins trente ans.

Par Burs

Je vous renvoie à l'art. 666 ci dessous :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430085/2010-07-27]https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006430085/2010-07-27[/url]

Par Nihilscio

Un mur de soutènement n'est pas un mur de clôture. On oublie l'article 666 du code civil.

Un mur de soutènement est présumé appartenir exclusivement à celui dont les terres sont maintenues par l'ouvrage : Cass. Civ3, 13/10/2022, n° 21-21.841

Par janus2

mais le voisin vient de nous envoyer un courrier (40 ans après) pour nous faire remarquer que l'on avait pas leur accord pour ce mur mitoyen et qu'ils en prenaient note.

Bonjour,

Et c'est tout ? Il en prend note ? Il aura mis le temps...

Avez-vous un conflit avec ce voisin ? Des projets d'aménagement ? Car pourquoi se manifeste t-il ainsi, pour ne rien dire en fait, après 40 ans ?

Par Burs

Pour connaître la date de construction, effectivement le témoignage des voisins compte. Vous pouvez aussi consulter les vues aériennes en remontant le temps (IGN)

Par leouna

je tiens à tous vous remercier pour vos réponses, et pour répondre à Janus2, non nous n'avons pas de conflit ou projet d'aménagement, mais lui peut être ...

Par Rambotte

qu'il avait son accord oral, ils ont fait plusieurs réunions sur le terrain pour fixer l'emplacement du mur
S'il y a eu des réunions et un accord pour construire un mur mitoyen, c'est que les parties entendaient devenir propriétaires de leur partie respective du futur mur jusqu'à la limite. Il n'y a plus de notion d'empiètement.

Le simple fait de revendiquer qu'il y avait cet accord de construction mitoyenne n'est-il pas contradictoire avec la revendication de la prescription ?

Par Nihilscio

L'accord était verbal. Il n'y en a aucune trace écrite.

Vraisemblablement le voisin voulait contrôler que le mur de soutènement n'empiéterait pas sur sa propriété.

Il n'y a pas de contradiction à revendiquer un état de fait depuis au moins tant de temps ce qui élude la question de

l'accord passé avant la construction.