



Mur non mitoyen frais de réparation

Par **kakouny_old**, le **07/05/2007** à **11:47**

Bonjour,

Mon voisin souhaite reconstruire le mur qui sépare nos jardin (le mur est vieux). Ce mur est à lui (en vertu de l'Article 654 : " Il y a marque de non-mitoyenneté lorsque la sommité du mur est droite et à plomb de son parement d'un côté, et présente de l'autre un plan incliné").

Mon voisin me propose de rendre le mur mitoyen, en copropriété, et de partager les frais de reconstruction.

Selon l'article Article 663 : " Chacun peut contraindre son voisin, dans les villes et faubourgs, à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maisons, cours et jardins assis ès dites villes et faubourgs".

J'habite dans une ville, j'aimerais savoir si j'ai la possibilité de refuser ou si j'ai l'obligation d'accepter le partage des frais.

(l'article 663 n'est il pas en contradiction avec l'Article 656 : "Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne")

Cordialement

Par **Jurigaby**, le **07/05/2007** à **16:00**

Bonjour!

Alors voilà, dans votre affaire, c'est bien l'article 663 qu'il conviendrait d'appliquer. Votre voisin va pouvoir vous contraindre à acquérir la mitoyenneté du mur.

Entre les articles 663 et 656, il n'y a pas de véritable contradiction.

Plus précisément, l'article 663 permet à votre voisin de vous contraindre à payer la moitié des frais de constructions du mur Mitoyen.

Et, ce n'est qu'une fois que le mur sera construit, que vous aurez la possibilité de renoncer à la mitoyenneté en cédant votre droit de copropriété à votre voisin.

En effet, ceci s'explique par le fait que vous ne pouvez pas céder un droit que vous n'avez pas, du moins pas encore!

Cordialement.

Par **kakouny_old**, le **07/05/2007 à 16:29**

Est-ce que ça signifie que, une fois que j'aurais de façon forcée acquis la mitoyenneté et payer les frais, si je renonce ensuite à ma mitoyenneté mon voisin pourra de nouveau me forcer à participer aux travaux d'entretien (et à acquérir la mitoyenneté) au titre de l'article 663?

Si c'est le cas, quel est l'intérêt de l'article 656 pour les villes?

Cordialement

Par **Jurigaby**, le **07/05/2007 à 17:00**

La construction d'un mur à cheval sur la limite divisoire par un propriétaire dans le cadre de l'obligation de clôturer dans les villes et faubourgs de l'article 663 du code civil confère au constructeur un droit de créance à l'encontre de son voisin pour la construction à venir ou la réparation à faire (Cass. 1re civ. 30 juin 1992, préc.), ce droit de créance prenant naissance à la date d'exécution de l'ouvrage (TGI Le Havre, 21 déc. 1971, Gaz. Pal. 1973.1.somm.36, Ann. loyers 1973.1066 ; CA Paris, 5 déc. 1968, Gaz. Pal. 1969.1.41 ; Cass. 3e civ. 30 juin 1992, préc. ;)

En synthèse, quel est l'intérêt de l'article 656 dans les villes?
Disons qu'à priori, je n'en vois pas!

A noter tout de même, si il construit le mur sans avoir obtenu votre accord, il ne pourra plus réclamer le paiement de la moitié des frais de construction.
Si vous n'êtes pas d'accord, il doit obtenir nécessairement une autorisation judiciaire.

Par **kakouny_old**, le **07/05/2007** à **17:40**

merci pour toutes ces informations,

cordialement