



Ouverture dans mur mitoyen, droit de passage

Par Bahl30

Bonjour,

J'ai une question juridique de mitoyenneté. Je fais une version courte, de principe mais je pourrais donner plus de détails si nécessaire.

En 2014, mon voisin m'a demandé mon accord pour faire un trou dans le mur mitoyen de nos deux cours (arrière de chaque maison, entrée des maisons de l'autre côté, côté rue), temporairement pour faciliter les travaux de sa maison "en ruine". Avant mon accord (non donné car j'attendais la réponse de mon notaire), il a fait cette ouverture.

J'ai pas été très réactif (période à l'étranger et ça ne gênait pas).

A ce jour, il n'a pas fait ses travaux et je voudrais aménager ma cour. Je lui ai donc demandé de refermer le trou.

Sa réponse "Mais il a toujours existé, vous avez dû acheté comme ça, vous avez oublié".

Mes questions: a-t-il le droit de ne pas refermer? Comment l'y obliger? Puis-je le faire moi-même? Cela lui donne-t-il un droit de passage? Ai-je le droit de clôturer ma cour (ainsi, son ouverture donnera dans une cour fermée)?

Dernier détail, l'ensemble immobilier appartenait il y a longtemps à la même famille et a été divisé en plusieurs maisons, il y a notamment la trace de porte dans plusieurs mitoyens intérieurs et donc aussi dans ce mur, c'est d'ailleurs là qu'il a recréé le trou. Dernière question, lors de la division, qu'en est-il des ouvertures existantes (bouchées ou fermées ou ouvertes), donnent-elles le droit à quelque chose?

Désolé c'est un peu long mais j'ai besoin de réponses avant de le rencontrer.

Merci d'avance

Par isernon

bonjour,

une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre et non par un usage même trentenaire.

voir ce lien :

[url=https://www.eurojuris.fr/categories/immobilier-logement-4900/articles/la-servitude-de-passage-et-la-prescription-trentenaire-2351.htm#:~:text=La%20Cour%20de%20Cassation%2C%20dans,s'%C3%A9tablir%20que%20par%20titre.http://]https://www.eurojuris.fr/categories/immobilier-logement-4900/articles/la-servitude-de-passage-et-la-prescription-trentenaire-2351.htm#:~:text=La%20Cour%20de%20Cassation%2C%20dans,s'%C3%A9tablir%20que%20par%20titre.http://[/url]

salutations

Par Burs

Bonjour,

le mur est il bien mitoyen (dans le sens juridique du terme) ?

Par Henriri

Hello !

En tout cas Bahl, que le mur soit mitoyen ou pas, une ouverture dans un mur ou une clôture (ou même leur absence) ne crée pas un "droit de passage" car la seule légitimité de cette notion est l'enclavement d'une parcelle. Or ni la parcelle de votre voisin ni la votre ne sont enclavées. J'espère que vous ne laissez pas passer ce voisin chez vous !

Reste le problème de ce mur ouvert par votre voisin avec votre accord et qu'il ne veut pas réparer... SVP répondez à la question de Burs.

A+

Par Burs

Le fait est que si le mur est mitoyen le voisin devait avoir votre accord pour y toucher. Si il lui appartient, il pouvait effectivement le détruire en partie, ce qui ne lui autorise pas bien sur un droit de passage.

Si je demandais cela, c'est parce que beaucoup d'intervenant considèrent à tort la question de mitoyenneté.

Par Henriri

(suite)

Bahl, êtes-vous certain que ce mur est mitoyen...?

A+

Par Bahl30

Re-bonjour

Et merci pour vos réponses.

Le mur est mitoyen de façon quasi certaine car sur la ligne de limite de propriété, il délimite deux cours qui ont été séparées lors de la divisions des bâtiments et cours et enfin, la pierre chapeau est en double pente, chacune vers une cour.

