



Problème de cheminée utilisée par les voisins...

Par **CathF28**, le 17/09/2012 à 17:23

Bonjour,

Nous avons acquis, mon mari et moi, le 20 juillet dernier, une maison d'habitation à vocation de résidence secondaire.

La maison voisine, accolée à la nôtre, est propriété d'un couple d'anglais et leur tient également lieu de résidence secondaire depuis 5 ou 6 ans.

Nous sommes propriétaires d'une cheminée, en limite de propriété, à l'intérieur de laquelle les propriétaires précédant le couple d'anglais, ont fait passer un conduit pour un poêle installé chez eux et poser une antenne de télévision sans l'autorisation des anciens propriétaires (une dame âgée, en fauteuil roulant, qui ne s'est rendue compte de rien). Les anglais ont donc continué cette pratique sans savoir qu'ils n'étaient pas dans leurs bons droits.

Dans notre acte de propriété, il n'est prévu aucune servitude...

Nous souhaiterions savoir quels sont nos droits exactement et nos recours éventuels ?

Nous envisageons de proposer à nos voisins anglais une attestation les autorisant à utiliser la cheminée aux conditions suivantes :

- l'entretien de la cheminée leur revient entièrement et 2 ramonages par an seront effectués (tel que le prévoit la loi française) dont un avant l'hiver, à leurs frais et auprès d'un professionnel ; un justificatif devant nous être fourni chaque fois
- l'antenne pourra être posée le long de notre cheminée à la condition que, pour tout dégât causé par celle-ci, toute réparation soit à leur charge.

L'attestation vaut pour 2 ans, le temps pour le couple d'anglais (qui doit refaire sa toiture) d'effectuer les travaux nécessaires pour un conduit d'évacuation sur leur toiture, et sera donc réputée caduque au 01.01.15.

Suis-je dans mon droit en formulant de cette façon ? Y a-t-il des précisions à apporter ?

Merci de bien vouloir m'apporter votre aide.

Bien cordialement,

Catherine

Par **trichat**, le **18/09/2012** à **08:47**

Bonjour,

L'usage d'un bien immobilier (une cheminée est un bien immobilier par destination) ne peut se faire que s'il y a une servitude (ce n'est pas votre cas) ou s'il y a accord du propriétaire du bien.

Vous êtes donc en droit de faire cesser le trouble occasionné par l'usage de votre cheminée par un tiers. Mais l'arrangement amiable que vous envisagez paraît une bonne solution, afin de maintenir de bonnes relations de voisinage.

Vous pouvez donc temporairement autoriser l'usage de votre cheminée par votre voisin et consigner dans un document écrit (contrat) les règles que vous prescrirez, ce que vous avez parfaitement résumé ci-dessus.

Vous devez prévoir une remise en parfait état de marche de cette cheminée, en particulier la fermeture de la buse de raccordement à votre cheminée.

Sur le plan pratique, s'agissant d'un contrat établi sous seing-privé, il doit être fait en deux exemplaires originaux, signés par vous-même et votre voisin, et afin d'éviter toute contestation sur la date de signature, je vous conseille de faire enregistrer ce document. Pour cela, il suffit de vous rendre au service des finances publiques de votre lieu de résidence (service de l'enregistrement) munie d'un original et d'une copie ; cela vous en coûtera 135 € et donnera "date certaine" à votre contrat.

Cordialement.

Par **alterego**, le **18/09/2012** à **09:25**

Bonjour,

Vos voisins n'ont pas de cheminée pour emprunter la vôtre ?

Ne s'agit-il pas d'une cheminée commune et mitoyenne dans laquelle se rejoignent les conduits de chacune des maisons ?

Cordialement