



Accord mur de soutènement

Par **soutènement**, le 31/01/2019 à 09:47

Bonjour,

Je suis récemment devenu propriétaire d'un terrain surplombant un mur de soutènement situé en limite de ma parcelle sur le terrain du voisin. Ce mur de soutènement menace depuis plusieurs années de s'effondrer du fait de sa vétusté.

J'ai donc initié une recherche d'accord amiable avec mon voisin en contre-bas pour la prise en charge par mes soins de la création d'un nouveau mur de soutènement car j'ai lu de nombreux articles indiquant que le fond supérieur est responsable de la tenue de ses terrains. À noter : Des constructions se trouvent à 1 mètre du mur de soutènement sur mon terrain et commencent à se fissurer.

J'ai donc proposé au voisin d'acquérir la propriété d'une parcelle (à créer) qui intégrerait l'ancien mur de soutènement et le nouveau mur à réaliser devant celui-ci pour qu'il n'y ait plus aucun risque.

Au départ, le voisin a accepté en me proposant un échange avec une parcelle 10x plus petite de mon côté et la prise en charge par mes soins de tous les frais associés (géomètre, notaire, maçon...). J'ai donc accepté et commencé les procédures de bornage et notariales.

Suite à différents échanges avec le notaire et de frais engagés de mon côté (notamment le bornage et l'ingénieur structure), le voisin est revenu vers moi pour m'indiquer qu'il voulait une soulte (quelques milliers d'euros) en complément de ma petite parcelle.

J'étais favorable à cette demande car finalement suite aux travaux du mur j'obtiendrais quelques dizaines de mètres carrés de terrain en plus.

Puis, le voisin est à nouveau revenu vers moi avec une nouvelle condition nécessitant quelques centaines d'euros supplémentaires en frais de notaire, sachant que cette condition n'a pas de rapport direct avec cette procédure.

Je trouve cette dernière demande abusive et je crains que le voisin poursuive dans cette démarche en bloquant sous conditions les travaux qui doivent avoir lieu sur son terrain.

Que puis-je faire pour régler cette situation dans les meilleures conditions ? Suis-je vraiment contraint d'accepter toutes ces demandes ? Pouvez-vous m'aider et surtout m'éclairer avec

des éléments factuels (loi, jurisprudence ou autres) ?

Par **morobar**, le **01/02/2019 à 09:15**

Bonjour,

[citation] car j'ai lu de nombreux articles indiquant que le fond supérieur est responsable de la tenue de ses terrains. [/citation]

Ce n'est qu'une présomption, car si c'est le fond inférieur qui a fait l'objet d'un décaissement, ce qui expliquerait l'emplacement du mur, c'est au fond inférieur d'entretenir le dit mur.

A ce point de la négociation, je proposerai au voisin de retenir et revenir sur votre première proposition, sauf à saisir le TGI en vue de lui imputer la totale reconstruction du mur, ainsi que la remise en état des constructions sinistrées du fait de son impéritie.

Par **soutenement**, le **01/02/2019 à 09:49**

D'après mes informations, le mur de soutènement est très ancien et n'a jamais été entretenu car il était une source de tension pour les précédents propriétaires qui se renvoyaient la responsabilité de son entretien.

C'est pour cette raison que j'ai souhaité prendre en charge sa rénovation, mais le voisin profite aujourd'hui de la situation en pensant qu'il n'a aucune responsabilité vis-à-vis de ce mur (qui se trouve sur son terrain, mais en bordure de mon terrain) malgré les risques d'effondrement et de mise en danger des personnes sur mon terrain. Il m'a d'ailleurs indiqué ces informations par e-mail.

Je ne trouve aucune information légale me permettant de lui indiquer qu'il se trompe et risque également d'engager sa responsabilité.

Avez-vous des cas de cassation ou de loi qui me permettraient de lui montrer qu'il va trop loin ?

Autant que possible, j'aimerais éviter le TGI.

Par **soutenement**, le **01/02/2019 à 09:59**

Un autre point que je crains, c'est que le voisin décide de prendre en charge la réalisation, mais pour effectuer un mur d'apparat qui n'aura pas une résistance suffisante si l'ancien mur s'effondre. Il m'a indiqué que si rien n'était fait de mon côté, c'est ce qu'il ferait pour se débarrasser du problème.

Par **morobar**, le **01/02/2019 à 10:03**

La propriété du sol emporte la propriété des constructions édifiées dessus.

Code civil art.552

Le même code indique aussi (1240/1241/1242) qu'on est responsable de son fait, des gens dont on répond ainsi que des choses dont on a la garde.

Par **soutenement**, le **01/02/2019** à **10:21**

Parfait, merci pour cette information. Je vais tenter de raisonner le voisin.
Pensez-vous que je puisse limiter l'accord à l'acquisition de sa parcelle en échange de ma plus petite parcelle ? Sous-entendu ne pas accepter la soulte qu'il me demande ?
cette proposition sera-t-elle recevable si nous finissons au TGI pour régler cette affaire ?

Par **morobar**, le **02/02/2019** à **08:39**

A ce stade vous négociez a minima.
Avant de saisir le TGI, comme l'assistance d'un avocat est obligatoire, autant le consulter et le cas échéant démarrer la voie amiable avec son aide.

Par **talcoat**, le **02/02/2019** à **18:50**

Bonjour,
Pour valider le statut du mur il faut s'interroger s'il dépasse de plus de 0,40 m du sol du terrain du haut.