



Litige avec voisin - empiètement pilier sur partie privative

Par **apples**, le **12/01/2014** à **00:16**

Bonjour, voilà je vous écris car je ne sais plus quoi penser...
J'ai mon voisin (nous ne sommes pas mitoyens) qui a "profité" du fait que j'ai fait un mur de séparation entre les deux propriétés pour coller à ce mur un pilier afin de pouvoir mettre son portail. Il s'avère que ce pilier empiète sur ma partie privative ! Je m'en suis rendue compte quand j'ai fait faire des devis pour enlever le mur existant pour en mettre un en aluminium (plus d'entretien et plus design). J'ai alerté mon assurance devant la mauvaise foi de mon voisin qui prétendait en plus que ce mur lui appartenait ! heureusement le mur de séparation est totalement fait sur ma propriété donc l'assurance lui a clairement signalé que ce mur m'appartenait. Mais là, où tout ne va pas c'est que l'expert mandaté par mon assurance, ne soit pas de mon côté :
1°) en cas d'enlèvement total du pilier et de ses fondations (le plus important de ma demande ! au vu des devis que j'ai eu) je ne peux pas lui demander réparation des dégâts si occasionnés lors de l'enlèvement ! sous prétexte que j'ai mis des pavés sur l'allée du garage et qui viennent se terminer sur le bas de mon mur et donc sur le bas de son pilier. Vu la configuration, il y a beaucoup de chance, que des dégâts soient occasionnés sur mes pavés.... merci de me dire quels sont mes droits et ce que je peux demander pour obtenir enlèvement du pilier et réparation si dégâts causés sur mes pavés existants ? bonne réception, avec tous mes remerciements, cordialement
C. xxxxxxxx

Par **moisse**, le **12/01/2014** à **08:45**

Bonjour,
Je crains que la situation ne soit pas clairement exposée.
On imagine bien la construction de votre mur en limite de propriété sur votre sol, mais on n'imagine pas comment

le pilier peut être bâti sur votre terrain au point d'affleurer votre pavement.
On est en droit de penser que ce mur est en limite d'alignement (avec le trottoir ou la voirie) et que le portail de votre voisin ferme chez lui et non chez vous. Le pilier peut affleurer votre mur mais chez lui.
Sauf s'il est construit au bout de votre mur qui n'irait donc pas jusqu'à la voirie publique.
Par ailleurs la modification de clôture envisagée demande dépôt d'une autorisation préalable, et il n'est pas sûr que le matériau (aluminium tenté ou non) soit accepté.

Par **apples**, le **12/01/2014 à 13:08**

Bonjour merci pour votre réponse... Voici plus de précisions : mon mur a été monté en limite de ma propriété en continu de mon mur de garage pour être aligné et rester chez moi. Mon voisin a monté son pilier comme vous le dites au bout de mon mur en prenant appuie dessus (sans m'avoir demandé d'autorisation) et plus de la moitié de ce pilier (forme carré en béton) est chez moi (fait reconnu par l'assurance). Il s'avère que c'est moi, qui ensuite est mis des pavés pour des raisons de propreté à la limite de propriété. Le pilier lui dépasse d'environ 4 cms (à mon avis sur la partie commune. Merci d'avance de vos éclaircissements, cordialement

Par **moisse**, le **12/01/2014 à 17:41**

Bonjour,
Vous aviez l'obligation de rejoindre l'alignement, ce qui implique que le pilier est aussi monté en partie sur la voie publique (ou le trottoir).
Le voisin d'aura d'autre solution que de vous acheter un morceau de terrain ou d'araser le poteau.
Une jurisprudence constante oblige à la destruction sur le terrain d'autrui.
Je ne comprends pas votre dernière phrase "...la partie commune".

Par **apples**, le **12/01/2014 à 18:09**

Re-bonjour,
En fait, mon mur a été arrêté dans "mon alignement" de propriété (comme le reste de la propriété qui se trouve à côté du passage du garage, justement pour ne pas empiéter sur la voie publique. En faite, pardon ma dernière phrase voulait dire que le pilier empiète de 4 cms sur la voie publique.... Et ses fondations empiètent elles aussi dans "mon sol" (dires de mon voisin lui-même). Les devis que j'ai fait effectuer m'ont dit que ce sont ces fondations qui poseront problème en cas de rénovation car aucune entreprise ne veut faire cette rénovation sans enlèvement et fondation du pilier. J'ai soumis les deux solutions que vous signalées : indemnisation du morceau de terrain et arasement du poteau mais L expert de mon assurance signale qu'il pense que ce n'est pas possible ? et quant à l'arasement, je devrais signer un protocole d'accord qui stipule que je ne pourrais pas me retourner contre mon voisin en cas de dégradation des pavés ? Qu'en pensez vous ? cordialement
(PS : je ne veux faire que les choses en légalité et surtout que le respect de mes droits soit reconnu afin de pouvoir rénover ma propriété comme je l'entends)

Par **moisse**, le **12/01/2014 à 18:33**

Bonsoir,
Donc si votre mur rejoint l'alignement, le poteau est en partie établi sur la voie publique, chez le voisin et chez vous.
Comme je vous l'ai indiqué, pour ce qui vous concerne la jurisprudence est constante, la destruction de tout ce qui est chez vous y compris la fondation sera ordonnée, comme la remise en état.
Il en va de même pour la voie publique et c'est imprescriptible.
A ma connaissance si vous n'avez pas le droit de détruire vous même le poteau, rien ne vous empêche de procéder à l'arasement de la fondation et tant pis pour ce qui advient du poteau.
Ce n'est pas une mince affaire, j'ai eu un problème similaire avec le mur privatif de mon voisin fondé en partie chez moi, alors que je faisais construire un garage accolé à ce mur. Le maçon n'a pas arasé la fondation gênante mais aux frais de mon voisin coulé des longrines supplémentaires...
Ce serait aujourd'hui, comme c'est un crétin je ne lui ferai pas ce cadeau.

Par **apples**, le **12/01/2014 à 18:57**

Bonsoir, merci pour vos éclaircissements qui me redonnent espoir....
En effet, je pense que mon voisin empiète sur la voie publique, je pense mettre la mairie dans le coup quand pensez-vous ?
Pardon, qu'entendez vous par jurisprudence constante ?
Apparemment l'expert de mon assurance minimise les choses afin que laisse tomber mais je n'ai pas l'intention de faire de cadeau à mon voisin qui ne respecte et n'entretient rien ! moi je veux pouvoir rénover, tant pis pour son pilier et son portail coulissant neuf qui s'arrête juste avant mon mur mais qui s'appuie sur son pilier puisque celui-ci déborde au sol des deux côtés (chez lui chez moi. Je pense que je vais prendre rendez-vous avec la maison des avocats...
Cordialement

Par **moisse**, le **12/01/2014 à 19:36**

Re bonsoir,
Jurisprudence constante signifie que systématiquement toutes les décisions vont dans le même sens sans revirement, à savoir que la construction sur terrain d'autrui se résout par la destruction et la remise en état.
Il n'est pas question de fixation d'une indemnité quelconque, si le plaignant n'en veut pas hé bien la destruction est ordonnée, en général avec une astreinte.

Par **apples**, le **12/01/2014 à 20:31**

Re-bonsoir, désolée d'insister qu'entendez vous par une astreinte ?
Au vu des explications, je peux vous demander ce que vous feriez vous ? Merci cordialement

Par **moisse**, le **13/01/2014 à 07:53**

Bonjour,
Astreinte, dont le sens figure dans n'importe quel dictionnaire, signifie que la condamnation est accompagnée d'une somme quotidienne due par jour de retard à l'exécution de la décision prise sous astreinte.
Cette astreinte est liquidée ultérieurement par le tribunal ou par le juge qui l'a prononcé s'il s'en est réservé la liquidation.
En ce qui me concerne au

premier coffrage je serai intervenu.
Ceci dit bien que je comprends toujours pas comment votre voisin a pu ériger son poteau chez vous si le mur avait respecté l'alignement, je ferai démolir la partie chez moi.
Chacun chez soit et les vaches seront bien gardées.

Par **Lag0**, le **13/01/2014** à **07:59**

Bonjour,
Vous faites plusieurs fois référence à votre assurance. Je ne vois pas bien ce que votre assurance vient faire dans cette histoire...