



Problème de mitoyenneté, renseignements souhaités

Par Visiteur

Mon voisin me somme par LR/AC, sous 3 mois, de modifier la toiture d'un garage construit en bout de ma propriété dont la toiture déborde de 20cm au dessus de son terrain.
Il demande que la toiture et sa gouttière s'arrêtent à l'aplomb du mur.
J'ai acheté en 1994 cette propriété bâtie en 1975.
Le garage (L=6.50, l=5, h=2.70 m) a été construit en 1985.
Le PB, c'est que la parcelle qui "place" aujourd'hui ce garage en limite de propriété sur sa longueur est qu'elle appartenait au propriétaire à qui j'ai acheté et il a l'a vendue au prédecesseur de mon voisin vers 1990.
Ce voisin a acheté en 1999.
Entre temps il ne s'est jamais manifesté.
Est-ce que ce débordement de toiture peut-être considéré comme un servitude ?
Si je dois faire les travaux a-t-il le droit de m'inposer ce délai de 3 mois ?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Mon voisin me somme par LR/AC, sous 3 mois, de modifier la toiture d'un garage construit en bout de ma propriété dont la toiture déborde de 20cm au dessus de son terrain.
Il demande que la toiture et sa gouttière s'arrêtent à l'aplomb du mur.
J'ai acheté en 1994 cette propriété bâtie en 1975.
Le garage (L=6.50, l=5, h=2.70 m) a été construit en 1985.
Le PB, c'est que la parcelle qui "place" aujourd'hui ce garage en limite de propriété sur sa longueur est qu'elle appartenait au propriétaire à qui j'ai acheté et il a l'a vendue au prédecesseur de mon voisin vers 1990.
Ce voisin a acheté en 1999.
Entre temps il ne s'est jamais manifesté.
Est-ce que ce débordement de toiture peut-être considéré comme un servitude ?

Si je comprends bien, votre terrain, et celui du voisin appartenaient à l'époque au même propriétaire?
Si oui, le garage a t-il été construit durant cette époque?

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonsoir Monsieur,
C'est bien cela.
Lors de la construction du garage les 2 parcelles appartenaient au propriétaire à qui j'ai acheté.
La limite de la parcelle vendue, a été fixée à l'aplomb du mur du garage.
Merci par avance.
Cordialement.

Si besoin est, je peux vous faire parvenir copie du plan de masse.

Par Visiteur

Cher monsieur,

Dans ce cas là, il y a bien une servitude par destination du bon père de famille.

En effet, on est en présence d'une servitude continue et apparente ce qui a pour effet que le voisin ne peut plus revendiquer quoi que ce soit à ce niveau:

Article 692 du Code civil:

La destination du père de famille vaut titre à l'égard des servitudes continues et apparentes.

Article 693 du Code civil:

Il n'y a destination du père de famille que lorsqu'il est prouvé que les deux fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.

Très cordialement.