



Problème avec mon voisin mur de séparation

Par **Visiteur**, le **20/07/2026** à **10:33**

Bonjour,

Je sollicite un avis sur une situation de litige de voisinage concernant un mur.

Contexte :

Je suis propriétaire de ma maison depuis 4 ans et demi. Il existe entre ma propriété et celle de mon voisin un mur qui servait jusqu'à présent de mur de séparation, construit en 1985 par l'ancienne propriétaire de mon terrain.

Mon voisin a récemment fait des travaux de décaissement de son côté du mur, sur une profondeur d'environ 2,50 mètres, afin de construire une maison. À cette occasion, il a fait nous avons fait intervenir un géomètre, qui a confirmé que le mur n'est pas implanté exactement à la limite de propriété : selon lui, l'ancienne propriétaire de mon terrain aurait empiété d'environ 30 cm sur le terrain de mon voisin en 1985 lors de la construction du mur.

Du fait du décaissement, ce mur qui était un simple mur de séparation joue désormais, de fait, un rôle de mur de soutènement, puisqu'il retient mes terres (du côté qui n'a pas été creusé).

Mes questions :

1. Compte tenu du fait que le mur existe à cet emplacement depuis 1985 (soit 41 ans), la prescription acquisitive trentenaire (usucapion) peut-elle avoir joué en faveur du côté qui a possédé cette bande de terrain de façon continue, paisible et non équivoque, malgré l'empiètement initial ? Mais je suis propriétaire moi depuis 4 ans et demi et j'ai des photos que de 1991 via google maps. Les anciens propriétaires sont pas joignable.
2. À qui appartient réellement le mur dans cette configuration. Le voisin indique que c'est les 1er propriétaires qui l'ont construit et pas lui. Et que le mur m'appartient. Et que je dois détruire

le mur à mes frais.

3. Le décaissement réalisé par mon voisin l'oblige-t-il à prendre en charge lui-même les travaux nécessaires pour consolider ou adapter le mur à sa nouvelle fonction de soutènement. Car pareil il veut que je participe au frais du nouveau mur qui sera sur sa propriété. ce n'est en aucun cas mitoyen.

4. Quelles démarches me conseillez-vous d'entreprendre pour sécuriser ma situation (mise en demeure, bornage contradictoire, acte notarié, expertise judiciaire) ?

Par **Jeussépatou**, le **20/07/2026** à **11:00**

Bonjour,

Je vous donne une piste sur le thème: "la jonction des possessions" via l'article 2265 du Code civil:

"Pour compléter la prescription, on peut joindre à sa possession celle de son auteur, de quelque manière qu'on lui ait succédé, soit à titre universel ou particulier, soit à titre lucratif ou onéreux."

30 ans se sont écoulés depuis 1991 donc l'empiètement serait acquis par usucapion: ce n'est que mon avis (et le mur serait réputé mitoyen: article 666 du Code civil)

Par **Lag0**, le **20/07/2026** à **12:05**

Bonjour,

Vos terrains sont-ils bornés ? Si oui, depuis quand ?