



Mur en limite séparative avec mon voisin

Par **xela012**, le **22/10/2009** à **00:37**

Bonjour

Je suis en cours de construction. Mon voisin a surélevé sa construction d'environ 1,80 mètres au-dessus du terrain naturel. Mon terrain présentant une pente légère, mon entrepreneur (conformément au permis de construire déposé et approuvé) a décaissé côté mitoyen environ 30 cm de manière à aplanir le terrain. Mon garage est en limite de propriété (environ 7,50 mètres de long sur 20 ml de limite séparatrice) Ma problématique est la suivante :

- 1) Mon voisin a-t-il le devoir et la responsabilité de soutenir ses terres ?
- 2) Si oui, puis-je lui exiger d'en assumer le coût à ses frais intégralement ?
- 3) Puis-je lui exiger, du fait que ce sont ses terres, à construire ce mur de soutènement dans son terrain ou bien ce mur doit-il être en limite de propriété ?
- 4) Si ce mur est construit en limite de propriété, dois-je participer à la moitié des frais ?
- 5) Vu que cette contrainte nécessite la mise en place d'un mur de soutènement mais que ce ne sont pas mes terres à soutenir, suis-je dans mon droit de partir sur la base du coût d'un mur mitoyen classique et d'en payer seulement la moitié.

En vous remerciant.

Par **Isabelle FORICHON**, le **23/10/2009** à **09:36**

Bonjour,

En effet le propriétaire du fond qui surplombe doit retenir ses terres, ça c'est le principe général. En revanche si le propriétaire du fonds inférieur (n'y rien voir de péjoratif, sourire!) creuse son propre terrain créant ainsi un dénivelé entre les deux propriétés, je crains que le principe ne s'écroule en même temps que les terres non retenues!!!

Attention, le terrain est glissant, le mur de soutènement est la propriété de celui qui doit retenir ses terres (construction et entretien à sa charge) mais dans le cas d'une différence d'altitude des terrains naturels...

Cordialement

Par **Jurigaby**, le **23/10/2009** à **13:25**

Bonjour,

Cela n'a rien à voir avec la question, mais chère Isabelle, laissez moi vous dire que vous auriez fait une excellente prof!
Il n'y a rien de plus pédagogue que de mêler le droit à l'humour.. Enfin, c'est mon avis :)

Par **Isabelle FORICHON**, le **23/10/2009** à **13:44**

Ben euh?? l'auteur de la question n'a t'il pas décaissé son propre terrain?
(une pointe de dérision n'empêche pas le sérieux des propos)

Par **Jurigaby**, le **23/10/2009** à **21:01**

Ah mais attention, pour rien au monde je ne remets en cause votre sérieux! IL reste que vous êtes rigolote (et sérieuse..)!

Par **Isabelle FORICHON**, le **23/10/2009** à **21:18**

Ah grands dieux! J'ai eu peur que mon brillant Exposé n'ai rien à voir avec la question, c'est que je suis si distraite...!

Par **xela012**, le **23/10/2009** à **22:09**

Bonjour, je vous apporte quelques précisions.

Le règlement du lotissement précise que : "l'implantation des constructions sera définie suivant la topographie du terrain. L'adaptation au sol des nouveaux bâtiments sera étudiée en respectant au mieux le profil du terrain naturel afin d'éviter les exhaussements ou les affouillements des sols trop importants et néfastes à l'intégration paysagère du projet. Les talus ne seront autorisés que pour des raisons de desserte et d'accessibilité à la parcelle. Par soucis d'insertion des bâtiments, il est demandé dans la demande de permis de construire de réaliser un profil du terrain naturel et une adaptation des constructions et des aménagements extérieurs projetés sur ce profil. Ce profil prendra en compte la totalité de la parcelle et mentionnera la voirie d'accès et les limites séparatives. Pour les clôtures côté limite séparative, elle seront constituées d'un muret en pierres ou d'une murette en béton enduit sur une hauteur de 60 cm surmonté ou non d'une clôture de 1,20 m maximum ..."

Un schéma montre un terrain avec une pente douce et l'implantation d'une maison au milieu. Ainsi explicitement ce schéma autorise un léger affouillement et exhaussement de part et d'autre de la construction afin de niveler son terrain.

Mon terrain et celui du voisin sont en légère pente naturelle (5% de moyenne)

Mon permis de construire déposé et approuvé montre une coupe de terrain sur laquelle un

affouillement en partie haute côté voisin sera faite sur environ 30 cm pour niveler le terrain. Ma construction et mon affouillement ont été faits conformément au permis de construire. Mon architecte a précisé sur mon permis que du côté de ce voisin il sera simplement mis en place une clôture en grillage sans parler de mur.

Je me retrouve avec mon voisin du dessus avec un dénivelé de 1,20 mètres suite au fait de mon affouillement de 30 cm et de son exhaussement de 90 cm. De plus, après consultation au service de l'urbanisme de son permis de construire déposé et approuvé, son architecte a précisé qu'un mur de clôture avec ma limite séparative serait érigé sur une hauteur de 60 cm et un schéma de coupe prévoit qu'il aménage son terrain pour que ses terres arrivent à hauteur du terrain naturel. Ainsi, je pense être en conformité avec mon permis de construire contrairement à mon voisin. La discorde est la suivante. Je suis de bonne volonté et j'ai proposé à mon voisin comme il le souhaitait de faire un mur mitoyen de soutènement pour que cela retienne ses terres et de partager les frais. Sur conseils de professionnels, je lui ai suggéré de faire une fondation dans les règles de l'art et conséquente pour résister à la poussée de ses terres afin d'éviter tout affaissement du mur dans le futur et que cela engendre des soucis financiers et de voisinage, sachant que de plus, moi j'aurai du crépis à mes frais sur ce mur et que lui non. Mais la discorde porte sur la dimension de la fondation à mettre en place. En effet, pour économiser de l'argent, mon voisin souhaite réaliser une fouille moins conséquente que ce que me préconisent des professionnels. Je suis un peu dérouté sur son attitude car je pense faire de gros efforts et être dans le respect du règlement du lotissement et de mon permis de construire alors qu'il me semble que lui ne se conforme ni au règlement, ni à son permis de construire.

Ainsi, que faire ? Est-ce de sa responsabilité et de son devoir de soutenir ses terres s'il refuse d'aménager son terrain en conséquence ? Construire à mes frais intégralement un muret de clôture dans ma limite séparative ? Mais dans ce dernier cas, la loi ne prévoit-elle pas qu'il puisse devenir mitoyen sans mon avis si mon voisin me dédommage la moitié des frais et du terrain exproprié par force ? (car j'ai vu sur internet qu'une loi permet ce genre d'expropriation forcée si je ne me trompe pas) S'il se refuse à retenir ses terres et si je construis un muret de 60 cm non prévu pour retenir des terres, et qu'il s'approprie la mitoyenneté de ce muret, comment faire (car le muret risque de se détériorer avec le temps et la force des terres) ? Quelle solution pouvez vous m'apporter, quels recours et envers qui ? En vous remerciant.

Par **Jurigaby**, le **24/10/2009 à 00:26**

[citation]Ah grands dieux! J'ai eu peur que mon brillant Exposé n'ai rien à voir avec la question, c'est que je suis si distraite...![/citation]

Distraite mais très douée! Mon compliment n'est jamais ironique, sachez-le pour l'avenir, au cas où me viendrais l'envie de continuer à vous lire, ce qui est fort probable ;)

Très cordialement, comme toujours..

Par **xela012**, le **24/10/2009 à 18:25**

Bonjour Jurigaby et Isabelle FORICHON

Merci pour suivre ce sujet. Ceci dit, je pense vous avoir donné le plus explicitement toutes les données mais vos réponses ne me sont d'aucune aide et conseil sérieux.
J'attendais d'une juriste et d'un expert juridique autre chose que des rigolades et de l'ironisme, surtout sur un site comme celui-là.

En espérant avoir des réponses plus sérieuses concernant cette discorde de voisinage.

Très cordialement, comme toujours.

Par **Jurigaby**, le **25/10/2009 à 11:49**

Chère madame,

Vous n'avez rien payé que je sache? Alors désolé mais on ne vous doit rien.. On n'est pas que des juristes bénévoles (Quand je vais faire les courses, ils me demandent ma CB, et ils se moquent du bénévolat, et comme tout un chacun, on se détend comme on peut! Désolé.

Par **Isabelle FORICHON**, le **26/10/2009 à 14:04**

Bien, il me semblait avoir donné une réponse, je vais être plus précise car je suis têtue:

- Le règlement du lotissement précise que les exhaussements et affouillements devront être évités
- Mis à part cette recommandation vous avez obtenu un affouillement de 30cm et votre voisin un exhaussement de 60 cm, par vos permis de construire respectifs. Votre voisin n'a pas respecté son permis de construire puisqu'il a fait un exhaussement de 90cm, il risque de ne pas avoir sa conformité et cela peut vous aider à "faire pression"
- Je vous conseille de bâtir un mur mitoyen, à frais commun car je vous vois mal faire un mur en tranches napolitaines une tranche pour vos terres décaissées, une tranche pour ses terres rajoutées! donc le mur pourrait être édifié et entretenu avec une répartition comme suit: 30/120ème pour vous et 90/120èmes pour lui. ce qui est une répartition équitable au regard de l'intérêt que vous y avez respectivement, en vertu de vos "travaux" par rapport au terrain naturel.

Si vous ne trouvez pas d'accord amiable il ne reste que le tribunal et un mauvais arrangement vaut mieux qu'un bon procès....!

Par **jjw**, le **17/06/2016 à 08:47**

un lotissement en cours d'aménagement se fait à la limite parcellaire d'un côté de ma propriété. pour cela le lotisseur a fait une voie plus basse que mon terrain, qui doit retenir mon terrain?