juristudiant
forum des étudiants en droit

Avis sur cas pratique

Par **lemona23**, le **13/05/2016** à **22:15**

Bonsoir je ne demande pas de réponse je vous montre mon cas pratique de droit des biens de 1ere année et je voudrais savoir si cela vous semble correct ? si j'ai bien appliqué la méthodologie du cas pratique ? mercii beaucoup je suis ouverte à toute critiques ! bonne soirée ! (je précise que je suis en L 1 et les fautes d'orthographes c'est que j'ai écris vite c'est surtout le raisonnement et la perspicacité des arguments que je souhaite que l'on me reprenne

Cas pratique / monsieur A et B sont voisins . les jardins de leurs maisons sont contigus , et depuis des lustres ne sont separés par aucun obstacle naturel (haies , buissons) ou artificiel (mur cloture etc). Mais cette année monsieur B a decidé d'en finir et a decidé de construire un mur entre les deux fonds . Monsieur A s'y oppose invoquant le fait qu'il voudrait garder cet espace ouvert et qu'il apprecie grandement la vue.Vue qu'il a depuis son bureau sur le jardin fleuri de Monsieur B

Question 1) Monsieur A peut il s'opposer a la création d'un mur question 2) si Monsieur B créer son mur ou le placerait-il ? Question 3) qui en serait le propriétaire selon les différents cas de figure envisageable ? question 4)Monsieur B aimerait partager les frais d'entretien avec Monsieur A est ce possible ?

Ma reponse : TD Civil : Séance 20 : voisinage et servitude

Cas pratique : 2 Voisins possèdent deux fonds de propriété contigus, qui permettent droit de passages et de vue. Ces deux voisins empiètent l'un sur l'autre sur leurs fonds respectifs. Monsieur B souhaite afin de préserver son intimité, délimiter son fond par le biais d'une construction d'un mur. Ce mur permettrait de délimiter leurs terrains et juridiquement de s'assurer leur droit de propriété. Monsieur A s'oppose à cette construction murale pour motif que ce mur ne lui permettrait pas de jouir de tout les bénéfices du jardin de son voisin. Afin de séparer les deux jardins il faut construire un mur c'est ainsi que l'on ce pose plusieurs interrogations. D'une part il faut pouvoir délimiter le terrain afin de ne pas empiéter sur les droits de son voisin et de ne pas provoquer de trouble du voisinage. D'autre part , si le mur ce construit a qui appartient t'il Qui héritera d'une privatisation du mur ou s'agiterais t'il d'un mur a caractère mitoyen , après construction du mur quels seront les devoirs à l'égard des ayants propriétaires , quels sont leurs obligations ,. Enfin par la suite on peut ce demander en cas de conflits de voisinage quels seront les conséquences pour les propriétaires , et les actions des

juges ,

1) Un voisin souhaite construire un mur entre les deux fonds, son voisin est gêné par la situation. Monsieur A peut il empêcher la construction du mur ,

A) Monsieur A a t'il le droit de construire un mur ,

Selon l'article 544 : « La propriété est le droit de jouir et disposer de choses de la manière la plus absolue …) pourvu qu'on en fasse pas usage prohibés par la loi »

Selon l'article 646 du Code civil : « Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës » Le bornage a pour effet de délimiter deux fonds. L'action d'abornement constitue un droit pour le propriétaire, qui envisage de séparer deux fonds .Le bornement d'un terrain constitue la base de la construction d'un mur ou d 'une clôture. Le voisin peut contraindre son autre voisin a borner son terrain même s'il ne souhaite pas une construction murale.
L'Article 647 du Code civil dispose : « tout propriétaire peut clore son héritage sauf exception à l'article 682 » cet article mentionne que chaque propriétaire est dans son droit lorsqu'il souhaite clore son fond. L 'exception concerne les servitudes et abus de droits .
Article 663 du Code civil dispose : « «Chacun peut contraindre son voisin , dans les villes et faubourg , à contribuer aux constructions et réparations de la clôture faisant séparation de leurs maison , cour jardin(…) dites villes et faubourg » Cet article fait référence aux propriétaire de biens immobilier dans les villes et faubourg, si ces voisins figurent dans cet environnement , l'article s'appliquent a eux.