Dans tous les cas, vous me rassurez sur le droit de passage qu'il n'utilise pas pour le moment, c'est certain.

Je n'avais pas non plus donné mon accord pour l'ouverture, seulement un accord de principe à confirmer après consultation de mon notaire, il a pris l'initiative.

Donc si je résume bien, cette ouverture ne lui donne pas droit de passage, je peux clôturer ma propre cour quand je veux sans contestation de sa part (en respectant bien sûr les règles de construction, déclaration, etc.).

La dernière question, y a-t-il une meilleure ou bonne façon de lui demander de refermer le trou, même 8 ans après?

Et encore merci pour les premières réponses !

Par Burs

Donc si je résume bien, cette ouverture ne lui donne pas droit de passage, je peux clôturer ma propre cour quand je veux sans contestation de sa part (en respectant bien sûr les règles de construction, déclaration, etc.).

Oui.

La dernière question, y a-t-il une meilleure ou bonne façon de lui demander de refermer le trou, même 8 ans après?

Vous pouvez également le reboucher vous même.

Par Bahl30

Merci encore pour votre aide, j'ai des billes pour notre rendez-vous "d'affaires" ;)

Par Henriri

Hello !

Bahl, si le mur est bien mitoyen vous pouvez :

- commencer par demander officiellement à votre voisin la réparation du mur dans un délai de x semaines par lettre

recommandée avec accusé de réception (en rappelant la création du mur lors de la division de la parcelle initiale en tôle année, puis son ouverture par le voisin en telle année pour des travaux dans sa cour qu'il n'a jamais réalisés),
- sans résultat, lancer une démarche amiable de conciliation ([[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736)]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736[ur]l]),
- et si la conciliation échoue, engager une action en justice si le jeu et la durée en valent le coup...
- ou décider de suivre le conseil de Burs, peut-être simplement en fermant l'ouverture par une clôture de votre côté (donc non-mitoyenne) à l'occasion du projet d'aménagement de votre cour.

* je n'ai pas bien compris si à l'époque votre voisin est passé, et continue de passer (?), chez vous par cette ouverture. Pouvez-vous m'éclairer ?

A+

Par Bahl30

Bonjour,
Il est passé à quelques occasions: environ deux après pendant une semaine le temps de détruire tout l'intérieur pour ne laisser que les murs et le toit et deux fois peut-être en 8ans quand je lui ai demandé de couper herbes, glycines et autres qui envahissait sa cour et la nôtre.
Et une dernière fois quand des voisins ont pensé qu'il y avait un petit trafic (espace bien caché de la rue) et lui ont demandé de fermer, il a installé de son côté une porte provisoire.

Par Henriri

(suite)

Bref, essayez la LRAR et la conciliation officielle... sinon un bout de clôture solide de votre côté voire votre propre réfection* du mur pour obturer cette ouverture me semble le plus simple.
* sans pénétrer chez lui.

Encore une question Bahl, vous évoquez maintenant l'existence d'une porte provisoire posée par votre voisin : est-elle de son côté (1) ou dans l'épaisseur du mur si j'ose dire (2) ?

(1) c'est sa porte.

(2) mitoyenne de fait.

Cette porte m'éveille d'autres curiosités : largeur d'une personne ou celle d'un véhicule ? qu'entendez-vous par provisoire pour une porte ? depuis quand est-elle posée ? pouvez-vous l'ouvrir de votre côté ?

A+

Par Bahl30

La porte est de son côté, largeur d'homme, posée depuis un an maximum, pas de clé pour moi.
Provisoire car simplement pour empêcher des éventuels squatters, elle est plus petite que l'ouverture de 5cm de chaque côté.

Par Henriri

(suite)

Ah ok, ce n'est qu'une simple porte... de son côté... Moi à votre place je reconstituerais le mur, sur cette faible largeur et jusque à sa hauteur initiale "sans autre forme de procès" comme on dit, mais sans passer chez lui...

Bonne continuation Bahl.