



Construction en limite de separation

Par Visiteur

J'ai acheté une maison ancienne en 1993 et je viens d'obtenir un permis de construire pour un garage en limite de propriété. Le terrain est clos depuis 1985 par une clôture mitoyenne (à cheval sur la ligne séparative et conformément au certificat de bornage dont l'acte a été publié au conservateur des hypothèques en 1983) constituée de poteaux et d'un grillage de 1.50m de hauteur.

Ai- je le droit de démolir la partie de la clôture mitoyenne existante pour construire le mur du fond de mon garage en mitoyenneté, bien sûr sans faire participer financièrement le voisin, sachant que ce dernier s'oppose catégoriquement à la dépose des poteaux.

Dans la mesure où le voisin s'oppose à la destruction des poteaux de la clôture mais pas du grillage, puis-je construire le garage le long de la clôture mitoyenne (il m'accorde le droit d'échelle pour crépir le mur) sans pour autant m'attirer les foudres de la DDE qui impose une tolérance zéro par rapport à la limite de propriété.

Merci pour votre réponse.

Par Visiteur

Bonjour monsieur,

Ai- je le droit de démolir la partie de la clôture mitoyenne existante pour construire le mur du fond de mon garage en mitoyenneté, bien sûr sans faire participer financièrement le voisin, sachant que ce dernier s'oppose catégoriquement à la dépose des poteaux.

Pas de soucis!

Article 668 du Code civil alinéa 2: "Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à la charge de construire un mur sur cette limite".

Vous pouvez donc tout à fait casser la partie de la clôture qui se situe chez vous dès lors que vous y déposez bien le mur de votre garage.

Dans la mesure où le voisin s'oppose à la destruction des poteaux de la clôture mais pas du grillage, puis-je construire le garage le long de la clôture mitoyenne (il m'accorde le droit d'échelle pour crépir le mur) sans pour autant m'attirer les foudres de la DDE qui impose une tolérance zéro par rapport à la limite de propriété.

Votre garage sera bien en conformité avec votre permis ou alors j'ai pas bien compris?

Bien cordialement.

Par Visiteur

Dans le premier cas, je détruis une clôture mitoyenne qui appartient à 50% à mon voisin, puis-je légalement l'obliger à détruire la clôture (alors qu'il s'y oppose totalement), pour y ériger le mur de mon garage et ainsi être en conformité avec mon permis de construire.

Dans le second cas, j'adosse la construction du mur de mon garage à la clôture mitoyenne existante (ce qui résout le conflit avec mon voisin) mais je ne suis plus en conformité avec le permis de construire accordé par la DDE, le mur n'étant plus en limite de propriété stricto sensu mais en deçà de la limite de séparation (la DDE impose zéro ou 3 mètres).

Sachant que je ne peux pas couper les poteaux de la clôture en deux dans le sens de la hauteur, quelle option(s) ai-je pour satisfaire simultanément à l'intégrité de la propriété de mon voisin et aux règles (au demeurant absurdes dans le

cas précis) éditées par la DDE.

Bien cordialement,

Par Visiteur

Bonjour,

Dans le premier cas, je détruis une clôture mitoyenne qui appartient à 50% à mon voisin, puis-je légalement l'obliger à détruire la clôture (alors qu'il s'y oppose totalement), pour y ériger le mur de mon garage et ainsi être en conformité avec mon permis de construire.

Oui, c'est légal mais à condition de respecter les conditions posées par l'article 668 du Code civil que je vous ai retranscrit: Autrement dit, il faut casser la clôture mais seulement jusqu'à la limite de la propriété.

Autrement dit, vous ne touchez en rien la clôture du voisin, c'est à dire la clôture située de son côté de la limite séparative.

Sachant que je ne peux pas couper les poteaux de la clôture en deux dans le sens de la hauteur, quelle option(s) ai-je pour satisfaire simultanément à l'intégrité de la propriété de mon voisin et aux règles (au demeurant absurdes dans le cas précis) éditées par la DDE.

Ok, dans ce cas, la situation est beaucoup plus délicate.

La Cour de cassation sanctionne les travaux réalisés sur la clôture mitoyenne sans le consentement de l'autre propriétaire à condition "qu'ils compromettent la solidité du mur ou qu'ils constituent pour son héritage une véritable gêne ou incommodité (Cour de cassation req., 2 février 1897).

Autrement dit, il serait juridiquement possible que vous cassiez les poteaux à condition de faire installer un autre système qui permettrait de laisser la clôture en place et que sa solidité soit inchangée.

Dans le second cas, j'adosse la construction du mur de mon garage à la clôture mitoyenne existante (ce qui résout le conflit avec mon voisin) mais je ne suis plus en conformité avec le permis de construire accordé par la DDE, le mur n'étant plus en limite de propriété stricto sensu mais en deçà de la limite de séparation (la DDE impose zéro ou 3 mètres).

Vous pouvez tenter mais c'est risqué. S'agissant d'une modification minime, il est peu probable qu'en cas de contrôle, la DDE réclame la démolition de votre garage ni même une mise en conformité mais la sanction reste toujours possible. A partir du moment où vous vous détournez du permis de construire, la DDE sera en droit d'agir contre vous.

Bien cordialement.