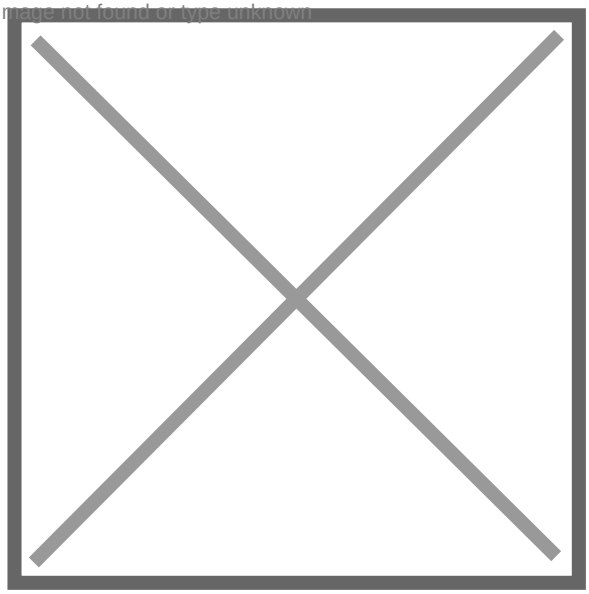
Image not found or type unknown



Participation financiere aux travaux de mon voisin

Par **anneso1302**, le **12/12/2009** à **12:24**

Bonjour,

Mon voisin désire entreprendre des travaux sur le mur de sa maison qui tient lieu de mur mitoyen sur ma cour (je n'ai aucun appui sur ce mur). Ces travaux correspondent à des travaux de confort pour réparer des infiltrations d'air dans son propre logement.

Il me demande une participation financière au financement de ses travaux de réfection.

Dois-je répondre à sa demande?

Merci de votre réponse, cordialement.

Par **jeetendra**, le **12/12/2009** à **14:53**

[fluo]L’entretien d’un mur mitoyen :[/fluo]

[s]Juridiquement, on qualifie de mur mitoyen "tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu’à l’héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs", dès lors qu’aucun des voisins ne dispose d’un titre contraire (article 653 du Code civil).

De part sa nature, un mur mitoyen s’apparente à une sorte de copropriété. C’est pourquoi le législateur a posé comme principe la prise en charge commune des frais d’entretien par

chacun des voisins. Ce principe connaît toutefois quelques exceptions...[/s]

[fluo]Les principes posés par la loi :[/fluo]

Le Code civil prévoit que, dans les villes et les faubourgs, chacun peut contraindre son voisin "à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons" (article 663 du Code civil).

Par ailleurs, l’article 655 de ce code indique que "la réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit, proportionnellement au droit de chacun".

Enfin, la loi précise qu’une clôture mitoyenne doit être "entretenue à frais communs", étant entendu que le voisin conserve la possibilité de se soustraire à cette obligation "en renonçant à la mitoyenneté" (article 667 du Code civil).

[fluo]Les exceptions :[/fluo]

[s]Lorsque le propriétaire ne souhaite effectuer que des travaux d’embellissement ou de confort et que le mur est en état satisfaisant, c’est à sa seule charge qu’incomberont le coût des travaux (Cass. civ. 2, 2 décembre 1975).

Par ailleurs, lorsqu’il s’avère que la dégradation du mur est imputable au voisin, c’est en principe ce dernier qui devra prendre en charge le coût des travaux (Cass. civ 2, 17 juillet 1991). Encore faut-il établir un lien entre l’action du voisin et l’état du mur…[/s]

[s]Enfin, un voisin peut s’exonérer de la prise en charge du coût des réparations s’il décide d’abandonner son droit de mitoyenneté (article 656 du Code civil). [/s]

Il s’agit en pratique d’une renonciation à son droit de propriété sur la partie du mur lui appartenant (Cour d’appel d’Amiens, 24 novembre 1965). Dès lors, le voisin devenant propriétaire de l’intégralité du mur, c’est à ce dernier de pourvoir à son entretien.

[fluo]Comment agir en pratique ?[/fluo]

[fluo]Concrètement, lorsqu’un propriétaire constate que l’état d’un mur mitoyen se dégrade, il lui revient d’adresser à son voisin, par lettre recommandée avec accusé de réception, un courrier lui demandant de participer, à parts égales, aux frais de réparation de l’édifice.[/fluo]

[fluo]Ce n’est que si le destinataire refuse, après sommation infructueuse, qu’il peut être utile d’engager une action auprès d’une juridiction de proximité. Dans ce cadre, une expertise pourra être ordonnée afin d’évaluer l’état du mur et l’éventuelle nécessité de procéder à sa réparation.

Attention ! Le propriétaire qui agit sans le consentement de son voisin s’expose non seulement à devoir supporter seul le coût de la réparation, mais également à se voir condamné à supprimer ses travaux si ces derniers portent préjudice à son voisin.[/fluo]

[fluo]www.droitquotidien.net[/fluo]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour, vous avez tous les éléments de réponses, de cas de figure possible s'agissant de votre préoccupation relative au mur mitoyen, courage à vous, bon après-midi.

Par **anneso1302**, le **12/12/2009** à **15:12**

Tout d'abord merci pour votre réponse.

Toutefois, je me pose la question de savoir si ce mur (qui correspond au mur de sa maison) est à caractère mitoyen ou privatif.
En effet, j'ai trouvé un article du code civil, l'article653 plus précisèment, qui donne la définition d'un mur mitoyen, asavoir :"le mur qui sépare 2 propriétés contiguës" mais cet article fait également état d'exceptions et de preuves contraires.
C'est-à-dire :" la présomption de mitoyenneté n'intervient que lorsque 2 propriétés de même nature sont concernées ex: 2 bâtiments, 2 jardins, 2 cours, 2 champs, ...).

Pour être plus claire, ma maison (qui est une maison de village) est séparée de celle de mon voisin par une cour m'appartenant. Ainsi, si je comprend bien l'exception citée ci-dessus, cela signifierait que lorsqu'un bâtiment est construit en bordure de propriété et qu'il donne sur une partie non construite de la propriété voisine, le mur concerné est considéré comme privatif.

De ce fait, je n'aurai pas à payer la somme astronomique que mon voisin me réclame.

Qu'en pensez-vous ? est-ce que je me trompe ?

Sauriez-vous si je peux demander la confirmation en mairie, ou à un notaire, ou autre, ... ?

Par **jeetendra**, le **12/12/2009** à **15:15**

il me semble que vous etes bien placé en tant que propriétaire pour savoir si le mur est mitoyen ou privatif, dans le doute renseignez vous auprès de votre Mairie, de votre Notaire, cordialement.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés