



Comment justifier du caractère non mitoyen d'un mur ?

Par **FREMUR**, le 13/12/2009 à 20:26

Bonjour à tous

Dans le lotissement où je réside, situé au coeur d'une grande agglomération, un mur très ancien séparant des parties communes du lotissement (espaces verts et parking) de la propriété de deux riverains extérieurs au lotissement s'est effondré sous l'action des intempéries.

Les deux riverains concernés affectent de considérer que ce mur est mitoyen et de ce fait revendiquent la participation pour moitié de l'Association syndicale de mon lotissement aux frais de reconstruction de ce mur.

Selon des informations verbales recueillies auprès du Service du cadastre et du géomètre intervenu à la création du lotissement, ce mur ne serait pas mitoyen.

Comment en rapporter la preuve ? Quels documents seraient susceptibles de venir conforter notre position ?

Etant précisé qu'aucune indication ne figure à cet égard dans les actes notariés relatifs à l'acquisition de nos parcelles.

Notre ami JURISNOTAIRE a sûrement un avis sur cette question, je serai ravi qu'il m'en fasse part.

Bien cordialement.

Par **Isabelle FORICHON**, le 14/12/2009 à 14:00

Bonjour,

Tout d'abord il faut signaler que les informations délivrées par le cadastre n'ont aucune valeur juridique.

La preuve de l'appartenance d'un mur se fait: soit par l'existence d'une mention dans les titres, soit par un bornage amiable ou judiciaire

Si votre lotissement n'est pas trop ancien, le géomètre chargé de sa réalisation a dû en borner le périmètre et établir un procès verbal de bornage signé par tous.....Il ne peut affirmer que le mur n'est pas mitoyen en l'absence de document contradictoirement établi à la création du lotissement, ou alors il ne s'agit que de simples présomptions...demandez lui une copie du plan établi à l'époque, du procès verbal de bornage et des signatures recueillies (à défaut du procès verbal de carence s'il y en a eu)

En l'absence de procès verbal de bornage amiable et d'inscription dans les titres il ne vous

reste plus que le bornage judiciaire, vu l'ambiance qui règne avec le riverain.
Cordialement
Isabelle

Par **JURISNOTAIRE**, le 14/12/2009 à 15:12

Flap-flap-flap-flap-flap-flap-flap.
(bruit d'applaudissements).

Bonjour, Frémur (c'est le cas).

Maaa foi !

Au-delà des fort justes propos que vient de tenir Isabelle (Bonjour, Is.. Non?, bon), la très (trop?) courante question-de-cours qu'est l'établissement de la qualité de mitoyenneté d'un mur, possède une jurisprudence énorme.

S'il existe des photographies de l'époque où il était encore debout, on peut relire le Code Civil qui édicte (653) une présomption de mitoyenneté "démentissable", puis en examiner le faîtage -du mur- (en pente?), regarder dans un dictionnaire ce que sont les "chaperons", les "filets et corbeaux de pierre" de 654, regarder si le mur était en droit-fil ou en décrochement, d'alignement ou en saillie par rapport à un éventuel bâtiment contemporain, prendre une loupe pour scruter les éventuelles cavités de nez-de-poutres ou de solives;

Et si tout s'avère négatif, poser le dossier sur le bureau d'un juge qui en sera bien em...barrassé (j'ai vu ça souvent).

Votre bien em...muré.

P. S. Tiens! Des interpellations nominatives, maintenant...

Par **FREMUR**, le 14/12/2009 à 21:53

Bonjour à tous

Merci de vos précieux renseignements qui me confirment avec éloquence la difficulté d'établir le caractère non mitoyen d'un mur. En l'absence d'indications dans les actes et de forme architecturale indicative(c'est avéré au cas particulier) en l'absence de surcroit d'un procès verbal de bornage contradictoire (c'est vraisemblable au cas particulier)

Il va nous falloir nous résoudre aux aléas d'une action judiciaire tout à fait incertaine ou bien passer sous les fourches caudines de nos voisins. Quel est le pire ?

Dans tous les cas, ceci va mettre de l'ambiance dans l'Association syndicale que je préside car plusieurs propriétaires possèdent en limite de leur propriété un prolongement du mur dont il s'agit, sur une confortable longueur de 25 et 18 mètres.

Au prix du mur reconstruit (700 EURO le mètre) je vous laisse imaginer les affres dans lesquelles sont plongés les intéressés, la longévité du mur ayant dores et déjà montré ses

limites.

Mur mitoyen or not mitoyen that is the question ?

Je vous tiendrai au courant de la suite des évènements.

Bien cordialement

PS : Mes plates excuses à JURISNOTAIRE pour ma sommation interpellative inhabituelle en ces lieux.

Par **JURISNOTAIRE**, le **16/12/2009** à **19:56**

Bonsoir, Frémur.

Qui dit excuses, suppose faute préalable. Or vous ne commettes rien.

Je n'incrimine, ne fais de reproches à personne !

Juste un simple constat.

Corentin (dissolution de SCI) s'y étant mis aussi...

Votre bien Allons-bon.

P. S. Déjà vu encore une telle surboum de modérateurs ?

P. P. S. Rendez-vous dans les deux "post-it" qui vous sont dorénavant ouverts (en rouge dans le bloc de droite de la page des questions du forum) :

- . Celui de "présentation des contributeurs du site" (passage très souhaité),
- . et celui de "bavardages des contributeurs".

Par **FREMUR**, le **20/01/2010** à **18:06**

Bonjour à tous et meilleurs voeux 2010 (c'est encore d'actualité)

Le point sur l'évolution du dossier du mur présumé mitoyen.

Le cabinet de géomètre intervenu à la création du lotissement a confirmé l'absence de PV contradictoire de bornage.

Par ailleurs rien ne figure dans les différents actes notariés à ce sujet, and last but not least aucune marque de non mitoyenneté n'a été constatée. Le géomètre estime que dans ces conditions , s'il officiait pour un bornage, il serait amené a donner un avis de mitoyenneté.

Dans ces conditions, soucieux de ne pas nous engager dans une procédure plus qu'aléatoire et sans doute plus couteuse au total que la réfection du mur (en effet nous ne pourrions pas faire l'économie d'un passage au tribunal d'instance etc etc)

Conclusion : le mur est considéré comme mitoyen, nous partageons les frais de reconstruction avec les riverains et tant pis pour les habitants du lotissement dont la parcelle est située dans le prolongement du mur en cause (on leur demandera de croiser les doigts ou bien de prier anges ou démons pour que cette partie du mur reste debout)

Merci encore de vos conseils.

Bien cordialement