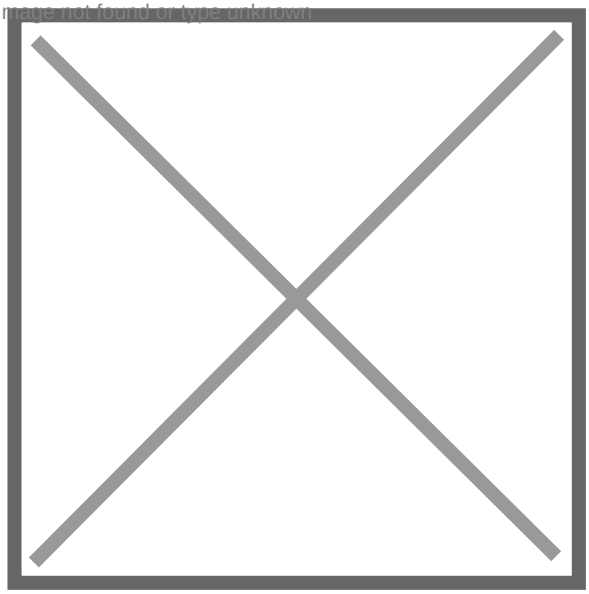
Image not found or type unknown



Problème d'appartenance et utilisation d'une cheminée

Par **cossillion**, le **21/02/2011** à **21:28**

Bonjour,
je suis propriétaire d'une maison. Cette maison est mitoyenne. Dans mon salon, j'ai enlevé la bourre qui recouvrait les murs. Je me suis alors rendu compte q'un boisseau de cheminée fait partie du mur, or je n'ai pas de cheminée.

Ce boisseau sert donc à mon voisin (qui est sous tutelle car handicapé) pour un feu à charbon. Le boisseau n'est pas étanche et le voisin avoue clairement ne pas faire le ramonage régulièrement.
J'ai donc fait appel au notaire qui gère la location de la maison voisine. Un expert est donc passé pour établir un constat.

Il s'avère que dans le salon, il y a le boisseau. Ce dernier ce jette dans une cheminée qui est de mon côté. En effet, après vérification il n'y à rien du tout chez le voisin. De plus, le socle soutenant la cheminée (et qui se trouve à 2,5mètres du sol) n'est apparemment pas assez fort et risque éventuellement de céder.

D'après le notaire qui s'est occupé de mon achat, rien n'est précisé dans l'acte de vente quelque chose concernant une éventuelle autorisation à utiliser ma cheminée (mêmeaprès vérification aux archives départementales au cas ou dans les ventes antérieures, la maison étant de toute façon dans ma famille depuis 4 générations).

Ma question est donc simple, vu le risque d'effondrement, la mauvaise étanchéité, le locataire qui ne fait pas le ramonage, l'utilisation "abusive" d'une cheminée m'appartenant, puis-je boucher voir supprimer cette cheminée. Je suis papa depuis peu, et cela me tracasse au plus haut point. D'après le notaire du propriétaire utilisant cette cheminée, je n'ai pas le droit de

boucher la cheminée sans son accord, même si elle de mon côté.

Je compte sur vous pour une réponse précise (articles de loi, etc ...) afin que je puisse continuer mon action auprès du propriétaire ou abandonner s'il est dans son droit.

D'avance un grand merci.

Par **mimi493**, le **21/02/2011** à **21:40**

Le mur est mitoyen donc. Il va falloir déterminer par un expert, que ce boisseau est chez vous et qu'il n'est pas mitoyen. Apparemment la division/construction de la maison s'est faite de cette façon, et il y a cheminée commune (dans votre logement ça a été détruit). Bref, n'y touchez pas avant d'être sur (ça peut aussi être du ressort de la servitude acquise par destination du père de famille, servitude de passage des fumées) et même là, faites une action judiciaire pour avoir le droit d'y toucher (sinon, vous risquez une remise en état)

Par **cossillion**, le **21/02/2011** à **23:29**

Merci pour votre réponse rapide. Cependant, je souhaiterais un peu plus de précision sur 3 points.

Le premier concernant la mitoyenneté du boisseau. quand l'expert mandaté par le notaire du voisin est passé, il a parlé d'empiètement de mitoyenneté. Donc apparemment, n'ayant plus de cheminée, il semblerait que le boisseau n'ai pas à être dans ma "moitié" du mur.

Deuxièmement, le boisseau est bien commun mais le reste de la cheminée est bien de mon côté et ce jusque sur la toiture.

En trois, pourriez-vous m'expliquer "servitude acquise par destination du père de famille" car je ne vois pas de quoi il s'agit.

Clairement à l'époque il s'agissait d'une seule et même maison. Un de mes ancêtres à séparé la maison puis revendu une partie (celle du voisin) d'où pourquoi il subsiste une seule cheminée je pense.

Par contre, je trouve aberrant que n'ayant plus de cheminée, le socle étant mal fait, le voisin ne ramonant pas la cheminée, c'est moi qui suis seul lesé dans l'histoire. Après tout les vapeurs viennent chez moi, si ça s'effondre c'est chez moi alors que je n'ai pas de cheminée.

Enfin si dans la vente de la maison du voisin rien n'est stipulé concernant la cheminée en ai-je donc l'entière disposition (ou est-ce là qu'intervient la servitude)? Et si effectivement par la force des choses la cheminée est mitoyenne, l'autre propriétaire doit-il payé la moitié des réparations pour la mise en état?

Encore une grand merci d'avance.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **mimi493**, le **22/02/2011** à **02:59**

[citation]En trois, pourriez-vous m'expliquer "servitude acquise par destination du père de famille" car je ne vois pas de quoi il s'agit.
Clairement à l'époque il s'agissait d'une seule et même maison. Un de mes ancêtres à séparé la maison puis revendu une partie (celle du voisin) d'où pourquoi il subsiste une seule cheminée je pense.[/citation]
Voilà d'où vient la servitude : il n'y avait qu'une seule cheminée donc comme elle est chez l'un, l'autre a un droit de passage de ses fumées. Elle est acquise parce qu'elle existe depuis des dizaines d'années (au moins 30 ans puisque vous parlez de 4 générations) paisiblement (vous semblez être la première à contester), qu'elle sert à un usage normal que toute famille a, sans interruption (elle sert toujours), qu'elle est apparente (il n'y a bien qu'une cheminée).

une bonne page
http://oster.pagesperso-orange.fr/servitudes.htm

[citation]Par contre, je trouve aberrant que n'ayant plus de cheminée, le socle étant mal fait, le voisin ne ramonant pas la cheminée, c'est moi qui suis seul lesé dans l'histoire. Après tout les vapeurs viennent chez moi, si ça s'effondre c'est chez moi alors que je n'ai pas de cheminée.[/citation]
Mais il y en avait une à cet endroit et un des propriétaires l'a enlevé et l'a remplacé par ce boisseau pour continuer à laisser le passage des fumées de l'autre. Le boisseau vous appartient.
Pire la cheminée sur le toit, le conduit jusqu'à la limite de propriété vous appartiennent, et stricto-censu, c'est à vous de ramoner votre partie (le voisin n'est pas responsable du fait qu'un propriétaire de votre maison ait cru bon de virer sa cheminée). Le propriétaire d'à coté n'a aucun droit de monter (ou de demander à un tiers de le faire) sur VOTRE toit. si la cheminée s'écroule par votre manque d'entretien, vous devrez la reconstruire (là l'idéal serait de s'arranger pour obtenir l'accord du voisin et de payer la reconstruction de son coté).

Par **cossillion**, le **22/02/2011** à **09:43**

Encore merci de votre réponse mimi493, cela ne me satisfait pas mais bon si c'est ce que la loi prévoit.

Je trouve quand même cela très mal fait. Je n'ai pas de cheminée et à la limite c'est moi qui doit entretenir ce truc pour un propriétaire qui en 19 ans n'est jamais passé chez son locataire et pour une maison qui tombe en décrépitude.

Rah la la, la loi c'est nul (oops pensée personnelle lol).

En tout cas encore merci pour vos réponses rapides et précises. Je vais voir comment régler ça.

Par **cossillion**, le **22/02/2011** à **10:30**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Oops, encore une question. après avoir lu la page sur les servitudes (pas sans mal car je n'ai pas fais Droit ni Lettres) j'ai vu deux choses intéressantes.

Si le bien utiliser par la servitude n'est plus utilisable, la servitude disparaît. Pourriez-vous m'en dire plus ?

Il existe aussi l'abandon de servitude par le fonds servant (que je suppose être moi).
Qu'est ce que cela implique ?

Merci.

Par **mimi493**, le **22/02/2011** à **17:46**

Déjà une première chose, j'ai souvent dit "il est possible que" et vous avez du lire dans le lien, que finalement avec les servitudes, c'est souvent le juge qui apprécie souverainement. Justement quand il s'agit de déterminer l'extinction de la servitude, c'est encore plus criant. Dans votre cas, le bien non utilisable serait de votre fait (travaux, manque d'entretien) et le voisin s'en plaindrait immédiatement, donc ça n'éteindra pas la servitude.

[citation]Il existe aussi l'abandon de servitude par le fonds servant[/citation]oui, en donnant la propriété du bien en question. Dans votre cas, ça serait de donner votre maison au voisin :)

Donc vous avez un intérêt à consulter un avocat en droit immobilier, afin de faire le point. Il faut aussi faire attention avec votre assurance à qui vous n'avez surement pas déclaré la cheminée et en cas de sinistre, vous ne pourrez pas présenter de certificat de ramonage

Par **cossillion**, le **23/02/2011** à **10:01**

Encore une fois merci de votre réponse.

Par **cossillion**, le **23/02/2011** à **17:40**

Une nouvelle fois, je dois faire appel à vos lumières. Comme je vous l'indiquez, le notaire chargé de la location à mandaté un professionnel du bâtiment pour constater ce problème de cheminée. Je viens de réclamer le rapport qu'a fait ce professionnel. Le notaire me répond qu'il n'a pas à me fournir de document (alors que j'ai quan même laissé ce professionnel venir chez moi pour un fait qui me concerne) et de voir directement avec le propriétaire.

Peut-il me refuser effectivement ce document ? si non comment puis le "contraindre à le fournir ?
Avait-il le droit de me communiquer directement les ccordonnées du propriétaire ?

Cette histoire commence à me rendre dingue .... :-(

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

D'avance merci.

Par **mimi493**, le **23/02/2011** à **22:57**

[citation]Peut-il me refuser effectivement ce document ?[/citation]
oui
Voyez avec le propriétaire de la maison.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés