Image not found or type unknown

Un mur privatif doit-il respecter l'art. 681 du code civil ?

Par **Lolo1515**, le **09/07/2025** à **11:14**

Bonjour,

Malgré une recherche en ligne pourtant très conséquente je n'ai pas réussi à trouver de réponse à cette question, et j'espère que vous pourrez m'aider.

Plutôt que d'évoquer longuement le contexte du problème de voisinage que je rencontre, il m'a semblé préférable d'être plus concis et d'aborder uniquement ce qui me semble être le point-clé me permettant d'y mettre fin.

Et donc :

Dans son article 681 ("Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin[/i]"), le code civil utilise le terme de "toits" mais je n'ai trouvé aucune page internet montrant que ce principe fondamental concernait également les murs non-mitoyens.

Par ailleurs, et même si entre autres moyens pour tenter de déterminer si un mur est privatif ou mitoyen, le premier des trois alinéas de l'article 654 du code civil indique que "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[/i]", a contrario[/i] rien ne me semble imposer ici au propriétaire d'un mur non-mitoyen de respecter ce premier alinéa (et donc par-là de se conformer à l'article 681), d'où ma perplexité.

Pour le dire autrement, peut-on reprocher à un voisin le fait que son mur privatif n'en respecte pas la forme et, de ce fait, ne garde pas les eaux pluviales sur son terrain ? Voire peut-on l'y contraindre ? (en l'état, le mur qui sépare nos deux jardins, bien que privatif, présente le sommet arrondi caractéristique des murs mitoyens).

Merci d'avance pour vos réponses ! :-)

Laurent

Par **Lingénu**, le **09/07/2025** à **11:29**

Bonjour,

Ce que dit le code civil est qu’on ne doit pas déverser sur le terrain voisin les eaux de pluie reçues chez soi.

Quelle que soit la forme du sommet d’un mur de clôture, son effet sur le volume des eaux pluie qui sont reçues d’un côté ou de l’autre est tellement négligeable qu’on ne s’en préoccupe pas.

Par **beatles**, le **09/07/2025** à **11:47**

Bonjour,

Un arrondi a une différence de niveau (inclinaison) entre le sommet et la base.

Donc au vu du premier alinéa de l'article 654 il n'y a pas de marque de non mitoyenneté ; mais pour la revendiquer il faut tenir compte de l'article 661.

Sous condition que le fonds sur lequel est édifié le mur ne soit pas inférieur (article 640) ; dans le cas contraire (même plan) les dispositions du Code civil sont respectées.

Cdt.

Par **Lolo1515**, le **09/07/2025** à **11:48**

Bonjour,

Merci pour votre réponse à une question qui peut sembler bizarre de prime abord.

Le contexte qui a motivé ma question est difficile à expliquer en quelques mots mais je vais essayer, en ne gardant que l'essentiel et en le présentant de façon schématique :

- je n'ai hérité de la maison que récemment et mon cabanon de jardin s'appuie depuis des décennies sur le mur privatif du voisin

- le toit du cabanon étant irréparable, j'ai mandaté un couvreur pour qu'il le remplace en spécifiant qu'il ne devait pas monter au-dessus du mur privatif

- la pente étant très faible -- et le matériau précédent un bricolage malheureux que je n'ai même pas su identifier -- le couvreur a utilisé des bacs en acier mais, pour garantir l'étanchéité, a quand même dû fixer des faîtières du même matériau (grâce à une lambourde de 5cm d'épaisseur) sur le sommet arrondi du mur privatif, dépassement qui déplaît visuellement à mon voisin

(- en fait, initialement et pour bien faire, le couvreur avait de son propre chef choisi de protéger l'ensemble du sommet du mur, mais suite à la vive réaction du voisin j'ai demandé

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

au couvreur d'enlever la majeure partie de la couverture et de ramener cette protection à son strict minimum, ce qu'il a fait, mais cela n'a pas satisfait mon voisin, qui souhaite que plus rien ne soit visible depuis chez lui)

- bien qu'il ait pourtant autorisé dans le passé un autre voisin à faire dépasser son cabanon de +/- 2m (sic) en appui et au-dessus de ce même mur, il est allé voir le conciliateur de justice pour me faire enlever cette protection de +/- 5cm de haut qui, aux yeux du couvreur, est non seulement indispensable mais la seule possible (selon lui, même de la calandrite ne tiendrait pas longtemps sur le bord arrondi).

