



Réfection mur de soutènement sous astreinte

Par **getchoo**, le **08/04/2020** à **12:50**

Bonjour,

La cour d'appel a récemment confirmé ma condamnation sous astreinte à la "réfection du mur" de soutènement qui sépare mon terrain de mon voisin (mon terrain surplombant le sien). Ce mur est effectivement très endommagé (dommages que j'imputais au défaut d'entretien de la végétation de son terrain), créant un danger de chute de pierre, et de glissement de mon terrain sur celui de mon voisin.

J'ai donc engagé les démarches pour obtenir des devis mais devant le coût exorbitant de la réfection à l'identique (mur en pierres sèches), je préférerais supprimer le mur de soutènement, et terrasser mon terrain pour créer un mur végétal à 45°, dans les règles de l'art, venant dorénavant affleurer avec le terrain de mon voisin. Cela permettrait de réduire considérablement le coût de l'opération, et de solutionner définitivement le problème de surplomb et d'entretien d'un tel mur.

Alerté par mon avocat sur le fait que le jugement rendu imposait une "réfection du mur", et que je m'exposais à la liquidation de l'astreinte, j'ai proposé le choix suivant à la partie adverse pour compléter le mur végétal :

- réaliser un mur (simple et non plus de soutènement) de séparation en parpaings, pour "coller" à l'arrêt de la cour,
- réaliser une simple clôture séparative, permettant à mon voisin de profiter d'une vue sur un mur végétal plutôt que sur un mur en parpaings.

La partie adverse refuse en bloc et réclame une réfection du mur "à l'identique". Il me semble que cette interprétation du jugement est abusive, puisque la motivation du tribunal était bien de parer au danger et risque de glissement de terrain créé par ce mur en l'état, or ma solution de mur végétal répond parfaitement à cette problématique. En exagérant, je me demande s'il

ne faudrait pas aussi que chaque pierre soit remise exactement à la place où elle était auparavant ?

Pourriez-vous m'apporter votre avis sur cette situation ? Puis-je saisir le juge de l'exécution pour faire valider la solution que je propose avant réalisation et ainsi me protéger d'une liquidation d'astreinte ?

Vous remerciant par avance pour vos réponses.

Par **morobar**, le **08/04/2020** à **16:55**

Bonjour,

* Vous avez fait l'objet de démarches par votre voisin, démarches restées vaines.

* vous avez été condamné en première instance, en vain pour éclairer la situation

* la cour d'appel confirme le jugement net décide d'une astreinte.

Tout cela a duré des années.

ET maintenant vous trouvez une solution économique et vous jugez abusive la position de votre adversaire.

L'astreinte va être liquidée car le JEX ne peut pas remettre en cause l'arrêt d'appel.

Par **getchoo**, le **09/04/2020** à **00:52**

Que de suppositions sur une affaire dont vous ne savez rien. Et pour cause puisque je posais une question technique qui ne méritait pas que j'en refasse tout l'historique, n'imaginant pas devoir me justifier sur le fond, et vous vous permettez de juger du bien fondé de mon questionnement ?

Savez-vous que la justice est rendue par des hommes, par définition faillibles, et que quand bien même j'ai été condamné en première instance, quand bien même cette condamnation a été confirmée en appel, je n'en reste pas moins avoir des droits ?

Qui vous a dit que mon voisin avait réalisé des "démarches restées vaines" ? Que savez-vous des raisons qui m'ont amené à faire appel quand bien même celles-ci n'ont pas été entendues par la cour d'appel ?

Au départ, c'est moi qui ait attaqué mon voisin, pour défaut d'entretien de la végétation (ronces, orties, arbres...) qui débordait sur mon terrain sur plus de 3 m, et 5 m en hauteur. Son terrain est une propriété non constructible en friche d'environ 500 m² enclavée entre 4 autres propriétés, sans accès par véhicule, et sur laquelle nous n'avons jamais vu personne depuis l'achat de ma maison, il y a 15 ans. Le propriétaire habite à plusieurs centaines de km.

Le défaut d'entretien provoquait humidité, défaut d'ensoleillement (plein sud), et abritait de nombreuses vermines (rats, serpents...). Un des autres voisins (le maire du village) et moi-même, avons tenté de contacter cette personne à de nombreuses reprises pour lui rappeler cette obligation d'entretien, sans réponse, avant que je me décide à l'attaquer pour que les choses bougent, et enfin pouvoir profiter de cette partie de mon terrain (je suis passionné de jardin).

En première instance, sous la pression, le propriétaire s'est décidé à entretenir sur 3 m tout autour de sa propriété, et c'est à ce moment qu'on a pu constater que mon mur était endommagé (il était impossible d'accéder ou de voir quoi que ce soit auparavant). Sans doute par dépit, il a alors profité de la procédure pour m'attaquer en retour, invoquant le danger provoqué par l'état du mur, notamment de chute de pierre (sur un terrain où il ne vient jamais). Le tribunal a alors jugé qu'il avait réalisé l'entretien et que donc il n'était redevable de rien (d'autant plus qu'il n'avait racheté le terrain que récemment à une SCI familiale dont il faisait partie, donc non responsable du passif), mais que par contre je devais restaurer mon mur.

J'ai donc fait appel à un artisan pour faire chiffrer la réfection. Mais lorsqu'il a constaté la situation, il a décliné invoquant :

- le fait que, la végétation ayant repoussé, il fallait à nouveau la nettoyer avant d'intervenir,
- la présence d'une souche d'arbre resté fichée dans mon mur depuis la base, et rendant impossible la réfection en l'état.

De plus, il m'a assuré que les dommages sur mon mur étaient clairement le fait de la végétation laissée à l'abandon depuis tant d'années sur le terrain voisin. Il m'a rédigé une attestation reprenant toutes ces informations, et fort de celle-ci, j'ai donc fait appel de la décision du tribunal, soutenu par mon avocat en ce sens, qui ne comprenait déjà pas la décision de première instance.

Je n'imaginai effectivement pas devoir assumer cette réfection, et j'avoue ne pas avoir cherché plus loin pour en connaître le coût, ou les autres solutions potentielles. Contre toute attente, la décision d'appel a confirmé le premier jugement, sans tenir compte de l'attestation fournie et sans pour autant requérir de nouvelle expertise.

J'ai très mal accueilli cette décision, mais aujourd'hui, je souhaite en terminer avec tout ça. Pour autant, passionné de jardin, j'ai pensé à cette solution de mur végétal qui me permettrait à la fois de profiter de cette nouvelle exposition disponible plein sud (mon problème au départ), en plus de limiter les coûts de l'intervention. Ce qui est fou dans cette décision, c'est que quand bien même une autre solution qui ne concerne que mon propre terrain est possible, je suis obligé de réparer à l'identique.. Et pour extrapoler, imaginons que je fasse refaire le mur comme le tribunal me l'impose, pourrais-je un jour le faire détruire pour le remplacer par un mur végétal ? Quand ? J'ai vraiment l'impression que mon voisin a pris le contrôle de mon terrain.

Mais bien sûr, vu votre ton vindicatif, vous aviez déjà deviné tout cela.

Par Tisuisse, le 09/04/2020 à 08:45

Bonjour,

Vous êtes ici sur un forum juridique et la réponse ne peut être que juridique, peu importe la genèse ainsi que les tenants et aboutissants de votre affaire, d'où la réponse du juriste Morobar. C'est ainsi, c'est dur mais c'est la loi. Donc, non, ne prenez pas ombrage de son intervention. Sed lex, dura lex.

Par **Bibi_retour**, le **09/04/2020** à **09:34**

Bonjour,

Vous précisez que la CA confirme une décision de réfection du mur sous astreinte. Vous avez proposé une solution différente à votre voisin. Or il a refusé, ce qui est son droit, et comme une décision de justice a été rendue vous n'avez pas le choix : vous devez l'appliquer.

Par **talcoat**, le **09/04/2020** à **15:08**

Bonjour,

Est-il possible que l'avocat n'ait pas géré au mieux cette affaire?

En effet, la confirmation en appel ne signifie pas que la Cour ne se soit pas fourvoyée...c'est pour cela qu'il existe la Cour de cassation.

Sans revenir sur l'historique de l'affaire, il aurait été utile de savoir si le mur constituait bien un mur de soutènement pour cause de remblais et non un mur de clôture !

Quant aux dégradations causées au mur, si leur origine est bien la végétation du terrain voisin, il y a une part de responsabilité à prendre en considération !! Que dit le rapport de l'expert judiciaire?

En tout état de cause, il faut lire en détail les attendus du jugement, mais une reconstruction du mur "à l'identique" n'implique pas qu'il soit réalisé dans les mêmes matériaux pour autant qu'il assure sa fonction de soutènement et soit réalisé dans les règles de l'art.

Par **getchoo**, le **10/04/2020** à **15:11**

Bonjour,

Je tiens à remercier ceux qui m'apportent leur avis technique avec bienveillance, et sans porter abusivement de jugement sur ma bonne volonté.

Je n'ai pas jugé bon de donner mon avis sur le travail de mon avocat ici, puisque ce n'est plus le sujet, mais effectivement, je suis passablement aigri de la manière dont il a traité le sujet, avec un relationnel très compliqué (me prenant toujours de haut, rechignant à expliciter ses propos...), de multiples erreurs au cours de la procédure et une méconnaissance persistante du dossier... J'ai perdu toute confiance dans son expertise. D'où ma recherche d'avis complémentaires.

Je ne veux pas polémiquer, aujourd'hui, je cherche surtout à clore cette affaire qui me pourrit la vie depuis des années.

