



Mur de soutènement

Par Laurinegrah

Bonjour,
Nous sommes en construction sur un terrain en pente. Nous souhaitons mettre notre terrain à plat et donc construire un mur de soutènement. Cependant notre voisin a décaissé en limite de propriété de ce côté également. Nous avons conscience que nous devons payer notre mur de soutènement à partir de la hauteur naturel du terrain. Cependant, qui doit payer la partie du mur où il y a le décaissement ? Car le voisin nous dis que c'est à nous de payer la partie qu'il a décaissé + la partie en haut de la hauteur naturelle du terrain.

Par Nihilscio

Bonjour,

La notion de base sur laquelle il faut se reposer est que chacun est responsable de ce qu'il fait.

Celui qui décaisse son terrain prend le risque d'éboulements sur son propre terrain de terres venant du haut causant ainsi un dommage à lui même ainsi qu'à son voisin. Il doit assumer le risque de dommages qu'il prend pour lui-même et doit prévenir le risque d'en causer à autrui. Il en résulte que si un mur de soutènement devient nécessaire à la suite d'un décaissement, les frais en incombent au propriétaire du bas qui a décaissé.

Ensuite, si le propriétaire du haut veut de son côté rehausser son terrain, cela se complique mais le principe établissant les responsabilités respectives reste le même de sorte que la retenue des terres apportées sur le terrain du haut est à la charge du propriétaire du haut.

En pratique il y a peut-être lieu de consulter un architecte ou autre homme de l'art afin d'adopter la solution technique adéquate et de formaliser un accord entre les deux propriétaires qui serait dans l'idéal établi en la forme authentique et publié au fichier immobilier.

Par Burs

Bonjour,
vous pouvez parfaitement faire un mur mitoyen à frais partagés

Par Laurinegrah

C'est ce que nous souhaitons faire au départ, plutôt que de faire un mur de son côté et un mur du notre. Sauf qu'après réflexion notre voisin n'est plus d'accord et nous dit que c'est à nous de payer le mur sur sa partie qu'il a décaissé. Nous avons fait appel à l'urbanisme qui nous donne raison mais ils ne peuvent pas le mettre par écrit car ça dépend du domaine privé. Notre voisin souhaite un écrit, sans cela, il ne paiera pas et nous demande de payer sa partie. Car il ne comprend pas que c'est à lui de payer la partie du mur décaissé

Par Burs

si il ne veut rien entendre, soit vous faite intervenir un conciliateur, soit vous lui envoyé un LRAR le mettant en demeure de soutenir sa partie décaissée. (vous pouvez la faire rédiger par avocat) sinon, il faudra ester en justice

Par Reunion

Bonjour Laurinegrah,

Tout ce qui vous a été répondu est exact et tombe sous le bon sens.

Mais comme votre voisin n'a pas la même logique, ou que ça l'arrange financièrement de ne pas l'avoir, vous avez effectivement quelque pistes à explorer afin de tenter de le convaincre que la partie inférieure du mur est de sa responsabilité:

1/ Proposez lui un partage des frais au prorata des deux hauteurs à construire. Par exemple, s'il a décaissé 1 mètre et que vous vous souhaitiez élever le niveau du sol de 2 mètres, il serait équitable que votre voisin ne paye qu'un tiers de la valeur du mur.

2/ Si votre voisin a déjà décaissé sa parcelle, et que de votre côté vous n'avez pas encore élevé l'altimétrie de la votre, alors demandez lui si c'est quant même à vous à payer le mur. S'il vous répond que "oui", c'est qu'il est de très mauvaise foi.

3/ Demandez une précision au Directeur du service technique communal (et non du service de l'urbanisme) car c'est le service technique qui est en charge de la construction des murs sur le domaine public communal. Dite lui que son écrit serait dans le seul but de "prévenir" un conflit de voisinage. Il sera peut-être sensible à cet argument et vous fera cet écrit. Et c'est gratuit.

4/ Si vos relations avec votre voisin le permettent, proposez lui d'aller voir ensemble ce Directeur du Service technique communal, car ce dernier préférera vous donner sa réponse de façon verbale, plutôt par écrit.

5/ Sur le même principe que le point précédent, vous pouvez vous rapprocher conjointement d'un architecte, d'un bureau d'études, d'un avocat ... mais tout cela sera payant.

6/ Naïvement, vous pourriez faire faire un devis par l'entreprise qui réaliserait la construction du mur dans son entièreté, en lui demandant d'écrire sur son devis qu'il est logique que la hauteur décaissée soit à la charge du propriétaire du bas. Et sur le devis pourrait apparaître le montant de chacune des deux parties du mur.

En espérant que ces quelque pistes vous aideront à rassurer votre voisin quant à sa responsabilité.