



Exhaussement mur mitoyen et crepis

Par **jpftn**, le **20/04/2014 à 18:00**

Bonjour
Actuellement un muret de 80cm approx surmonte par un grillage et envahi de lierre et autre vegetation grimpante et invasive sur ma pelouse separe ma propriete de celle de mon voisin
Ai propose par lettre recommandee avec AR a mon voisin de faire exhausser ce muret. Celui ci me repond qu il ne participera pas aux frais de realisation et n en voit pas l utilite.
De plus il me demande qu en cas de realisation de ce projet je realise l enduite de cet exhaussement de son cote et cela a mes frais
Suis je dans l obligation d effectuer cette derniere operation a mes frais et selon quelle loi ?
Si dans l affirmative dois je aussi realiser l enduit sur la partie mitoyenne basse du muret qui est actuellement en parpaing brute des 2 cotes ?
Un enduite de base brute sans finition particuliere est elle envisageable dans le cas d obligation ?

Par **demorgan**, le **20/04/2014 à 18:44**

Bonjour,
Quelques infos pour défricher le sujet sur <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F2415.xhtml>
La question de l'enduit : selon ce que prévoit le PLU (contact du service urbanisme de votre mairie) ou le règlement de lotissement.

Par **jpftn**, le **22/04/2014 à 15:29**

Merci de votre reponse
Après contact avec service urbanisme de la mairie il n y a aucun PLU sur notre viller
Puis je donc commencer les travaux et ne pas enduire la partie de l exhaussement situe cote voisin
Pour info le muret mitoyen d approx 80cm n a jamais ete

enduit depuis une sa mise en place il y a.....30ans approx
Info sup la construction de l
exhaussement serait effectuee sur la largeur totale du mur mitoyen
Cet exhaussement sera t
il en totalite ma propriete et le voisin pourra t il par lui meme sans autorisation appliquer une
enduit ou pendre les parpaings?

Par **alterego**, le **22/04/2014 à 19:21**

Bonjour,
Avant de vous répondre plus avant, je souhaiterais que
- vous confirmiez que le mur est réellement mitoyen, c'est à dire à cheval sur chacune des deux parcelles,
- de quelle parcelle proviennent lierre et végétation grimpante qualifiée d'invasive.
Cordialement

Par **demorgan**, le **23/04/2014 à 00:12**

Bonjour,
S'il s'agit bien d'un mur mitoyen, l'article 658 du code civil vous permet de réaliser cet exhaussement : « *Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen ; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement et les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune ; il doit en outre payer seul les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à l'exhaussement et rembourser au propriétaire voisin toutes les dépenses rendues nécessaires à ce dernier par l'exhaussement.* »
Cet exhaussement est possible, à fortiori, pour le propriétaire s'il s'agit d'un mur privatif.
Sous réserve dans les deux cas du respect des règles particulières en matière d'urbanisme ou de lotissement...
La question du crépi ... en l'absence de PLU ou de POS dans la commune, ce sont en principe les règles nationales d'urbanisme qui trouvent à s'appliquer. L'article R111-23 du code de l'urbanisme dispose que « *Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.* ». Difficile d'apprécier la portée précise de ces dispositions qui n'ont pas fait l'objet d'une jurisprudence abondante.
Indépendamment de ce point de droit, qui pourrait permettre à votre voisin de vous obliger à faire crépir le coté de l'exhaussement du mur donnant sur sa propriété, il serait sans doute préférable de le faire spontanément. Ce n'est évidemment guère agréable d'avoir face à ses fenêtres un mur de parpaings bruts de 1,80 ou 2 m de hauteur, alors que l'édification même d'un tel mur est souvent ressentie comme une forme d'agression.

Par **jpftn**, le **24/04/2014 à 09:57**

Faire des travaux d amelioration de sa propriete et que ce voisin qui n est de plus pas tres sympathique puisse beneficier des avantages a mes frais ?

Par **moisse**, le **24/04/2014 à 10:36**

Bonsoir,
En tout état de cause vous devrez déposer un DP avant ces travaux, et vous aurez, selon la nature des matériaux des obligations différentes.
Ici, lorsque le parpaing est autorisé

en séparatif (ce n'est pas toujours le cas), l'obligation d'enduire les 2 cotés est indiquée lors de la délivrance de l'autorisation.

Par **jpftn**, le **25/04/2014 à 18:21**

Merci pour vos reponses et je crois selon les reposes et mes contacts en mairie que tout est different selon le lieu. J en resterai larnPayer l enduit du cote d un voisin pour qu il benifie d une amelioration de son cadre de vie????? Il en est hors question
Si deja ce Mr etait une personne agreable a vivre et qui respectait deja son voisinage en ne me deposant pas ses branchages copes de 2 a 3 m3 sur le parking et le long de mon mur alors qu il pouvait le faire devant chez lui !!!! S il n utilisait pas la poubelle des ordures menageres pour y déposer ses herbes de tonte de pelouse !!!! Alors non je ne vais pas investir pour des gens qui n en valent pas la peine
Pauvre France ou cas tu ?????
J irai investir ailleurs

Par **Lag0**, le **26/04/2014 à 10:41**

Bonjour,
[citation]Pauvre France ou vas tu ????? [/citation]
On pourrait vous retourner la question !
Vous souhaitez unilatéralement exhausser le mur mitoyen. Votre voisin ne le souhaite pas.
Vous pouvez donc le faire mais uniquement à vos frais, ceci contre la volonté du voisin.
Et en plus, vous voudriez lui laisser un ouvrage non terminé et esthétiquement discutable de son côté !