



A qui est ce mur séparatif ?

Par **providence18**, le 29/10/2019 à 17:20

Bonjour,

Nous sommes un lotissement privé, il existe un ancien mur séparatif entre la route communale et nos parties communes (il n'y a pas de trottoir) .

Aucune mention de l'existence de ce mur n'est précisée sur les actes de propriété, pas davantage sur la cession et remise des VRD à l'ASL.

Pour information, la partie haute du mur est recouverte de tuiles inclinées dont la pente est orientée du côté de la route communale .

Peut on nous en attribuer la propriété ?

Après plus de six mois d'interrogation auprès des services de la mairie "aucune réponse officielle".

Pouvez- vous me proposer quelques suggestions ?

Cordialement.

Par **nihilscio**, le 29/10/2019 à 19:54

Bonjour,

Vous pouvez demander un alignement individuel à la mairie.

Par **morobar**, le **31/10/2019** à **11:44**

Bonjour,

Un indicatyon peut être obtenue en consultant le cadastre et la strcure de la délimitation en dessin.

Mais l'orientattion des tuiles permet de penser que la propriété est celle de la commune.

==<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2415>

Toutefois, le mur n'est pas mitoyen s'il existe :

une pente unique à son sommet,
ou des tuiles ou corniches d'un seul côté.

Dans ces 2 cas, le mur est réputé appartenir exclusivement au propriétaire du côté duquel se trouve la pente, les tuiles ou les corniches.

La preuve de la non mitoyenneté peut également être apportée :

par un titre de propriété,
ou par prescription (si un seul des voisins entretient ou répare le mur pendant 30 ans, voire 10 ans si elle acquiert le bien de bonne foi et détient un juste titre).

==

code civil 654

Par **nihilscio**, le **31/10/2019** à **12:30**

Ce que vous dites est parfaitement exact s'il s'agit de deux propriétés privées. Cela pourrait s'appliquer à un mur de séparation entre une propriété privée et un chemin communal parce qu'un chemin communal est régi par le droit privé, mais il semble qu'il s'agisse plutôt de la limite entre une propriété privée et une voie appartenant au domaine public de la commune. Les règles sont alors différentes et il faut se référer au code de la voirie routière.

La limite du domaine public n'est pas déterminée par un bornage, de nature contractuelle, mais par un alignement, acte administratif unilatéral, qui constate la limite de fait de la voie qui peut différer de celle indiquée sur le cadastre.

L'alignement n'opère pas un transfert de propriété mais il établit tout de même une présomption de propriété. Il est plus vraisemblable que le mur ait été édifié pour protéger la propriété privée plutôt que la voie publique et l'inclinaison des tuiles pourrait s'expliquer par la volonté du propriétaire privé de tirer profit du fossé bordant la voie publique.

L'alignement individuel ne peut être refusé au propriétaire qui en fait la demande.

Par **morobar**, le **31/10/2019** à **16:15**

Je suis assez d'accord avec cette vision, d'autant que le reversement des eaux de pluie dans le domaine public n'est pas irrégulier.

Par **providence18**, le **01/11/2019** à **21:21**

Bonjour,

Pour être honnête, je voulais vous faire réagir sur l'absence de ce mur dans les actes notariés et sur sa forme, il y a bien une pente unique à son sommet.

Je pensais, avec ces détails, avoir une confirmation de votre part sur son appartenance (j'avais consulté le site *service public.fr*).

La réalité est, à la question "*qui est le propriétaire du mur*" posée en aout 2018 à la mairie, la réponse de celle-ci en mars 2019 fut la suivante "*concernant le mur de l'entrée du lotissement, à la lecture du cadastre, nous vous confirmons qu'il appartient à l'association syndicale libre du lotissement X....*" .

Je ne sais pas concrètement comment s'opère "l'alignement individuel", ni sur quels paramètres indiscutables il se référence ?.

En revanche j'exprime quelques doutes sur l'exactitude des annotations mentionnées au cadastre.

En effet, j'ai eu la désagréable surprise de découvrir sur mon terrain, une canalisation sauvage d'EU qui figurait également sur les plans en mairie. Le maître d'oeuvre qui avait en charge le lotissement est géomètre expert.

Dernier détail pour ce mur, à la création du lotissement en 2002, il faisait l'objet d'un "emplacement réservé pour voirie" qui depuis, malheureusement a été supprimé en 2018.

Je suis désolé MOROBAR, je n'ai pas compris le sens de votre dernière intervention.

Bien cordialement

A.D.

Par **morobar**, le **02/11/2019** à **16:51**

[quote]

Je suis désolé MOROBAR, je n'ai pas compris le sens de votre dernière intervention.

[/quote]

EN couvant le faitage d'un mur avec des tuiles orientés, on renvoie les eaux de pluie vers le fond voisin.

En séparatif de lots privés, c'est interdit. Mais il est autorisé de rejeter les eaux vers le domaine public (code civil 681)

Par **providence18**, le **03/11/2019** à **18:51**

Merci pour votre explication MOROBAR

Ce lundi nous avons une réunion en présence du maire, afin de présenter et argumenter sur les problèmes liés au lotissement . Cette rencontre nous apportera peut être les solutions souhaitées.

Je vous remercie ainsi que NIHILSCIO pour le temps que vous m'avez consacré.

Cordialement

A.D