Image not found or type unknown

réglement de mitoyenneté

Par **karibou**, le **25/04/2009** à **17:31**

Bonjour

J'ai fait réaliser un ravalement de facade(1O 000 euros(récement sur le mur jouxtant une parcelle qui donne sur un terrain jusqu'alors sans mitoyenneté.Depuis il s'y est construit des maisons individuelles dont les jardins s'étendent juquà mon mun sans aucune autre séparation entre le mur et le terrain,et le seul accès se fera en traversant les maisons.
Je ne connais pas les textes réglementant les droits et obligation de ces sitations et je voudrais avoir les renseignements nécessaires pour éviter tous litiges .
-distance et hauteurs des plantations
-droit de passage pour réfections et travaux
-interdiction ou autorisation préalable d'apposition de structures ou "objet divers"sur le mur
-dois'je faire établir un constat de l'état de mon mur,et par qui
J'aimerai avoir ces renseignements assez rapidement si possible,avant l'arrivée des occupants.Merci de l'attention que vous porterez à ma demande.

-

Par **ardendu56**, le **26/04/2009** à **20:30**

karibou, bonsoir

"distance et hauteurs des plantations"
Article 67
A la campagne, il peut arriver que la végétation plantée par votre voisin finisse par vous gêner.
En principe, votre voisin doit respecter une distance minimale entre la limite de votre propriété et sa plantation. Cette distance est définie soit par les usages locaux, agréés par les chambres d'agriculture, soit par les règlements locaux d'urbanisme. A défaut, c'est l'article 67 du Code civil qui entre en jeu : la distance minimale doit être de 2 mètres pour les plantations de plus de 2 mètres de haut et de 50 centimètres pour les autres.

Pour la Cour de cassation, la hauteur de l'arbre doit être mesurée entre son pied et son sommet, en faisant abstraction des différences de niveaux entre les propriétés voisines. (arrêt du 4/11/98).
Si ces règles ne sont pas respectées, vous pouvez exiger que votre voisin arrache, étête ou déplace ses plantations. Sauf si cette situation dure depuis plus de trente ans.

Une précision : les terrains étant souvent trop petits, cette règlementation ne s'applique pas à Paris et dans les départements limitrophes, ainsi que dans les zones urbaines des autres départements d'Ile-de-France. En cas de nuisance, les tribunaux jugent au cas par cas.
Précisons également qu'en principe, vous ne pouvez pas protester contre la chute des feuilles de l'arbre de votre voisin s'il est planté à la distance réglementaire. A moins que vous ne puissiez prouver, par exemple, que l'importance des chutes de feuilles associée à une absence d'ensoleillement entraîne l'apparition de mousses sur vos murs ou votre toiture (cour d'appel de Dijon, arrêt du 8 décembre 1999

2 "-droit de passage pour réfections et travaux"
Pour vous demandez à votre voisin de pouvoir pénétrer sur son terrain.
Il est parfois nécessaire de pénétrer sur le terrain de vos voisins pour effectuer des travaux sur une construction édifiée en limite séparative ou proche de cette limite (refaire votre toiture, taillez une haie..)
C’est ce que l’on appelle le “tour d’échelle”. Vous devez écrire à votre voisin pour l’informer de votre intention d’effectuer les travaux, de préférence par lettre recommandée avec avis de réception pour vous ménager une preuve en cas de problème.
Pour bénéficier du tour d’échelle, quatre conditions doivent être réunies et respectées :
• les travaux doivent être indispensables ;
• il est impossible de passer par un autre endroit pour les effectuer ;
• le préjudice subi par le voisin ne doit pas être disproportionné par rapport à l’intérêt que représentent les travaux pour vous ;
• une juste et raisonnable indemnité peut être prévue.
Si votre voisin se montre récalcitrant, il ne vous restera plus qu’à solliciter une autorisation judiciaire auprès du tribunal de grande instance, qui vous donnera sûrement raison.

3 "-interdiction ou autorisation préalable d'apposition de structures ou "objet divers"sur le mur"
A vérifier si le mur est mitoyen ou non ?
Peut-on construire un bâtiment contre un mur mitoyen ?
Article 657
Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.
Article 662
L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

Chaque copropriétaire d'un mur mitoyen dispose sur celui-ci d'un libre droit d'usage à condition de ne pas commettre d'acte susceptible de nuire aux droits de son voisin.
Ce principe d'équilibre s'applique dans le cas d'une construction contre un tel mur, à travers la combinaison des articles 657 et 662 du code civil ; ces deux articles, qui peuvent au premier abord apparaître contradictoires, sont en réalité étroitement complémentaires : les facultés accordées par le premier ne peuvent s'exercer que dans les conditions posées par le second.
Les travaux de construction, parce qu'ils risquent, de par leur nature, de compromettre la solidité du mur doivent ainsi être précédés du consentement du voisin. Celui-ci doit être avisé du projet, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il est possible, cet accord devra faire l'objet d'un écrit précisant clairement les travaux à réaliser, afin d'éviter toute contestation ultérieure.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Si le voisin oppose un refus, le copropriétaire constructeur peut saisir le président du tribunal de grande instance pour demander la désignation d'un expert qui sera chargé de déterminer si les travaux peuvent être envisagés sans nuire à la solidité du mur et de proposer des solutions techniques. L'expertise est alors aux frais de la personne qui y a intérêt, à savoir le candidat constructeur.
Le voisin peut encore contester les conclusions de l'expert et demander une contre-expertise. Il ne reste plus, en cas de désaccord persistant, qu'à engager une action au fond devant le tribunal de grande instance.
Enfin, si l'accord du voisin n'a pas été requis pour autoriser la construction, ce dernier peut légitimement engager devant le tribunal de grande instance une action possessoire :
• si les travaux sont sur le point de commencer, c'est l'action en dénonciation de nouvel œuvre qui doit être introduite ;
• si les travaux ont débuté, il faut réagir dans l'année en engageant une action en complainte.
Le tribunal de grande instance peut ainsi ordonner la suspension ou la démolition de la construction.
A noter : parce qu'elle risque de mettre à mal la tenue du mur, la démolition d'une construction attenante à un mur mitoyen doit également être précédée de l'accord du voisin, et être accompagnée des mesures nécessaires pour éviter tous désordres (infiltrations, dégradations...)
Attention : il s'agit de règles de droit privé. La construction et la démolition d'un bâtiment sont également soumises à des règles d'urbanisme qui peuvent restreindre le droit de construire en limite de propriété et doivent être précédées d'autorisations administratives (permis de construire ou de démolir, déclaration de travaux.)

4 "-dois'je faire établir un constat de l'état de mon mur,et par qui"
Vous pouvez demander à un notaire, huissier de faire un ocnstat, ou faire de simple photos.

J'espère avoir répondu à vos questions.
Bien à vous.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés