



## Conduit de cheminée débouchant chez le voisin

Par **ADAXALA**, le **10/03/2022 à 16:38**

Madame, Monsieur,

Au cours d'une visite du jardin avant achat d'une maison, découverte à env. 1 m du sol, sortant du mur de séparation d'avec le voisin, d'un conduit de cheminée d'où s'échappe de la fumée. Peut-on en exiger la disparition avant la signature? Comment procéder? Je vous remercie.

Par **Zénas Nomikos**, le **10/03/2022 à 16:48**

Bonjour,

peut-être en demandant au notaire une clause suspensive de vente jusqu'à l'atteinte du résultat demandé par vous.

Par **ADAXALA**, le **10/03/2022 à 18:30**

Merci beaucoup, nous la demanderons.

Mais à votre avis, faire ainsi déboucher un conduit de fumées non identifiées et éventuellement toxiques chez un voisin est-il légal? N'y a-t-il pas de normes pour ces évacuations ?

En vous renouvelant mes remerciements.

Par **youris**, le **10/03/2022 à 18:39**

bonjour,

c'est surtout à votre vendeur que vous devez exiger la suppression de ce conduit de fumées sort sur son terrain.

un conduit de fumées ne peut pas sortir à 1 mètre du sol et pas chez le voisin.

voir ce lien : [les conduits de fumées se placent à distance réglementaire](#)

salutations

Par **ADAXALA**, le 11/03/2022 à 11:05

Merci beaucoup pour ces informations.

Par **Zénas Nomikos**, le 11/03/2022 à 11:50

Rebonjour ADAXALA,

je crois que j'ai fait erreur en vous conseillant de demander une clause suspensive dépendant de la seule volonté de votre cocontractant, je cite :

[quote]

### **La condition purement potestative**

Il s'agit de la condition dont la réalisation dépend du seul consentement du débiteur. L'exécution de l'obligation est, en d'autres termes, subordonnée à une simple manifestation de volonté.

Elle était autrefois qualifiée de condition « *si voluero* », ce qui signifie je m'engage « si je le veux », « si tel est mon bon désir », « s'il me sied ».

Dans la mesure où cette condition revient à conférer au débiteur la faculté de revenir discrétionnairement sur son consentement et donc de contredire la portée de son engagement, elle constitue l'essence même de la potestativité, d'où l'admission unanime et en tout temps de sa **prohibition**.

[/quote]

Source :

<https://aurelienbamde.com/2017/08/22/la-condition-potestative-regime-juridique/>

Par **ADAXALA**, le **11/03/2022** à **17:11**

Bonsoir Monsieur,

Je vous remercie pour votre rectification, mais elle ne m'a pas rassurée.

Je ne suis pas optimiste quant à la volonté d'agir de la part du vendeur (dixit l'agent immobilier). Ne resterait alors qu'une tentative de négociation avec le voisin.

En cas d'échec, ce dispositif me paraissant absolument contraire à la réglementation et se trouvant, après avoir complètement traversé le mur de séparation, dans le jardin dont j'aurais alors fait l'acquisition, serais-je fondée à couper la partie qui dépasse et à reconstituer le mur, tout ceci bien sûr après l'avoir dûment averti de mes intentions (Recommandé+ AR).

Par **youris**, le **11/03/2022** à **17:17**

même après envoi d'un courrier recommandé, vous ne pouvez pas vous faire justice vous-même.

il est plus facile de négocier avec votre vendeur qu'avec votre voisin.

Par **ADAXALA**, le **11/03/2022** à **19:10**

Madame, Monsieur,

Merci pour votre réponse. Je comprends bien que c'est d'abord au vendeur qu'incombe cette négociation.

Ce dispositif, projetant des gaz brûlés et probablement toxiques directement chez un particulier est très probablement contraire à la réglementation.

Dans cette mesure, et si on ne craint pas les mauvaises relations de voisinage (ce qui de toutes façons paraît inévitable, ce genre de comportement laissant présager le pire), une solution ne serait-elle pas de signaler cette installation auprès des services compétents?

Cette option est elle préférable, d'un point de vue juridique, sinon éthique, à celle qui consiste à se faire justice soi-même?

D'avance, je vous remercie pour votre conseil.