



pignon de mon bien immobilier monté sur le terrain de ma voisine

Par **Florian21110**, le **01/03/2021** à **10:23**

Bonjour, nous avons acheté en 2016 un bien immobilier avec ma conjointe, cependant lors de la rénovation de notre toiture, notre voisine viens nous interrompre pour nous stipuler que le pignon sur lequel nous mettions en place des tuiles de rives lui appartenait chose non mentionné sur l'acte de vente. Le dit pignon aurait été construit en 1971 et à ce jour il est resté à l'état brut sans entretien. Afin de régularisé la situation à l'amiable, la voisine est prête à nous céder le dit pignon (aucune demande de travaux n'a été demandé et il ne figure pas sur le plan cadastral qui nous à été remis lors de la vente avec l'ancien propriétaire.) qui empiète sur une petite partie de son terrain à conditions que l'on règle les frais d'acte notarié qui s'éleverait à environ 1000 euros. Puis je contester de payer les frais d'acte notarié alors que rien n'était stipulé sur l'acte de vente sachant que nous avons déjà réglé les frais de notaire lors de l'achat de notre bien et que nous considérons avoir acheté une maison à 4 murs et non à 3.

En attente de votre réponse.

Cordialement

xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Par **youris**, le **01/03/2021** à **12:33**

bonjour,

l'article 1593 du code civil indique :

Les frais d'actes et autres accessoires à la vente sont à la charge de l'acheteur.

mais cet article a un caractère supplétif, il est possible d'y déroger.

si vous ne voulez pas payer les frais notariés, qui voulez-vous qui les paient ?

Le vendeur, le notaire.

préférez-vous que votre voisine vous assigne au tribunal et exige la suppression de votre empiètement (imprescriptible) sur sa propriété.

votre voisine vous propose un arrangement amiable, je vous conseille d'accepter.

il existe la solution de faire jouer la prescription acquisitive.

salutations

Par **Florian21110**, le **01/03/2021** à **13:34**

Bonjour et merci pour votre réponse. Non je ne souhaite pas que se soit ma voisine qui règle le montant de l'acte notarié comme elle nous cède le pignon qui a été construit par ses soins certe sans déclaration de travaux préalable à la mairie. Mais lors de la construction de ce pignon elle m'a certifié à plusieurs reprises qu'un acte notarié sois rédigé pour éviter ce genre de problème, chose qui n'a pas été fait. Je considère que l'erreur vient du notaire et que c'est à lui de rédiger l'acte à ses frais.

Par **youris**, le **01/03/2021** à **13:40**

dans votre cas, c'esr un problème de droit des tiers soumis au droit civil et non un problème d'urbanisme.

je ne vois pas ou est l'erreur du notaire ?

vous écrivez:

" elle m'a certifié à plusieurs reprises qu'un acte notarié sois rédigé pour éviter ce genre de problème, "

je ne comprends pas cette phrase, qui a demandé quoi au notaire ?

Par **Florian21110**, le **01/03/2021** à **16:14**

Ma voisine à demandée lorsqu'elle a construit ce pignon qu'un acte notarié sois rédigé à la suite de la construction de celui-ci pour que figure sur les futurs Actes de vente que ce pignon est bien à elle. Or cette acte n'a jamais été réalisé à ce jour. Le pignon montée par ma voisine aurait été fait en 1971.

Par **youris**, le **01/03/2021** à **16:38**

j'avais mal lu, je croyais que le pignon avait été construit sur le terrain de la voisine par l'un des précédents propriétaires de votre propriété.

en fait si je comprends bien, le pignon a été construite par la voisine à priori sur son terrain mais vous ne l'indiquez pas.

- **à qui appartient le terrain sur lequel est construit le pignon ?** sachant qu'un article (supplétif) du code civil indique que la propriété du terrain entraîne la propriété du dessus et du dessous.

depuis 1971, soit 50 ans, votre voisine aurait pu relancer le notaire, c'est votre voisine et non le notaire, qui est responsable de la situation puisqu'elle n'a rien fait en 50 ans.

Par **Florian21110**, le **01/03/2021** à **16:49**

Oui effectivement, le terrain ou le pignon monté par ma voisine est sur sa propriété mais moi une partie de ma toiture (environ 1 rang de tuiles plus les tuiles de rives) repose sur ce fameux pignon. M'a voisine m'assure qu'elle avait demandé qu'un acte notarié soit rédigé pour que cela soit stipulé lors de futur transaction immobilière. Le pignon est à l'état brut aucun entretien n'a été fait (crépis ou autre). Et du coup, avec ma conjointe on se retrouve avec une maison que l'on a acheté mais à 3 murs et du coup on ne peut pas faire le rabat de façade du pignon comme nous n'en sommes pas les propriétaires.

En tout cas merci de vos réponses

Par **youris**, le **01/03/2021** à **17:07**

qui a fait porter votre toiture sur le pignon construit par votre voisine sur son terrain.

lorsque vous avez acheté ce bien, votre vendeur ne vous rien dit sur ce fameux pignon.

ce qui est certain c'est que votre voisine n' a pas fait de zèle pour cet acte notarié.

donc la solution raisonnable est d'acheter ce pignon.

Par **Florian21110**, le **01/03/2021** à **17:39**

Je ne sais pas du tout qui a fait reposer une partie du toit sur le pignon de ma voisine. Non apparemment l'ancien propriétaire n'était pas au courant mais j'ai un doute quand-même. Oui effectivement c'est la solution. La voisine est prête à le céder ce fameux pignon par contre les

frais d'acte notarié doivent être à ma charge et pour moi il en est pas question de payer 1000€ un acte notarié alors que je considère que l'on est plus que victime que fautif

Par **youris**, le **01/03/2021** à **17:56**

si vous ne voulez pas payer et que vous ne trouvez personne pour le faire à votre place, la situation restera en l'état tant que votre voisine le supportera.

votre voisine doit pouvoir vous dire depuis combien de temps cette situation existe.

Par **Florian21110**, le **01/03/2021** à **18:51**

Je ne lui ai pas posé la question c'est vrai mais je pense depuis la considération du pignon donc 59 ans mais bon apparemment aucun des anciens professeurs avait refait la toiture et à voulu faire le crépis du pignon donc pour elle il n'y a jamais eu de soucis avant notre arrivée et le souhait de vouloir faire le ravalement de façade du pignon.

Par **oyster**, le **01/03/2021** à **19:03**

Bonjour ,

La voisine se réveille au bout de cinquante ans !...

je ne vois pas l'erreur du notaire ,mais d'un cadastre pas à jour !....

Je réglerais les 1000 euros pour régulariser définitivement .

car cela serait moins couteux que de choisir de ne rien faire .

Par **Florian21110**, le **01/03/2021** à **19:21**

C'est nous qui l'avons réveillé quand on a refait le toit au lol ou on a commencé à mettre les tuiles de rives c'est là que ma voisine à revendiquer le mur qui effectivement empiète bien sur son terrain. Je vais voir mais il est vrai que j'estime que ce n'est pas à nous de payer.

Merci pour vos réponses

Par **miyako**, le **01/03/2021** à **23:04**

Bonsoir,

Si il devait y avoir procédure, cela vous coûtera beaucoup plus cher, car vu la lenteur de la justice et toutes les procédures derrière vous êtes parti pour plusieurs années, avec un expert nommé par le tribunal. et pendant ce temps là vous ne pouvez rien faire. Plus la détérioration des rapports de voisinage, c'est jamais bon. Et en justice, rien n'est gagné d'avance, on sait quand ça commence, mais pas quand ça fini.

En plus, en cas de revente, un accord vous protégera et régularisera la situation. Attention également au bornage existant.

Amicalement vôtre

suji KENZO