



## Mur mitoyen ou empiètement ?

-----  
Par car

Bonjour,

Nous avons un mur séparant deux terrains.

Celui-ci ne présente pas de marque de pente a son sommet.

Celui-ci a été construit suite a un accord entre les voisins rédigé et signé par les deux parties précisant sa construction :  
- sur la limite séparative décidée suite a passage de geometre expert  
- a frais communs

Le relevé du géomètre est existant et signé par les deux propriétaires.

Il se trouve que le mur a été construit en limite séparative mais aux frais de l'un des voisins seulement.

Le contrat est-il rendu caduque du fait que le mur a été payé par l'un des propriétaires ?

Le fond du propriétaire n'ayant pas payé possède 3 clôtures sur 4.

Je vous remercie par avance pour votre aide, des jurisprudences existent t-elles sur cette situation ?

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Peu importe qui a payé, il est présumé mitoyen, mais ce serait mieux de demander confirmation au géomètre.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415[ur]

-----  
Par car

Bonjour,

Merci pour votre réponse, le fait que la convention ne soit pas publiée remet-il en question ou affaiblit t-il sa validité juridique ?

Le géomètre a réalisé le bornage avant que le mur soit installé.

Pour les besoins de la construction d'un bâtiment un autre géomètre a établi que le mur était en partie en limite de propriété et en partie sur l'un des terrains.

Cela aide t-il a confirmer l'hypothèse du mur mitoyen et non pas privatif avec empiètement ?

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Si c'est une copropriété, le règlement de copropriété indique si le sol est une partie commune à tous les copropriétaires. Il doit également définir le statut des clotures de séparation.

Et le géomètre doit pouvoir vous dire à qui appartient ce muret.  
Il est possible qu'il soit nécessaire de démolir la partie qui n'est pas sur limite.  
Quel est votre objectif ?

-----  
Par car

Le mur sépare deux parcelles appartenant a deux personnes différentes.

L'un souhaite démolir le mur pour construire une maison en limite de propriété.

Dans l'objectif de ne pas payer les frais de démolition et reconstruction du mur celui-ci prétend que le mur empiète car privatif. L'autre prétend qu'il est mitoyen et pense ne pas avoir a payer pour ces travaux.

Je cherche a départager ce désaccord.

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est donc pas une copropriété.

Le mur appartient à celui qui est propriétaire de la parcelle où il se situe. La démolition est à sa charge.  
Tel est pris qui croyait prendre.

-----  
Par car

Donc si je reprend les éléments :

le mur est mitoyen :

- de part l'accord signé non rendu inopérant du fait que seul un propriétaire a payé sa construction
- de part sa position sur la limite de propriété
- de part son absence de pente

Sur quelle article du code civil puis-je m'appuyer pour expliquer que le contrat est toujours valide ?

Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Euh ???

S'il est sur la limite il est mitoyen, s'il est sur la parcelle du voisin il appartient au voisin.  
et peu importe la pente du chapeau qui n'est qu'une indication sans beaucoup de valeur juridique.

cf le code civil

Article 552

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

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre " Des servitudes ou services fonciers ".

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

Article 553

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

Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment.

-----  
Par Burs

Bonjour,

Pour les besoins de la construction d'un bâtiment un autre géomètre a établi que le mur était en partie en limite de propriété et en partie sur l'un des terrains.

Cela aide t-il a confirmer l'hypothèse du mur mitoyen et non pas privatif avec empiètement ?

Non, c'est justement tout l'inverse. Si le mur est construit à cheval sur limite et une autre partie à l'intérieur de propriété, alors on ne peut considérer que le mur est mitoyen. Il y a donc un empiètement sur cette partie.

-----  
Par car

Bonjour,

Merci pour votre retour.

La partie construite sur la limite est mitoyenne.

La partie construite uniquement sur l'un des fonds c'est soit :

- un mur privatif
- un empiètement

Selon qui a construit et/ou qui se pense créancier ?

Quels sont les textes de lois sur lesquels s'appuyer pour départager un empiètement d'un mur mitoyen ?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

cf le code civil déjà cité.