



Pb de voisinage : acces clim + gouttiere + 50 pas géométriques

Par **mimiraton**, le **08/04/2013** à **20:15**

Bjr,

j'ai 2 pbs que je ne sais pas résoudre et qui me sappe le moral :

- J'habite à la Martinique : cela fait 2 ans que j'ai une clim qui donne sur le jardin de ma voisine. Ma clim dépasse de 50cm environ de mon mur (= limite de ma propriété. Je n'ai pas d'accès direct

Ma voisine me refuse l'accès par sa propriété pour l'entretien de ma propriété 2 fois/an (clim, coupe d'arbre le long du mur de séparation etc..

Que puis-je faire?

- cette même voisine à construit un Wc extérieur à moins de 20cm de mon mur de séparation. Ce bâtiment n'est pas répertorié sur le plan cadastral, il semble illégitime. Lorsqu'il pleut sa demie gouttière crache de trombes d'eau directement sur le mur en un seul point et au pied du mur (elle à mis une gouttiere, mais pas la descente qui mène l'eau jusqu'au sol..). Mon mur est détrempe et les fondations de creusent davantage. Le mur de ma terrasse devient lui aussi détrempe.

Ma voisine refuse de faire le nécessaire disant que "cela ne dérange pas"

Que puis-je faire?

Elle me menace même de faire casser mon mur car j'aurais pris du terrain sur le sien (j'ai fait monter mon mur dans les règles je crois, en passant par une société qui a tenu compte des bornes dans le sol et tiré un cordeau).

Dernière chose bonne à savoir. La propriété de ma voisine est sur les 50 pas géométriques qui appartiennent à l'état (sauf mise en conformité avec la loi). La tribunal lui a refusé la validation des 50 pas géo car elle ne respectait pas les conditions obligatoires de validation(avoir acheté

avant 1940).

Son terrain sur les 50 pas appartient donc au domaine public, non?

A votre avis, puis-je m'en servir?

Les gendarmes sont déjà intervenus, mais elle refuse de faire le nécessaire.

La mairie a tenté également des pourparlers, en vain

Est-ce que je peux porter plainte? (elle a 86 ans...)

Que puis-je faire par pitié, pour que cela cesse.

(je ne vous parle pas de ma voiture rayée, des branches jetées par-dessus mon mur etc.)

Merci par avance à ceux qui pourront ne donner une piste

Par moisse, le 09/04/2013 à 09:09

Bonjour,

Vous pouvez commencer par déplacer votre clim, le droit de surplomb sur un autre héritage privé n'existe pas.

Vous pouvez aussi élaguer vos arbres depuis votre terrain, ces arbres étant censés se situer à au moins 2 m. des limites de propriété.

Vous pouvez aussi vérifier le respect de l'alignement du mur, ce n'est pas le maçon qui va vous garantir d'une erreur.

Votre voisine n'a pas le droit d'aggraver l'écoulement naturel des eaux de pluies ce qui est fait en rejetant vers votre mur le recueillement d'une petite toiture.

Mais elle n'a pas besoin d'une quelconque autorisation de l'administration ou des voisins pour édifier son WC.

Pour le reste, respect de la règle des 50 pas, celle-ci a tellement évolué dans le temps qu'il n'est pas facile de s'y retrouver.

La zone fait partie du domaine de l'état, public d'abord puis privé et enfin redevenu domaine public depuis la loi littorale, mais avec possibilité d'aliénation.

Vu d'ici il est difficile de juger de la licéité des prétentions de la dame en question.

Quoiqu'il en soit vos démêlés ne sont pas d'ordre pénal, mais civil, et même du TGI puisqu'il est question de contestation du droit de propriété.

Par mimiraton, le 09/04/2013 à 14:42

Bjr Moisse,

Je comprends.

Merci bcp pour vos réponses.

J'habite dans un village où ce sont des maisons traditionnelles qui ont été créées vers 1900... Evidemment, les règles de distance entre les propriétés n'existaient pas à l'époque je pense

1/ clim : j'ai mis la clim sur le seul mur 'plein' disponible (tous les autres murs ont soit des portes soit des fenêtres qui empêchent la pose d'une clim). Derrière ma maison, il y a presque

80cm de terrain qui m'appartient. Ma clim surplombe donc mon terrain et non le sien.

En fait, ma voisine m'a dit que le clim faisait du bruit, mais elle m'empêche d'y accéder pour vérifier...

2/ Wc extérieurs : cela veut dire que si demain je crée un bâtiment dans mon jardin la loi n'y peut rien? Ma voisine a le droit même si elle n'est pas raccordée au réseau d'écoulement général? (en fait ce sont les WC qu'utilisent les clients de son bar...)

3/ si je fais appel à un géomètre expert pour vérifier mon mur, a-t-il l'obligation de publier ses résultats? d'en informer ma voisine?

Imaginons qu'effectivement mon mur dépasse sur le terrain de la voisine, que peut-il se passer pour moi?

Merci encore une fois pour ces dernières réponses.

Cdt

Par **moisse**, le **09/04/2013 à 16:31**

Bonjour,

Si votre clim surplombe votre terrain avec 80 cm de passage, sauf si vous êtes d'une stature hors normes, cela ne devrait pas vous gêner.

Il y a donc la aussi une contestation de la propriété du terrain.

Pour le WC extérieur sauf une règle sanitaire qui m'échappe tout de suite, il n'y a pas besoin d'autorisation pour une emprise au sol inférieure à 5 m, dans la mesure bien sûr où le terrain est constructible.

Pour ce qui est du bornage, un lien :

<http://vosdroits.service-public.fr/F3037.xhtml>

et pour les frais c'est du 50/50 selon le code civil art.646

Si votre mur dépasse, soit destruction soit le voisin accepte de vous céder un bout de terrain.