



## Extension de mon voisin qui empiète sur notre toiture

Par **caro62230**, le **30/03/2018** à **14:58**

Bonjour,

Nos voisins ont construit une extension en hauteur ( ils ont bati une pièce au dessus de leur cuisine) et en même temps, ils ont refait leur toiture.

Nous constatons aujourd'hui un bel empiètement chez nous, d'environ 30 cm et un travail sale de la part de l'entrepreneur.

Au début des travaux, j'ai donné un accord oral aux ouvriers pour qu'ils passent sur notre toiture, et ils se sont permis bien des choses : ils ont coupé nos tuiles, en ont cassé, et au lieu de nous remettre une tuile faitière, ils ont couvert avec une espèce de bavette en plomb très moche. De même, par 2 fois, je lui ai demandé s'il n'empiétait pas chez nous, il m'a affirmé que non

Nous n'avons jamais rien dit, pour la paix des ménages, et nous le regrettons énormément aujourd'hui.

Nos voisins ne nous ont pas prévenus de ces travaux et nous avons été mis devant le fait accompli.

Ce mur, outre l'empiètement, amplifie le bruit de l'autoroute qui passe à environ 2 kms et le bruit des trains. Velux fermé, le bruit est important dans la chambre alors qu'avant, il n'y avait rien. Je n'ose imaginer cet été, il sera impossible d'ouvrir le velux. c'est très dur pour moi psychologiquement.

Nous avons été voir les voisins il y a 15 jours, la dame s'est déplacée et nous a avoué avoir déjà des infiltrations dans leur pièce. Elle a constaté la bavette de plomb , je lui ai demandé pour l'empiètement et elle n'a rien dit. L'entreprise est revenue mais l'ouvrier s'est énervé :

pour lui, la bavette est normale, il nous a dit qu'il ne pouvait rien faire d'autre et que c'était comme ça, qu'on pouvait s'estimer heureux qu'il nous ait remis les tuiles qu'il avait enlevé. Il devait repasser mais rien.

je suis retournée voir le proprio qui est venu aussi voir chez nous, pour l'empiètement, il a d'abord fait semblant de ne pas comprendre, que surement les tuiles faitières étaient chez lui, que c'était pas grave....il devait rappeler l'entreprise, toujours rien. On voit très bien que les voisins s'en fichent et que l'entreprise est totalement incompétente.

Les travaux sont finis depuis 3 semaines,nous sommes allés voir le maire. il nous a dit qu'il devait attendre la déclaration de fin de travaux, et qu'elle ne serait pas signée. mais qu'il ne pouvait rien faire d'autre.

Nous sommes allés voir le conciliateur de justice qui nous a dit d'aller tout de suite en justice.

Du coup, nous avons pris rendez vous avec un avocat le 9 avril.

J'aimerais savoir quelle sera la suite des événements, comment va se passer cette première entrevue chez l'avocat et comment va se passer la suite des événements. Le juge ne peut il pas nous reprocher d'avoir laissé faire la construction pour nous plaindre ensuite ? je n'ai pas envoyé de courrier au voisin, j'ai préféré aller les voir car nous avons déjà des relations tendues. estce que j'aurai dû leur envoyer un courrier en AR avant d'aller voir un avocat. tout cela me contrarie. je mets ci dessous des photos pour que vous vous rendiez compte de la situation.

Merci d'avance pour les réponses

Sur cette photo, on voit que ce n'est pas seulement le bardage qui est sur notre toit mais bel et bien l'ossature toit qui est posé juste derrière les tuiles faitières :

[http://imagesia.com/img-4507\\_1g49m](http://imagesia.com/img-4507_1g49m)

ici, on voit la construction finie, il y a encore les tuiles faitière

[http://imagesia.com/img-4594\\_1g49q](http://imagesia.com/img-4594_1g49q)

ici, tuiles faitières remplacées, ils ont aussi coupé nos tuiles pour poser la construction et monter le mur. on voit nos 2 tuiles cassées qu'ils n'ont pas remplacées, trop de travail nous a t'il dit et ils ne savent pas comment faire

[http://imagesia.com/img-4655\\_1g49p](http://imagesia.com/img-4655_1g49p)

ici, c'est la toiture devant. ils ont enlevé toute notre rangée de tuiles et nous ont laissé avec ce trou tout un week end. nous avons constaté le soir et sommes partis en vacances le lendemain

[http://imagesia.com/img-5469\\_1g49r](http://imagesia.com/img-5469_1g49r)

travaux terminés avec en haut la bavette immonde que nous ne voulons pas :

[http://imagesia.com/img-5732\\_1g49t](http://imagesia.com/img-5732_1g49t)

et ici, la bavette côté jardin :

[http://imagesia.com/img-5719\\_1g49u](http://imagesia.com/img-5719_1g49u)

enfin , pour montrer le professionnalisme de l'entreprise, ils ne cherchent pas la fuite qui crée l'infiltration, ils bouchent tous les trous avec du ciment. c'est sale. je l'ai montré à mon voisin car il ne peut pas voir de chez lui, et bien, ça ne le choque pas.

[http://imagesia.com/img-5729\\_1g49z](http://imagesia.com/img-5729_1g49z)

Voilà, tout cela nous inquiète beaucoup pour l'avenir. nous aussi on a peur des infiltrations .  
J'espère que j'aurai des réponses et des conseils

Par **morobar**, le **30/03/2018 à 19:40**

Bjr,

Pas besoin de charger les photos.

Le surplomb devra être détruit à la limite, c'est imprescriptible, et la toiture détériorée remise en état sous astreinte.

Pas besoin de chercher l'entreprise en cause, c'est à la charge de votre voisin.

Aucune aggravation de l'écoulement naturel ,des eaux n'est toléré.

Quand au bruit nouveau éventuel il peut se résoudre en tant que nuisance, c'est à votre avocat de s'en occuper.

Une fois l'avocat choisi, hors de question d'entreprendre, d'accepter, écrire, prendre une initiative sans son accord formel.

Par **caro62230**, le **30/03/2018 à 20:47**

merci beaucoup pour cette réponse

Par **wolfram2**, le **01/04/2018 à 15:51**

Bonjour

Si vous devez assigner, vous avez raison de mettre en cause tous ceux qui ont participé à ces travaux, propriétaire, entreprise, éventuellement maître d'œuvre s'il existe.

Le propriétaire peut se défausser sur l'entreprise à qui vous avez donné directement l'accord verbal de faire les travaux. Et encore, c'est aux ouvriers ou au chef d'entreprise ou de chantier que vous avez donné votre accord ??

Prenez toutes photos possible. Ne vous en dessaisissez jamais, des copies à l'avocat ou autre organisme. N'hésitez pas à saisir votre assurance de protection juridique si vous en avez une. Si vous avez l'intention d'assigner le voisin en justice, faites procéder à un constat d'huissier.

Cordialement, en confirmation de l'avis donné par ailleurs.

wolfram

Par **caro62230**, le **01/04/2018 à 21:03**

Bonsoir Wolfram

Il y a d'autres éléments que j'ai maintenant à vous apporter :

Les anciens proprio de notre maison ont fait une extension en 2000, nous avons retrouvé le permis de construire. Ils avaient prévu un léger décalage en retrait chez nous du nouveau mur car le permis de construire stipulait "qu'aucun dépassement de tuiles, de couverture, de gouttière ne serait toléré sur le terrain voisin", l'extension est donc faite pour que les tuiles de rive ( il me semble) soient chez nous et ne débordent pas. Il y a donc un décalage de quelques cm entre notre extension et le mur mitoyen de nos maisons. Quand nos voisins sont arrivés, ils ont construit ( sans permis de construire me semble t'il) une cuisine en extension en montant un mur à quelques cm de celui de notre extension, étant ainsi un peu chez nous , mais nous ignorions cela puisque la toiture de leur extension est invisible de chez nous.

et puis ils ont créé cette extension en hauteur et du coup, cette dernière se retrouve sur notre toiture.

Hier, l'entreprise de notre voisin nous dit que notre extension n'est pas aux normes car c'est soit en mitoyenneté soit avec 3 m de distance. Ont ils raison ??? Il comprend bien qu'il a monté chez nous puisqu'il a suivi le premier mur de leur cuisine mais pour lui, c'est nous qui ne sommes pas en règle... Merci de nous éclairer car là, on est vraiment inquiet

Merci d'avance

Par **Lag0**, le **02/04/2018 à 10:28**

[citation]Il comprend bien qu'il a monté chez nous puisqu'il a suivi le premier mur de leur cuisine mais pour lui, c'est nous qui ne sommes pas en règle... [/citation]

Bonjour,

Attention, il cherche à vous embrouiller...

Ce sont là deux choses différentes et sans rapport.

Si effectivement vous n'avez pas respecté une règle d'urbanisme en construisant à quelques cm de la limite, cela n'excuse absolument pas l'empiètement du voisin sur votre terrain.

Tout empiètement devra être purement et simplement supprimé, peu importe que votre construction ne respecte pas totalement les règles d'urbanisme...

Par **caro62230**, le **02/04/2018 à 10:38**

merci pour la réponse, ça me rassure un peu. ce sont les anciens propriétaires qui ont fait l'extension en 2000 et pour respecter le permis de construire pour que les tuiles de rive soient en limite de propriété et ne débordent pas sur le terrain d'à côté

Bon lundi

Par **goofyto8**, le **02/04/2018 à 11:39**

bonjour,

[citation], l'entreprise de notre voisin nous dit que notre extension n'est pas aux normes car

c'est soit en mitoyenneté soit avec 3 m de distance. [/citation]

En matière de droit et de justice, **il est interdit de se faire justice soi-même.**

En empiétant sur votre toiture avec sa nouvelle construction, le voisin commet une infraction. Peu importe qu'il justifie la "légitimité" de son infraction, en "se faisant justice" d'une erreur de quelques centimètres sur l'implantation de votre maison, que vos anciens propriétaires auraient fait, il y a plus de 15 ans !

En assignant ce voisin, pour demander la démolition de sa nouvelle toiture, à l'aide des photos prises récemment et d'un constat d'huissier, le tribunal tiendra compte [s]uniquement de ces pièces [/s] et ne prendra pas en compte les arguments du voisin prétextant que votre maison n'est pas tout à fait conforme au permis déposé il y a 15 ans.

Car cette marge laissée par votre ancien propriétaire pourrait, éventuellement, faire l'objet d'un autre procès mais avec très peu de chances de vous voir condamné à quoi que ce soit, puisque vous n'empiétez pas chez le voisin et que c'est déjà trop ancien pour lancer un procès.

[citation]mais pour lui, c'est nous qui ne sommes pas en règle...[/citation]

Voilà, il méconnaît le fonctionnement normal de la justice. Il pense que votre maison n'est pas en règle et il se fait justice lui-même. Il est à 100% dans son tort et son comportement sera condamné par les juges.

Par **Lag0**, le **02/04/2018** à **11:56**

[citation]Peu importe qu'il justifie la "légitimité" de son infraction, en "se faisant justice" d'un empiètement, que vos anciens propriétaires auraient fait il y a plus de 15 ans ! [/citation]

Vous avez mal lu, il n'y a pas empiètement de la part de Caro62230, au contraire, son voisin lui reproche une construction en retrait de quelques cm...

Par **goofyto8**, le **02/04/2018** à **16:33**

[citation]Vous avez mal lu, il n'y a pas empiètement de la part de Caro62230, au contraire, son voisin lui reproche une construction en retrait de quelques cm[/citation]  
oui, corrigé.

Par **caro62230**, le **02/04/2018** à **18:45**

merci pour les réponses.  
vous me rassurez quand même  
je vous tiendrai au courant de la suite

Par **caro62230**, le **09/04/2018** à **16:46**

Je viens vous donner quelques nouvelles

Nous sortons de l'avocat, il va saisir le tribunal d'instance pour ordonner un bornage judiciaire  
Affaire à suivre

Par **caro62230**, le **08/10/2018** à **11:34**

Bonjour,

Nos voisins ont exhausé leur maison sans nous en parler, devant l'ampleur des travaux, nous avons demandé un bornage. Nous allons signer le pv mercredi, mais le géomètre m'a quand même expliqué vite fait :

Il n'y a pas d'empiètement , par contre, ils ont pris tout le mur mitoyen sans votre accord, ce qui est illégal. Nous avons perdu tout usage du mur dorénavant

A savoir qu'ils avaient demandé une construction en limite et qu'ils ont fait n'importe quoi, alors que plusieurs fois, je leur ai signalé qu'ils dépassaient la mitoyenneté.

