



## Construction en limite de propriété - servitudes

-----  
Par HCC

Mon voisin souhaite implanter un abri fermé sur la limite séparative de nos propriétés, contre le mur privatif de ma maison. Sa construction obstruera les aérations présentes depuis 40 ans dans ce mur privatif, impactant l'usage du local qui en bénéficie (chaudière gaz).

Puis-je demander un retrait, et de combien, de son abri vis-à-vis de notre mur pour conserver l'usage de ces ventilations ?

Des contraintes autres existent-elles pour son projet (ventilation du mur, protection contre la pluie, ...)

Merci pour votre aide

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

A moins qu'il ne bénéficie d'une servitude, le voisin peut construire en limite et vous ne pouvez pas vous y opposer au motif de la présence d'aérations pratiquées dans votre mur.

Néanmoins une telle servitude peut s'acquérir par prescription mais à la condition impérative qu'elle soit apparente. Le caractère apparent d'une telle servitude est laissé à l'appréciation du juge.

Lors de la construction de la maison, il aurait été plus prudent de disposer les aérations ailleurs ou de négocier avec le voisin une servitude non aedificandi.

-----  
Par HCC

Merci pour votre réponse.

La maison date des années 70, et il n'y avait pas à ma connaissance de construction à coté à l'époque.

Les 2 petites aérations sont apparentes. Le local ventilé est la chaufferie, et aucune ventilation donnant vers l'extérieure n'est possible.

N'est il pas possible de demander un retrait de 10 cm pour maintenir cette ventilation (et à fortiori celle du mur privatif dans son ensemble)

Merci

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Les 2 aérations étant petites, il n'est pas évident qu'un tribunal juge qu'elles soient suffisamment apparentes pour créer une servitude.

Le fait qu'aucun autre emplacement des aérations ne soit possible dans la maison telle qu'elle a été construite ne donne aucun droit.

Un retrait de 10 cm ne sera pas autorisé. Les règles nationales d'urbanisme obligent à une construction soit en limite soit en retrait minimal de trois mètres. S'il y a un PLU, celui-ci peut autoriser un retrait inférieur à trois mètres mais ce ne sera jamais 10 cm.

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

En plus des informations données plus haut, votre voisin a obtenu une autorisation d'urbanisme ? Son implantation est conforme au PLU ?

-----  
Par HCC

Bonjour

Pas de retour à date de la mairie  
Cdt