B) A quel conditions Monsieur B peut 'il s'opposer a cette construction murale,

Selon l'article 653 : « tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge (…) est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire » ,Si Monsieur A souhaite empêcher la construction d'un mur , il peut acquérir la mitoyenneté exercer une action en destruction du mur ; a cet effet , il aura un droit dessus de limiter la hauteur du mur , de protéger ses droits sous réserve que la construction du mur a lieu. Il peut prévaloir son droit a la mitoyenneté .
S la construction du mur ce fait a cheval de la ligne séparative (exercé par le bornage) , Monsieur A acquière la propriété du mur par mitoyenneté forcé et les juges peuvent ordonner destruction de la clôture .

Monsieur A peut empêcher la construction du mur en cas de servitudes .

En cas d'enclave, de droit de passage , l'article 682 dispose : « Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issues (…) est fondé a réclamé sur les fonds de ses voisins un passage suffisant … » Si monsieur B souhaite construire son mur , il devra prendre en compte l'enclave présumé de son voisin . La construction d'une clôture devra prendre en compte droit de passage de son voisin. Selon la Cour de Cass 14 janvier 1963 « les juges du fond ont l'obligation d'ordonner la démolition des ouvrages empêchant ou gênant la servitude du voisin» selon un arrêt de l'a cour d'appel du 10 mai 1996 ; il est interdit de clore , d'emmurer une servitude passage.

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

SERVITUDE DE VUE

Autre limite à la construction d'une clôture : le trouble du voisinage : Dans l'arrêt Clément Bayard du 8 Aout 1815 : « le droit de ce clore ne doit permettre un abus de droit »

En l'espèce , chaque propriétaire a le droit de jouir de la manière absolu dans ce cas précis , Monsieur B dans son droit de clore son terrain par un emmurement. Cependant afin de ne pas chevaucher le fond de son voisin , Monsieur B doit exercer une action en bornage, auprès du tribunal d'Instance. Qui va selon les modalités faire appelle à un géomètre expert qui dressera un procès verbal de bornage. Ensuite le terrain ce verra « aborner » , et s'en suivra la création d'une ligne séparative auquel la future clôture devra correspondre. L'article 646 contraint le voisin (Monsieur A en l'espèce) de borner son terrain même si ce dernier s'oppose a un éventuel emmurement.. L'article 647 apporte des précisions quand aux conditions du propriétaire de clôturer son terrain , en l'espèce Monsieur A ne peut s'opposer à ce droit. De même pour l'article 663 qui permet de contraindre son voisin a la construction d'une clôture lorsque que l'on ce trouve en situation de villes et de faubourg ,. En l'espèce les faits ne précisent pas l'environnement de Monsieur A et B .L'article 653 apporte des précisions a la qualité de monsieur A qui dispose que s'il acquiert la mitoyenneté il aura des droits partagés sur le mur de son voisin , cela peut limiter sa « frustration » de voir un mur s'ériger autour de sa propriété , son droit a la mitoyenneté est un droit dont il peu se prévaloir.

Monsieur A peut empêcher la construction d'un mur en cas de servitudes présumés . En l'espèce si monsieur B va au bout de sa construction murale , il devra prendre en compte le droit de passage de son voisin. Si ce droit n'est pas respecté, il y a servitude de passage, la construction de la clôture devra établir des conditions plus restrictives. La jurisprudence affirme l'interdit de clore (1 mai 1996) en cas de servitudes et selon la cour de cass 14 janvier 1963 « d'ordonner la destruction des ouvrages (en l'espèce le futur mur de monsieur B) d'ouvrage empêchant ou gênant la servitude (de passage) .
Enfin , le l'abus de droit permet de « geler » le droit de jouir de sa propriété des lors qu'il y a attention de nuire à son voisin . si il y a trouble du voisinage , le droit de clore devient nul;

Monsieur A ne peut, sauf enclave, servitudes présumés s'opposer à la construction d'un mur .

