



Travaux du voisin sur mur mitoyen

Par **almasi**, le **22/03/2013** à **22:26**

Bonjour à tous,

Je n'ai trouvé aucune réponse à la question qui se pose à moi, aussi je me permets de la soumettre sur ce forum.

L'état actuel :

Le mur mitoyen qui sépare ma propriété de celle de mon voisin présente une partie dans laquelle l'habitation de ce dernier déborde sur ma cour. Cette partie de mur a été déclarée mitoyenne de par le passé par le Tribunal de Grande Instance à l'occasion d'un litige entre les propriétaires précédents.

Cette partie de mur possède la particularité de présenter une ouverture d'environ 1 m par 1 m, telle une fenêtre, obturée à l'aide de pavés de verre, qui ne laissent passer que la lumière. Cette ouverture a été ordonnée à l'époque par le même Tribunal.

L'action de mon voisin :

Mon voisin vient de m'informer par lettre recommandée de son (je le cite) "intention de remplacer la fenêtre sur le mur mitoyen (...) cette fenêtre sera en chassis fixe encadrement blanc avec une vitre opaque". Après quoi il me salue et signe.

Mes observations :

- Mon voisin ne me demande pas d'autorisation mais se contente de m'informer de ses futurs travaux ;

- Pour ce faire, il devra pénétrer dans ma cour et cela ne se fera certainement pas sans nuisances, traces ou même des dégâts (éclats de verre des pavés démolis, notamment)

Mes interrogations :

Devant pareil courrier, je ne sais pas trop quoi répondre, voulant m'assurer de bien préserver mes droits tout en assumant mes devoirs, ceci dans la forte impression que mon voisin en prend un peu à son aise.

Vos conseils me seront très précieux. Je vous en remercie par avance !

Par **NADFIL**, le **23/03/2013** à **23:08**

Bonsoir.

Voici quelques points d'abord, sur la propriété d'un mur à titre informatif puis, sur les ouvertures dans un mur répondant à votre question.

Plusieurs hypothèses simples quant à la propriété d'un mur:

1. Mur bâti sur un fonds privatif = un seul propriétaire.
2. Mur longeant la ligne séparative de fonds = un seul ou deux propriétaires (mitoyenneté, forme de copropriété).
3. Mur bâti sur le fonds du voisin = empiètement du fonds.

Dans le premier et troisième cas, rien ne s'oppose à ce que les voisins, ainsi par volonté

contractuelle, deviennent copropriétaires du mur: il s'agira alors d'une copropriété simple plus qu'une mitoyenneté qui, elle, par définition, implique nécessairement que le mur matérialise la ligne séparative.

Si comme vous le précisez, le mur en cause est situé sur votre fonds alors ce mur empiète plus qu'il ne longe la ligne séparative.

Et, en la matière, la jurisprudence est hésitante/soit le voisin 'y' qui construit un mur empiétant sur le fonds du voisin 'x' et sans le consentement de ce dernier:

--tantôt(1971), elle estime que le mur a vocation à la mitoyenneté: si 'x' s'en sert (adossant des constructions...) alors 'y' peut l'obliger à acquérir la mitoyenneté (frais communs d'entretien...).

--tantôt(1984), elle estime également que la mitoyenneté est possible mais vu que 'x' n'a pas consenti, celui-ci a le choix entre acquérir la propriété, exiger la démolition ou demander des dommages-intérêts pour abus du droit (de propriété de 'y').

--tantôt(déjà en 1900 puis en 2007), elle estime que la mitoyenneté du mur n'est pas possible...

L'autorité de la chose jugée attachée à la décision judiciaire que vous évoquez s'oppose, a priori, à ce que cette décision soit 'revue'. Mais, elle a peut-être exigé que l'ouverture soit à verre dormant...

Le Code Civil envisage trois types d'ouverture: le premier intéresse votre cas mais l'étude des deux derniers vous permettra de mieux saisir l'esprit de la loi en la matière...

Par **NADFIL**, le **24/03/2013** à **00:42**

(souci de connexion avec internet, je vais donc répondre via plusieurs messages, car ça saute et je dois tout recopier...)

PREMIER CAS:[fluo]OUVERTURE[/fluo] DANS UN MUR MITOYEN

Art.675:"L'un des voisins ne peut, sans le consentement de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant". Il ne s'agit pas d'une servitude mais de l'exercice du droit de copropriété (mitoyenneté). Cependant, la jurisprudence estime qu'au bout de trente ans écoulés sans contestation du voisin, le fonds du voisin initiateur d'une ouverture transparente peut acquérir le bénéfice d'une servitude de vue...

Le fait que, dans votre cas, il y ait non pas création mais transformation de l'ouverture ne semble pas s'opposer à l'application de cet article: vous pouvez refuser et exiger (dans les trente ans de la transformation) la remise en l'état antérieur si votre voisin passait outre votre refus.

DEUXIEME CAS:[fluo]JOUR[/fluo] DANS UN MUR PRIVATIF

Art.676:"Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours et des fenêtres à fer maillé et verre dormant. Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant".

Art.677:"Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est au rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs".

L'esprit de la loi assure l'exercice du droit privatif du voisin sur son mur(en faire ce qu'il en veut)mais ce droit,-en matière d'ouverture,au sens large-se limite au droit à la lumière(du jour d'où probablement le nom)mais respecte le droit à l'intimité du voisin via l'obligation d'emploi de verre dormant.

Par **NADFIL**, le **24/03/2013** à **01:00**

TROISIEME CAS :[fluo]VUE [/fluo]DANS UN MUR SITUE A DISTANCE DE LA LIGNE SEPARATIVE

Art.678:"On ne peut avoir de vues droites ou fenêtres d'aspect,ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin,s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur et ledit héritage,à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grévé,au profit du fonds qui en bénéficie,d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions".

Art.679:"On ne peut,sous la même réserve,avoir de vues par côté ou obliques sur le même héritage,s'il n'y a six décimètres de distance".

Art.680:"La distance dont il est parlé dans les deux précédents articles,se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait,et,s'il y a balcons ou autres semblables saillies,depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés".

Il s'agit ici d'une servitude de vue.L'esprit du législateur est,là encore,de concilier le droit attaché au fonds privatif de voir l'extérieur(notamment son 'bout' de terrain) et celui à l'intimité du voisin via l'obligation au respect de distance).

Aussi,il me semble fortement qu'un juge ne saurait vous refuser l'exercice de ce droit à l'intimité que votre voisin violerait en faisant emploi de verre transparent d'autant plus que,dans votre cas,le mur est "chez vous"...

Cordialement.

Par **almasi**, le **25/03/2013** à **22:41**

Merci beaucoup pour votre réponse !

Les pavés de verre éayant été ordonné par un jugement, je vais donc demander à mon voisin de remplacer les pavés de verre à l'identique, et non par un châssis vitré.

Par ailleurs, je vais lui demander de faire établir à sa charge un état des lieux par un huissier, avant et après ses travaux. Il devra aussi faire appel à une entreprise qualifiée et me demander l'autorisation de pénétrer chez moi à une date et une durée à me préciser, également de m'informer des précautions qu'il compte prendre pour éviter toute forme d'incident au cours de ces travaux. Il devra s'engager à ce qu'en cas de non conformité du nouvel ouvrage au premier, il devra le recommencer.

Voici en gros mon projet face à cet individu peu scrupuleux.

Voyez-vous d'autre précautions à ne pas omettre, SVP ?

D'avance un grand merci