



## Travaux du voisin sur ma propriété.

-----  
Par Polux

Bonjour à toutes et tous.

Un nouveau souci. Je les collectionne.

Je réhabilite une habitation pour en faire un domicile principal. Elle est, des dires de la mairie habitable ( eau + électricité) mais elle est inhabitée.

La demeure voisine est limitrophe mais le mur est privatif.

Le nouveau propriétaire veut placer des gouttières car l'eau de pluie qui tombe de son toit sur mon terrain lui procure des remontées capillaires sur plus d'1 m et inonderaient une partie de son garage.

Ma propriété est totalement close, portail et clôture. Il veut que je laisse le portail ouvert 2 ou 3 jours pour qu'il puisse installer ses gouttières. Il veut en plus m'imposer ses horaires à savoir 7 heures du matin car l'après midi il fait trop chaud.

J'ai dit à ce Monsieur que je n'étais pas opposé au droit d'échelle mais à mes conditions à savoir tous les jours à compter de 13h30. Je ne vis pas sur place et je réhabilite quand j'ai le temps.

1ere question : suis je dans mon droit pour lui imposer mes horaires ?

Il veut faire intervenir une pelleuse chez moi pour creuser un drain tout le long de son bâtiment. Je pense que la ce n'est plus un droit d'échelle. L'intervention si elle a lieu va obligatoirement endommager mon terrain.

2ème question : est-ce que je peut m'opposer à ces travaux ?

Je ne voudrai pas passer pour le méchant dans cette affaire.

Merci de vos réponses.

Cordialement.

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Imposer 13h30 pendant une canicule peut être considéré abusif. Si c'est inhabité on comprend mal le raisonnement.

Vous pouvez demander un constat d'huissier avant/après aux frais du voisin pour obtenir la remise en état en cas de dégradations.

Si vous ne trouvez pas d'accord pour ces travaux, le voisin devra saisir la justice.

-----  
Par Isadore

Bonjour,

La règle est simple : sauf décision de justice ou servitude, vous êtes chez vous et vous fixez les règles. Le "droit d'échelle" n'existe pas, ce qui s'en rapproche le plus est une servitude de passage.

Vous ne pouvez pas vous opposer à ce que le voisin fasse des travaux chez lui, mais vous pouvez vous opposer à ce qu'il fasse des travaux chez vous (au-delà de la limite). Vous pouvez aussi vous opposer à ce qu'il entre chez vous.

Cependant, dans l'intérêt de relations de bon voisinage, il serait sans doute opportun de proposer à votre voisin un accès pour qu'il puisse réaliser des travaux chez lui (au moins ses gouttières) à ces conditions :

- protocole écrit et signé des deux parties en double exemplaire
- état des lieux réalisé avant et après les travaux à ses frais par un commissaire de justice
- remise en état à ses frais sans discuter en cas de dégâts
- date et heures définies dans le protocole.

La limite du terrain est celle fixée par les bornes.

Si la seule solution pour réaliser ses travaux est de passer par chez vous, votre voisin pourra demander une autorisation en justice. Ce serait dommage d'en arriver là.

-----  
Par janus2

Bonjour,

La maison voisine est-elle en limite de propriété (ce que l'on comprend de votre exposé) ?

Si oui, attention, l'ajout de gouttières risque de créer un surplomb sur votre terrain, quant au drain, il serait donc chez vous ?

-----  
Par Burs

Bonjour,

pour le drain c'est hors de question sauf à créer une servitude de tréfond ou à lui vendre une bande de terrain mais tout cela aura un cout pour le voisin. Pour le toit il lui faudra installer une gouttière à la Nantaise afin de ne pas déborder chez vous.

-----  
Par CLipper

Mais peut etre que le toit de votre voisine déborde déjà au dessus de votre terrain ?

Ce qui serait surprenant car normalement rien ne doit dépasser.

-----  
Par Polux

Bonjour à tous et merci pour vos réponses.

Le mur appartient au voisin et il est en limite de propriété.

Actuellement l'eau de pluie tombe de son toit qui avance en surplomb sur mon terrain.

J'ai donné mon accord voilà plus d'un mois. Maintenant que j'ai installé un portail électrique il veut que je laisse tout ouvert.

Je ne vis pas sur place et je ne vais tout de même pas me lever à 5 heures du matin pour me rendre sur les lieux du chantier pour lui faire plaisir. Je l'avais prévenu mais il n'en a rien fait.

Qui sera responsable si mes machines et matériels disparaissent ? Pas lui en tout cas. Je n'aurai plus qu'à en acheter d'autres.

Tous les travaux se feraient sur ma propriété et depuis ma propriété.

Tout le corps de bâtiment voisin est en limite de propriété dont le mur lui est privatif.

Janus 2 : Effectivement les gouttières seront installées en bout de toit, en surplomb au dessus de mon terrain.

Pour le drain, il sera sur mon terrain. Il veut creuser tout à proximité de son mur sur une profondeur d'1 m, de ses dires, pour créer ce drain et sur une distance de 30/35 m.

A 19 ans il connaît tout de la vie. Il est allé se renseigner en Mairie avant de venir me trouver pour discuter et il pense m'intimider en faisant référence à une éventuelle action de la gendarmerie, ce qui ne peut être. Il n'a aucun respect dans ses propos et écrits.

Comme j'ai donné mon accord pour les gouttières qui ainsi ne m'occasionneront plus de désagrément je vais le laisser travailler mais à mes conditions.

Qu'en pensez-vous ?

Merci.

Cordialement.

-----  
Par janus2

Janus 2 : Effectivement les gouttières seront installées en bout de toit, en surplomb au dessus de mon terrain.

Pour le drain, il sera sur mon terrain. Il veut creuser tout à proximité de son mur sur une profondeur d'1 m, de ses dires, pour créer ce drain et sur une distance de 30/35 m.

Il n'en a pas le droit.

-----  
Par Burs

Vu comment cela se présente, envoyez lui un courrier en LRAR lui stipulant que ne l'autorisez pas à faire un drain chez vous.

-----  
Par Polux

Merci à tous pour vos réponses, le temps de lire et de répondre.

Bonne soirée.

-----  
Par Polux

Re bonjour a toutes et tous,

Le voisin a fini de placer les gouttières de son toit. Plus d'eau dans ma propriété.

Maintenant il veut placer un bardage sur son mur, ce qui empiéterait sur mon terrain.  
Puis-je m'opposer à ces travaux ?

Il a des remontées d'eaux dans les murs dues aux intempéries. Suis-je obligé de le laisser creuser un drain à l'aide d'une pelle mécanique ? Peut-il demander à un artisan de crépir son mur et travailler environ 1 mois sur mon terrain ?

Quels sont les travaux qui peuvent être réalisés avec une servitude temporaire ?

2ème question : dans le mur, à hauteur de sa cuisine, une aération a été pratiquée pour les odeurs de cuisine. Qu'est-il possible de faire pour ne plus être importuné par ces odeurs quand je suis dans mon jardin ?

Merci de vos réponses.

Cordialement

-----  
Par Polux

Je viens de reprendre la conversation et je vois qu'il n'a pas le droit de faire de drain. Cette question est donc infondée.  
Mais pour le reste ?

Merci

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour

Faites constater le tout par huissier.

Ensuite consultez un avocat pour demander au tribunal de démolir tout ce qui est illégal : les empiétements et évacuations.

Vous pourrez aussi demander que le voisin achète la bande de terrain en question.

Le tribunal jugera ce qui est légal ou pas.

-----  
Par Burs

Maintenant il veut placer un bardage sur son mur, ce qui empiéterait sur mon terrain.  
Puis-je m'opposer à ces travaux ?

Oui vous le pouvez si il ne s'agit que d'un simple bardage et que celui ci déborde chez vous.

Si il s'agit d'une isolation extérieure, le décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 autorise dorénavant un droit de surplomb dans ce cadre précis.

-----

Par janus2

Concernant le surplomb pour isolation extérieure, il y a tout de même des conditions...

-----  
Par Polux

Bonjour à tous,

Merci pour vos réponses.

S'il veut crépir son mur pour colmater les diverses fissures qu'il ne verra pas puisqu'elles sont uniquement visibles de mon côté. Peut-il m'imposer une servitude de passage d'échelle.

Vous pourrez aussi demander que le voisin achète la bande de terrain en question.

Effectivement j'ai lu qu'il était possible de vendre une bande de terrain. Si cela se produisait mon mur de clôture, qui est chez moi et en retrait de la limite de terrain, se trouverait chez lui et il pourrait m'obliger à le détruire.

Je n'envisage pas du tout ce scénario.

-----  
Par yapasdequoi

On vous a déjà répondu que si vous refusez le passage pour l'entretien de son mur, le voisin peut l'obtenir en justice. Mais dans ce cas, c'est à lui de saisir le tribunal.

-----  
Par Polux

Bonsoir,

Je vous remercie pour cette confirmation.

Cordialement.