



Mur et mitoyenneté

Par Dolux

Bonjour.

Notre voisine nous a demandé des travaux pour retirer une sortie horizontale de chaudière à ventouse donnant sur son jardin. Jusque là nous sommes d'accord.

Dans sa requête elle précise que nous avons percé SON mur. Nous lui avons demandé de préciser ce qu'elle entendait par SON mur. Toujours pas de réponse.

Le mur est bien sur notre parcelle et rien n'indique une mitoyenneté sur le cadastre (cf image parcelle 467 la notre et 300 la sienne).

Toutefois une isolation extérieure est fixée au mur. Est-ce que cela modifie la situation ? si oui dans quel sens ? Ce mur devient-il mitoyen ? Mais je ne comprends toujours pas pourquoi elle parle de SON mur.

[url=https://tshirt-mili.fr/wp-content/uploads/2024/06/mitoyen-1.jpg]lien vers l'image[/url]

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si c'est le mur de votre maison, il ne peut pas être ni "mitoyen" ni "SON" mur.

Vous n'avez aucun droit d'évacuer votre chaudière vers la parcelle voisine et devez la déplacer pour évacuer sur votre terrain.

Vous n'avez pas non plus le droit de surplomber son terrain avec votre isolation (sauf en respectant des conditions spécifiques). Ceci ne rend pas le mur mitoyen non plus.

Par Thx91

Bonjour,

Peut être que l'isolation a été posée par votre voisine ... et la effectivement ca lui appartient ... si ce n'est pas le cas et que l'isolant empiète sur sa propriété ... elle peut vous embêter ...

Par Dolux

@yapasdequoi

Je suis tout à fait d'accord pour évacuation de la chaudière et nous sommes dans les démarches pour la retirer.

@Thx91

Je ne pense pas que cette isolation ait été posée vue qu'elle est sur notre mur pour isoler notre maison.

Là est toute ma question... Si effectivement cette isolation est "suspendue" dans son jardin du coup légalement comment cela s'aborde-t-il ? Mur mitoyen ? Mon mur d'un côté son mur de l'autre ?

Après elle a déjà commencé à fixer des décorations sur cette isolation... Si elle décide nous faire retirer cette isolation (si elle en a le droit) ce sera dommage car là elle ne pourra plus rien fixer...

Plus sérieusement nous ne voulons pas non plus qu'elle endommage cette isolation et crée des ponts thermique lui faisant perdre son efficacité.

Par yapasdequoi

L'isolation vous appartient et n'est en aucun cas mitoyenne.
Mais aviez vous le droit de l'installer ?
Est-ce qu'elle dépasse la limite de propriété ?

Par Dolux

@yapasdequoi

L'isolation était faite lors de notre achat il y a 18 ans. Les anciens propriétaires (le notre et celui du terrain que notre "nouvelle voisine" a acheté) ne nous ont jamais rien dit.

J'ai d'ailleurs découvert cette isolation lors de mon passage chez cette nouvelle voisine au début de l'année.

Dans mon premier post j'ai mis un lien vers un schéma de la "situation". Je pense effectivement que cette isolation est "de son côté".

Par yapasdequoi

Si elle n'a pas réagi, il n'est pas encore acquis qu'il ne se passera rien. La prescription est de 30 ans. Et que les vendeurs n'aient rien dit ne prouve rien non plus.

Y a-t-il un bornage ? Pour identifier avec certitude les limites de propriété.

Par Dolux

Tout à fait nous n'avons pas d'infos sur la pose de cette isolation et je ne sais pas du tout comment en avoir.

Pour le bornage je n'en n'ai pas vu. J'ai le plan cadastrale uniquement (cf image du lien au 1er post).

Par yapasdequoi

Consultez un géomètre local. Il vous renseignera sur le bornage et sur la mitoyenneté.

Par Thx91

Bonjour,

Si j'ai compris, cette isolation a du être posé par les anciens propriétaires qui n'ont malheureusement pas rendu officiel cet accord ... Si vous avez décidé de retirer l'évacuation de votre chauffage, je pense que votre voisine sera contente et n'ira pas vous chercher pour l'empiètement de cette isolation ... Sinon , je crois que vous auriez la possibilité de lui racheter le terrain sur lequel empiète l'isolation et faire faire un nouveau bornage (bien sur en faisant acter cet accord)... (bon je ne suis pas un spécialiste, mais étant confronté a un pb similaire, je me suis renseigné ...)

Par Burs

Bonjour,

depuis le décret n° 2022-926 du 23 juin 2022, le droit de surplomb pour isolation thermique est autorisé sous certaines conditions (voire les modalités)
Cependant celui ci n'est pas rétroactif.

Par Thx91

Merci pour cette précision Burs ...

Je reste quand même dubitatif sur ce décret ... un voisin peut toujours s'opposer a cela et arguer qu'une isolation par l'intérieur est toujours possible et la hauteur de 2.0 m au dessus du sol (négociable) ne faciliteras pas les accords... donc apres c'est proces , perte de temps , d'argent et super relation avec son voisinage :)...

Par Burs

Tout juste .

Par Dolux

Merci pour toutes ces infos.

Je suis en train de voir pour contacter l'ancien propriétaire de sa maison. Les miens seront plus difficiles à retrouver.

Je lui poserai la question pour savoir en quelle année cette isolation ont été faite. Car il n'y a aucun doute qu'il a donné son accord à l'époque pour que les travaux puissent être faits.

Cela fait 18 ans que nous sommes dans la maison et je ne pense pas que ces travaux aient été faits 12 ans avant (donc pour les 30 ans je ne crois pas que cela sera jouable)

Et je ne pense pas qu'il y ait eu des papiers signés, d'accord notarial... C'est là que le problème peut se poser.

Mais ce décret peut être un argument même si pas rétroactif car elle a acheté la maison l'année dernière.

Pour ce qui est de la relation de voisinage... C'est sûr qu'elle ne viendra pas prendre l'apéro à la maison. On peut avoir des différents mais il y a l'art et la manière d'aborder les choses et de discuter. Elle veut, elle exige... On a percé SON mur !

Par Nihilscio

Bonjour,

Le droit de surplomb est inscrit à l'article L113-5-1 du code de la construction et de l'habitation précisé par les articles R113-19 à L113-24 du même code.

Le mur en question est le mur de votre maison, il n'est pas mitoyen. L'isolation n'y change rien.

Mais je ne comprends toujours pas pourquoi elle parle de SON mur.
Peu importe. Elle a tort. Mais elle est en droit de vous faire retirer la ventouse et c'est le problème à régler.

Si votre voisine ne vous parle que de la ventouse, il serait préférable que vous le lui donniez pas le bâton pour vous faire battre en abordant la question de l'isolation en surplomb.

A moins que vous ne souhaitiez lui offrir un deuxième bâton, il est préférable de vous abstenir de tout bornage. Imaginez que le bornage révèle un empiètement sur la propriété voisine ! Il vaut bien mieux présumer que votre maison a été construite en limite de propriété. Du reste, si la maison a été édifée depuis trente ans au moins, l'empiètement éventuel vous serait acquis.

Si la voisine abordait la question du surplomb, il faudrait tenter une régularisation en conformité avec les dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Par Dolux

Le retrait de la ventouse est en cours (passage dans la toiture mais avec quelques difficultés). Mais ça ne va pas assez vite pour la voisine...

Quand je vous dis que...

Pour ce qui est du bâton elle le brandira à sa façon. Je le crains...

Difficile d'oublier l'idée de "SON mur". En effet elle a commencé à fixer des décorations sur l'isolation... créant des ponts thermiques et risquant de détériorer son efficacité...

Elle ne voit qu'une chose... "La pleine jouissance de son bien.". L'isolation ne serait pas si importante je la virerai et elle ne pourrait rien fixer... ça lui ferait les pieds.

Par Nihilscio

En effet elle a commencé à fixer des décorations sur l'isolation... créant des ponts thermiques et risquant de détériorer son efficacité...

C'est à vous d'apprécier ce qui est le mieux à faire.

Si elle détériore fortement votre isolation il faudrait en passer par la procédure décrite dans le code de la construction et de l'habitation (acte notarié). Attention, il ne s'agit pas d'un droit d'empiéter mais seulement d'un droit de surplomb au-dessus d'une hauteur de deux mètres.