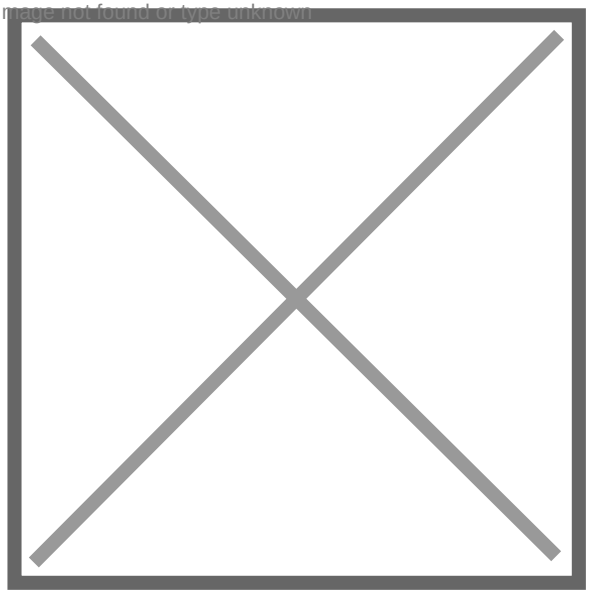
Image not found or type unknown



Mur mitoyen ou privatif ,imposition travaux voisin illégaux?

Par **jeanneN**, le **21/04/2025** à **15:42**

Bonjour à vous,

Pourriez-vous m'indiquer selon ces 2 schème entre le lot 4 (ma propriété) et les lot 5 et 6 (mon voisin) correspond t 'il à **un mur mitoyen ou privatif**. A savoir , que mon bien se situe sur une **copropriété à l'horizontale depuis 1989** ou chacun des copropriétaire jouisse individuellement de leur bien avec aucune partie commune. Donc pas de syndic. Je ne dispose d'**aucun document déterminant le statut de ce mur** (non indiqué dans l'acte propriété). Cependant il dispose de toute les caractéristiques d'un mur privatif :

https://media-hosting.imagekit.io/431d285aee36408d/20250421_144210.jpg?Expires=1839850883&Key-Pair-Id=K2ZIVPTIP2VGHC&Signature=XUdUlD664HFgcDM9v65ZyBNoduA-ZkpnbGLyvYBZZ0bXyIkvpyPgE~jMYJr3gdZPP7JdMU4w-tWo~djReLXahCD~IKsdmks~GTSS~bhODlFjAr4xtrbgQwMjWqbBDveeSWTx6ww1skugBpOuQa1pON4HkLuySK2VXkCEsrkzcfhu6dyauFD-jHk5tJVR5PmDlqBysE1SRqUNEbbHLLwS56Fx2n4TRarFGB0ttxta2qMpKIr0yeLnOcRskaU3roljxQt-N15SVDpAyyxlweXADZNbW28sSJ8hM42UxBg__

https://media-hosting.imagekit.io/2488596777054dea/20250421_144837.jpg?Expires=1839850963&Key-Pair-Id=K2ZIVPTIP2VGHC&Signature=zy-fViboicOUcyYSwBvf1H~2fN2MTyphP~4ZJAGuJ3CSP7YVfVvSDB3S2BNlMzEP1DfdS2Oljx-LvTAAJv~AkbSN85ZBv7OztkBOwEeF1NoQiJohb3jXhaHfU~H9l~pyfcdou-nJtVNoJSDNaK8HYFbjU-O0letmtkNr5kiLisNmlcmnykU2wswjH54cJZZwg8ubRSxEGthM9Vle5etv003sr1LDfUlKdg0GI44izDWlXaU

vY838nJiASXgxQ__

il est doté d'un **chaperon d'un seul côté avec une pente inclinée vers mon terrain**

De plus, il a été **entretenu depuis plus de 30 ans** par moi-même et ma famille.

Il correspond également au **prolongement du pignon du mur de ma maison et du poteau de mon portail englobant un ancien poteau électrique .**

Grande problématique : le voisin a posé plusieurs hier sans mon accord des parpaings sur ce mur incliné et fin sans préparation annexe par un bricoleur non professionnel. A savoir à percé le haut du mur en y mettant des tige métalliques en guis d'amorce dans un mur creux pour apposer les parpaings sur une surface peinte sans ponçage ni préparation pour juste une harmonie de décoration et une brise vue qui était déjà présente par un grillage de son coté et par un lilas et un immense arbre aux racines invasives à moins d'un mètre cinquante de ce mur.

La police municipale n'a pas pu se déplacer et la police nationale n'a fait que constater en justifiant qu'ils ne prenait en charge que les infractions pénales.

Que me conseillez-vous de faire ?

Je remercie d'avance pour votre réponse.

Par **Lag0**, le **21/04/2025** à **17:15**

[quote]
A savoir , que mon bien se situe sur une **copropriété à l'horizontale depuis 1989** ou chacun des copropriétaire jouisse individuellement de leur bien avec aucune partie commune. Donc pas de syndic.