En résumé, j'espère faire comprendre à mon voisin, lors de la conciliation qui est programmée pour bientôt, qu'aller en justice serait pour lui un très mauvais choix, et ce à plusieurs titres :
a) c'est hors de prix, très long, et il est déjà arrivé que des décisions de justice soient... surprenantes
b) le couvreur affirme que techniquement c'est la seule façon de garantir l'étanchéité du cabanon existant (je précise qu'il ne s'agit pas de bricoleurs du dimanche mais d'une entreprise sérieuse ayant largement fait ses preuves)
c) c'est parce que le mur privatif ne récupère pas toute l'eau pluviale qui lui tombe dessus que l'utilisation d'une faîtière a été obligatoire (si le haut du mur était vertical de mon côté le problème n'existerait pas)
d) si on entre dans la spirale des querelles stériles de voisinage, pourquoi alors me priverais-je de saisir à mon tour la justice pour faire écimer ses arbres qui montent à plus de 2m et qui sont pourtant plantés à moins de 2m du mur (et autres tracasseries du même genre)

Le résumé du résumé c'est que je voudrais qu'il comprenne que j'ai fait mon maximum et que le jeu d'aller en justice n'en vaut pas la chandelle, mais ce n'est pas gagné car après n'avoir eu depuis le début que "MON mur" à la bouche, il en parle maintenant au conciliateur comme d'un simple mur mitoyen (j'imagine qu'il veut évacuer le problème de son faîtage). Cette position lui sera néanmoins intenable car les preuves de la non-mitoyenneté sont évidentes même pour un profane : le mur part de son pilier donnant sur la rue (et pas du mien, qui sert seulement à ancrer mon portail), il délimite à l'identique sa propriété sur les 3 côtés -- avec plusieurs voisins différents -- avant d'aboutir sur son 2nd pilier donnant sur la rue (entre les 2 piliers il s'agit de grilles qui longent la rue).

Bref, ce n'est pas gagné et j'essaie de mettre autant de chances de mon côté que possible pour revenir à des relations de voisinage apaisées, mais pas au prix d'être le dindon de la farce...

Par **Lingénu**, le **09/07/2025** à **11:53**

La question à laquelle il est demandé de répondre est :

« *peut-on reprocher à un voisin le fait que son mur privatif n'en respecte pas la forme et, de ce fait, ne garde pas les eaux pluviales sur son terrain ?* »

Ma réponse est : non.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **youris**, le **09/07/2025** à **12:00**

bonjour,

les énonciations de l'article 654 n'ont pas un caractère limitatif et les juges du fait jouissent d'un pouvoir souverain pour apprécier les signes caractéristiques de non-mitoyenneté (civ.1° , 1° mars 1961) ou de non-mitoyenneté (civ.3°, 18 février 1971).

salutations

Par **beatles**, le **09/07/2025** à **12:09**

J'ai précisé que si le fonds sur lequel le mur est édifié n'est pas inférieur il n'est pas concerné par l'article 640.

L'article 642 s'applique aussi pour un mur non mitoyen ; vous auriez dû demander l'autorisation à votre voisin que la lambourde puisse s''appuyer sur le sommet du mur.

Par **Lolo1515**, le **09/07/2025** à **12:34**

Ne pas utiliser de faîtière reviendrait, selon le couvreur, à ne pas garantir l'étanchéité du cabanon (l'ancien système était un bricolage qui a fait la preuve de son inefficacité).

Le voisin aurait-il alors le droit de m'interdire de protéger le cabanon pourtant existant? (c'est la forme arrondie du sommet du mur qui pose problème pour l'étanchéité)

Par **beatles**, le **09/07/2025** à **12:37**

Mon garage, dont le toit est en bacacier, n’est pas mitoyen de ma maison ; le toit du garage s’appuie sur le mur de la maison et l’étanchéité a été faite avec une résine d’étanchéité polyuréthane pour toit à faible pente nettement plus efficace et durable que de la calandrite qui finit par se fissurer.

Le couvreur aurait dû utiliser des sabots, fixés au mur, pour appuyer la ou les lambourdes.

Par **Lolo1515**, le **09/07/2025** à **13:15**

La (faible) pente du toit existant -- d'où le choix des bacs en acier afin de ne rien surélever -- ne permettait hélas pas d'arriver sous l'arrondi.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Il est certain que si j'avais fait construire ce cabanon il ne se retrouverait pas appuyé contre le mur, ou alors sans arriver au niveau de l'arrondi, mais c'est un héritage et le cabanon existe bel et bien sous sa forme originelle...

Par **Lingénu**, le **09/07/2025** à **13:19**

[quote]
Ne pas utiliser de faîtière reviendrait, selon le couvreur, à ne pas garantir l'étanchéité du cabanon (l'ancien système était un bricolage qui a fait la preuve de son inefficacité).
Le voisin aurait-il alors le droit de m'interdire de protéger le cabanon pourtant existant? (c'est la forme arrondie du sommet du mur qui pose problème pour l'étanchéité)[/quote]

Le mur étant privatif, vous ne pouvez y ajouter quoi que ce soit sans l’autorisation de son propriétaire.

Donc oui, il a le droit de vous interdire d’y poser une faîtière. Il n'a aucune obligation relative à l'étanchéité de votre cabanon.

Par ailleurs rien ne vous interdit de construire un cabanon plus haut que le mur du voisin.

Par **Lolo1515**, le **09/07/2025** à **13:53**

Donc si je résume :
Bien que la part d'eau pluviale qui ruisselle depuis sa propriété (le faîte de son mur) sur la mienne contrevienne à l'article 681 du code civil, et de par ce fait m'empêche de réparer mon toit en l'appuyant sur une verticalité permettant une accroche étanche, il pourrait me poursuivre avec succès en justice?
Plutôt que d'un ajout il s'agit plutôt d'une réparation (dans l'intention).
Il me semble que les juges peuvent prendre en considération ce genre de situations (sinon pourquoi aurions-nous besoin qu'un juge fasse l'interface entre la loi et la situation ?)

Par **beatles**, le **09/07/2025** à **14:00**

Sauf que la loi n'est ni silencieuse ni obscure ni insuffisante.

Par **Lingénu**, le **09/07/2025** à **14:13**

Bonjour,

Je vous ai donné mon avis qu’un juge ne vous donnera pas raison. Ensuite vous faites de cet avis ce que vous voulez.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Dans cette histoire il y a quelque chose que je comprends pas : qu'est-ce qui vous empêche d'avoir un cabanon qui dépasse le mur en hauteur ?

Je ne vois pas ce que vous voulez dire en parlant de juge qui fait l'interface entre la loi et la situation. Quand un juge est saisi d'un conflit entre deux personnes, il détermine qui a tort et qui a raison. En général elles sont persuadées d'avoir toutes deux raison.

Par **beatles**, le **09/07/2025** à **14:38**

@youris nous a donné deux jurisprudences sans en fournir le contenu.

Après recherche :

- *civ.1° , 1° mars 1961* = Cass. 1e Civ., 1er mars 1961, pulblié au bulletin (publication n° 135) qui correspond, après avoir cliqué sur « Titrages et résumés », à une vue droite d'aspect et à l'exaussement d'un mur mitoyen ;

- *civ.3°, 18 février 1971* = Cass. 3e Civ., 18 février 1971, pourvoi n° 69-11.946 concerne la reconstruction d'un mur dont des photographies montraient l'existance d'un chaperon à deux pentes prouvant la mitoyenneté.

Exemples sur quoi un juge se base : sur des faits et non pas sur des intentions.

Par **Lolo1515**, le **09/07/2025** à **15:55**

Je vous remercie pour vos réponses ainsi que pour le temps que vous m'avez consacré.

Je crois que ce qui me gêne le plus dans ce "trouble du voisinage" est l'énergie déployée pour pas grand chose (surtout que le voisin est lui-même en délicatesse avec le code civil de par ses arbres qui montent trop haut, soit largement à plus de 2m à moins de 2m du mur...)

Quant à l'affirmation que "la loi n'est ni silencieuse ni obscure ni insuffisante", je crains que les années ne m'aient appris que, dans un certain nombre de cas, le résultat variait selon le juge (certains doivent être un peu durs d'oreille ;-)

D'ailleurs c'est aussi le cas sur les forums en ligne: j'ai posé la même question avec le même texte sur trois forums spécialisés et les réponses divergent sur 2 d'entre-eux (le 3e ne s'est pas prononcé du tout: aucune réponse...)

Mais il n'y a là absolument pas matière à polémique, et ce d'autant plus que cela illustre mon sentiment que rien n'est aussi tranché et que, si le voisin veut passer à l'acte, eh bien je ne suis pas perdant d'office et l'espoir m'est permis.

Encore une fois, je vous remercie sincèrement pour le temps passé et les conseils prodigués.

Cordialement.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés