



## Dépassé de toiture

-----  
Par Jean80

Bonjour,  
J'ai rénové ma toiture avec une dépassé de toiture au dessus de la parcelle du voisin (parcelle qui était la propriété de mon vendeur qui l'a échangé avant de me vendre la maison avec mon accord...)  
Il y avait anciennement une partie du toit avec une dépassé de toiture au dessus de cette parcelle.  
Mon voisin sans pouvoir d'écrire un préjudice autre que "ça ne respecte pas la loi" m'assigne en justice.

Je ne comprend pas, j'ai acheté une maison avec un toit qui dépasse, j'ai donc le droit d'avoir un toit qui dépasse ?  
Non? Quelqu'un aurait il des informations ?  
Merci d'avance  
Bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Article 545  
Version en vigueur depuis le 21 mars 1804  
Création Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804  
Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Quand vous avez acheté cette maison avec ce dépassement, il aurait été judicieux de régulariser immédiatement ou mieux encore de le faire régulariser par votre vendeur.

Vous pouvez encore proposer au voisin de racheter la zone du dépassement, sinon il peut vous obliger à démolir.

-----  
Par Jean80

Bonjour, merci de votre réponse. Petite précision: je devais acheter cette parcelle, les voisins se sont ma infester en disant qu'ils avaient échanger cette parcelle il y a des années sans avoir finaliser l'échange. Le vendeur m'a donc demandé si j'étais d'accord d'échanger avec une autre parcelle. Pour ne pas commencer sur des mauvaises relations de voisinage j'ai accepté... J'ai même mes réseaux d'évacuation qui passe sur cette parcelle.... Franchement c'est fou...

-----  
Par yapasdequoi

Votre notaire aurait pu vous conseiller dans une telle situation. Vous avez été piégé et maintenant il faut trouver une solution.  
Prenez rendez-vous avec un notaire pour envisager les différentes solutions possibles.  
Notamment si cet échange n'a jamais été formalisé, il faut bien savoir qui est propriétaire de quoi légalement, et à partir de là trouver la moins mauvaise solution (servitude ou autre échange ou autre à déterminer ...)

-----  
Par Jean80

Merci beaucoup  
Bonne soirée

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

C'est ennuyeux parce qu'un débord de toiture est une sorte d'empiétement sur la propriété voisine. En effet, la propriété du sol emporte la propriété du dessus de sorte que le voisin a un motif pour vous demander de supprimer le débord. Toutefois, s'il avait duré au moins trente ans et que vous pouvez en produire la preuve, vous pourriez revendiquer un droit acquis par prescription. La cour de cassation a rendu un arrêt en ce sens le 5 mars 2005, n° 12-12.377. Dans cet arrêt la cour qualifiait le droit au débord de servitude :

Mais attendu qu'ayant constaté que la toiture, édictée il y a plus de trente ans avec l'immeuble dépassait de toutes parts sur le fonds X... et souverainement retenu que, la servitude étant continue, M. Y... pouvait se prévaloir d'une possession utile pour l'acquisition d'une servitude de surplomb sur le fonds voisin, la cour d'appel, qui a relevé que le débord actuel n'étant pas plus important que l'ancien débord sur la même façade Est, aucune preuve d'une aggravation de la servitude de surplomb acquise par prescription n'était rapportée, a exactement déduit de ces seuls motifs qu'il n'y avait pas lieu de condamner M. Y... à mettre un terme à l'empiétement allégué.

Quelle était la situation antérieurement à votre achat ? Je ne comprends pas ce que vous dites par : « parcelle qui était la propriété de mon vendeur qui l'a échangé avant de me vendre la maison avec mon accord ». Il y a peut-être servitude par destination du père de famille.

De toute façon vous devrez être représenté par un avocat qui étudiera votre affaire.

-----  
Par janus2

Il y a peut-être servitude par destination du père de famille.

Bonjour,  
C'est aussi mon idée.

-----  
Par Jean80

Bonjour,  
Lors de la construction de la toiture par l'ancien propriétaire. L'ancien propriétaire était propriétaire de la parcelle surplombée par la dépassé de toiture. Après la construction l'ancien propriétaire et mes voisins on échangé cette parcelle avec une autre (sans jamais finaliser l'échange). La finalisation de cette échange a été faite juste avant mon achat.

Merci bonne journée

-----  
Par yapasdequoi

Vous répétez les mêmes infos, mais c'est insuffisant.  
Qui est propriétaire de cette zone qui est surplombée ?  
L'échange a-t-il eu lieu ou pas (par acte notarié ?)

-----  
Par Nihilscio

Vos explications ne sont pas claires mais on comprend tout de même qu'à l'origine votre maison a été édictée sur un terrain plus étendu que celui dont vous êtes maintenant propriétaire et que la situation actuelle résulte d'une division de parcelle.

Si l'on admet qu'un débord de toiture puisse constituer une servitude, vous bénéficiez d'une servitude par destination du père de famille telle qu'elle est mentionnée aux articles 692 et 694 du code civil.

Le problème est que les juristes rechignent à admettre qu'un débord de toiture puisse constituer une servitude. Mais la cour de cassation l'a tout de même fait dans son arrêt du 5 mars 2005, n° 12-12.377, et vous avez de bonnes chances que votre voisin soit débouté si le tribunal suit cette jurisprudence.

De toute façon, comme déjà dit, un avocat vous sera indispensable. Il obtiendra peut-être que votre adversaire se désiste de l'instance qu'il a introduite, sinon il plaidera la servitude par destination du père de famille en s'appuyant sur l'arrêt du 5 mars 2003.