[/quote]
Bonjour,

Ceci n'est pas possible. Si aucune partie commune, ce n'est pas une copropriété et corollairement, si c'est une copropriété, il y a des parties communes. Et pour toute copropriété, le syndic est obligatoire.

Dans une copropriété horizontale, généralement, le terrain lui-même est une partie commune.

Par **yapasdequoi**, le **21/04/2025** à **17:54**

Bonjour,

Si c'est une copropriété :

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

1/ c'est le règlement de copropriété qui indique si le mur est privatif ou mitoyen ou partie commune.

2/ le syndic est obligatoire. Et tout le terrain est une partie commune.

Par **amajuris**, le **21/04/2025** à **20:23**

bonjour,

même avis que les réponses précédentes, si vous êtes en copropriété horizontale, le sol est une partie commune, vous devez vous référer à votre partie commune.

reportez-vous à votre acte d'achat de ce bien.

salutations

Par **jeanneN**, le **21/04/2025** à **23:44**

Bonsoir,

Je vous remercie pour vos reponses.

Nous n'avons aucun syndic et chacun de nos bien sont individuelles dont nous avons la jouissance exclusive. Sue cette parcelle tout est occupé par les bien contitué d'un pavillon et jardin. Donc dans ce cadre quelles seraient les parties communes ?

Par **yapasdequoi**, le **22/04/2025** à **08:36**

On vous l'a déjà dit : tout le sol !

cf l'article 3 de la loi 65-557

[quote]
Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :
- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;

- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;

- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;

- les locaux des services communs ;

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

- les passages et corridors ;

- tout élément incorporé dans les parties communes.

[/quote]
LISEZ votre acte de vente. Tout y est.

Par **jeanneN**, le **22/04/2025** à **08:46**

merci pour votre reponse mais malheuresement l'acte de vente ne decrit uniquement la maison. mais qui doit on saisir pour avoir ce syndic , car la copro fonctionne ainsi depuis plus de 30 ans et les complication sont arrivé avec ce voisin qui penses etre au dessus des lois?

Par **yapasdequoi**, le **22/04/2025** à **09:05**

Je doute fortement que ce soit une copropriété si ce n'est pas indiqué sur l'acte de vente !

Par **Henriri**, le **22/04/2025** à **14:12**

Hello !

Yapasdequoi pourquoi douter de la présentation faite par Jean en termes de copropriété ?

Jean d'où tirez-vous que vous faîtes partie d'une coproprété horizontale si ce n'est pas mentionné dans votre titre ? Mais si vous êtes bien en copropriété horizontale je vois mal comment ce mur serait votre bien personnel et non celui de la copropriété. En effet a priori vous n'êtes pas propriétaire de votre lot, vous détenez une part immatérielle du lotissement si j'ose dire.

Par ailleurs pourriez-vous nous communiquer un extrait du cadastre de votre secteur (par exemple en le prenant sur le site géoportail) : si votre terrain se trouve avec d'autres dans une seule et même parcelle cadastrale alors cette parcelle est la copropriété horizontale de l'ensemble des colotis (murs compris) dans laquelle chaque coloti ne fait que jouir d'une "partie commune à usage privatif".

Exemple (copier cette adresse **https://ibb.co/Fb3mj4mH** ou cliquer sur le lien ci-dessous) :

- sur la gauche du croquis il y a seulement 2 parcelles = 2 copropriétés de plusieurs lots privatifs chacune,

- sur la droite il y a de nombreuses parcelles et donc autant de propriétés individuelles.

https://ibb.co/Fb3mj4mH

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

A+

Par **yapasdequoi**, le **22/04/2025** à **15:20**

Un *lotissement* n'est **pas** une copropriété horizontale, c'est plutôt une ASL... Et si l'acte de vente ne précise pas une copropriété et ne fournit pas la référence de l'état descriptif de division, ce n'est PAS une copropriété.

Reste à vérifier comment sont définis les lots : sont-ils chacun sur une **parcelle cadastrale différente** ?

Et que ce soit en ASL ou en copropriété, les clotures entre "lots" sont le plus souvent "mitoyens".

Mais c'est ECRIT dans les statuts, ou dans le règlement de copropriété.

On ne peut pas le DEVINER avec des photos ou des schémas.

Par **jeanneN**, le **23/04/2025** à **14:35**

Bonjour à vous ,

Un grand merci pour vos reponses.

Je vais envoyer les documents demandés.

Cependant, en imaginant que ce mur est mitoyen (vieux de plus de 30 ans) est que ce voisin peut y mettre des parparpaing à la sauvette par un bricoleur du dimanche qui a rendu instable la structure avec un risque d'effondrement? Sans oublier qu'il n'a pas demander d'autorisation à qui que ce soit à savoir ni les coproprietaires ni le service de l'urbanisme de la mairie.

Merci d'avance pour vos conseils

Bien chaleuresement à vous.

