Image not found or type unknown

Problème d'étenchéité d'un mur mitoyen

Par **JMH**, le **14/11/2008** à **15:58**

bonjour
ma maison doit être détruite suite aux dégats causés par la tornade du 3 Aout 2008 et reconstruite sur un autre emplacement
elle comporte un mur mitoyen avec le logement de mon voisin et l'assureur de ce dernier me met en demeure de lui construire un mur d'étenchéité entièrement à ma charge
dois-je en payer la totalité du fait de la mitoyenneté ?
votre aide me serait précieuse du fait de l'imminence des travaux et je vous en remercie d'avance

Par **ardendu56**, le **17/12/2008** à **17:46**

MUR MITOYEN
Vos explications sont un peu justes, voilà quelques renseignements.

Dans quelle mesure peut-on construire un bâtiment contre un mur mitoyen ?
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.
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 attenant 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 soumis 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).

Textes de référence

Code civil

Articles 657 et 662

© CIRA, 01 Juin 2008 - Réf. : F2415
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.

Article 681 (Loi n° 60-464 du 17 mai 1960 art. 1 Journal Officiel du 18 mai 1960)
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.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés