



## Droit de passage ou non ?

Par **Visiteur**, le **08/07/2015** à **20:09**

Bonjour,

Il y a 3 ans, lors de la construction de notre maison, notre cour se retrouvant au final (cause configuration terrain) plus haute de 1,50 m que le chemin d'accès de notre voisin à sa maison, nous envisagions la construction d'un mur, tout au long, justement du chemin d'accès de notre voisin pour éviter des éboulements de terre.

Le maire nous a alors conseillé de faire en sorte que ce mur soit mitoyen, nous avons alors signé des documents officiels en mairie pour cela avec notre voisin.

Cela était sans compter sur la présence d'une source qui traverse notre terrain et bien entendu se dirige inlassablement sur le chemin d'accès de notre voisin au travers et par dessous le mur lui occasionnant de l'eau qui stagne donc des plaques de verglas l'hiver etc... Un drain a été posé mais la source passe bien où elle veut et donc nous n'arrivons pas à la capter.

De ce fait, le mur commence à se dégrader côté voisin, par infiltrations. J'ai recontacté l'entreprise de TP qui doit venir voir.

J'ai un doute, le mur étant mitoyen, je dois demander un droit de passage à mon voisin pour aller constater les dégâts ?

Je vous remercie.

PS : Le mur nous l'avons payé nous et en cas de futurs travaux de consolidation nous n'envisageons nullement de demander participation à notre voisin.

Par **moisse**, le **09/07/2015** à **08:40**

Bonjour,

Ce n'est pas un droit de passage que vous devez demander, mais une servitude d'échelle. L'idée du maire apparait farfelue, un mur de soutènement est rarement mitoyen. Il faudrait donc connaître la cause de ce conseil.

Par **alterego**, le **09/07/2015 à 09:34**

Bonjour,

Je partage la réponse de **moisse**.

Sur quels critères qualifiez vous ce mur de **mitoyen** ?

La source n'est pas née un beau matin de ces dernières années pour ne pas dire décennies.

L'entrepreneur soit, mais vous devez, avant tout, consulter votre avocat ainsi qu'un géologue quant à la source et les problèmes qu'elle vous pose, et un géomètre pour la mitoyenneté du mur.

Cordialement

Par **moisse**, le **09/07/2015 à 09:58**

Comme le dit @alterego, cette source n'est pas apparue brutalement, et coulait donc déjà avant la construction du mur vers le chemin de votre voisin.

Vous n'êtes pas responsable de l'écoulement naturel des eaux de ruissellement, uniquement de leur aggravation ou au contraire de leur rétention.(code civil art.640)

Par **alterego**, le **09/07/2015 à 16:02**

Les raisons de vous inviter à consulter votre avocat tiennent aux règles spéciales des eaux pluviales (art. 640 du Code Civil) et aux règles spéciales des eaux de source (art. 641, 642 et 643 du même Code). Elles relèvent des servitudes découlant de la situation des lieux.

Vous pouvez consulter les articles 640, 641, 642, 643 du Code Civil et comprendrez l'importance des trois intervenants cités précédemment.

La solution "y a qu'à..." n'a pas sa place.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **09/07/2015 à 17:15**

Re bonjour, Je viens de contacter la mairie, ceci est une affaire d'ordre privée. Toutefois la secrétaire de l'urbanisme a bien retrouvé notre dossier, le mur est confirmé comme étant mitoyen accompagné d'un courrier ou notre voisin a signé pour nous autoriser la construction de la sorte.

En résumé, l'entretien et les réparations lui incombent. Toutefois, nous ne sommes pas comme cela, nous souhaitons faire intervenir notre terrassier.

Donc la question se résume a : Doit on lui demander un service d'échelle pour dans un 1er temps aller juste constater les "dégâts" et le cas échéant lui redemander un service d'échelle en cas de travaux ou alors nous pouvons y aller franco puisque c'est nous qui payons et faisons réparer de manière courtoise, de notre plein gré ?

Notre voisin doit il être présent lors des travaux ?

Plus question de capter la source de toute manière cela est impossible, juste de faire des opérations de réparations du mur.

Vous remerciant,

Atchoum01

Par **moisse**, le **09/07/2015** à **17:38**

Bonjour,

[citation] ou alors nous pouvons y aller franco puisque c'est nous qui payons [/citation]

Et puis quoi encore ?

Il est chez lui, et vous voulez pénétrer chez lui sans lui demander son autorisation ?

Pour voir le problème nul besoin de tour d'échelle, il suffit de lui demander poliment, d'autant qu'en finalité il est censé être bénéficiaire des travaux de remise en état.

J'ai tout de même du mal à percevoir la situation exacte, quelqu'un a aggravé le dénivelé naturel soit en décaissant, soit en rehaussant.

Par **Visiteur**, le **09/07/2015** à **17:58**

Pourquoi : Et puis quoi encore ? je demande tout simplement. Je n'ai nullement affirmé vouloir pénétrer chez lui sans son autorisation, j'ai juste posé une question à ce propos.

Non personne n'a dégradé, c'est juste l'eau l'eau l'eau et encore l'eau qui s'infiltre au travers du mur et le détériore.

Les relations avec mon voisin sont bonnes (lui même étant dans le bâtiment) c'est lui qui n'est pas en bonnes relations avec notre terrassier car lui même est dans ce milieu donc notre terrassier est mauvais forcément (s'il était si mauvais que cela il ne travaillera pas pour le compte du plus gros installateur de portail du département, une réputation cela se défait très vite)! voici donc de quoi percevoir exactement la situation d'où mon questionnement car je veux bien re-payer pour faire les réparations qui ne m'incombent pas mais pas au prix d'une bagarre d'idiots. Donc si je pouvais éviter de les mettre en face l'un de l'autre.....

Par **moisse**, le **09/07/2015** à **19:06**

Bonsoir,

[citation]Je n'ai nullement affirmé vouloir pénétrer chez lui sans son autorisation, j'ai juste posé une question à ce propos.[/citation]

A rapprocher de:

[citation] ou alors nous pouvons y aller franco puisque c'est nous qui payons et faisons réparer de manière courtoise, de notre plein gré ? [/citation]

On ne vas pas s'éterniser là-dessus surtout si vous voulez restez en bons termes avec ce voisin.

J'ignore comment et pourquoi il a pu être convaincu de laisse construire un mur de soutènement en mitoyenneté.

Je ne vois, ceci dit, guère de solutions sinon de réparer régulièrement ce mur.

Mais vous pouvez aussi le percer régulièrement en limite de fondation pour laisser le passage naturel de l'eau.

Et aussi associer le voisin à la recherche de solutions s'il se considère bon spécialiste de la question.

Par **Visiteur**, le **09/07/2015** à **19:38**

Re bonsoir,

Tout simplement parce que justement ce voisin est connu de la commune et du lotissement pour être un élément comment dire enquiquineur... donc le Maire a anticipé d'éventuels conflits ultérieurs. Depuis ce passage mur mitoyen on a soupé aussi de la clôture, de l'entrée à goudronner donc si on est encore en bons termes, j'ai bien l'intention de nous lancer des fleurs (il est fâché avec les 2 autres voisins) car nous tempérons et exécutons (bêtement peut-être) pour que la situation calme perdure. Le Maire a voulu nous préserver connaissant l'individu.

Je viesn de retrouver le document signé par nos 2 parties sur l'accord et la nature de ces travaux ainsi que toutes les photos desdits travaux. C'est bien de la mitoyenneté.

Mais si je lui dis que c'est à lui d'entretenir, il va avoir un trou de mémoire et comme d'hab va se mettre à hurler....

Pour être tranquilles nous avons aussi fait planter nos haies en retrait de + de 80 cms de notre clôture pour justement se laisser un passage pour les tailler sans avoir besoin de nous rendre chez lui.

Je vais donc suivre votre conseil, lui en parler cordialement pour lui indiquer que nous aurons besoin d'accéder vers les "dégâts" pour envisager une éventuelle solution.

Bonne soirée à vous et merci.

Par **moisse**, le **10/07/2015** à **09:09**

Bonjour,

Mais ce que je ne comprends pas est votre sentiment de responsabilité quant au parcours de l'eau.

Elle n'aurait de sens que si votre action sur le niveau naturel a dévié le parcours de cette eau.

Par ailleurs il y a un vieux principe: plus on baisse son froc et plus c'est facile...Il y a donc un moment où ce voisin parait abuser de ce qu'il considère comme de la faiblesse et vous de la courtoisie.

Par **Visiteur**, le **10/07/2015** à **16:04**

Re,

Je crois que le sentiment de responsabilité s'est un peu transformé en sentiment de culpabilité car régulièrement il nous ne parle, que c'est pénible cette source, qu'il a glissé plusieurs fois cet hiver car cela a constitué des plaques de verglas etc... (je tiens à précisé d'autre part que le lotisseur lui a indiqué de faire un coffre récupérateur avec un seuil traversant son chemin pour que l'eau ne stagne plus et se dirige directement vers la noue. J'ai proposé l'achat des matériau il n'a pas voulu car il a "tout gratuit à son travail". " mois sont passés depuis.

Par contre nous n'avons en effet aucune responsabilité sur une quelconque déviation de cette eau, même si nous ne l'avons pas constaté lors de la construction, cette eau circule toujours au même endroit, avant par les roches, depuis 3 ans au travers du mur de soutènement sous les fondations.

Mais je pense qu'en effet il va falloir que je prenne un peu + d'assurance et arrêter de tout accepter pour garder une bonne entente (il a de jeunes enfants avec qui vraiment nous nous entendons bien aussi) même si cela nous pèserait de perdre de bons rapports de voisinage mais bon on ne peut pas continuer à être des vaches à lait non plus. Vous remerciant.

Par **moisse**, le **11/07/2015** à **10:22**

Alors vous vous référez au code civil en ses articles déjà cités, 640 et suivants.

Amicalement vous en avisez le voisin et l'invitez à chercher des solutions en commun et le cas échéant à frais communs, sous-entendant que vous ne pourrez que vous désintéresser de son problème, qu'il s'adresse à Dame Nature ou à un dieu quelconque s'il est croyant.

Par **Lag0**, le **11/07/2015** à **10:31**

[citation]Mais si je lui dis que c'est à lui d'entretenir, il va avoir un trou de mémoire et comme d'hab va se mettre à hurler.... [/citation]

Bonjour,

J'ai du mal à vous suivre !

Vous nous dites que ce mur est mitoyen, donc pourquoi nous dites-vous que c'est à lui de l'entretenir ?

Un mur mitoyen appartient aux deux voisins et c'est donc aux 2 voisins ensemble de l'entretenir.

Si le mur a besoin de réparations, ce n'est donc pas uniquement à votre voisin de payer, mais à vous deux.

Par **talcoat**, le **11/07/2015** à **11:44**

Bonjour,

Tout d'abord le mur de soutènement n'est pas un mur de clôture et ne peut être considéré au départ comme mitoyen.

Nous sommes en présence d'un mur mitoyen au sol mais privatif dans sa construction et pour le rendre mitoyen le propriétaire riverain a la possibilité de faire application de l'article 660 du Code civil, c.a.d ,racheter la mitoyenneté... dont sans doute il n'a que faire!

Si le mur se détériore, c'est qu'il a été mal construit en gênant l'écoulement naturel des eaux (absence sans doute de barbacanes).

En fait, le voisin a peut-être son caractère, mais il n'est pas sûr que "l'enquiquineur" soit celui qui est présenté comme tel.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **12/07/2015 à 20:10**

Merci tolcoat pour votre charmante réponse, mais je suis désolée de vous informer que ce mur est bien de clôture... aussi.

Mais vous avez raison je vais arrêter d'enquiquiner mon voisin en clôturant, goudronnant et taillant les haies à mes frais. C'est vrai que je dois bien être l'enquiquineuse rêvée de charmants voisins...comme vous.

En tout cas en écrivant sur ce site je n'en attendais pas d'être ainsi considérée, on se croirait sur les "réponses" des sites qui font le buzz avec le droit d'insulte. Cela s'est bien dégradé. Tout aussi cordialement.

Par **alterego**, le **12/07/2015 à 21:01**

Bonjour,

De clôture ne retire pas au mur son objet principal qui est de retenir les terres du fond supérieur, le vôtre.

L'insulte n'a pas cours sur ce site qui n'a pas, non plus, vocation à apporter systématiquement au visiteur la réponse qu'il souhaiterait lire quand ce n'est pas pour certain de nous la dicter.

Enfin, il est normal que le voisin vous laisse constater les dommages pour ne pas dire vous invite à le faire.

Cordialement

Par **Visiteur**, le **12/07/2015 à 21:58**

Merci alterego pour votre post modéré que j'apprécie. mais, pour une simple question sur une situation qui est compliquée à expliquer car il faut la vivre, avec tout ce qu'il y a derrière comme impact financier unilatéral antérieurs et encore futurs si nécessaire pour trouver une

solution bien que ce débours ne nous incombe pas puis tous les efforts constants malgré tout pour garder une bonne entente de voisinage, dure dure la réponse de talcoat. J'ai pas aimé du tout et j'ai demandé aux administrateurs de résilier mon abonnement au risque d'être en + de l'enquiquineuse ... la mauvaise joueuse, et bien tant pis.

Par **Lag0**, le **13/07/2015** à **07:42**

[citation]bien que ce débours ne nous incombe pas[/citation]

Bonjour,

Vous n'avez pas répondu à ma question plus haut et vous abordez encore ce point sans explications.

Qu'est-ce qui vous pousse à dire que la réparation de ce mur ne vous incombe pas et que c'est au voisin de payer puisque vous nous affirmez que c'est un mur mitoyen, donc à frais partagés pour l'entretien ?

Il semble y avoir une particularité dans votre situation que vous ne dites pas et qui la rend difficilement compréhensible.

Par **talcoat**, le **13/07/2015** à **11:47**

Bonjour,

Pour être clair, il n'y a nul propos insultant dans ma réponse mais une simple pirouette humoristique reprenant vos propos; mais il est manifeste que vous manquez sensiblement d'humour... et comme le précise très justement @Lag0, il semble exister un non dit dans cette affaire.

Quelque soit la dénomination, nous sommes bien en présence d'un mur mitoyen au sol mais privatif dans sa construction et pour mieux se prononcer, il conviendrait de connaître la convention de mitoyenneté établie avec le voisin.

Il n'en demeure pas moins que le mur vous profite en priorité, comme mur de soutènement, clôture (à préciser au plan technique) et qu'il génère bien un trouble de voisinage en perturbant l'écoulement naturel des eaux avec des conséquences décrites pour le "gentil" voisin, lequel s'est retrouvé on ne sait de quelle façon, contraint de signer ( de plus en mairie, dont ce n'est pas le rôle d'intervenir dans les rapports des tiers au plan civil) une reconnaissance de mitoyenneté dont il n'a que faire et à laquelle, d'ailleurs, il peut renoncer en vous laissant comme il paraîtrait normal l'intégralité des frais concernant l'entretien du mur.  
Cordialement

Par **alterego**, le **13/07/2015** à **13:29**

Bonjour,

Post modéré qui, compte tenu des informations dont nous disposons, ne m'empêche pas de penser que vous avez une part de responsabilité **quant à l'aggravation de la servitude** et de suspecter l'édile de s'être servi de vous pour régler des comptes avec le propriétaire du fond

inférieur dont la sociabilité et les humeurs sont sans rapport avec le litige.

Le mur est peut-être mitoyen mais **sa vocation principale est de soutenir vos terres**. Je vous cite "***pour éviter des éboulements de terre***".

Vous écrivez "***le mur commence à se dégrader côté voisin, par infiltrations***"[i], évidence même si on ne s'arrête qu'à la partie visible de ce dernier. Ce que vous avez constaté sur cette partie devrait vous inciter à constater l'état de la partie "invisible" contre laquelle s'appuie votre terrain.

Permettez-moi de penser que le mur est au moins tout autant dégradé de votre côté pour sa partie enterrée non visible dont la hauteur est approximativement d'un 1.50 m. A preuve du contraire, on peut penser que le mur constitue un obstacle à l'écoulement de l'eau de la source

Je rejoins la réponse de **talcoat** et pense que ce mur a probablement été construit sans étude préalable et en dépit du bon sens sans s'être préoccupé de l'écoulement de l'eau de l'eau source, voire à l'économie, au point de constituer un obstacle et y vois là la cause des dommages. Sous réserve.

Les choses ne sont pas aussi simples que vous le pensiez, courage, persévérance et patience vous seront nécessaires.

Tout ceci ne remet pas en cause votre bonne foi. Si la construction du mur a retardé les dommages, aujourd'hui il est certain qu'elle ne les a pas empêchés.

Cordialement