JN

Par **yapasdequoi**, le **23/04/2025** à **14:38**

Commencez par déterminer le statut du mur et qui en est propriétaire.

Ensuite le propriétaire légitime pourra porter plainte pour les dégradations et demander la remise en état.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **jeanneN**, le **23/04/2025** à **14:40**

Je vous invite à cliquer sur chacun ces 2 grands liens à mettre en recherche sur votre moteur de recherche :

1:

https://media-hosting.imagekit.io/431d285aee36408d/20250421_144210.jpg?Expires=1839850883&Key-Pair-Id=K2ZIVPTIP2VGHC&Signature=XUdUlD664HFgcDM9v65ZyBNoduA-ZkpnbGLyvYBZZ0bXyIkvpyPgE~jMYJr3gdZPP7JdMU4w-tWo~djReLXahCD~IKsdmks~GTSS~bhODlFjAr4xtrbgQwMjWqbBDveeSWTx6ww1skugBpOuQa1pON4HkLuySK2VXkCEsrkzcfhu6dyauFD-jHk5tJVR5PmDlqBysE1SRqUNEbbHLLwS56Fx2n4TRarFGB0ttxta2qMpKIr0yeLnOcRskaU3roljxQt-N15SVDpAyyxlweXADZNbW28sSJ8hM42UxBg__

2:

https://media-hosting.imagekit.io/2488596777054dea/20250421_144837.jpg?Expires=1839850963&Key-Pair-Id=K2ZIVPTIP2VGHC&Signature=zy-fViboicOUcyYSwBvf1H~2fN2MTyphP~4ZJAGuJ3CSP7YVfVvSDB3S2BNlMzEP1DfdS2Oljx-LvTAAJv~AkbSN85ZBv7OztkBOwEeF1NoQiJohb3jXhaHfU~H9l~pyfcdou-nJtVNoJSDNaK8HYFbjU-O0letmtkNr5kiLisNmlcmnykU2wswjH54cJZZwg8ubRSxEGthM9Vle5etv003sr1LDfUlKdg0GI44izDWlXaUvY838nJiASXgxQ__

Par **jeanneN**, le **23/04/2025** à **14:42**

[quote]
Un *lotissement* n'est **pas** une copropriété horizontale, c'est plutôt une ASL... Et si l'acte de vente ne précise pas une copropriété et ne fournit pas la référence de l'état descriptif de division, ce n'est PAS une copropriété.

Reste à vérifier comment sont définis les lots : sont-ils chacun sur une **parcelle cadastrale différente** ?

Et que ce soit en ASL ou en copropriété, les clotures entre "lots" sont le plus souvent "mitoyens".

Mais c'est ECRIT dans les statuts, ou dans le règlement de copropriété.

On ne peut pas le DEVINER avec des photos ou des schémas.

[/quote]

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **jeanneN**, le **23/04/2025** à **14:47**

En repondant à vos questions.

J'ai deja fait toutes les recherche ce mur à toutes les caracteristiques d'un mur privatif à savoir:

Il mesure environ 1m68 qui a à son sommet une petite pente très légèrement inclinée d'environ de 3,3 degrés soit environ 5.7 % vers mon terrain.

il n'ya rien sur le reglement de la copropiete ni sur l'acte de vente ni sur le cadastre, d'où mes questions.

Par **yapasdequoi**, le **23/04/2025** à **15:03**

Si vous pensez être lésé par les travaux de ce voisin, consultez un avocat. Il vous indiquera les procédures.

Par **yapasdequoi**, le **23/04/2025** à **15:03**

Si vous pensez être lésé par les travaux de ce voisin, consultez un avocat. Il vous indiquera les procédures.

Par **jeanneN**, le **23/04/2025** à **15:56**

merci à vous

Par **jeanneN**, le **23/04/2025** à **15:57**

sinon avant un avocat n'y a t il pas d'autres personnes vers qui je pourrai me tourner ?notamment pour faire valoir cette construction de fortune dangereuse

Par **yapasdequoi**, le **23/04/2025** à **16:00**

Faites établir un constat d'huissier, il servira au procès.

Mais imaginez que le mur appartienne finalement à votre voisin ? Ce sera une dépense inutile.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **jeanneN**, le **23/04/2025** à **16:09**

d'accord merci à vous

Par **jeanneN**, le **29/04/2025** à **13:45**

Bonjour à vous,
Je me suis renseignée auprès d'un géomètre et le mur dont je vous parle est bien privatif. Ce voisin qui pense être au-dessus des lois à poser des parpaings sur mon mur sans autorisation. Cette construction sauvage va créer dans le temps le déséquilibre de la structure et un risque d'effondrement. Comment dois-je me retourner contre ce voisin ? Merci d'avance pour vos réponses et encore merci.
jN

Par **yapasdequoi**, le **29/04/2025** à **13:55**

Courrier RAR au voisin

Constat d'huissier

Assignation au tribunal

Par **jeanneN**, le **29/04/2025** à **14:02**

merci beaucoup

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés