



## Construction d'un mur sur partie commune à usage privatif

Par **Larphi**, le **12/05/2022** à **10:51**

Bonjour,

Je suis propriétaire d'un bien dans une grande résidence, composée de petits immeubles et de villas individuelles. Ces dernières possèdent des petits jardins, qui sont des parties communes à usage privatif.

Notre voisine, avec qui nous partageons une limite de parcelle, envisage de construire un mur (a priori) de son côté, pour remplacer la haie actuelle sur son terrain (elle envisage également une piscine). Elle en a fait la demande pour la prochaine AG. D'où plusieurs questions :

- en théorie, et si je ne dis pas de bêtise, elle ne peut rien construire sans d'une part, un vote positif à la double majorité à l'AG, mais également une modification du règlement de la copropriété ?
- à qui appartiendra le mur ? Est-ce que cela sera considéré comme une partie commune (à usage privatif) ?
- si le projet est accepté, les coûts de construction et d'entretien seront bien à sa charge ?
- il y aura forcément une face du mur qui donnera de notre côté (mais qui ne sera pas forcément sur notre parcelle si le mur n'est pas mitoyen, ou qui pourra arriver pile poil à la limite). Au niveau de la gestion et de l'entretien, même si ce n'est pas forcément pratique, cela incombera toujours à la propriétaire ? Ou bien peut-on s'accorder sur le fait (ou nous imposer) de gérer l'entretien de notre côté ?
- Peut-il être envisagé "d'habiller" notre côté (plantes grimpantes par exemple), ou bien la voisine peut-elle nous l'empêcher ?
- ce mur peut-il être mitoyen, même si nous n'en avons pas fait la demande ? Dans le cas de la mitoyenneté (et si cela passe par un accord de notre part), comment cela se passe-t-il au niveau des coûts ? Je suppose que pour la construction, c'est toujours la voisine qui va payer, par contre, au niveau entretien ?

Merci d'avance pour vos éclaircissements.

Philippe

Par **Marck.ESP**, le **15/05/2022** à **08:37**

Bonjour et bienvenue

Désolé de voir votre sujet passer après d'autres, mais nous avons ici 2 ou 3 spécialistes de la

mitoyenneté qui ne tarderont pas à vous apporter rapidement des éclaircissements.

Concernant l'autorisation préalable en assemblée générale de copropriété.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31518#>

Par **Visiteur**, le **15/05/2022** à **08:46**

Bonjour,

La résolution devra prévoir que tous les frais sont à la charge du demandeur.

Et aussi qu'il reste responsable d'obtenir les autorisations administratives et de se conformer au PLU.

Par **beatles**, le **15/05/2022** à **10:43**

[quote]

La dictature censure toutes critiques et agesse la démocratie.

[/quote]

Bonjour,

Pour compléter Supprimé la résolution devra être votée aux conditions de majorité de l'article 25 (majorité absolue) comme en dispose son point b) :

[quote]

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

...

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais **des travaux affectant les parties communes** ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

...

[/quote]

Mais il n'y aura pas mitoyenneté au vu des articles 546, 551 et 552 de [ce titre](#) du Code civil :

[quote]

La propriété d'une chose soit mobilière, soit immobilière, donne droit sur tout ce qu'elle

produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement soit naturellement, soit artificiellement.

Ce droit s'appelle "droit d'accession".

...

Tout ce qui s'unit et s'incorpore à la chose appartient au propriétaire, suivant les règles qui seront ci-après établies.

...

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.

[/quote]

Sinon cela correspondrait à un [droit de superficie](#) ce qui est incompatible avec la copropriété.

Cdt.