Puisque ce pignon ne peut plus être déplacé ou détruit vu que ce n'est pas un empiètement, quel recours avons nous ? Et quel est le statut de ce mur, privatif logiquement mais qui se retrouve au delà de la mitoyenneté ?

Pouvons nous demander une indemnité ?

De plus, ils ont posé un solin sur nos tuiles et ont modifié notre toiture, sans notre accord ( tuiles scellées à la silicone , pose d'un plomb sur l'une de nos tuiles....). Fallait il notre accord pour ce solin car je lis tout et son contraire ? sachant qu'il est mal posé, qu'il a été collé sur nos tuiles et qu'il n'est pas droit mais zigzague.

Enfin, depuis le début, ils ont une fuite dans leur nouvelle pièce. Pour la réparer, il faut de nouveau bouger nos tuiles, enlever le chéneau qu'ils ont posé et tout recommencer le travail. à savoir que leur entrepreneur ne sait pas d'où vient la fuite et que c'est un couvreur, qui est venu à ma demande, qui lui a expliqué qu'il avait mal fait le travail car le chéneau n'est pas posé dans les règles de l'art. Vous aurez compris que leur entrepreneur n'est pas sérieux et ne travaille pas correctement et qu'il nous prend pour des imbéciles.

Nous avons peur que cette fuite se déplace chez nous par la suite. Pouvons nous exiger qu'ils fassent venir un expert en construction qui constatera les malfaçons actuelles et dirigera les travaux ?

Pouvons nous aussi demander une indemnité pour le droit d'échelle qu'ils réclament ( à savoir que nous avons accepté oralement la pose d'un échafaudage sur notre toiture lors de la construction de leur pièce car nous n'avons aucune raison de refuser ce passage pour leurs travaux . nous ne savions pas à l'époque tous les déboires qui nous attendaient et leur mauvaise foi )

Merci pour vos réponses

Par **morobar**, le **09/10/2018** à **08:36**

La barbe avec votre message, c'est l'utilisation du terme mitoyen souvent à contre sens.

Il ne faut pas confondre mitoyen, qui implique la copropriété, avec voisin, qui implique un seul

propriétaire.

Vous imaginez bien que l'analyse de la situation dépend bien de la propriété du mur, outre que l'exhaussement doit être conforme aux règles d'édictées par le PLU de la commune, en matière de hauteur du bâti fini.

Vous pouvez demander une indemnisation et une remise en état pour le droit d'échelle, qui toutefois n'existe pas pour une nouvelle construction, uniquement pour l'entretien et/ou la réparation d'un bâti déjà existant.

Par **caro62230**, le **09/10/2018 à 09:10**

merci pour la réponse.

Le terme mitoyen n'est pas employé à contresens. Nos maisons sont mitoyennes, c'est écrit dans l'acte notarial, il a d'abord construit une cuisine après avoir abattu une dépendance qui avait un mur également mitoyen, le pignon de sa cuisine dépassant donc aussi la limite séparative. Puis il a construit son extension au dessus de sa cuisine, donc forcément, le pignon de cette extension dépasse aussi la limite séparative, prenant toute la l'épaisseur du mur mitoyen. Il a construit sans nous prévenir et sans notre accord.

J'ai appelé la mairie hier, le voisin devait construire en limite séparative. Le gars de l'urbanisme n'a aucune idée de la suite des événements, débrouillez vous, c'est pas notre problème.

Par **goofyto8**, le **09/10/2018 à 18:45**

bonjour,

il est clair qu'avec la photographie fournie ci-dessous la toiture de la nouvelle construction du voisin empiète sur votre propriété.

[http://imagesia.com/img-5719\\_1g49u](http://imagesia.com/img-5719_1g49u)

Il ne faut pas perdre de temps avec le service de l'urbanisme de la ville car il n'y a jamais rien à attendre d'eux pour régler ce type de litige (alors qu'ils devraient, à minima, refuser de délivrer le certificat de conformité).

Il faut saisir la justice par le TGI et demander la démolition de la partie de la nouvelle construction qui empiète.

La justice nommera un architecte expert auprès du tribunal (dont vous devrez avancer les honoraires) pour fournir un rapport.

Mais ensuite le voisin sera obligé de démolir et de reconstruire (s'il le souhaite) mais sans empiéter.

Restez **CLAIREMENT** sur ce litige d'empiètement, pour obtenir gain de cause car les malfaçons, dont vous parlez, n'influenceront pas les juges pour rendre leurs décisions et ne feraient qu'embrouiller la situation.

Par **caro62230**, le **09/10/2018 à 18:52**

Merci pour la réponse.

pour le géomètre, vu qu'ils n'ont pas dépassé le mur mitoyen, il n'y a pas d'empiètement.  
reste le soucis que nous n'avons pas donné notre accord et que nous avons perdu l'usage de ce mur.

Je vous dirai quoi exactement demain, puisque nous devons signer le PV

Par **goofyto8**, le **09/10/2018 à 18:59**

[citation]De plus, ils ont posé un solin sur nos tuiles et ont modifié notre toiture[/citation]  
Et ça c'est exactement un empiètement.

[citation]pour le géomètre, vu qu'ils n'ont pas dépassé le mur mitoyen, il n'y a pas d'empiètement[/citation]

Je pense que vous êtes mal conseillé, sur cette affaire

Par **caro62230**, le **09/10/2018 à 19:17**

je pense que nous allons retourner voir un avocat. celui qu'on avait été voir nous avait conseillé le bornage, ce que nous avons fait. mais comment trouver un avocat en qui on peut avoir confiance ? genre qui soit capable de nous dire si on a tort ou raison car cet avocat là n'avait pas l'air convaincu par ce qu'il disait !

et pour le solin, n'est il pas obligatoire d'assurer l'étanchéité de l'autre toiture ? j'ai lu tout et son contraire, difficile du coup de s'y retrouver

en tout cas, merci

Par **morobar**, le **10/10/2018 à 09:24**

[citation]n'est il pas obligatoire d'assurer l'étanchéité de l'autre toiture [/citation]

Chacun chez soi et dieu pour tous.

Il est obligatoire de remettre en état la toiture du voisin détériorée le cas échéant, mais pas d'en assurer l'isolation au droit du jointure.

Les l

Les murs mitoyens en matière de construction sont très rares, et se rencontrent principalement lors de la division d'une même construction en plusieurs lots.

SI tel n'est pas le cas, il y a peu de chances que les murs soient mitoyens.

Par **Girafou**, le **22/05/2023 à 07:22**

Bonjour,

Nos voisins ont refait la toiture de leur extension et l'artisan a débordé sur notre extension d'au moins 8 cm sachant que leur ancienne toiture ne débordait pas sur la notre .Est ce légal, en a-t-il le droit? Quel démarche doit on effectuer  
Merci pour votre réponse

Par **caro62230**, le **22/05/2023** à **08:12**

Bonjour

Je suis la personne qui avait créé ce topic

Sachez que nous avons fait faire un bornage par un géomètre expert , ce bornage nous a donné raison.

Nous n'avons bien entendu pas fait enlever la construction mais avons demandé le remboursement intégral de tous les frais et un dédommagement pour la perte de l'usage du mur mitoyen et parce que nous avons désormais le bardage qui surplombe notre toiture, leurs eaux de pluie qui ruissellent sur notre toiture.

Nous avons également fait mettre par écrit que le solin placé sur notre toiture par leur artisan leur appartenait et que son entretien était à leurs frais, je l'ai fait noter car ils refusaient de l'admettre or c'est la loi, ils nous doivent l'étanchéité puisqu'ils surplombent notre toiture et qu'ils ont construit en dernier

Bon courage