



Reconstruire un mur de soutènement

Par **hub22**, le **02/03/2020** à **13:50**

Bonjour,

Le mur de soutènement et de clôture entre ma propriété et le domaine public s'est effondré, probablement à cause des intempéries.

J'ai lu qu'un arrêté du Conseil d'Etat de 2015 considérait que le propriétaire d'un mur de soutènement qui soutenait des terres donnant sur une voie publique était propriété du domaine public qui en a donc charge d'entretien. La justification est que ce mur protège la voie publique ...

Dans mon cas, le mur de soutènement et de clôture, donne sur un parking public. Est-ce à moi ou à la mairie de reconstruire ce mur ?

Elément supplémentaire, la ville a adossé un talus au tiers du mur pour y planter des arbustes... (elle a donc bouché les trous qui permettaient l'écoulement de l'eau et empêché l'entretien de la base du mur). J'ai cru comprendre qu'elle n'avait pas le droit de le faire si ce mur est à moi.

Puis-je en déduire que la mairie a, de fait, considéré que le mur était sa propriété ... et doit donc se charger de sa reconstruction ?

Merci d'avance pour vos réponses.

Par **nihilscio**, le **02/03/2020** à **17:32**

Bonjour,

[quote]J'ai lu qu'un arrêté du conseil d'état de 2015 considérait que le propriétaire d'un mur de soutènement qui soutenait des terres donnant sur une voie publique était propriété du domaine public qui en a donc charge d'entretien. La justification est que ce mur protège la voie publique ...[/quote]

C'est l'arrêt N° 369340 du 15 avril 2015 dans lequel il est énoncé : *Considérant qu'en l'absence de titre en attribuant la propriété aux propriétaires des parcelles en bordure desquelles il est édifié ou à des tiers, un mur situé à l'aplomb d'une voie publique et dont la présence évite la chute de matériaux qui pourraient provenir des fonds qui la surplombent doit être regardé comme un accessoire de la voie publique, même s'il a aussi pour fonction de maintenir les terres des parcelles qui la bordent.*

Il faut tout de même chercher à savoir qui a édifié le mur et pourquoi. S'il apparaissait que le mur a été construit par un propriétaire antérieur afin de retenir des terres qu'il a apportées afin de créer une terrasse, le mur vous appartiendrait et la charge de son entretien vous incomberait.

En ce cas, vous pourriez exiger de la personne publique qu'elle retire les terres qui bouchent les barbacanes.

Par **hub22**, le **04/03/2020** à **14:34**

Le mur a été probablement construit dans la 1ere moitié du 19ème siècle, voire même peut-être avant la révolution française.

Les titres de propriétés d'origine du terrain sont introuvables, donc difficile de dire dans quelles conditions le mur a été construit.

Cependant le mur fait à la fois office de mur de soutènement et de mur de clôture... il donne sur un parking, donc il protège le parking contre les éboulis.

La configuration du terrain est particulière très liée à l'histoire de la ville. Est-ce que ce mur a été construit avant ou après l'acquisition du terrain par la ville... difficile à savoir.

Le retrait des terres adossées au mur n'est plus vraiment d'actualité puisque celui-ci s'est effondré. Le budget étant hors de portée pour moi...la question que je me pose c'est qui reconstruit.

Par **nihilscio**, le **04/03/2020** à **17:25**

Difficile de vous en dire plus sur un forum. Il faudrait que vous rassembliez un maximum d'éléments en votre faveur et que vous vous fassiez conseiller par un avocat spécialisé en droit immobilier.

Par **hub22**, le **04/03/2020** à **17:47**

Effectivement

J'ai contacté un expert pour avancer sur le sujet. Suivant ses conclusions je me retourne vers l'assurance, la ville ou je reconstruis seul, mais à minima

merci

Par **talcoat**, le **11/03/2020** à **19:28**

Bonjour,

Le mur est à la charge de la collectivité locale, sauf si les propriétaires successifs ont apporté des modifications de nature à porter atteinte à sa solidité.

Par **hub22**, le **12/03/2020** à **12:11**

Je suis intéressé par cette interprétation :)

je rencontre la Mairie aujourd'hui pour discuter des "options" au sujet du mur.

Le mur existe depuis 200 ans environs, aucune modification depuis sa construction.

En revanche j'ai retrouvé des factures d'entretien de 1985, et j'ai moi-même fait refaire le couronnement il y 4 ans. Les seuls actions sur ce mur ont été de l'entretenir (consolidation)

De son cote la collectivité à aussi fait des actions ... mais de nature à le fragiliser. Adossement d'un talus de terre à la base du mur. Environ la moitié de la hauteur du soutènement : 1m à 1m50 sur les 3 m de haut qui soutiennent mon terrain.

Par **goofyto8**, le **12/03/2020** à **13:58**

bonjour,

[quote]

En revanche j'ai retrouvé des factures d'entretien de 1985, et j'ai moi-même fait refaire le couronnement il y 4 ans. Les seuls actions sur ce mur ont été de l'entretenir (consolidation)[/quote]

Votre intérêt n'est pas de vous prévaloir de ces factures, car cela inciterait la ville à se

decharger de la responsabilité de sa reconstruction, au motif que le mur est bien à vous.

[quote]

De son cote la collectivité à aussi fait des actions ... mais de nature à le fragiliser[/quote]

Il faudrait démontrer que l'amas de terre, au pied du mur, a provoqué son effondrement.

Mais, il apparait plus probable, que les assurances inclineront à démontrer, qu'au contraire, ce sont les infiltrations d' eau pluviale, sur votre parcelle qui ont endommagé le mur.

Par **talcoat**, le **12/03/2020** à **19:05**

NON.... le mur doit être considéré comme un accessoire nécessaire à la voirie communale.

Ainsi dans ces conditions, le mur de soutènement implanté sur une propriété privée et faisant l'objet de travaux privés, constitue bien un ouvrage public dont les désordres engagent par principe la responsabilité de la commune.

Celle-ci ne pourra s'en exonérer qu'en prouvant la faute du tiers victime ce qui ne semble pas le cas exposé puisque au contraire, les travaux entrepris sont des opérations d'entretien.

Par **hub22**, le **13/03/2020** à **09:00**

merci pour ces avis.

J'ai rencontré le responsable de l'urbanisme de la ville hier avec lequel j'ai abordé i) la question de l'appartenance du mur : il a été assez surpris, et ii) la question de l'ancrage d'un talus avec plantation d'arbustes et filet de rétention d'eau contre le mur... là il a été assez embarrassé. Je me dis donc que c'est plutôt la piste à suivre...

Quelle procédure dois-je suivre? Je préfère un accord amiable à un procès, mais je suis complètement néophyte sur ce domaine.

j'imagine que la ville est assurée. et son pouvoir de négociation avec les assurances est plus important que le mien.

Par **talcoat**, le **13/03/2020** à **18:51**

La commune est responsable et doit prendre en charge le sinistre.

Il faut rester ferme sur cette position et voir un élu, l'adjoint aux travaux ou mieux le maire en lui

opposant la jurisprudence constante sur le sujet - notement : CAA n°18MA01446 26 avril 2019.

Si ce n'est déjà fait, il faut en premier, par écrit, mettre en demeure la commune .d'effectuer les travaux de remise en état.

Si vous rencontrez de la mauvaise volonté de la part de la collectivité publique, demandez l'intervention du défenseur des droits....après c'est la procédure judiciaire.

Par **hub22**, le **16/03/2020** à **11:24**

je vais tenter .

J'ai vu un expert qui confirme que le talus a bouché les points de décompression du mur, ce qui a probablement entraîné son effondrement.

Pluies importantes depuis 6 mois, diluviennes le jour du sinistre et points de décompressions bouchés ...

Dès que j'ai le rapport de l'expert, j'adresse une lettre à la mairie et je tente en premier lieu un accord amiable. (quite à ce que je prenne en charge une partie des coûts)

Si pas d'accord, lettre d'avocat et saisi du tribunal compétent.

Est-ce que ça vous semble correcte?

Par **talcoat**, le **16/03/2020** à **19:23**

Au delà des considérations de l'expert sur le fait que les travaux de la commune peuvent être à la base du sinistre, il faut en premier lieu invoquer que le mur est une dépendance du domaine public et qu'à ce titre la commune en a la responsabilité (voir jurisprudence supra).

Les travaux sont une circonstance aggravante qui accentue cette responsabilité.

En aucun cas il n'est souhaitable de proposer un partage de frais.

Une lettre d'avocat aurait certainement un impact immédiat (choisir un spécialiste de droit public).

Cordialement