2) Si monsieur B construit un mur ou devra il le placer ,

Monsieur B peut construire un mur a partir des délimitations lié au bornage,(article 646) l'article 646 du Code civil : « Tout propriétaire peut obliger son voisin au bornage de leurs propriétés contiguës » Le bornage a pour effet de délimiter deux fonds. L'action d'abornement constitue un droit pour le propriétaire, qui envisage de séparer deux fonds.

En L'espèce , Si monsieur B souhaite construire son mur il devra le placer selon les conditions d'abornement prévu à cet effet. Le bornage ce fait par procès verbal d'abornement ou a l'amiable . Si son voisin , Monsieur A conteste ou souhaite re délimiter l'abornement , il devra ce rendre devant le tribunal d'Instance. Si le bornage constitue un préjudice pour monsieur ou s'il empiète , s'il est a cheval de la propriété de Monsieur A , il peut ce rendre devant un juge et prononcer destruction du mur.

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

3) qui sera propriétaire du mur

A) Comment définir la propriété d'un mur privatif

l'article 653 du code civil dispose : « Dans les villes et les campagnes , tout mur servant de séparation entre bâtiments ou entre cours , jardins (…) est présumé mitoyen . Cela veut dire que lors de la construction d'un mur , ce dernier sera présumé mitoyen jusqu'à preuve du contraire. La preuve du contraire étant la privatisation d'un mur par son propriétaire . si le mur de celui qui engage une construction a un caractère privatif , alors elle appartient exclusivement a son propriétaire. Et son voisin n'aura, pas de droit dessus. Le voisin en cas de construction d'un mur privatif n'aura pas droit d'y adosser des constructions ni remblai de terre etc sauf en cas de mitoyenneté par prescription.

En l'espèce si Monsieur B est propriétaire d'un mur privatif , il sera le seul propriétaire , Monsieur A aura interdiction d'y adosser des constructions ou de procéder a des exhaussements Réciproquement c'est monsieur B qui aura charge exclusif d'entretien

B) Quels sont les effets d'un mur mitoyen sur un propriétaire ,

La chambre des requêtes du 25 Avril 1988 a constaté que selon certaines caractéristiques un mur était mitoyen . On parle de présomption de mitoyenneté La cour de cassation du 27 février 1957 explique qu'en cas de mur édifié en biais par rapport a la ligne séparative , ce sont aux juges du fond de considérer la mitoyenneté d'un mur. La mitoyenneté du mur s'acquiert par prescription ou par convention mais aussi par décisions judiciaire (cession forcé , acquisition forcé)
Selon cour de cassation 8 décembre 1971 : « le fait d'appuyer une construction contre un mur constitue un acte de possession caractérise (…) le maitien de cette situation pendant 30 ans peut donner lieu à acquisition de la mitoyenneté par prescription »

Pour savoir a qui appartient la propriété du futur mur il faut d'abord présumer si la construction n'est pas « a cheval » c'est a dire sur la ligne séparative c'est une acquisition forcé de la mitoyenneté si c'et le cas le voisin accèdera la mitoyenneté de ce mur . (arrêt du 9 octobre 1963) : « un mur bâti par un seul propriétaire de part et d'autre de la limite des deux héritages dans une ville à dans son origine vocation à la mitoyenneté »

Selon l'arrêt de la cour de cass 25 octobre 1983 : «
le futur propriétaire du mur privatif ne peut contraindre son voisin ni a acquérir la propriété ni participer aux frais de sa reconstruction »
Un voisin s'il el souhaite n'est pas obligé de ce voir acquérir la propriété du mur de son voisin. L'article 661 dispose : « « tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen (…) la dépense que le mur a couté est estimée a la date de l'acquisition de sa mitoyenneté ». Selon cet article , la mitoyenneté peut ce faire par cession forcé des lors que le voisin peut obliger son voisin a lui céder sa mitoyenneté du mur privatif qui sépare leur propriété .

l'article 663 dispose : « « chacun peut contraindre son voisin dans les villes et faubourg (…) cet article fait referee au caractère de « force » situé dans les villes ; Le principe d e clôture ou emmurement est obligatoire dans les villes et Faubourg. L'on est dans un cas d' acquisition forcé)

Dans un arrêt de la chambre des requêtes du 9 mai 1939 : « par le seul fait qu'il appuyait sa construction sur le mur séparatif de l'immeuble voisin , Germonty pouvait être contraint à

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

payer le montant de sa part de mitoyenneté » Cet arrêt démontre que lorsque un voisin utilise le mur privatif contigu de son voisin comme d'un support afin d'y apposer des adossements il est forcé d'y acquérir la mitoyenneté et d'y payer sa part de mitoyenneté en vertu de l'article 663.
L'adossement irrégulier peut conduire le juge va démolir les constructions irrégulières .

En cas de mitoyenneté du mur , a quel moment le mur peut 'ill être detruit ,

Dans un Arrêt du 3 octobre 1974 : « il appartient aux juge du fond d'apprécier souveraienement s'il convient ou non d'apprecier la destruction des ouvrages , par applicationd e la'articiel 662 du code civil).Une dame avait procedé a l'elevation de son mur mitoyen , ses travaux avaient empitieté de 15 cm le mur du voisin et diminuait l'eclairement d eleur vue et augementeait l'humidité de leur jardin. Les juges ont refusé d'ordonne rla destructu-ion etc e sotn borné a accordé des dommages et interets. Dans un arret d 19 Juin 1973 : l'un des coproprietaire avait percé des ouvertures dans le mur mitoyen installé un dispotif de ventilation et un competru electrique. La juge a ordonné destruction des dispotifis. Le juge selon sa decision peut ordonner une modification une dsetrcution ou des dommages et inetret . Lorsqu'un voisin construit irreguliermenetdes ouvrages sur une mur miyoyen .

d) Monsieur B souhaite faire participerMonsieur aux charges d'entretien du mur

l'article 667 dispose : « la cloture mitoyenne doit etre entretenue a frais communs , mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renoncant à la mitoyenneté » en cas de mitoyonneté du mur les frai d'entretien sont a frais communs. Article 655 « La reparation et la construction du mur mitoyen sont à la charge de tous ceux qui y ont droit »Article 656 : « Cepdeant tout proprietair ed'un mur mitoyen peut ce dispenser de contribuer aux reparations (…) en abandonnemet le droit de mitoyenneté Article 658 « tout coproprietaire peut faire exhausser le mur mitoyen (…)il doit en outre payer les frais d'entretien de la partie commune du mur dus à'exhaussement » Si l'un des voisins decide d'exhausser son mur il doti lu i seul payer frais d'entretien Artcile 659 apporte une precision » Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement , celui qui veut l'hexausser doit le faire construire en entier a ses frais »Dans un arret de la cour de cassation du 21 decmebre 188 : « le proprietaire d'un mur mitoyen devant supporter seul les frais de reparations de ce mur lorsque les reparations sont rendus necessaire par son fait »Dans cet arret , un coproprietaire a demoli son immeuble ce quia entrainé uen humidification du mur mitoyen , l'habitation du voisn demeurant invivable , le coproprietaire auteur de la destruction etait responsable de tout dommages.Dans una rret du 3 decembre 1964 : modification des cheminées causé par l'exhaussement du voisin a causé des degats pour le co proprietaire ce qui a inclut dans les dpenses de l'exhaussement , les depenses du prejudice de-u coproprietaire du mur mioyen.

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés

e) Quels sont les moyens qui permettent a un voisin de proteger les vues d'un voisn contigu ,
A) Les droits et devoirs du voisin

L'article 678 et 679 du code civil dispose : « On ne peut avoir de vues droites ou fenetre d'aspect , ni balcons ou semblables(…)s'il n'ya 19 decimetres de distance » . L'arret de la cour de cassation du 6 decmbre 1965 : » il ya vue lorsque l'indiscretion est psshible »

Copyright © 2024 Juristudiant.com - Tous droits réservés