Image not found or type unknown

Mur de prolongement de maison revendiqué par le voisin

Par **super_newbie_pro**, le **05/04/2015** à **10:23**

Bonjour

Je viens vous demander des renseignements svp.

J'ai acheté une vieille maison en pleine ville. Dans mon jardin, il y a en prolongement de la maison un mur (qui ne dépasse pas chez le voisin arrière) qui soutient les poutres de toiture en fibrociment de l'abri qui abrite le compteur EDF et juste à côté, qui est le support en bois du toit de mon WC et une fois la porte du WC franchi, le mur va jusqu'au toit du wc (plein). Entre ces 2 structures (pour abriter le wc et compteur EDF) et entre le premier pilier de bois du WC et la porte du WC, il y avait des tuiles qui étaient inclinées vers le jardin du voisin pour éviter que l'eau n'entre chez moi.

(le voisin en question de derrière est là où il y a les haies d'arbres sur les photos)

Image not found or type unknown

Image not found or type unknown

Image not found or type unknown

Image not found or type unknown

Image not found or type unknown

J'ai voulu araser tout ça pour faire propre (voir dernière photo le mur nu) en vue de mettre un unique toit et rehausser de 70cm le mur de prolongation de ma maison qui supportait tout ça, afin d'offrir une meilleure pente pour l'eau et la neige, via une demande de travaux à l'urbanisme.

Problème ; le vieux monsieur qui me sert de voisin arrière, me déclare que c'est son mur et qu'il refuse. Pour lui, le seul argument que son mur est le sien, c'est qu'il y avait quelques tuiles sur le mur, penchées vers sa coure, fixées entre les supports de mes deux toits (wc et edf).

Je suis donc allé au cadastre en personne, qui a fait défiler via une espèce de machine des années 50 des plans jaunis jusqu'à arriver à celui concernant la parcelle, et c'est exactement le même que ce qu'on trouve sur internet (moi en 687, voisin en 511) :

Image not found or type unknown

Il n'y a pas de trait ni de son côté, ni du mien, contrairement au même mur de mes voisins de chaque côté. Le personnel de l'urbanisme me déclarant qu'en l'absence de traits, s'il y avait des tuiles penchées vers le voisin arrière, même si elles ne sont pas posées sur toute la longueur mais entre les supports de mon toit de mon WC et du local EDF, alors le mur lui appartient mais qu'il faut vérifier auprès du notaire.

J'appelle donc le notaire qui me dit n'avoir aucune trace à ce sujet dans les actes. Il me précise cependant de ne pas m'inquiéter car à partir du moment où mes structures (des abris WC et compteur EDF) reposaient sur ce mur, alors par destination, pour lui, le mur m'appartient, peu importe qu'il y ait ou non des tuiles dessus ou leur orientation. Il m'a précisé ensuite que si le voisin contestait, il n'avait qu'à aller en justice si ça l'amuse ou s'il a envie de perdre du temps et de l'argent, le tribunal enverrait toujours d'après le notaire un géomètre qui constaterait que c'est bien le prolongement du mur de ma maison, n'empiétant nullement dans le jardin du voisin pas même d'un cm, qui plus est soutenant mes anciennes structures (il m'a demandé de bien garder les photos) et que je n'avais pas à m'en inquiéter, si j'avais une assurance juridique, je n'aurais même aucun frais à débourser, juste à laisser la chose se produire sans incidence pour moi. Ce qui m'avait rassuré. Précision importante, il a refusé de me faire un écrit en ce sens mais m'a suggéré si j'avais des craintes d'appeler un géomètre.

J'appelle donc un géomètre pour savoir comment ça marche, le gars m'explique qu'il me

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

prendrait 300e pour cette prestation, viendrait sur place, constaterait, et proposerait au voisin de signer un document validant ses "impressions". En cas de refus de signature, il fallait que ça aille devant un tribunal qui mandaterait un géomètre pour faire le même travail, mais cette fois c'est le juge qui trancherait. Il m'a précisé ne pas pouvoir émettre de décision faisant loi, qu'il n'avait aucun pouvoir en ce sens, uniquement de la constatation un peu comme un huissier. De fait, inutile de faire appel à lui si le voisin n'est pas coopératif m'a-t-il dit, et de laisser le tribunal le mandater lui ou un autre.

Cependant, alors que je viens de déposer à l'instant une modif dans les plans, pour l'autorisation préalable, des employés de l'urbanisme m'ont dit que ce vieux monsieur leur a écrit pour leur dire que j'avais détruit ses tuiles (arf...) et que j'allais, par le rehaussement du mur de 70cm, lui couper sauvagement toute source de lumière du soleil leur rajoutant que j'avais fixé au dessus de son jardin, en surplomb, une antenne TV, sur le mur de ma maison. (le mat est attaché contre le mur de ma maison, à 6m de haut, mais l'antenne est orientée par dessus mon toit et ne va pas en sa direction). Ils m'ont annoncé ça en rigolant, notamment le mot en surplomb de son jardin qui semble les avoir fait rire, et m'ont prédit de belles em*****s avec ce voisin (??), et m'ont chaudement recommandé de lui remettre ses tuiles sur son (??) mur et monter mon mur devant celui là pour ne pas à l'utiliser, à défaut m'ont souhaité bonne chance. (pas très rassurant...) D'autant qu'ils m'ont dit ne jamais avoir eu connaissance de cette notion juridique "d'appartenance par destination".

Du coup, surpris par les recommandations des employés de l'urbanisme, alors que j'avais été rassuré par mon notaire, je viens vous voir pour vous demander conseil. Si c'était votre maison, comment réagiriez-vous ? Céder aux conseils de l'urbanisme de remettre les tuiles sur le mur et en monter un autre devant chez vous, ou suivre les conseils du notaire et faire votre toit après avoir rehaussé le dit mur dés que l'autorisation du responsable de l'urbanisme arrive et les 2 mois d'attente écoulés suite à cette réception avec panneau de travaux affiché sur la façade ? Quels sont les textes qui parlent de cette fameuse appartenance par destination ? Quel impact l'absence de trait sur le document de l'urbanisme (ci-dessus en jaune) sur le mur en question ? D'avance merci pour vos avis et conseils.

Par **alterego**, le **05/04/2015** à **12:12**

Bonjour,

..."des tuiles qui étaient inclinées vers le jardin du voisin pour éviter que l'eau n'entre chez moi". Ben voyons !

Sur la photo qui précède le plan, sur le mur de clôture les tuiles sont inclinées vers chez votre voisin. En apparence il serait donc bien **propriétaire du mur**, sauf preuve du contraire qu'il vous appartient donc d'apporter. Vous serez tenue de rectifier le sens de l'inclinaison vers votre terrain.

Vous devez savoir que si votre maison est construite en bordure de la propriété voisine, vous ne pouvez pas laisser l'eau tombant de votre toit inonder son terrain. Vous êtes tenu de la capter au moyen de gouttières pour la guider dans votre jardin. Dans ce cas, il s'agit d'une servitude d'égout de toits et l'utilisation de gouttières est obligatoire.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

[s]Pour information[/s] :

L'article 681 du Code Civil précise que *tout propriétaire d'une construction doit faire en sorte que l'eau de pluie ruisselant sur son toit s'évacue dans son jardin ou sur la voie publique*.

En outre, le toit de votre maison et les gouttières doivent être construits de manière à ce que les eaux de pluie qui y tombent s'écoulent d'abord sur votre terrain et non pas chez le voisin. En conséquence, votre toit et les gouttières ne doivent pas se prolonger chez votre voisin, sinon ce dernier pourrait vous obliger à modifier votre toiture.

Votre bonne foi ne vous autorise pas à rester dans l'erreur. Ensemble, vous devriez pouvoir mettre fin à ce litige rapidement.

Cordialement

Par **super_newbie_pro**, le **05/04/2015** à **20:23**

Bonjour
Merci pour ce retour. Pour vous, le simple fait qu'il y avait des tuiles sur ce mur pointant vers son jardin à l'arrière fait que le mur est d'office sa propriété ?

même si les toits de mon wc et du local EDF l'avaient comme mur principal de support du toit à l'image de la maison ou de celle de la voisine d'a coté dans le prolongement ?

Même si le mur en question est la prolongation de ma maison comme on le voit mieux sur ces deux photos ?

Image not found or type unknown

Image not found or type unknown

Car si le mur est devenu sa propriété, cela transformerait donc les limites de propriété ? (ci-dessous rouge moi, jaune voisine, vert voisin revendiquant la propriété du mur)

Image not found or type unknown

Un juge ne peut-il pas, en constatant que le mur est la prolongation logique de la maison et le support de mes autres constructions, prendre décision que le mur est mien ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **alterego**, le **06/04/2015** à **00:23**

Non, pas d'après moi mais d'après vos informations.
C'est vous qui avez écrit ***"il y avait des tuiles qui étaient inclinées vers le jardin du voisin pour éviter que l'eau n'entre chez moi"*** et [fluo]qui fait qu'il revendique la propriété du mur[/fluo] à raison ou à tort.

A vous d'apporter la preuve que vous êtes propriétaire exclusif de ce mur et, si tel est le cas, d'inverser l'inclinaison des tuiles afin que l'eau de pluie se déverse chez vous et non plus sur son terrain. [s]Tel est peut-être son seul motif pour revendiquer la propriété[/s].

Consultez un plan cadastral et précisez-nous comment est représenté ce mur. Un trait entre un signe = ou un trait avec un - sur son terrain ou sur le vôtre ?

Le propriétaire est celui du côté ou se trouve le -

Cordialement

Par **super_newbie_pro**, le **06/04/2015** à **11:24**

C'est là le hic... Le notaire n'a aucune indication dans les actes et sur le plan cadastral il n'y a aucune indication sur le mur en question... Les traits d'appartenance sont présents pour les autres murs, sauf celui-là (arf...) Que ce soit sur internet ou dans les locaux de l'urbanisme ils ont la même chose que ça :

Image not found or type unknown

Il s'agit du mur entre la maison au 687 et la 511. On voit en orange clair mes 2 constructions qui ont le mur comme base arrière du toit. Et entre, un petit espace où étaient les tuiles. Mais le cadastre a plus une vocation fiscale.

Curiosité ; Concrètement comment dois je procéder pour mes travaux (en attente d'accord de l'urbanisme) ? Si je remets les tuiles comme le demande le voisin, mais qu'au lieu de les faire pencher vers chez lui je les fait pencher vers chez moi, le mur redevient à moi ? [smile7]

Mais du coup la demande de permis de travaux à l'urbanisme porte sur le réhaussement de ce mur de 70cm... S'ils me l'accordent, en continuité de ma question précédente, et dans l'optique d'une réponse positive, je dois remettre les tuiles penchées vers chez moi pour me réattribuer le mur, puis les démolir afin de réhausser le mur avant de poser mon nouveau toit (qui va pencher chez moi) qui va unifier mon wc et le local EDF (qu'on voit en orange clair sur le plan et qui a ce mur en question comme base de leur toit respectif) comme demandé à l'urbanisme ? [smile7]

On m'a aussi parlé de voir si le mur est sur mon TRES FOND(sous sol) qui me donnerait droit proprietaire du mur car le fond de terre est immeuble par nature. Mais... Comment savoir ça ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

De mon côté je ne peux rien "fouiller" en sous sol car c'est du béton. Côté voisin en revanche c'est de la terre (au même niveau que mon béton) avec une haie d'arbres très touffus a 50cm pour cacher le mur.

Par **alterego**, le **06/04/2015** à **12:13**

Bonjour,

L'un et l'autre revendiquant la propriété de ce mur, ce n'est pas le fait de poser des tuiles, inclinées vers votre terrain, aujourd'hui qui changera grand chose si il persiste à en revendiquer la propriété.

Affirmer telle ou telle chose sans connaître l'historique de ce mur, si il est implanté en limite de la ligne séparative ou si il l'empiète ne serait pas prudent de notre part.

On peut voir sur le plan que les murs entre votre parcelle et les 684 et 688 sont mitoyens. Idem entre le 684 et le 592 etc...

Chacune des parcelles ou certaines ne seraient-elles pas issues d'un démembrement de propriété ? Est-ce que la partie litigieuse n'était pas, à une époque, un passage permettant de désenclaver la parcelle 511 et ainsi d'accéder au passage Clam ?

Il ne serait pas prudent d'entreprendre certains travaux sans avoir vérifier tout ceci.

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés