



Restauration d'un mur litigieux avec mon voisin

Par Visiteur

Bonjour,

Depuis plus de trente ans, mon voisin ne s'est plaint qu'une seule fois de l'état d'un mur de séparation (30 m de long) entre nos deux terrains. C'était il y a dix ans. A l'époque, je l'ai restauré sur 3 m à mes frais. Depuis plus rien.

A l'occasion d'un récent courrier que je lui ai envoyé pour lui demander de poser des gouttières sur l'un de ses toits, à un autre endroit, il est revenu sur la restauration de ce mur afin de me décourager de ma demande de récupération des eaux.

J'ai confié le dossier de la gouttière à mon assurance qui l'a mis en demeure de se mettre en conformité.

En parallèle, mon voisin a poursuivi ses démarches pour le mur. Son assurance vient de mandater une expertise à laquelle je suis convoqué dans trois semaines.

En préparation à cette expertise, j'ai fait venir un huissier qui a constaté les faits suivants:

- ce n'était pas vraiment un mur de soutènement car sa hauteur varie entre 20 et 50 centimètres
- à certains endroits, il avait disparu depuis des temps très anciens (prescription trentenaire ?) et s'était transformé en talus
- à d'autres endroits, il avait été restauré par mes soins (il y a dix ans)
- que la parcelle de mon voisin sise en dessous est à l'abandon (dépôts de matériaux, plantations sauvages, état du sol, manque d'entretien...)
- que la base du mur avait été sapée par les plantations d'arbres de mon voisin (figuiers, cerisiers...)
- que les enracinements des figuiers tombent sur le mur, empêchent de voir son état et de le remettre en état
- qu'un cerisier non taillé surplombe mon fonds
- qu'un dépôt de planches de mon voisin s'appuie contre le mur

Je vous remercie de bien vouloir m'éclairer sur les questions suivantes:

- la demande de restauration de mon voisin est-elle recevable puisque ce sont ses arbres qui ont abîmé le mur et que lui-même n'entretient pas son bien ? de quel préjudice peut-il bien se prévaloir ?
- peut-on faire jouer la prescription trentenaire (sachant que je l'ai déjà restauré une fois à sa demande il y a dix ans sur une longueur de 3 mètres et qu'il était satisfait)
- s'agit-il d'un mur mitoyen ou d'un mur de soutènement. Dans la mesure où mon voisin en fait usage (pose de planches) et ne respecte pas les distances d'usage pour ses plantations, c'est un mur mitoyen. Dans ce cas, doit-il payer la moitié de la restauration ?

Merci pour vos commentaires additionnels et conseils éventuels.

Bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

- s'agit il d'un mur mitoyen ou d'un mur de soutènement. Dans la mesure où mon voisin en fait usage (pose de planches) et ne respecte pas les distances d'usage pour ses plantations, c'est un mur mitoyen. Dans ce cas, doit-il payer la moitié de la restauration ?

Il convient de bien dissocier chaque problème (mur, plantations, dégradations etc) sous peine de ne pas bien cerner le problème.

Tout le problème dans votre cas, est de savoir si le mur est mitoyen ou non. Dans un cas, le voisin est obligé de participer à la restauration du mur abîmé. Dans l'autre, le voisin ne peut vous imposer la restauration d'un mur qui vous est propre.

Sa demande est donc de toute évidence infondée. Rien ne permet de vous contraindre de restaurer votre mur sauf à ce qu'il démontre l'existence d'un préjudice spécial: Comme par exemple, une menace d'écroulement du mur susceptible de dégrader gravement son terrain.

Pour savoir si un mur mitoyen, il convient tout d'abord d'étudier le mur lui même et d'avoir connaissance de certaines règles:

Un mur servant à la séparation de deux héritages est présumé mitoyen. Il ne devient le propre d'un des voisins que s'il y a une marque de non mitoyenneté:

Article 653 En savoir plus sur cet article...

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

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.

Article 654 En savoir plus sur cet article...

Créé par Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

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.

On peut donc ici partir du principe que le mur est mitoyen. En conséquence, conformément à l'article 655 du Code civil:

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.

Votre voisin doit donc contribuer à la réparation du mur.

Pour le reste, le fait que le mur soit mitoyen ne dispense pas votre voisin des règles relatives à la distance requise pour planter des arbres, arbrisseaux et arbustes. En conséquence, si ces plantations ne respectent pas les distances suivantes:

- Deux mètres pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres.
- Un demi-mètre pour les autres plantations.

Alors vous êtes en droit d'obtenir la coupe de ces arbres. Vous êtes en outre en droit de réclamer réparation pour le préjudice causé par ces arbres au mur mitoyen.

Très cordialement.

Par Visiteur

Madame, Monsieur

Je vous remercie pour votre réponse et vais me familiariser avec les termes techniques utilisés (parement, filet, corbeau...) afin de vérifier si c'est bien un mur mitoyen.

A priori, c'est un mur en pierres sèches tout à fait simple et standard.

Ce qui me soucie c'est que le terrain au dessus est légèrement plus haut (l'huissier dit 20 à 50 centimètres). A certains endroits, c'est peut-être même 70 centimètres.

Est ce que cette topologie des lieux permet de le considérer comme un mur de soutènement ? Est qu'un mur de soutènement peut être mitoyen ? Est ce que la restauration d'un mur de soutènement incombe au propriétaire du dessus, c'est à dire à moi ou au deux propriétaires ?

Merci aussi de me répondre sur la prescription trentenaire? M'est il possible de la faire valoir ?

En vous remerciant, bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Ce qui me soucie c'est que le terrain au dessus est légèrement plus haut (l'huissier dit 20 à 50 centimètres). A certains endroits, c'est peut-être même 70 centimètres.

Est ce que cette topologie des lieux permet de le considérer comme un mur de soutènement ? Est qu'un mur de soutènement peut être mitoyen ? Est ce que la restauration d'un mur de soutènement incombe au propriétaire du dessus, c'est à dire à moi ou au deux propriétaires ?

Merci aussi de me répondre sur la prescription trentenaire? M'est il possible de la faire valoir ?

En principe, si le mur n'est pas qu'un mur de soutènement et qu'il dépasse donc au niveau de la hauteur, la bande de terre à soutenir, alors il bénéficie du régime de la mitoyenneté: CA Montpellier, 18 mars 1992, Labit c/ Lagarrigue.

Si le mur est qualifié de mur de soutènement, c'est à dire que sa fonction est précisément de soutenir les terres du fonds supérieur, alors, sauf preuve contraire, le mur est présumé appartenir à la personne dont il retient les terres (cour de cassation, chambre des requêtes, 13 février 1939).

En conséquence, dans ce dernier cas, votre voisin doit supporter seul les frais de reconstruction... Votre voisine est donc là encore perdant. Il n'y a à priori aucune raison pour que vous payiez seul un mur qui ne sert qu'à votre voisin, qui est abîmé en outre par ce dernier.

Tout au plus, ce mur est mitoyen ce qui inclut un partage des frais.

Très cordialement.

Par Visiteur

Madame, monsieur

Je vous remercie pour vos explications.

Permettez moi de reformuler ce que j'ai compris:

" Il s'agit d'un mur de soutènement car il ne dépasse pas en hauteur. Il m'appartient. Mon voisin ne peut me demander de le restaurer sauf si son mauvais état lui cause des préjudices graves ce qui n'est pas le cas, compte tenu de l'état de son propre terrain. Bien que mon mur lui soit très utile, aussi pour poser des planches, c'est pourtant lui qui l'a dégradé

à cause de ses plantations qui d'ailleurs empiètent sur mon terrain. S'il devait y avoir restauration, mon voisin devrait donc participer financièrement "

Si tout cela est correct, sachez que mon assurance a mandaté son propre expert qui sera, lui aussi, présent à l'expertise.

Que me conseillez vous de faire ?

Donner le constat d'huissier à mon expert ? A celui de mon voisin ?

Ecrire un courrier à mon expert (et à mon assurance) reprenant le texte ci dessus ? En donner copie à l'expert du voisin ?

Merci enfin de me répondre pour la prescription trentenaire.

Bien cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

" Il s'agit d'un mur de soutènement car il ne dépasse pas en hauteur. Il m'appartient. Mon voisin ne peut me demander de le restaurer sauf si son mauvais état lui cause des préjudices graves ce qui n'est pas le cas, compte tenu de l'état de son propre terrain. Bien que mon mur lui soit très utile, aussi pour poser des planches, c'est pourtant lui qui l'a dégradé à cause de ses plantations qui d'ailleurs empiètent sur mon terrain. S'il devait y avoir restauration, mon voisin devrait donc participer financièrement "

Si tout cela est correct, sachez que mon assurance a mandaté son propre expert qui sera, lui aussi, présent à l'expertise.

Que me conseillez vous de faire ?

Attendez patiemment l'expertise, pour l'instant, il est trop tôt pour faire quoi que ce soit. Vous êtes "défenseur" dans cette histoire, laissez donc le demandeur développer ses arguments afin que vous puissiez développer ensuite les autres.

