



Erreur du projet par rapport aux limites de propriété

Par Antifraude

Bonjour, j'ai surélevé une maison qui est en mitoyenneté avec le terrain de mon voisin. J'ai été induit en erreur sur la limite de propriété par le cadastre. J'ai créé un débord de toit sur le jardin de mon voisin afin de loger un isolant sur le pignon dans le but d'être conforme aux exigences RT2012 du permis que j'ai obtenu en 2019. Nous avons eu un accord de tour d'échelle pour effectuer le ravalement. J'ai demandé oralement à mon voisin si je pouvais rajouter un isolant (qui allait empiéter sur son jardin comme le débord de toit. Il m'a demandé de lui écrire mon besoin ce que je n'ai pas fait par peur d'être en difficulté juridique. Mon voisin a ensuite demandé un bornage amiable ce que j'ai ignoré. Il a effectué un plan de bornage avec un géomètre expert que j'ai ignoré également par peur de problème juridique. J'ai pris conscience du problème de limite de propriété. Comment me conseillez-vous d'opérer dans cette affaire ? Merci beaucoup de vos conseils

Par yapasdequoi

Bonjour,
Votre construction empiète chez le voisin selon le bornage, le cadastre n'est jamais une référence. Vous n'avez pas signé ce bornage amiable, mais il est relativement facile d'obtenir un bornage judiciaire qui coutera plus cher et démontrera la même chose.

A savoir : il n'y a pas de prescription pour un empiètement.

Donc à tout moment :

Le voisin peut exiger (et obtenir) au tribunal la suppression de ce qui dépasse : réfléchissez à des solutions techniques possibles pour remettre votre construction dans la bonne limite.

Il peut aussi accepter de vous vendre la petite surface que vous surplombez, de manière à régulariser sans douleur, le mieux c'est de lui faire une proposition d'achat en prenant les frais de bornage et de notaire à votre charge.

La balle est dans son camp.

Par Antifraude

Merci pour votre éclairage intéressant. D'un point de vue tactique, est-il préférable que je le laisse lancer ses démarches au tribunal ? (bornage judiciaire, empiètement du toit sur son jardin, ravalement non réalisé par mes soins malgré un accord de tour d'échelle que j'ai signé). Mon voisin ne risque t-il pas de qualifier ma posture d'abus ? Ou ai-je plutôt intérêt à enclencher des discussions avec le risque d'être en position de faiblesse dans les négociations ? Merci

Par yapasdequoi

Plus vous tardez plus ça vous coutera cher. Mais c'est vous qui voyez.

Par Al Bundy

Bonjour,

Avez-vous envisagé d'acquérir la partie de terrain sur laquelle vous empiétez ?

Il faut arrêté d'ignorer votre voisins et dialoguer avec lui : bornage et solutions pour régulariser votre empiètement.

Par Antifraude

J'ai ignoré mon voisin par peur de m'embarquer dans une démarche que je ne maîtrise pas. Vous avez raison, je vais prendre un avocat pour m'assister. Mais pourquoi dites-vous que plus j'attends, plus cela va me coûter cher ?

Par yapasdequoi

Parce qu'un arrangement amiable coûte toujours moins cher qu'une longue procédure au tribunal.

Vous devriez

1/ signer le bornage amiable (ce qui évite de payer un bornage judiciaire)

2/ proposer au voisin d'acheter la surface litigieuse avant qu'il vous oblige à démolir + des dommages et intérêts + frais de justice et d'expertises, etc etc

Si vous empiétez (ce que apparemment vous ne mettez pas en doute) vous n'avez aucune (= zéro) chance de vous en sortir.

Par Antifraude

C'est effectivement un scénario mais si mon voisin refuse de me vendre la part de son terrain qu'il me faudrait pour poser mon isolant sous le toit qui empiète sur son terrain de mon fait ? Et s'il obtient en plus la démolition du débord via la justice ? Je serai coincé et ne pourrais jamais mettre mon isolant et obtenir la conformité avec les exigences RT2012. En plus, je risque d'entendre le juge me dire "Vous auriez dû mettre vos isolants à l'intérieur dans votre projet de rénovation totale". Je ne sais pas comment me sortir de cette situation si ce scénario devait se produire.....

Par yapasdequoi

En effet. C'est le risque. Le voisin est en position de force, et en justice vous n'avez aucune chance de conserver cet empiètement.

Si vous ne me croyez pas consultez un avocat.

NB : il y a des cas d'empiètement où la maison a été détruite, mais dans votre cas il suffirait de modifier l'isolation.

Par Al Bundy

Et surtout modifier l'autorisation d'urbanisme qui a été délivrée !

Permis de construire ou déclaration préalable ?

Par isernon

bonjour,

je doute que le juge vous donne des conseils sur la pose de votre isolant.

le juge va vous dire : suite à vos travaux effectués sans concertation avec votre voisin, voir même en l'ignorant délibérément, votre maison empiète sur le terrain de votre voisin sachant qu'un empiètement est imprescriptible et la sanction est la suppression de l'empiètement.

voir ces liens :

[url=https://www.anil.org/jurisprudences-sanctions-empietement/http://]https://www.anil.org/jurisprudences-sanctions-empietement/http://[/url]

[url=https://www.village-justice.com/articles/pas-petit-empietement,39562.htmlhttp://]https://www.village-justice.com/articles/pas-petit-empietement,39562.htmlhttp://[/url]

salutations

Par Antifraude

Merci à tous, je vais y réfléchir sérieusement

Par Fiducius IV

Bonjour,

Si votre voisin refuse de vous vendre la partie de terrain, vous pouvez toujours essayer de conclure avec lui une servitude de surplomb (qui vous donnerait le droit de surplomber son terrain avec votre toit).

Ca peut être plus facile psychologiquement pour lui à accepter, puisqu'il resterait propriétaire de son terrain tout en touchant une indemnité de votre part.

Et pour vous ça vous permettrait de sécuriser votre construction puisque la servitude ne peut pas être remise en cause sauf votre accord et cas particuliers prévus par la loi.

Si en plus vous prévoyez bien dans l'acte constitutif de la servitude que si votre immeuble ou toit est démoli, la servitude s'éteint et qu'ainsi le voisin "récupère" son terrain libre de tout "empiètement", dans sa tête il pourra se dire que la situation n'est pour lui que provisoire (même si inscrite dans la durée).

Par isernon

mais il ne faut pas oublier qu'une servitude dévalorise toujours le fonds devant la servitude, une servitude est toujours une contrainte.

Par Antifraude

Oui dans tous les cas ma démarche va être impactante pour lui d'où l'importance de négocier avec lui et d'accepter le préjudice que je lui occasionne. Je me demande si la réforme sur le Climat (empiètement possible jusqu'à 30 cm à partir de 2m du sol) ne pourrait pas être exploitée à mon avantage....?