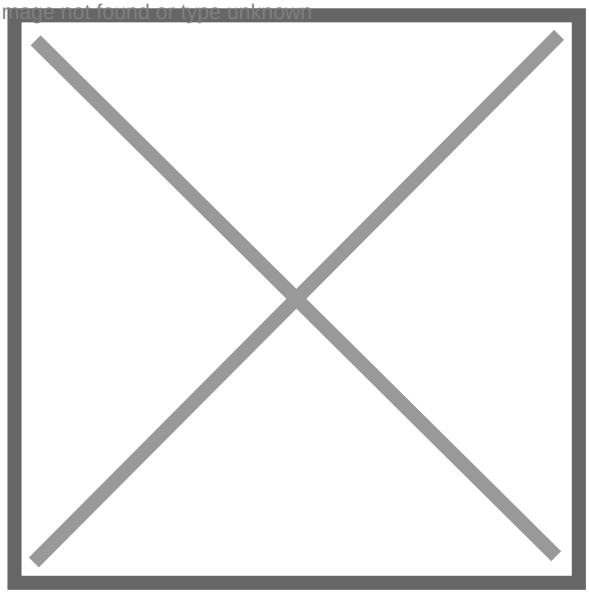
Image not found or type unknown



Mon voisin demande la destruction d'un batiment

Par **ramandin**, le **12/11/2013** à **17:42**

Bonjour,
A peine arrivé, mon nouveau voisin me demande de détruire une partie d'un bâtiment qui existe sur mon terrain depuis des années (bien avant que je ne m'y installe), sous prétexte que la gouttière dépasse de 10 cm sur son jardin.
En a-t-il le droit ?

Il faut préciser que nous tombons malheureusement sur un procédurier qui n'a que ça à faire de ses journées...
Nous avions également construit un garage récemment, en s'appuyant sur le mur du voisin ; les anciens propriétaires n'en avaient pas été gênés et l'entente était bonne.
A peine arrivés, les nouveaux voisins ont demandé la destruction du mur de notre garage, alors que lorsqu'ils ont acheté, notre garage était terminé et à l'achat ils n'ont pas mentionné que cela leur posait problème !

Nous ne savons plus quoi faire, nous avons essayé de leur dire que le dialogue est important et qu'on peut régler cela en discutant ; ils ont acquiescé puis sont allés dès le lendemain déposer une lettre de plainte à la mairie...

Nous sommes dépités car ne sommes pas du genre à poser problème...
Merci par avance de votre aide :)

Par **amajuris**, le **12/11/2013** à **18:34**

bjr,
réponse juridique qui n'interdit pas la négociation et le bons sens.
- sur l'empiètement de votre gouttière sur la propriété de votre voisin, selon le code civil l'empiètement est bien sur interdit, et il ne peut être légalisé par l'écoulement du temps même si l'empiètement est de quelques centimètres, la jurisprudence est claire c'est la démolition de l'empiètement même si les tribunaux sont moins strictes en matière de surplomb. vous pouvez acheter le terrain surplombé.

- concernant l'appui de votre construction sur le mur du voisin, si le mur appartient en totalité au voisin (non mitoyen) il faut un accord pour cet appui c'est à dire établir une servitude par acte notarié.

par contre vous pouvez appeler en garantie votre vendeur.
si vous avez une protection juridique, demandez son aide.

cdt

Par **ramandin**, le **12/11/2013** à **19:01**

Merci d'avoir pris le temps de nous répondre, et aussi rapidement.
Qu'entendez-vous par "par contre vous pouvez appeler en garantie votre vendeur" ? Notre vendeur a fait un achat-revente, le bâtiment datait de plus anciens propriétaires...

Et par rapport aux voisins précédents qui étaient adorables et avaient accepté oralement l'appui sur leur mur, peut-on éventuellement faire quelque chose sans les engager chez notaire ?
Les nouveaux acheteurs ont tout de même acheté en ayant connaissance du garage et des anciens bâtiments existants ; comment cela se fait qu'ils viennent se plaindre ensuite ?

Merci d'avance, votre aide nous est précieuse.
Amandine.

Par **jibi7**, le **12/11/2013** à **21:53**

Si vous recourrez aux services du médiateur afin de trouver une solution conforme et de bon sens, pensez à préciser que vos gouttières ne transportent que de l'eau pluviale . Si c'est possible et si ce n'est pas le cas actuellement essayez de proposer que la descente des eaux soit détournée vers votre propre terrain (profitez en pour mettre un récupérateur d'eau de pluie!). Prenez des photos et calculez la pente du terrain s'il y en a ..
Faites préciser en quoi le jardin de votre voisin patit du débordement de cette gouttière.Et rappelez que s'il n'y en avait pas vous auriez pu être en tort .
il semble qu'il y ait des aménagements possibles avec les textes qu'on vous a cités.

ex http://voisinage.comprendrechoisir.com/astuce/voir/137669/voisinage-et-ecoulement-de-l-eau-de-pluie-regles-a-respecter
bon courage

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Lag0**, le **13/11/2013** à **07:44**

Bonjour,

Une première chose à vérifier, c'est que les terrains sont bien bornés. En effet, il ne peut y avoir empiètement que dans cette condition.
Si c'est le cas, et que votre gouttière représente bien un empiètement (l'empiètement est imprescriptible), sauf accord amiable, il vous faudra bien supprimer la partie en surplomb du terrain voisin et modifier cette gouttière (il existe des moyens pour incorporer la gouttière au toit sans débord). Et même un accord amiable n'est pas souhaitable car, et vous en avez fait l'expérience, l'accord avec le voisin à un instant donné ne garantit en rien qu'il y aura le même accord avec le voisin futur. Mieux vaut faire les choses correctement.

Pour ce qui est de votre mur, qu'entendez-vous par "appuyé" ? Lorsque deux construction sont en limite de propriété, on laisse un jour d'un ou deux centimètres que l'on comble avec du polystyrène par exemple. Si c'est bien le cas, votre construction est correcte et le voisin ne peut rien dire. En revanche, si vous vous êtes fixé sur son mur, là, bien entendu, vous n'en aviez pas le droit et le voisin peut exiger la démolition et la remise en état de son mur.

Par **jibi7**, le **13/11/2013** à **11:53**

Concernant votre garage , vous n'avez pas précisé s'il a necessité un permis de construire ou non.
S'il a été obtenu normalement je me demande comment la justice pour ensuite délivrer un permis-ordre de démolir!

Par **Lag0**, le **13/11/2013** à **13:04**

Bonjour jibi7,
Les permis de construire sont toujours délivrés au vu des seules règles d'urbanisme et toujours sous réserve des droits des tiers.
Donc un permis en règle ne prouve pas qu'une construction respecte le droit des voisins.
Nous en avons ici la démonstration. Si le garage est bien construit sans être fixé au mur du voisin, il est en règle alors que s'il est fixé ou même simplement appuyé contre, il ne l'est pas, alors que le permis, lui, ne fait aucune différence.

Par **Smine**, le **01/12/2013** à **21:53**

Bonsoir,
J'ai un problème similaire avec l'OPAC qui a construit un immeuble de 15m sur mon mur (non mitoyen)qui me gâche la vie . L'architecte n'a, en plus, pas prévu d'espace pour l'isolation de ce mur, il y a donc empiètement sur ma propriété (isolation + gouttière= 30cm). Le couvreur a

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

demandé l'autorisation d'installer un échafaudage pour réaliser cette isolation. N'ayant pas donné de réponse, l'OPAC a trouvé une idée géniale en m'adressant une assignation.
Quels sont mes droits?
Cette affaire fait suite à une contestation du permis de construire et l'avocat qui a pris l'affaire en mains a déposé le dossier 4 jours en retard. Ce même avocat me demande de laisser l'OPAC réaliser l'isolation.
Existe- t-il une justice dans le pays?
Je vous remercie d'avance pour votre aide.
Cordialement,
Smine

Par **frimoussette**, le **11/12/2013** à **22:12**

Bonsoir,
Aucune réponse?
Il doit y avoir des spécialistes de l'urbanisme dans ce forum, non?
Je vous remercie d'avance de me dire ce que je dois faire, je suis perdue!

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés