



Lettre d'information N°9

Murs de soutènement :

M. Franck Mustière, nouvel adhérent à notre association dont les parents sont propriétaires du manoir de La Rimbert à Saint Front, membres de notre association de la première heure, nous présente ci-après un inventaire des jurisprudences en matière de gestion de la propriété des murs de soutènement. Ce sujet faisant partie de nombreuses préoccupations des citadins du haut de ville et de certains de nos adhérents.

« En ce qui concerne les murs de soutènement, le Code Civil est muet et c'est donc la jurisprudence qui, les concernant, a instauré de longue date une présomption de non-mitoyenneté.

Parmi les nombreuses décisions rendues, on peut citer le Jugement du Tribunal de Grande Instance de TOURS en date du 10 juillet 1980 et l'Arrêt de la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation en date du 15 juin 1994 n°92-13487 selon lesquels :

Les murs de soutènement doivent être présumés appartenir à celui dont ils soutiennent les terres et qui en profite.

La cour de Cassation précisant, dans l'arrêt précité de 1994 :

Un mur de soutènement n'est pas un mur de clôture et, par conséquent, ne peut être considéré comme un mur mitoyen.

On peut se référer également à un autre Arrêt n° 03-15.541 du 8 décembre 2004 dans lequel la Cour de Cassation, après avoir constaté l'**absence de titre** permettant d'établir le caractère privatif ou mitoyen du mur, et relevé que le **profil des terrains et la présence de deux rangées de barbicanes** (orifices pratiqués dans le mur servant à l'écoulement des eaux pluviales), a considéré qu'il fallait retenir que **ce mur remplissait une fonction de soutènement** des terres de la propriété située en surplomb et que sa **faible hauteur du côté des fonds supérieur** lui enlevait tout aspect de mur de clôture. La Haute Juridiction a jugé que ceci suffisait à déduire que **ce mur appartenait exclusivement au propriétaire du terrain situé en surplomb.**



Cette jurisprudence a été réaffirmée par la Cour de Cassation, 3ème chambre civile, dans un arrêt du 12 novembre 2008 (n°07-19035).

Plus récemment, dans un arrêt du 15 septembre 2015 (n°12-25911) La 3ème chambre civile a retenu la propriété exclusive d'un mur au profit du terrain en surplomb alors qu'initialement, d'après les titres de propriété, le mur séparant les deux terrains était qualifié de mitoyen.

En effet, dans ce cas d'espèce, le propriétaire du terrain en surplomb avait procédé à des remblais pour assurer l'horizontalité de son terrain précédemment en pente, ce qui l'avait contraint à transformer le mur séparatif pour que celui-ci assure à l'avenir la fonction de retenue des terres.

Compte-tenu de ces précisions, **sous réserve de vérification que votre titre de propriété ne qualifie pas de mitoyen le mur qui vous sépare de votre voisin, il résulte de la jurisprudence bien établie que ce mur appartient exclusivement à votre voisin dont le terrain surplombe le vôtre.**

Dans ces conditions, c'est à votre voisin qu'incombe la charge de l'entretien et des réparations du mur endommagé. »

Ce troisième volet complète les articles écrit par Me Meyer relatif à la propriété et les articles du conseil des géomètres en matière de limite de propriété.

Quelles sont donc les précautions à prendre lors de l'achat d'une propriété ou lors de travaux d'entretien ou de rénovation ?

- Contactez les services de l'urbanisme de la commune qui vous renseignera sur la faisabilité de votre projet ainsi que ces implications administratives et de voisinage.
- Reprenez contact avec votre notaire pour vous faire expliquer plus amplement le contenu de votre acte de propriété.
- Si vous avez des doutes ou questionnement non résolu par votre notaire (limite de propriété), n'hésitez pas à contacter un géomètre qui fera avec vous un point sur vos questions de voisinage.



Visite de la tour de la poterne :

Nous remercions M. & Mme Douettée de nous avoir ouvert leur porte et permis de prendre une photographie d'une pierre comportant une bouche à feu ainsi qu'une meurtrière, ensemble d'une seule pièce datée par Mme Baudry du XIII^{ième} siècle.



Cet équipement militaire défensif de l'époque permet d'ouvrir le feu parallèlement au rempart et aussi de défendre l'accès à la porte de la poterne.

Un auvent construit par le voisin et accolé à la tour, ne donne plus accès à cet élément architectural fort intéressant.



Appel à adhésion et cotisation :

Eh oui, nous fêtons notre première année d'existence

Nous vous invitons à renouveler votre adhésion à Domfront Patrimoine. Notre cotisation reste identique et son montant est de 15€ par personne.

**Nous vous invitons à adresser votre paiement par chèque à Domfront Patrimoine
5 rue des Fossés Plisson 61 700 Domfront en Poiraise.**

Domfront : Août 2020

Votre Président dévoué,