



## Mon voisin veut mettre un portail qui empiète sur la route

-----  
Par Extraball

Bonsoir à tous.

Je vais tenter d'être bref, mais j'ai peur de ne pas y arriver.

J'habite au bout d'une impasse de 200m, avec des habitations tout le long, petite rue ou on ne se croise pas, mais tout de même nom de boulevard et presque 4m de largeur.

En 2010, une parcelle nue juste avant moi est rachetée, et une maison est construite par l'acheteur lui-même, dans de drôles de conditions (3 mois de terrassement au brise roche avec des horaires pas vraiment corrects, 5 ans de travaux sans vraiment se soucier de gêner ou pas le voisinage).

Bon, pendant le terrassement, le monsieur terrasse en même temps un chemin communal (toujours présent au cadastre) entre ma propriété et la sienne et se l'annexe (2m de largeur en bas, presque 4m en haut, soit environ 100m<sup>2</sup> pris à la commune).

N'ayant pas l'âme d'un délateur, je n'ai pas alerté la mairie, ce que je commence à regretter aujourd'hui.

Pendant ces travaux, en sortant de chez moi, je tombe sur un fer à béton planté au tiers de la rue.

Le garçon contacté, il me dit qu'il a fait borner son terrain, et que sa parcelle occupera un tiers de la route (route publique).

Bon, maison finie, il aménage, utilise ce qu'il a prit à la mairie pour garer ses autos, chacun prend ses marques, la vie continue, et tout se passe à peu près bien, hormis des autos garées à l'arrache devant chez lui qui empiètent un peu beaucoup sur la route.

Aujourd'hui, sa maison est vendue aux enchères, un marchand de bien l'a acheté pour la revendre après quelques travaux de remise en état, et entend mettre un portail coulissant avec un poteau placé à un mètre sur la route physique, là où l'ancien proprio lui a affirmé que la parcelle venait jusque là, bouchant donc 80 ou 90 cm de mon portail.

Une longue discussion aujourd'hui avec lui, où il me menace de placer son poteau au milieu de la rue qui lui appartiendrait si je l'embête, m'affirmant qu'il a un dossier complet avec un permis de construire d'une pièce supplémentaire posée sur la rue, qu'il va venir avec son géomètre pour borner, etc etc ...

Peut-on borner un terrain qui a deux côtés attenants avec des voies communales avec un géomètre privé ?

Je pense qu'il faut qu'un représentant de la mairie soit présent, mais il me répond en souriant que justement son géomètre est un géomètre de la mairie.

La maison fait 260m<sup>2</sup> sur 3 étages. J'ai vérifié les photos que j'avais pris à l'époque, le panneau du permis en 2010 mentionnait 125m<sup>2</sup> autorisés et 10m de hauteur, et nous sommes actuellement en zone UP1, emprise au sol de 10%, donc 60m<sup>2</sup> pour 600m<sup>2</sup> de terrain,

Contrairement aux affirmations du vendeur de bien qui a acheté la maison, je sais qu'il n'a pas de certificat de conformité.

Du coup, plein de questions, je ne veux pas embêter ce marchand de bien, mais je ne veux pas qu'il m'embête.

Lui reconnaît qu'il se moque de la maison, qu'il l'aura revendue dans 3 mois, mais moi, je vais rester avec ce poteau devant mon portail toute ma vie.

Comment vérifier ses dires sur les limites de sa parcelle qui empièterait d'un bon mètre sur la rue ?

Si l'affaire prend de l'ampleur, est-il légitime près de 15 ans après de signaler à la mairie qu'une partie de son terrain est appartenant à la ville et qu'il compte maintenant placer un poteau sur ce chemin communal ?

Il sait (malgré ses dires) que cette bande de terrain ne lui appartient pas.  
En tant que professionnel, n'est il pas en faute si il omet de le signaler à ses futurs acheteurs ?

Si le sujet intéresse quelqu'un, j'ai des photos et des plans cadastraux pour mieux visualiser la chose.

J'espère que ne ne vous ai pas trop ennuyé.

Merci pour d'éventuelles réponses (même celles qui ne m'arrangerait pas

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Je vous recommande de contacter vous mêmes un géomètre pour en savoir plus sur les limites "réelles" et les droits de propriété.

Ce que vous décrivez n'est pas conforme à la législation, mais au delà de 6 ans, il y a prescription pour les infractions d'urbanisme.

Par contre si empiètement sur votre parcelle privée, vous pouvez obtenir une démolition, ou le retrait du poteau pour trouble anormal de voisinage.

Par contre avez-vous la certitude que VOTRE portail est correctement placé ?

Aviez vous borné votre parcelle ?

Ou bien est-ce une ASL ? une copropriété horizontale ?

Le statut de cette impasse n'est pas très clair.

-----  
Par Extraball

Merci pour votre réponse.

Effectivement, il est difficile de décrire la situation par écrit.

Je peux difficilement faire venir un géomètre pour borner un terrain qui ne m'appartient pas, et fixer ses limites avec les voies publiques (la rue principale et le chemin communal qu'il s'est annexé).

Mis à part le chemin communal qui a été prit en douce à la mairie, je n'ai pas de partie commune avec ce voisin.

Je suis en bout d'impasse, donc mon portail est perpendiculaire à la rue, celui qui est prévu sera parallèle à cette rue.  
Si il est mal placé, la rue est donc mal placée.

Concernant mon portail, effectivement, ma seule certitude, c'est qu'il est parfaitement aligné à la route, et qu'il est là depuis 70 ans, ce qui, je l'admet n'est pas une preuve.

Je n'ai jamais fait borner mon terrain, d'une part parce avec la configuration des terrains qui m'entourent, les limites physiques sont difficilement contestables, et que je n'ai jamais eu de conflit avec mes voisins à ce sujet.

Peut-être que ce voisin à raison, et qu'une partie de la route lui appartient, simplement, je voudrais savoir comment m'en assurer.

Je ne sais pas si je peux me permettre de mettre un plan cadastral pour illustrer la chose.

Dernière chose, nous sommes au pied du parc des calanques, si la largeur de cette rue est réduite, les pompiers ne pourront plus monter.

-----  
Par yapasdequoi

Ce n'est pas le forum qui peut vous apporter une certitude sur les limites et les droits des uns et des autres.  
Commencez par un géomètre qui pourra vous donner des conseils précis.

Le statut de cette voie est important à connaître : est-ce bien du domaine public ? ou une voie privée ?

Et si vous n'avez pas de bornage, il est possible d'avoir des surprises.

Les pompiers savent intervenir même dans les endroits difficilement accessibles. Ce n'est pas un argument.

-----  
Par Rambotte

Déjà, il faut connaître les statuts de la voie et du chemin public : domaine public, domaine privé de la commune, voie privée appartenant à une ASL qui gère un lotissement, voie privée en indivision forcée entre les riverains?  
Existe-t-il des parcelles cadastrales correspondant à cette voie et à ce chemin public ?

-----  
Par isernon

bonjour,  
la première démarche à faire selon moi, c'est de vous renseigner auprès du service urbanisme de votre commune pour connaître le véritable statut de cette impasse.  
salutations

-----  
Par Extraball

Merci pour vos réponses.

J'ai effectivement essayé de contacter le service urbanisme, mais ils sont difficilement joignable, je re essayerai lundi.

Cependant, cette rue, appelée boulevard, est entretenue par les cantonniers de la ville, desservie par le ramassage des ordures, a été entièrement rebitumée il y a 15 ans par la ville, je doute que ce soit une voie privée.  
Une amie travaillant à la métropole m'a d'ailleurs indiqué il y a peu qu'un nouveau re bitumage est prévu dans un délai de 2 ou 3 ans, la chaussée ayant été gravement endommagée justement par cette construction et celle d'une autre maison dans la rue.

Le chemin communal, lui, figure sur le cadastre, mais est non bitumé, c'était un chemin pédestre.

Cordialement.

-----  
Par isernon

chaque commune dispose d'un fichier des voies et lieux-dits (fantoir), ce qui devrait permettre de connaître le statut de cette impasse. Mais si l'entretien de cette voie est réalisée par la commune, il doit s'agir d'une voie appartenant au domaine public communal.

-----  
Par Henriri

Hello !

Vous pouvez nous fournir un extrait cadastral annoté ou des croquis anonyme avec un outil (gratuit) comme <https://imgbb.com>

A+

-----  
Par Extraball

Bonsoir à tous et merci pour vos réponses.

Je sais bien que ce n'est pas ce forum qui pourra m'apporter des réponses officielles, je cherche juste des conseils de la part de ceux qui en connaissent plus que moi en matière d'urbanisme.  
Par exemple, je lis parfois que pour mettre un portail (du moins dans ma ville), il faut demander un arrêté d'alignement, d'autres fois qu'il n'y a pas de demande à faire, et je suis perdu.

Les réponses valables viendront forcément d'un organisme officiel.

En consultant les plans fournis sur plusieurs sites ([www.cadastre.gouv.fr](http://www.cadastre.gouv.fr), [public.geofoncier.fr](http://public.geofoncier.fr), etc), qui permettent de faire des mesures sommaires, je ne suis pas plus avancé, les mesures sont trop imprécises, un coup je me dis "bon sang, il a raison", l'autre coup, je me dis "mais non, son terrain s'arrête au bord de la route, comme pour toutes les maisons de la rue" et les plans ne reflètent pas toujours la réalité des terrains (même pour deux parcelles appartenant à la ville).

Quoi qu'il en soit, dans tous les cas, l'endroit où il veut placer son poteau n'est pas chez lui.

Cela n'engage que moi, mais je pense qu'il s'autorise quelques libertés avec les règles.  
Par exemple, quand je lui demande "mais pourquoi vous ne mettez pas le portail devant la porte du garage, c'est plus logique, et il n'y a plus de problème", il me répond "non, parce je vais mettre une baie vitrée à la place et récupérer une 50m² pour faire une pièce de vie".  
Sauf que je n'ai pas vu de panneau de déclaration de travaux. Peut être n'est il pas obligatoire ?

Pour répondre à cette question "Vous pouvez nous fournir un extrait cadastral annoté ou des croquis anonyme avec un outil (gratuit)" -> Ai je le droit de publier un plan cadastral qui concerne aussi une parcelle qui ne m'appartient pas ?  
Je pense que oui, puisqu'ils sont consultables gratuitement sur plusieurs sites officiels.  
Dois-je cacher des informations ?

Cordialement.

-----  
Par CHARLESLEM

bonsoir  
un plan cadastral est public ... Donc pas de souci pour visualiser les autres parcelles que la vôtre et ce sera bienvenu mais déjà allez en mairie sans tarder pour leur expliquer le problème dont ils ne sont peut-être même pas au courant et surtout expliquez leur qu'ils doivent se déplacer sans tarder car actuellement les secours ne pourront plus monter. Là je crois que ça va réagir.  
Si ça bouge pas dans 8 jours faites un RAR.. A l'intention du maire pour renouveler ce que vous expliquez et que plus d'accès pour les secours et que dans le besoin vous irez médiatiser. En principe là ça réagit. La mauvaise pub pour un maire n'est jamais une bonne chose. Pour le service urbanisme prenez rendez-vous par mail dans lequel vous expliquez le problème avant que ça prenne des proportions qui peuvent devenir dangereuses.

-----  
Par Extraball

Merci pour votre réponse, mais hélas pour moi, je ne crois pas que ce soit un argument irréfutable.

La rue ne va pas être bouchée, mais rétrécie, on passera toujours avec une auto ou un petit fourgon, mais plus avec un véhicule lourd, et cela ne concernera que la dernière maison de la rue (la mienne ).

Je posterai un plan cadastral annoté, mais j'ai quand même peur qu'il y ait 40 ou 50 ans, la route ait été élargie au détriment des parcelles (j'y habite depuis 28 ans, elle était déjà dans l'état actuel).

Par exemple, je me suis aperçu que dans les années 70, dans le "boulevard" du dessus, deux parcelles privées on été coupées en 2 et bitumées pour permettre la création d'un chemin DFCl.

-----  
Par Henriri

Hello !

Extraball, cessez de tenter de raisonner et clarifier la situation directement avec votre voisin envahissant, c'est manifestement inutile et le temps travaille pour lui au fond.

Questionnez la mairie par LRAR au sujet de l'emprise\* du voisin sur la voirie (domaine public ?). Faites border votre parcelle pour vérifier si le comportement de votre voisin lèse votre parcelle (le cadastre est effectivement imprécis mais pas faux si j'ose dire). Engagez une conciliation\*\* officielle avec votre voisin le cas échéant sur ses actions engagées à votre détriment.

\* si la réduction de la voirie que vous dénoncez résulte du strict respect des bornes de la parcelle du voisin (a-t-il vraiment fait un bornage ?) je vois mal la mairie imposer un ré-élargissement sous prétexte d'accès pompier.

\*\* voir :  
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1736[ur]

Comme il vous l'a été dit vous pouvez "publier" n'importe quel extrait cadastral puisque le cadastre est un document public qui d'ailleurs n'affiche aucune donnée personnelle.

A+

-----  
Par yapasdequoi

Comme déjà dit, l'accès pompier n'est pas un argument. Il faut pour commencer bien vérifier la légalité des limites des uns et des autres ainsi que le statut de cette voie.

Si tout a été construit "à l'arrache" (et pourquoi pas aussi votre portail ?) vous n'aurez que le recours du tribunal.

Donc commencez par trouver des arguments solides (bornage !)

-----  
Par Extraball

Bonjour à tous, et merci pour vos réponses, même (et surtout !) celles qui n'allaient dans mon sens, car elle m'ont permis de poser les choses et de les étudier.

Je vous poste tout de même un plan cadastral grossièrement légendé.

En bleu, mes parcelles 116 84 et 85, en rouge celle du voisin 135, en rouge hachuré le chemin communal qui a été terrassé et annexé, le trait vert correspond à mon portail, la croix rouge l'endroit où il veut placer son poteau, donc sur ce qui est à la commune.

Précision : une petite pointe de la rue cadastrée devant le 36 en haut de l'image n'est pas bitumée.

[url=https://servimg.com/view/20585926/16]https://servimg.com/view/20585926/16[/url]

Ma conclusion actuelle :

- Je pense que (hélas pour moi), le monsieur à raison, la route empiète bien sur son terrain (sauf si il y a eu un alignement, ce qui va être compliqué à vérifier).

- L'argument des pompiers n'est effectivement pas recevable.

- Je devais de toute manière faire borner mes parcelles pour clôturer ma parcelle 85 et la réunir avec les autres, mais dans cette affaire, je pense que ça ne me servira à rien, car sauf énorme erreur entre le cadastre et le terrain, mon portail est bien en retrait dans ma parcelle 84, même si il faisait 5 m de large en trop par rapport à la route, il les ferait chez moi, et officiellement, cette parcelle n'a aucun lien avec la parcelle 135 du voisin, puisque séparées par ce chemin. Je ne peux donc absolument pas faire borner ou vérifier le bornage d'une parcelle 135 qui officiellement n'est pas attenante à la mienne.

Le géomètre que je vais mandater va borner ma parcelle 84 avec le chemin communal et avec le côté du boulevard devant ma parcelle, pas avec la parcelle 135 du voisin.

- Mon problème n'est donc même plus vraiment juridique, mais plus moral : soit j'accepte qu'il place son poteau là où il le veut sur ce chemin communal, ce qui est le moins gênant pour moi, mais je cautionne et pérennise le fait qu'il s'accapare et clôture 100m<sup>2</sup> qui ne sont pas à lui, soit je vais voir l'urbanisme (la commune) et la métropole (la voirie) pour avoir des réponses, et je prend le risque qu'il place ce poteau au coin de sa parcelle, ce qui ne lui servirait plus à grand chose si il ne bénéficie plus de la bande qui n'est pas à lui, mais qui me générerait plus.

- Pour conclure avec un trait d'humour, un peu comme qui de la poule ou de l'uf, il y a 60 ans, est que mon portail s'est adapté à la largeur de la rue, ou est ce que la ville a bitumé la rue en fonction de la largeur de mon portail ?

Cordialement.

-----  
Par Rambotte

Où voyez-vous que la route (le boulevard du haut sur le schéma) empiète son terrain, qui est la parcelle 135 ? Voulez-vous dire, ce qui n'est pas représenté sur votre schéma, que l'emprise réelle actuelle du boulevard va au delà de la limite parcellaire théorique des n° 135, 193, 191, 81 ? ?

Clairement, le chemin n'étant pas une parcelle cadastrale, il est donc a priori dans le domaine public. D'ailleurs, on remarque qu'il se poursuit au nord. Il me semble donc certain qu'il faille parler avec la mairie de cette appropriation.

Après, il a peut-être eu l'autorisation de bitumer à ses frais, sans que ce soit une appropriation.

-----  
Par Extraball

Pour répondre à "Où voyez-vous que la route (le boulevard du haut sur le schéma) empiète son terrain," :

Simplement parce que je connais la configuration réelle du terrain.

Sur certain sites, on peut avoir une vue aérienne.

De plus, le trait pointillé sur ma parcelle 84 est une servitude que j'ai sur moi-même (servitude sur la 84 pour accéder à la 116, il y a 70 ans, il y avait deux propriétaires), et sur mon acte notarié, elle est moins large que mon portail.

C'est une certitude, le chemin est communal.

Il n'est pas bitumé, juste bétonné sur 10 ou 15m pour garer des autos.

A l'époque, j'avais rouspété parce que le celui qui construisait cette maison avait presque mit à nu les fondations de mon mur sans m'avertir :

[url=https://i58.servimg.com/u/f58/20/58/59/26/chemin10.jpg]https://i58.servimg.com/u/f58/20/58/59/26/chemin10.jpg[/url  
]

Il m'avait dit qu'il avait l'autorisation de la mairie de secteur pour faire une aire de retournement pour les pompiers, ce qui était certainement faux.

Je suis trop gentil et je n'ai pas l'âme d'un délateur, je ne l'ai pas signalé.

Ce chemin se continuait effectivement au nord, je l'empruntais parfois à pied.

Son début à été lui aussi comblé par des gravas issus du terrassement, il est également impraticable aujourd'hui.