



Mitoyenneté, droit de passage.

Par **Fredo67**, le **06/03/2018** à **17:30**

Bonjour.
Mon voisin a déposé un recours en justice à mon encontre.
Je ne pense en toute bonne foi pas être fautif si ce n'est par inadvertance.
J'ai entièrement refait la clôture séparative de nos deux terrains à mes frais.
Première doléance de la voisine : je ne respecte pas sur une longueur de 10m la mitoyenneté.
En effet, j'empiète de 15cm dans le premier mètre pour arriver au bout des 10m au respect de la mitoyenneté.
C'est exact, et je ne le conteste pas, j'ai mal suivi le bornage.
Cet ouvrage date de 2006 et est contesté aujourd'hui.
Entre nos deux maisons, une bande de terrain de 6m de large contre 1.5m pour ma voisine, nous sépare. En 1977, les anciens propriétaires de ma maison ont dû concéder à l'octroi d'une servitude : droit de passage, à ma voisine pour accéder au garage qu'elle a fait construire et qui était enclavé.
Je n'ai jamais contesté ce droit, même si le procédé ainsi que le jugement m'ont semblé injustes pour ces gens.
Toujours est-il, en 2014, sur cette bande de 6m, j'y ai coulé une dalle en béton. Sur cette dalle, la collecte de mes eaux de pluie est assurée par un caniveau que j'ai placé à cet effet. Cependant, malgré cela, une infime partie des écoulements arrive sur la partie voisine.
Pour pouvoir sortir de son garage qui se situe à 40cm en dessous du niveau de la rue, ma voisine doit « franchir » une légère surélévation avec son véhicule.
Ce sont les deuxième et troisième doléances.
Pour me défendre, je pourrais fournir des photos et vidéos prouvant que ma voisine peut très facilement circuler sur la servitude. Mais pour ce que j'ai pu en lire ces documents ne sont pas des preuves.
Je pense pouvoir récolter les témoignages de mes autres voisins, mais sans certitude.
Mes erreurs : empiètement mitoyen, eaux de pluie, hauteur dalle, jouent en ma défaveur.
Même si j'ai du mal à l'encaisser, je pense que je vais perdre... (c'est l'histoire qui se répète).
Ma voisine par le biais de son avocat demande réparation du préjudice et indemnisation.
C'est terrible et ai l'impression de ne rien pouvoir y faire.
Je ne pensais pas qu'un tel événement pourrait à ce point nous miner ma famille et moi.
J'ai toujours économisé pour mes enfants et mes vieux jours en me privant de certaines choses, et là, j'ai le sentiment de me faire voler.
Que pensez-vous de cette situation ?
D'avance merci

même si vous n'écrivez que des commentaires qui me considèrent comme fautif.

Par **wolfram2**, le **09/03/2018 à 23:06**

Bonsoir
Effectivement Le Code civil prévoit la destruction de l'ouvrage en empiètement.
Toutefois le même code prévoit que la clôture se fait à frais partagés. De même sur l'obligation de subir le ruissellement naturel des eaux.
Après de chez vous vous recherchez une maison de la justice et du droit. Après vous être renseigné vous prenez un moyen de copie et vous allez relever sur le Code civil les articles qui vous intéressent, surtout avec les notes de jurisprudence qui les accompagnent.
De même sur le site legifrance.gouv.fr vous consultez les arrêts de cour d'appel traitant des mots clés concernés.
A proximité il doit y avoir des consultations gratuites d'avocats. Allez y avec plan de situation pour qu'il comprenne mieux.
Cordialement. wolfram

Par **amajuris**, le **10/03/2018 à 09:50**

bonjour,
effectivement, avec l'empiètement et la dalle de béton coulé sur l'assiette du droit de passage, vous risquez de perdre.
pour économiser de l'argent, vous devriez proposer un arrangement amiable, c'est à dire modifier la clôture pour supprimer l'empiètement et détruire votre dalle de béton qui gêne l'utilisation du droit de passage par votre voisine.
un terrain grevé d'une servitude, surtout de passage, est à fuir ; c'est source potentielle de litiges.
des photos peuvent être des éléments pour votre défense.
salutations

Par **Fredo67**, le **10/03/2018 à 10:09**

Bonjour Amatjuris, bonjour Wolfram2,
Merci d'avoir pris la peine de me lire.
Jeudi, je suis allé consulter mon avocat avec lequel j'avais rendez-vous.
Selon lui, et au regard des doléances et revendications de la partie adverse, il y a peu de chances que mon voisin gagne quoique ce soit.
Cependant, mon avocat me conseille d'entamer une procédure de conciliation.
Je ne suis pas contre, je vous tiens au courant de la suite.
Bon week-end à tous.

Par **nihilscio**, le **10/03/2018 à 13:26**

Bonjour,
En ce qui concerne l'empiètement, ce que dit votre avocat est curieux. Vous auriez plutôt toutes les chances de perdre. Car il y a une atteinte au droit de propriété sur lequel la jurisprudence n'admet aucune tolérance.

Par **talcoat**, le **10/03/2018 à 14:21**

Bonjour,
En effet, l'empiètement est toujours sanctionné par la jurisprudence. Il faut donc mettre en balance le coût de la remise en état et une indemnisation substantielle à verser au voisin en excluant l'idée d'une procédure perdue d'avance.

Par **wolfram2**, le **10/03/2018** à **16:55**

Bonjour
Si la situation de la parcelle était enclavée, et qu'elle y a ensuite construit le garage, elle a aggravé la situation. De même, comment le droit de passage a-t-il été établi, du seul fait de l'enclave ou alors par une convention à laquelle vos auteurs semblent avoir consenti. Dans quelles conditions, acte notarié, sous seing privé, verbalement. Comment est-ce rédigé ???
Effectivement une opération de conciliation est à recommander, sur ce point votre avocat est de bon conseil.
Et dans cette conciliation, en potassant les documents que je vous ai recommandés, vous pourriez mettre en évidence les actions que vous avez faites auxquelles elle aurait dû participer et essayer de les "échanger" contre la tolérance de votre empiètement. Selon la configuration du terrain, elle doit supporter le ruissellement venant des terrains situés au dessus. Il est à souhaiter que l'écoulement que vous avez établi ne l'aggrave pas.
wolfram

Par **Fredo67**, le **11/03/2018** à **18:27**

Bonjour merci à tous pour vos réponses.
Je me renseigne auprès de mon avocat concernant la jurisprudence.
Si conciliation il y a, je mettrai en avant les travaux que j'ai réalisés et qui améliorent la situation (notamment l'ajout d'un caniveau récoltant mes eaux de ruissellement).
Je tenterai comme le dit Wolfram d'échanger ses travaux contre la tolérance de l'empiètement.
Je vous tiendrais au courant des évolutions sachant que cela peut prendre un peu de temps.
Bonne fin de week-end à tous.