Le mur a bien une fonction de soutènement. Mes terres sont situées à 1,60 m au dessus des terres de mon voisin, en limite de propriété. L'attestation déclarait clairement que les dégâts sur le mur était le fait du défaut d'entretien du terrain voisin depuis de nombreuses années. La partie adverse avait même demandé une expertise contradictoire sur ce sujet, ce que le tribunal a rejeté... Fort de ce rejet, j'étais à cette époque convaincu de gagner. Mais contre toute attente, la cour d'appel a déclaré dans son arrêt que les affirmations de l'attestation n'étaient pas suffisamment étayées pour prouver la responsabilité de mon voisin ! Et d'elle-même, elle a décidé que ça n'était pas le cas !

Encore une fois, je ne veux pas polémiquer plus... Il me faut avancer.

Mon voisin ayant refusé ma première proposition de mur végétal, j'ai décidé de me conformer précisément à l'arrêt de la cour d'appel et de procéder à la réfection du mur par mes propres moyens, en cette période de confinement, avec l'aide d'un ami retraité du secteur du bâtiment. J'ai donc chargé mon avocat d'informer mon voisin que je dois pouvoir accéder à son terrain pour débiter le chantier au plus tôt.

Mais là encore mon avocat me dit que c'est dangereux "techniquement et juridiquement" et qu'il vaudrait mieux que le travail soit réalisé par un professionnel !! J'ai l'impression que cette histoire va me rendre fou.

Qu'en pensez-vous ? Je comprends le risque technique que le mur ne soit pas réalisé dans les règles de l'art, mais quels pourraient être les risques juridiques ?

Vous en remerciant.

Par **Tisuisse**, le **10/04/2020** à **15:29**

Pourquoi vous passez par votre avocat pour demander à passer par les terres de votre voisin ? Vous avez un jugement, vous chargez un huissier de signaler (injonction) à votre voisin que les travaux débiteront tel jour, à telle heure, conformément aux dispositions du jugement et que ces travaux nécessiteront de passer aussi sur sa propriété. En effet, votre jugement, s'il exige la réfection du mur tel qu'il était avant, n'exige pas que cette réfection soit faite par un professionnel.

Par **amajuris**, le **10/04/2020** à **16:08**

bonjour,

pour passer sur la propriété d'autrui, je vous conseille d'obtenir l'autorisation du voisin dans le cadre du tour d'échelle en précisant la date et la durée des travaux.

un constat d'huissier avant et après les travaux est souvent utile surtout si vous êtes en conflit avec votre voisin.

salutations

Par **getchoo**, le **10/04/2020** à **16:20**

Bonjour,

En effet, après conseil pris auprès de mon avocat et de mon huissier, il apparaît qu'une première étape est d'informer la partie adverse par avocats interposés que les travaux débuteront le XX/XX/XXXX, et que pour ce faire l'accès au terrain est nécessaire.

Sans réponse rapide ou en cas de tergiversations, la seconde étape consistera à faire signaler cette information par injonction d'huissier.

Vous remerciant.

Par **amajuris**, le **10/04/2020** à **16:39**

ne pas oublier que le droit de propriété est un droit inviolable et sacré donc en cas de refus de vous laisser pénétrer chez lui, seul un juge pourra vous y autoriser pour réparer votre mure.

je ne comprends pas pour quoi le maire qui est un voisin, selon vos messages, n' a pas usé de son pouvoir pour contraindre le voisin à nettoyer son terrain.

voir ce lien :

<https://www.lagazettedescommunes.com/578018/terrains-en-friche-ce-que-peut-faire-le-maire/>

Par **getchoo**, le **10/04/2020** à **16:47**

[quote]

je ne comprends pas pour quoi le maire qui est un voisin, selon vos messages, n' a pas usé de son pouvoir pour contraindre le voisin à nettoyer son terrain.

[/quote]

Il l'a fait, par courrier personnel en tant que voisin, et par courrier officiel de la mairie... c'est toujours resté sans réponse. Il ne connaissait sûrement pas (et moi non plus) les termes de

l'article que vous citez.

On dit que nul n'est censé ignorer la loi, mais j'ai souvent pu constater que cette assertion, logique en théorie, est purement inapplicable dans les faits, quand bien même nous sommes à l'ère de la communication instantanée.

Par **talcoat**, le **10/04/2020** à **19:09**

Bonjour,

Laissons de côté les déconvenues de la procédure. Réaliser par vous-même le mur vous fait seulement porter la responsabilité entière de sa réalisation, sans pouvoir vous retourner en cas de malfaçons vers celle d'une entreprise.

Cependant, s'agissant d'un mur de seulement 1,60 m de haut, cela ne devrait pas poser de difficulté à un bricoleur ayant quand même la pratique de la maçonnerie...