Image not found or type unknown

Rénovation enduit de la face interne d'un mur mitoyen d'un batiment appartenant à un voisin

Par **Trastor**, le **11/02/2022** à **02:11**

Bonsoir,

Rénovation de l'enduit sur la face interne d'un mur d'un batiment appartenant à un voisin quand ce mur est un mur mitoyen et que la rénovation ne porte que sur des questions esthétiques (aspect du revêtement) et non sur des questions de solidité et pérénité du mur mitoyen : mon voisin est-il fondé à me demander une participation de 50 % au coût des travaux de rénovation au titre de l'article 655 du code civil ?

Merci.

Par **Marck.ESP**, le **11/02/2022** à **09:30**

Bonjour Trastor,

Pour les murs mitoyens en limite de propriété, il est de coutume que chacun prenne à sa charge le petit entretien sur son côté du mur. Mais pour les travaux plus importants, voire la reconstruction du mur, il faut l'accord préalable des deux voisins. En cas de litige, le différend doit être tranché par le tribunal

OK, vous évoquez un bâtiment mais auriez vous l'amabilité de préciser?

[quote]face ***interne*** **d'un mur d'un batiment** appartenant à un voisin[/quote]
Cela signifie-t-il que les bâtiments sont mitoyens et qu'il rénove CHEZ LUI ?

Par **jodelariege**, le **11/02/2022** à **09:39**

b onjour

un mur est soit mitoyen :propriété des 2 propriétaires ou privatif en limite de

propriété:priopriété d'un seul propriétaire

un mur ne peut pas appartenir à un seul propriétaire et etre mitoyen en meme temps

si le mur appartient au voisin c'est lui qui doit faire les travaux

Par **youris**, le **11/02/2022** à **09:52**

trastor,

comme jodelariège l'indique , votre message contient une contradiction qui interdit toute réponse.

vous écrivez : " mur d'un batiment **appartenant à un voisin** quand ce mur est un **mur mitoyen " .**

si le mur est mitoyen, il ne peut pas appartenir au seul voisin.

pour répondre, il faut nous indiquer à qui appartient ce mur.

salutations

Par **beatles**, le **11/02/2022** à **10:22**

Bonjour,

Si le mur de ce bâtiment est bien construit en mitoyenneté, ce serait plutôt le 653 qu'il convient de citer :

[quote]Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire.[/quote]
Dans votre cas l'héberge serait au raz du sol c'est à dire qu'il n'y a pas d'héberge puisqu'il n'existe qu'un seul bâtiment (celui de votre voisin) soit marque du contraire.

Cdt.

Par **jodelariege**, le **11/02/2022** à **10:50**

"L'héberge se définit pour un mur mitoyen, dans le cas où les deux constructions sont de hauteurs différentes.
C'est la délimitation entre : en dessous, la partie du mur qui sert de séparation entre les deux constructions et au-dessus, la partie du mur qui ne sert plus qu'à la construction la plus

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

élevée."

je comprends à la lecture du premier message de trastor qu'il s'agit du mur du batiment(maison ,hangard , garage.....) du voisin , pas d'un mur de séparation entre 2 jardins

il serait bien que Trastor nous dise si il s'agit d'un mur mitoyen appartenant aux deux propriétaires ou le mur appartenant seulement au voisin

Par **Trastor**, le **11/02/2022** à **22:08**

Bonsoir Marck_ESP, Jodelariege, Youris et Beatles,

Merci de vos réponses .Je vous précise le contexte .

Il y a un mur mitoyen (d'après mes actes et ceux du voisin). D'un côté du mur il y a ma maison, de l'autre il y a le garage de mon voisin et une partie du mur sans construction accolée (il y a eu démolition dans le passé). Le mur mitoyen est donc commun aux 2 constructions actuelles qui appartiennent à 2 propriétaires différents, ma maison et le garage de mon voisin sont mitoyens.

Le voisin veut faire ravaler la partie du mur non abritée par son garage (la participation 50-50 prévue par l'art.655 du code civil me parait normale) mais il veut y adjoindre la réfection de l'enduit intérieur de son garage, la partie concernant le mur mitoyen, et me demande d'y participer à 50 %.

Cela me parait abusif, quand de mon côté j'ai refait les enduits de ma cuisine et de ma salle de bain je ne lui ai pas demandé de participer financiérement sous prétexte que ces piéces étaient accolées au mur mitoyen !

Normalement les ravalements internes à un batiment sont à la charge du propriétaire du batiment mais mon voisin a abattu 2 murs de son garage qui était clos, le transformant en garage ouvert(sur 2 côtés, en L, d'un rectangle, en gardant des poteaux de soutien de la toiture), et me dit que ce n'est plus un garage mais un auvent. Son garage ouvert est couvert et assure à son emplacement la protection du mur mitoyen contre les intempéries. Il n'y a pas d'enjeu de solidité - pérennité du mur mitoyen à ce niveau.

Mon voisin lie les 2 choses (ravalement partie non abritée du mur, enduit interne de son garage) : " c'est tout ou rien " Le ravalement de l'enduit de protection est nécessaire assez rapidement et j'étais (et suis toujours) demandeur mais je trouve qu'il y a un petit air de chantage à lier les 2 choses.

Merci à vous.

Par **beatles**, le **12/02/2022** à **09:24**

Il faudrait poser la question clairement et entièrement, de plus un garage non abrité serait à

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

ciel ouvert ce qui ne serait pas un garage mais un emplacement de stationnement.

De vos explications approximatives l'on en déduit qu'il a démoli deux murs et laissé deux autres mitoyens (avec sa maison et avec la votre)

En plus que l'article 655 fait état de réparation et de reconstruction et non pas d'un ravalement, l'héberge est commune.

Si la démolition comprenait la toiture de son côté vous n'avez qu'à lui opposer l'article 653 (héberge au raz du sol) et que cette marque de contraire prouve que le mur est entièrement à vous et qu'il n'a pas à y toucher et à vous dire ce que vous devez faire ni vous imposer de faire quoi que ce soit.

Dans tous les cas laissez le dire.

Par **Marck.ESP**, le **12/02/2022** à **10:59**

Merci pour ces précisions.

La partie intérieure de son garage ne vous concerne en rien, car si le 655 du Code civil prévoit que chaque propriétaire doit contribuer aux dépenses de travaux d'entretien et de conservation de l'élément séparatif, à concurrence de son droit ou de la moitié, son obligation reste fonction de la réelle nécéssité de ceux-ci ET de la destination du mur.

Cela n'engage que moi, mais votre sujet évoque une dépense qui ne concerne que le propriétaire du garage.

Le tribunal de proximité ou judiciaire pourrait juger du bien fondé de la demande vis à vis de l'opportunité de la dépense.

.

Par **Trastor**, le **16/02/2022** à **23:35**

Bonsoir Beatles,

Merci de votre réponse.

J'ai bien précisé que le garage était couvert et que donc il abritait le mur .Vous avez raison ,c'est important que ce soit bien un garage ouvert et pas un simple emplacement de stationnement.

Le garage du voisin comportait une toiture, 3 murs à lui et le mur mitoyen sur lequel le garage s'appuyait; mon voisin a démoli 2 murs à lui (en L sur un rectangle). Il a laissé le mur mitoyen, 1 mur à lui (dans lequel il a son portail de garage) et la toiture soutenue par des poteaux.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

La mitoyenneté du mur mitoyen résulte des actes de propriétés des 2 parties, elle ne peut s'éteindre qu'avec un acte d'abandon de mitoynneté à condition que l'on n'ait pas l'usage du mur. Or mon voisin et moi utilisons chacun le mur pour appuyer garage ou maison donc on ne peut pas sortir de la mitoyenneté.

Je suis bien d'accord avec vous : les travaux de ravalement à but uniquement esthétique ne font pas partie des travaux de mitoyenneté prévus par l'art.655 CC.

Bien cordialement.

Par **Trastor**, le **17/02/2022** à **00:50**

Bonsoir Marck_ESP ,

Merci pour ce rappel du caractère " réellement nécessaire " des travaux.

Par réellement nécessaire je pense qu'il faut entendre ceux qui sont réellement nécessaires à la solidité et la pérennité du mur conformément à l'esprit de l'art. 655 CC . Donc des ravalements externes ou des réfections d'enduit interne à simple but esthétique ("c'est vieux ", "c'est écaillé" , l'enduit se faïence ou a des petitres craquelures ,...) n'impliquent pas un financement conjoint, chacun ayant à sa charge l'esthétique de sa face de mur .

Par contre s'il y a un problème mettant en cause la solidité-pérennité du mur (désordre de structure du mur , fissuration du mur (pas simple fissuration du crépi),disparition de l'enduit protecteur contre les intempéries,...) il y a participation conjointe.

Lorsque un enduit de protection de mur protègeant un appareillage de pierres maçonnées s'effrite,cela entraine la perte de protection du mur appareillé lors des pluies et des intempéries d'où risques à terme plus ou moins rapproché pour la solidité et la pérennité du mur .La réfection de cet enduit de protection est alors bien une dépense de" caractère réellement nécessaire ".

La réfection d'un enduit interne à un bâtiment fait dans un simple but esthétique sans liaison avec un problème de désordre de structure, elle , n'est pas une dépense réellement nécessaire car elle n'a qu'un intérêt esthétique.

J'ai trouvé 2 références précises allant dans ce sens :

1)Maurice Laurent Architecte Voyer général de la ville de Paris -Relations de voisinage,servitudes fonciéres droits des tiers -Annexe7 du Manuel du permis de construire .1979. page 649. " Le ravalement n'est pas une opération d'entretien ou de réparation du mur mitoyen mais simplement d'aspect. Chacun des copropriétaires du mur doit en supporter la charge exclusive pour sa face de mur." Le texte est assez ancien mais il traite d'un sujet dont la jurisprudence est encore plus ancienne.

2)Ministère de la justice (JOAN Q 17 mai 2005)(réponse à une question de parlementaire) mur mitoyen :" Sous réserve de l'appréciation souveraine des juges, des travaux uniquement motivés par des considérations esthétiques ne sauraient être qualifiés de nécessaires ou

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

d'utiles et obliger l'autre propriétaire à participer à leur financement ".

C'est donc plus clair mais sauf accord amiable, direct ou via le conciliateur de justice,il faut passer au tribunal judiciaire !

une derniére question : que voulez-vous dire par "et de la destination du mur " à la fin de votre premier paragraphe ?

Merci de la réponse

Bien cordialement

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés