Image not found or type unknown

Sinistre mur mitoyen suite réfection toiture

Par **107**, le **30/03/2009** à **22:58**

Bonjour,

J'ai acheté une vieille maison de village (à la limite de la ruine).
Le toit de mon voisin est en continuité avec le mien. Il déversait ses eaux de pluie sur mon toit (sans goutière). Ma toiture était en contre bas de la sienne.

J'ai déposé mon ancienne toiture. En refaisant ma toiture le niveau haut de ma toiture est supérieur de 20cm par rapport à avant (charpente + CTBH + onduline fibrociment + tuiles collées), rattrapant ainsi le niveau bas de sa toiture (niveau haut de sa toiture = niveau haut de ma toiture)

J'ai découpé les tuiles de mon voisin jusqu'à la moitié du mur mitoyen, sans l'en avertir au préalable (faute de forte pluie pendant cette période. Je n'ai pas prévenu mon voisin - je sais c'est pas bien, mais bon...).

Les 2 toits sontmaintenant continuies.

Depuis mon voisin se plaint d'infiltrations d'eaux, qui à mon avis n'ont pas attendu mes travaux sur toiture.
Il réclame dommage et intérêts et réfection de sa toiture à l'identique.

Que dois je faire ?

Par **ardendu56**, le **01/04/2009** à **23:55**

réparez et sans attendre. Car si votre voisin n'avait pas le droit d'apposer sa toiture sur le mur mitoyen, vous avez fait pire en détruisant son bien. Lisez ce texte mais en aucun cas, ne le faite lire à votre voisin :

Dans quelle mesure peut-on construire contre/sur un mur mitoyen ?
Chaque copropriétaire d'un mur mitoyen dispose sur celui-ci d'un libre droit d'usage à condition de ne pas commettre d'acte susceptible de nuire aux droits de son voisin.
Ce principe d'équilibre s'applique dans le cas d'une construction contre un tel mur, à travers la combinaison des articles 657 et 662 du code civil ; ces deux articles, qui peuvent au premier abord apparaître contradictoires, sont en réalité étroitement complémentaires : les facultés accordées par le premier ne peuvent s'exercer que dans les conditions posées par le second.

Les travaux de construction, parce qu'ils risquent, de par leur nature, de compromettre la solidité du mur doivent ainsi être précédés du consentement du voisin. Celui-ci doit être avisé du projet, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il est possible, cet accord devra faire l'objet d'un écrit précisant clairement les travaux à réaliser, afin d'éviter toute contestation ultérieure.
Si le voisin oppose un refus, le copropriétaire constructeur peut saisir le président du tribunal de grande instance pour demander la désignation d'un expert qui sera chargé de déterminer si les travaux peuvent être envisagés sans nuire à la solidité du mur et de proposer des solutions techniques. L'expertise est alors aux frais de la personne qui y a intérêt, à savoir le candidat constructeur.
Le voisin peut encore contester les conclusions de l'expert et demander une contre-expertise. Il ne reste plus, en cas de désaccord persistant, qu'à engager une action au fond devant le tribunal de grande instance.
Enfin, si l'accord du voisin n'a pas été requis pour autoriser la construction, ce dernier peut légitimement engager devant le tribunal de grande instance une action possessoire :
• si les travaux sont sur le point de commencer, c'est l'action en dénonciation de nouvel œuvre qui doit être introduite ;
• si les travaux ont débuté, il faut réagir dans l'année en engageant une action en complainte.
Le tribunal de grande instance peut ainsi ordonner la suspension ou la démolition de la construction.
A noter : parce qu'elle risque de mettre à mal la tenue du mur, la démolition d'une construction attenante à un mur mitoyen doit également être précédée de l'accord du voisin, et être accompagnée des mesures nécessaires pour éviter tous désordres (infiltrations, dégradations...)
Attention : il s'agit de règles de droit privé. La construction et la démolition d'un bâtiment sont également soumises à des règles d'urbanisme qui peuvent restreindre le droit de construire en limite de propriété et doivent être précédées d'autorisations administratives (permis de construire ou de démolir, déclaration de travaux.)
Au risque de devoir détruire votre toiture et d'être condamné à une astreinte financière, remettez la sienne en état. C'est le conseil personnel, que je vous donne.
Désolée pour cette réponse.
Bien à vous.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés