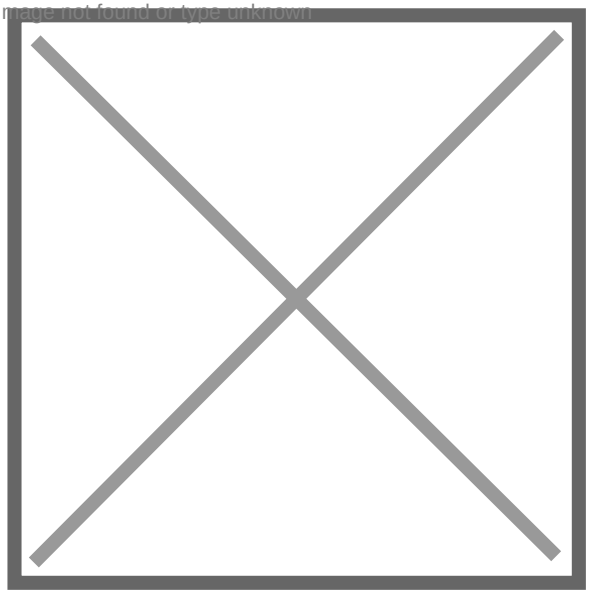
Image not found or type unknown



Surélévation en mitoyenneté

Par **hemingway**, le **06/06/2019** à **15:59**

Bonjour,

Je suis à la recherche de conseils.

Nous sommes propriétaires d'une maison de village et le propriétaire de la maison mitoyenne souhaite surélever sa toiture jusqu'au faîtage de la nôtre.
Il a donc déposé un PC qui lui a été accordé.

Cela implique cependant qu'il casse 2 conduits de cheminée qui sont sur notre mur et qui alimentent des âtres chez nous, qu'une fenêtre soit obstruée chez nous qui se situe sur la partie haute du mur, qui n'était jusque là pas mitoyenne, mais contigue, et qu'il casse la rive de notre couverture que nous venons de refaire à neuf.

Quels sont nos recours ?

Merci de votre aide.

Par **goofyto8**, le **06/06/2019** à **17:08**

[quote]

Quels sont nos recours ?[/quote]

Le permis de construire est toujours délivré ..... sous reserve des droits des tiers.

Vous pouvez faire valoir ces droits de deux manières.

1. Au Tribunal Administratif, en demandant l'annulation du PC, pour méconnaissance des règles d'urbanisme .

2. Au Tribunal de Grande Instance , en demandant réparation des préjudices consécutifs à la surélévation (fenêtre obstruée, conduits de fumée cassés, rive de toit endommagée etc...)

Par **Lag0**, le **06/06/2019** à **19:43**

Bonjour,

Il est fort étonnant que cette construction entraine tous ces désagréments !

Normalement, si votre maison est construite en limite de propriété, rien ne doit empiéter chez le voisin, donc sa construction ne devrait pas nécessiter de casser quoi que ce soit chez vous.

Et pour ce qui concerne la fenêtre, même chose, elle ne peut pas être en limite et donner directement sur le fond voisin.

A moins, bien sur, que pour tout ceci vous disposiez de servitudes, soit actées, soit acquises par prescription, soit dues à une division de cette maison alors que tout était déjà ainsi...

Par **hemingway**, le **06/06/2019** à **21:41**

Il s’agit de 2 maisons de village, mitoyennes qui se touchent. Les conduits de cheminée sont anciens et la fenêtre se situe sur le mur mitoyen en partie haute au-dessus du faîtage actuelle du voisin. Il viendrait donc obstruer cette dernière.
Lors de notre achat, ces éléments existaient déjà.
S’ils montent leur toit à la hauteur du nôtre, ils devront nécessairement casser la rive.
J’espere que ces informations expliquent mieux notre situation.

Par **nihilscio**, le **06/06/2019** à **21:49**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Bonjour,

Si tout cela date de plus de trente ans, la servitude de vue vous est acquise. Le voisin ne peut vous la retirer et ne peut de ce fait réaliser son projet de construction. Vous pouvez agir devant le TGI pour interdire la construction même si celle-ci est conforme aux règles d'urbanisme. L'autorité administrative ne se préoccupe que de celles-ci. C'est pourquoi le permis a pu être accordé. Il ne préjuge en rien du respect de vos droits. Vous pouvez saisir le TGI en référé sans avocat. Mais il est probablement préférable que vous en preniez un.

Par **goofyto8**, le **07/06/2019** à **11:55**

bonjour,

[quote]
Vous pouvez saisir le TGI en référé sans avocat[/quote]

Non au TGI il faut nécéssairement un avocat.

En ce qui concerne la fenêtre qui est très ancienne, HEMINGWAY a acquis une servitude de vue.

Le voisin n'a plus le droit (même avec un permis de construire) de boucher cette fenêtre avec une nouvelle construction.

Pour les autres éléments comme les conduits de fumée qui empiètent de quelques centimètres au dessus de la propriété du voisin, même s'ils sont très anciens, je ne pense pas qu'HEMINGWAY puissent les conserver car la prescription de 30 ans ne marche pas dans le cas d'un empiètement.

Par **nihilscio**, le **07/06/2019** à **15:00**

Si l'avocat est obligatoire devant le TGI, il ne l'est cependant pas devant le président du TGI juge des **référés.**

http://www.justice.gouv.fr/justice-civile-11861/le-refere-judicaire-une-reponse-de-la-justice-face-a-lurgence-20366.html :

[quote]
*La procédure de référé est applicable devant l'ensemble des **juridictions judiciaires** : tribunal d'instance, de grande instance, tribunal de commerce, conseil de prud'homme etc, en fonction de la nature du litige et des sommes qui sont en jeu.*

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Le recours à un avocat n'est pas obligatoire.

[/quote]
Les empiètements sont des prises de possession sur le bien d'autrui. Les règles de la prescription acquisitive s'y exercent sous la réserve que la possession ait été *continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.* Ce qui ne peut se prescrire est l'empiètement souterrain parce qu'alors il n'est pas visible et donc non public. Mais la présence d'un débord de toit ou d'un conduit de cheminée en saillie, parfaitement visibles, deviennent des droits acquis au bout de trente ans.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés