



## Plainte du voisin et achat de bien immobilier

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

J'ai acheté une maison en 1999, qui a été agrandie en 1997, avec permis de construire. Les précédents propriétaires n'avaient pas fini les travaux. Je n'ai pas renvoyé la déclaration de fin de travaux, car je viens juste de tout finir, en 2010. Voilà que mon voisin a fait faire un constat d'huissier, disant que l'extension s'appuie sans autorisation de sa part sur le mur pignon de sa maison, qui n'est pas mitoyen je pense, même s'il comporte de nombreux crochets ayant du autrefois être des gonds de portes extérieures ( maisons très vieilles, de 1780). Que peut-il faire, 14 ans après les travaux? ( le gros oeuvre était fini en 1999, je n'ai fait que les finitions) L'extension s'appuie directement sur son mur, dois-je faire doubler le mur, ou bien ajouter des poteaux de soutien? Suis-je responsable, même si je n'ai pas fait ces travaux?

Par ailleurs, il a fait faire des photos d'un simple coffre en bois qui abrite deux conteneurs à poubelles, posées dans ma cour, et non fixé à son mur, en disant que c'était " un coffret contenant un climatiseur ou une pompe à chaleur", alors qu'il n'en est rien : puis-je l'attaquer pour procédure abusive?

Enfin, il me harcèle pour que je fasse élaguer un noyer qu'il accuse d'avoir abîmé de par ses feuilles un hangar en tôle. J'ai accepté de le faire, mais en décembre, pas en mars car cela mettait mon arbre en péril : peut-il me faire porter la responsabilité de la rouille de son hangar, par ailleurs fort délabré?

Enfin, il laisse vagabonder ses poules chez moi, entrepose de vieux pneus contre ma clôture, et a fait creuser un trou pour ses canards, qui l'été est une mare puante et recouverte d'une mousse blanche et de centaines de moustiques : que puis-je faire?

Merci de votre aide

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai acheté une maison en 1999, qui a été agrandie en 1997, avec permis de construire. Les précédents propriétaires n'avaient pas fini les travaux. Je n'ai pas renvoyé la déclaration de fin de travaux, car je viens juste de tout finir, en 2010. Voilà que mon voisin a fait faire un constat d'huissier, disant que l'extension s'appuie sans autorisation de sa part sur le mur pignon de sa maison, qui n'est pas mitoyen je pense, même s'il comporte de nombreux crochets ayant du autrefois être des gonds de portes extérieures ( maisons très vieilles, de 1780). Que peut-il faire, 14 ans après les travaux? ( le gros oeuvre était fini en 1999, je n'ai fait que les finitions) L'extension s'appuie directement sur son mur, dois-je faire doubler le mur, ou bien ajouter des poteaux de soutien? Suis-je responsable, même si je n'ai pas fait ces travaux?

Conformément à l'article 653 du Code civil, tout mur servant à la séparation entre bâtiments est présumé mitoyen. En conséquence, il appartient au voisin en premier lieu à démontrer que ce mur n'est pas mitoyen.

Article 653

Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins, et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen s'il n'y a titre ou marque du contraire.

S'il est mitoyen, alors vous avez le droit de construire votre habitation en vous appuyant dessus.

Article 657

Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

S'il n'est pas mitoyen, alors vous avez la faculté de le rendre mitoyen en remboursant au voisin la moitié de la valeur du

mur.

#### Article 661

Tout propriétaire joignant un mur a la faculté de le rendre mitoyen en tout ou en partie, en remboursant au maître du mur la moitié de la dépense qu'il a coûté, ou la moitié de la dépense qu'a coûté la portion du mur qu'il veut rendre mitoyenne et la moitié de la valeur du sol sur lequel le mur est bâti. La dépense que le mur a coûté est estimée à la date de l'acquisition de sa mitoyenneté, compte tenu de l'état dans lequel il se trouve.

Enfin, conformément à l'ancien article 2270-1 du Code civil abrogé, mais toujours en vigueur en ce qui vous concerne, la prescription est de 10 ans à compter du jour où le dommage a pris naissance, c'est à dire du jour où votre construction a commencé à être appuyé sur la maison voisine.

#### Article 2270-1

Les actions en responsabilité civile extracontractuelle se prescrivent par dix ans à compter de la manifestation du dommage ou de son aggravation.

Par ailleurs, il a fait faire des photos d'un simple coffre en bois qui abrite deux conteneurs à poubelles, posées dans ma cour, et non fixé à son mur, en disant que c'était " un coffret contenant un climatiseur ou une pompe à chaleur", alors qu'il n'en est rien : puis-je l'attaquer pour procédure abusive?

Il est un peu tôt pour parler de procédure abusive compte tenu du fait que pour le moment il n'y a eu aucune procédure. Au reste, ce sera à votre avocat, le cas échéant, d'adopter ou non cet angle d'attaque.

Enfin, il me harcèle pour que je fasse élaguer un noyer qu'il accuse d'avoir abimer de par ses feuilles un hangar en tôle. J'ai accepté de le faire, mais en décembre, pas en mars car cela mettait mon arbre en péril : peut-il me faire porter la responsabilité de la rouille de son hangar, par ailleurs fort délabré?

Si votre noyer est réellement à l'origine de cette dégradation, ce qui supposerait une expertise abondant dans ce sens, alors oui cela relève de votre responsabilité sur le fondement de l'article 1384 du Code civil.

Enfin, il laisse vagabonder ses poules chez moi, entrepose de vieux pneus contre ma clôture, et a fait creuser un trou pour ses canards, qui l'été est une mare puante et recouverte d'une mousse blanche et de centaines de moustiques : que puis-je faire?

Pour les poules, il appartient au voisin de prendre les dispositions nécessaires pour mieux clôturer son terrain, et vous le votre par la même occasion.

Pour la marre aux canards, difficile à dire. tout dépend l'étendu du trouble mais une action pour trouble anormal de voisinage pourrait être intenté. Mais il faudrait faire réaliser une expertise et constituer un dossier.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,  
Merci pour cette réponse très rapide. Si je comprends bien, je n'ai pas à faire doubler le mur contre lequel s'appuie l'agrandissement de la maison, car il y a prescription, même si le droit de propriété est inaliénable ?  
Dois-je envoyer à présent l'attestation de fin de travaux, sachant que le permis déposé en 1997 par les anciens propriétaires n'a jamais été mis à mon nom?

Bonne année

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Si je comprends bien, je n'ai pas à faire doubler le mur contre lequel s'appuie l'agrandissement de la maison, car il y a prescription, même si le droit de propriété est inaliénable ?

L'expression selon laquelle le droit de propriété est inaliénable est juste sous un certain nombre de réserves, à commencer par la prescription.

Si vous pouvez démontrer que la construction a plus de dix ans, alors le voisin ne peut plus rien faire. Le cas échéant, vous pourrez toujours racheter la mitoyenneté.

Dois-je envoyer à présent l'attestation de fin de travaux, sachant que le permis déposé en 1997 par les anciens propriétaires n'a jamais été mis à mon nom ?

Vous pouvez. Cela n'aura pas d'incidence sur les droits éventuels du voisin.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Je peux envoyer le permis de construire qui date de 1997, et les factures de l'entrepreneur qui datent de 1998, cela conviendra-t-il? Elles sont au nom des anciens propriétaires, qui me les avaient remis en raison de la garantie décennale.

Par ailleurs, je vais quand même me renseigner pour voir si je peux faire doubler ce mur, la situation serait plus claire.

Pour le coffre à poubelles, je vais envoyer une photo du coffre ouvert, voire d'un sac poubelle ouvert :)? Je peux aussi inviter mon voisin à venir m'aider à vider les poubelles.

Sinon, j'ai deux chevilles dans son mur qui délimitent ma cour, qui soutiennent une partie d'un tuyau de gouttière alimentant une réserve d'eau de pluie : si je comprends bien, cela aussi est interdit, et il peut me demander d'enlever les chevilles?

Nos maisons sont très vieilles, la mienne date de 1780, et sur ce mur séparatif, qui donne sur ma cour et est celui de sa maison, il y a de nombreuses très anciennes marques de gonds ( autrefois la maison appartenait à un maréchal ferrand, c'était peut-être pour attacher les chevaux) : je n'ai pas le droit de les utiliser, de les enlever ou de lui demander de les enlever ?

Bien cordialement

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Je peux envoyer le permis de construire qui date de 1997, et les factures de l'entrepreneur qui datent de 1998, cela conviendra-t-il? Elles sont au nom des anciens propriétaires, qui me les avaient remis en raison de la garantie décennale.

Je comprends pas, vous voulez les envoyer ou?

Pour le coffre à poubelles, je vais envoyer une photo du coffre ouvert, voire d'un sac poubelle ouvert :)?

Oh laissez le faire, il n'ira pas bien loin avec ce type d'argument.

Sinon, j'ai deux chevilles dans son mur qui délimitent ma cour, qui soutiennent une partie d'un tuyau de gouttière alimentant une réserve d'eau de pluie : si je comprends bien, cela aussi est interdit, et il peut me demander d'enlever les chevilles?

Théoriquement, si ce mur est à lui, oui. Mais bon, vu la prescription et les possibilités de rachat de mitoyenneté, il ne faut pas tomber dans du juridisme.

Nos maisons sont très vieilles, la mienne date de 1780, et sur ce mur séparatif, qui donne sur ma cour et est celui de sa maison, il y a de nombreuses très anciennes marques de gonds ( autrefois la maison appartenait à un maréchal ferrand,

c'était peut-être pour attacher les chevaux) : je n'ai pas le droit de les utiliser, de les enlever ou de lui demander de les enlever ?

Non, il peut les laisser. Il n'a pas obligation de les enlever dans la mesure où ce n'est pas interdit légalement. Vous n'avez théoriquement non plus pas le droit de les utiliser.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour,

Il m'a fait remettre une mise en demeure le 23 décembre, par un clerc d'huissier, au sujet du noyer, des travaux et du coffre à poubelles. Je dois lui envoyer sous 15 jours la preuve de l'élagage ( ce sera fait, et j'ai un devis datant du 23 avril expliquant qu'un élagage au printemps était trop risqué, l'arbre étant énorme), "l'autorisation de s'adosser à son mur" 14 ans après les travaux, et " l'autorisation d'installer une pompe à chaleur ou un climatiseur" à proximité de son mur, sachant qu'il a confondu avec un simple coffre à poubelle en pin, non fixé à son mur.

Je pense donc envoyer le permis de construire de 1997, et les factures de 1998, antérieures à mon achat de la maison ( qui date de 1999).

J'ai appelé l'huissier qui a demandé " une preuve que mon coffre à poubelles n'est pas un climatiseur" !! C'est Ubu Roi. Je vais donc faire une photo.

Enfin, en ce qui concerne le mur, j'ai décidé d'installer des poteaux et un doublage, ainsi tout sera légal, même s'il y a prescription, et il n'y aura plus de problème de mitoyenneté.

Merci de vos réponses, qui m'ont bien réconfortée - j'élève seule mes 5 enfants, j'essaie de me conduire correctement avec mon voisin ( j'ai par exemple payé seule les 3500 euros de clôture entre nos jardins, pour ne pas avoir d'ennui avec ses rootweilers), et je ne m'attendais pas du tout à recevoir cette mise en demeure.

-----  
Par Visiteur

Chère madame,

Il m'a fait remettre une mise en demeure le 23 décembre, par un clerc d'huissier, au sujet du noyer, des travaux et du coffre à poubelles. Je dois lui envoyer sous 15 jours la preuve de l'élagage ( ce sera fait, et j'ai un devis datant du 23 avril expliquant qu'un élagage au printemps était trop risqué, l'arbre étant énorme), "l'autorisation de s'adosser à son mur" 14 ans après les travaux, et " l'autorisation d'installer une pompe à chaleur ou un climatiseur" à proximité de son mur, sachant qu'il a confondu avec un simple coffre à poubelle en pin, non fixé à son mur.

Je pense donc envoyer le permis de construire de 1997, et les factures de 1998, antérieures à mon achat de la maison ( qui date de 1999).

J'ai appelé l'huissier qui a demandé " une preuve que mon coffre à poubelles n'est pas un climatiseur" !! C'est Ubu Roi. Je vais donc faire une photo.

Enfin, en ce qui concerne le mur, j'ai décidé d'installer des poteaux et un doublage, ainsi tout sera légal, même s'il y a prescription, et il n'y aura plus de problème de mitoyenneté.

Merci de vos réponses, qui m'ont bien réconfortée - j'élève seule mes 5 enfants, j'essaie de me conduire correctement avec mon voisin ( j'ai par exemple payé seule les 3500 euros de clôture entre nos jardins, pour ne pas avoir d'ennui avec ses rootweilers), et je ne m'attendais pas du tout à recevoir cette mise en demeure.

Vous avez bien raison, c'est une solution intelligente. Sauf à avoir envie de déménager, il convient de bien faire attention à ses voisins car cela peut rapidement vous ruiner la vie, comme vous êtes en train d'en faire l'amer expérience.

Cela étant, il faut pas non plus céder aux conneries de chacun. Légalement, vous n'êtes même pas tenu de répondre à cette mise en demeure. En conséquence, en ce qui me concerne, je ne répondrai pas sur le point du coffre à poubelle. Il ne faut pas se moquer du monde non plus!

Très cordialement,

Mes meilleurs voeux.