Une chose est sûre, vous êtes pas dans une mauvaise position.

Ecrire un courrier à mon expert (et à mon assurance) reprenant le texte ci dessus ? En donner copie à l'expert du voisin ?

Un expert n'est pas un juriste, il n'est d'ailleurs pas chargé de ces question. Son boulot est simplement de constater.. C'est donc le cas échéant, plus avec votre assureur ou l'assureur adverse qu'il faudra parlementer et non avec l'expert.

Au surplus, je ne vois pas trop ce que vont faire les assurances dans ce litige qui à priori, ne rentre pas du tout dans leur ligne de compétence.

La prescription trentenaire n'a ici aucun effet.

Très cordialement.

Par Visiteur

Madame, monsieur

Je vous remercie pour votre réponse.

Nous avons presque fait le tour du sujet.

Permettez moi cependant une dernière question.

Que se passe t-il si je déclare vouloir restaurer le mur et le rehausser à deux conditions:

- que les arbres du voisin soient enlevés et son sol à la base du mur nettoyé
- que mon voisin participe à la moitié du coût des travaux car le mur rehaussé devient un mur de clôture bénéficiant aux deux parties et ayant donc vocation à être mitoyen

Si mon client refuse, je ne touche pas à mon mur bien sûr car il ne provoque en l'état aucun préjudice à quiconque, bien au contraire.

Est ce une proposition réaliste ? Comment mon client pourrait il la refuser ? Quelle contre proposition pourrait il faire ? Est ce qu'en faisant une telle proposition je me mets en faut en admettant implicitement que mon mur est en mauvais état (sans pour autant causer de préjudice)?

Merci pour vos commentaires et vos conseils.

Très cordialement,

Par Visiteur

Cher monsieur,

Que se passe t-il si je déclare vouloir restaurer le mur et le rehausser à deux conditions:

- que les arbres du voisin soient enlevés et son sol à la base du mur nettoyé
- que mon voisin participe à la moitié du coût des travaux car le mur rehaussé devient un mur de clôture bénéficiant aux deux parties et ayant donc vocation à être mitoyen

Si mon client refuse, je ne touche pas à mon mur bien sûr car il ne provoque en l'état aucun préjudice à quiconque, bien au contraire.

Est ce une proposition réaliste ? Comment mon client pourrait il la refuser ?

C'est une proposition tout à fait réaliste et raisonnable mais votre voisin peut toujours refuser. De toute évidence, la raisonnable et le rationnel ne font que moyennement partie de son vocabulaire puisqu'il vous demande des choses que vous n'êtes pas tenu de faire, et n'entretient pas ses arbres alors qu'il a l'obligation légale de le faire..

st ce qu'en faisant une telle proposition je me mets en faut en admettant implicitement que mon mur est en mauvais état (sans pour autant causer de préjudice)?

Absolument pas, vous avez parfaitement raison.

Très cordialement.

Par Visiteur

Chère Madame, monsieur

Merci pour vos conseils.

Mon assurance m'a appelé aujourd'hui et demandé de donner toutes ces informations (mur de soutènement, PV de l'huissier, dégâts causés par les arbres du voisin, etc...) à l'expert qu'elle a mandaté et qui m'accompagnera lors de l'expertise.

J'ai eu l'impression (à demi-mots) qu'elle voulait aussi que cet expert aille voir le problème des gouttières, peut être afin de s'assurer de ma bonne foi avant d'engager une procédure contre mon voisin.

Sa mise en demeure pour la pose de gouttières (fin février) restant toujours sans réponse !

Deux derniers petits détails pour conclure sur une note un peu différente, voire humoristique :

- mon voisin (70 ans) est retraité, ancien juriste chez EDF en province. Il a du passer sa vie à exproprier les gens pour planter des poteaux électriques, j'imagine...

Ces manoeuvres l'amuse beaucoup et sont sa seule occupation !

- pour l'expertise, il se déplacera de Nice, moi de Nîmes, l'un des experts de Valence et l'autre de Mende...

Je ne vous dis pas la facture CO2 !

Bien cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

- mon voisin (70 ans) est retraité, ancien juriste chez EDF en province. Il a du passer sa vie à exproprier les gens pour planter des poteaux électriques, j'imagine...

Ces manoeuvres l'amuse beaucoup et sont sa seule occupation !

- pour l'expertise, il se déplacera de Nice, moi de Nîmes, l'un des experts de Valence et l'autre de Mende...

Je ne vous dis pas la facture CO2 !

Et bien comme juriste, j'ai pas l'impression qu'il soit très doué.. Il a bien fait de prendre sa retraite ;)

Très cordialement.