



Mur de soutènement avec barbacanes

Par ManuTchao84

Bonjour,

J'ai un ami qui a fait construire une maison individuelle en hauteur (voir photo). Lorsqu'il a acheté le terrain, un mur de soutènement était déjà en place (voir photo). Le propriétaire du terrain en contrebas (qui a acheté son terrain APRÈS mon ami) se plaint des barbacanes présentes sur le mur de soutènement de mon ami, car l'eau pluviale s'écoule sur son terrain.

Qui est responsable dans ce cas ? Il convient de noter que le mur existait déjà au moment de l'achat du terrain, que ce soit pour mon ami ou l'acquéreur du terrain en contrebas.

Existe-t-il une disposition légale pour me défendre dans cette situation ?

Photo : [url=https://imgur.com/a/4N98MIF]https://imgur.com/a/4N98MIF[/url]

Par AGeorges

Bonjour Manu,
Le sujet des murs de soutènement revient souvent.

A ma compréhension :

1. Un mur de soutènement appartient le plus souvent à celui dont il retient les terres. Selon la jurisprudence, il ne peut donc être construit que sur le terrain de ce dernier.
2. Les barbacanes sont des sortes de drains qui permettent d'évacuer l'eau qui tombe sur le mur. Leur pente va donc déterminer de quel côté elle tombe. A l'endroit où tombe cette eau, il faut drainer pour l'évacuer. Si elle se répand dans le terrain du voisin en contrebas, c'est que cette gestion de l'eau a été mal faite.

Ce serait donc à votre ami de trouver une solution technique à ce problème et d'en assumer les coûts (ou de voir avec son vendeur).

Si le mur de soutènement a été construit un peu en retrait sur SON terrain, il peut subsister une petite bande de terrain lui appartenant en bas du mur. C'est là qu'il devra faire poser un drain, et gérer l'évacuation de l'eau. Ceci peut poser un problème de bornage.

Changer la pente des barbacanes me paraît plus complexe !

Par Nihilscio

Bonjour,

Existe-t-il une disposition légale pour me défendre dans cette situation ?
C'est l'article 640 du code civil :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Le fait d'avoir construit AVANT (on peut aussi écrire "avant", le sens est identique) ne donne pas un droit à création de nuisances.

Il y a un équilibre à trouver entre les droits et les obligations de chacun.

Par ManuTchao84

Merci à AGeorges et Nihilscio pour vos réponses.

D'après ce que je comprends de la réponse d'AGeorges, il semble que la responsabilité de résoudre le problème d'écoulement des eaux sur le terrain du voisin incombe à mon ami. Je vais m'assurer que le mur soit correctement éloigné de la limite de propriété afin de pouvoir envisager l'installation d'un système de drainage.

En revanche, si j'ai bien compris l'article 640 du code civil, cela signifie que si la pente naturelle du terrain est ainsi, le voisin est effectivement obligé d'accepter cette situation.

Est ce que c'est bien ça ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre ami peut s'appuyer sur l'existence d'une servitude apparente qui était flagrante puisque lors de l'achat le mur existait déjà avec ses écoulements ...

Par AGeorges

Manu,

Est ce que c'est bien ça ?

Mais non, un mur de soutènement et des barbacanes ne sont pas une "pente naturelle".
Ce à quoi le voisin du dessous ne peut s'opposer, c'est que, hors tout équipement, l'eau de pluie qui tombe sur les terrains qui le dominent passe chez lui (et continue chez le voisin suivant du dessous). Naturellement, l'eau de pluie va être éparpillée. Absorption du sol incluse, chacun devra faire propre la gestion de l'eau en trop. Aucun aménagement ne peut conduire à aggraver la situation du fonds inférieur, par exemple transformer de multiples rigoles en un torrent puissant.

Le cas des barbacanes est un peu complexe, car on ne peut pas dire qu'elle "ajoutent" de l'eau. Mais elles la concentrent, ce qui peut aggraver le dégradation (une barbacane qui dépasse un peu va créer une cascade en cas de forte pluie, ce qui n'est plus du ruissellement de sol).

Par Nihilscio

Le principe des droits et obligations en ce qui concerne l'écoulement des eaux de pluie est fixé à l'article 640 du code civil. Le propriétaire du bas doit accepter l'écoulement des eaux de pluie, c'est une servitude légale, mais le propriétaire du bas ne doit pas alourdir cette servitude. L'appréciation d'une éventuelle aggravation de la servitude du fait d'un aménagement du terrain, en l'espèce un mur de soutènement, s'apprécie cas par cas.

Par AGeorges

mais le propriétaire du bas ne doit pas alourdir cette servitude

Vous voulez dire "du haut".