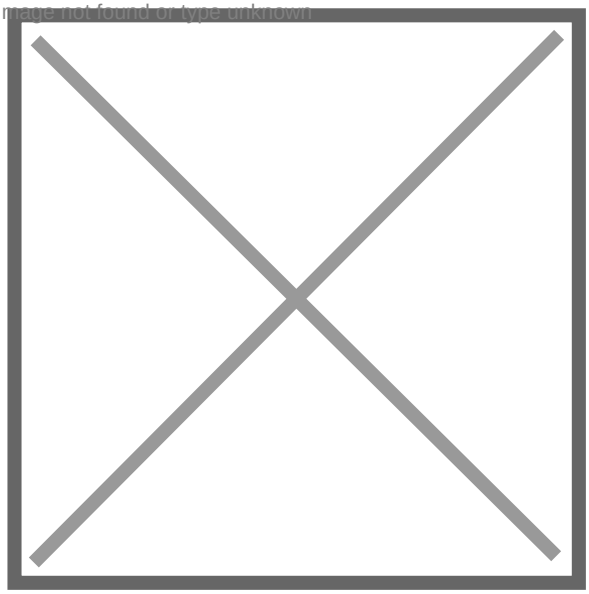
Image not found or type unknown



# Debord de toit du voisin gênant pour construire une extension

Par **Kmissk1**, le **26/09/2016** à **15:17**

Bonjour,
J'ai besoin de faire une extension en limite de propriété, seulement la toiture du voisin déborde au dessus de mon terrain, de plus il a une petite fenetre ouvrant sur cette façade et sa gouttière passe au dessus de chez moi. Lors du bornage du terrain lorsque nous l'avons acheté il y a 10 ans il est bien inscrit que le debord de toit ne donne pas droit à la propriété au sol, c'est donc bien chez moi. A cette époque nous ne leur avons rien demandé puisque cela ne nous gênait pas. Puis- je aujourd'hui leur demander de déplacer la gouttière et de raser le débord de toit, étant bien entendu aussi que mon extension va obstruer leur Fenêtre ? La voisine me dit que j'ai acheté le terrain en connaissance de cause, qu'ils étaient là avant....que je dois faire avec ces contraintes et qu'ils n'ont rien à modifier...
Quel est votre avis? Quels sont mes droits?
Merci de vos reponses

Par **morobar**, le **26/09/2016** à **15:33**

Vous devez relire les explications longuement données sur un autre site de veille juridique, site sur lequel interviennent la plupart des bénévoles d'ici.
Ceci dit, le souci vient de la division d'une même propriété ce qui conduit à la servitude dite de destination de père de famille.

Par **morobar**, le **26/09/2016** à **16:05**

Ce n'est pas une question d'antériorité car la voie de fait est imprescriptible.
Mais par contre il s'agit d'une division, et là intervient la notion de destination de père de famille, qui crée une servitude sans titre.

Par **Lag0**, le **26/09/2016** à **17:00**

Bonjour goofyto8,

Concernant la prescription d'un empiètement par surplomb, rien n'est définitivement défini. La jurisprudence générale va vers l'imprescriptibilité de l'empiètement. Mais au moins une décision de la cour de cassation reconnait la prescription trentenaire, décision qui fut, en son temps, très commentée et très controversée.

Concernant la servitude par destination du père de famille, vous faites erreur. C'est le propre d'une telle servitude que de ne pas être actée.
Il y a servitude du père de famille lorsque les constructions étaient, à la base, réalisées sur une même parcelle et que cette parcelle a été ensuite divisée, cette division faisant naitre le problème.

Par **morobar**, le **26/09/2016** à **17:09**

Voila, et c'est bien une division qui est survenue, du moins si je me souviens de la discussion intervenue ailleurs.
Pour ce qui est de la prescription, je ne vois pas comment un surplomb peut être prescrit en quoique ce soit, il ne procure aucun droit.
Il en va différemment pour la vue dont il est fait mention.

Par **amajuris**, le **26/09/2016** à **17:20**

bonjour,
l'action contre l'empiétement est imprescriptible (cass.3°civ. 11 février 2015 pourvoi 13-26023) .
un arrêt de la cour de cassation datant de 2002, a cassé un arrêt de cour d'appel qui avait jugé négligeable, un empiétement de 0,5 cm.
donc peu importe l'importance de l'empiétement, que cet empiétement ne cause aucun préjudice au propriétaire.
kmissk1 n'indique pas dans son message que son terrain et celui de son voisin sont issues d'une division de parcelle.
salutations

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **26/09/2016** à **17:32**

[citation]kmissk1 n'indique pas dans son message que son terrain et celui de son voisin sont issues d'une division de parcelle. [/citation]
C'est parce que cette discussion est aussi survenue ailleurs que je l'ai noté.

Par **Kmissk1**, le **26/09/2016** à **17:56**

Le quartier appartenait au même propriétaire, mais les parcelles ont toujours été séparées par un mur en pierre qui a toujours existé et qui du coup aujourd'hui est considéré comme mitoyen. Au cadastre les parcelles ont toujours eu des n° différents. Rien n'est inscrit sur le titre de propriété au sujet de la division d'une seule et même parcelle antérieurement. Sur l'acte de bornage signé de toutes les parties il est bien inscrit par contre que ce débord ne donne pas droit au voisin à propriété au sol chez moi. Leur maison est une rénovation inférieure à 30 ans mais je n'ai pas de photos de l'existant avant pour savoir s'il y avait débord de toit ou non en tout cas ce qui est une fenêtre aujourd'hui n'était qu'un soupirail de 15 cm de large qui a été agrandi sans autorisation.
J'en suis toujours au même point, chacun pense être dans son bon droit, faut il aller jusqu'à saisir la justice ?

Par **goofyto8**, le **26/09/2016** à **18:27**

[citation]Le quartier appartenait au même propriétaire, mais les parcelles ont toujours été séparées par un mur en pierre qui a toujours existé et qui du coup aujourd'hui est considéré comme mitoyen. Au cadastre les parcelles ont toujours eu des n° différents[/citation]

Selon ces nouvelles informations, il n'y a aucune servitude par destination du père de famille à faire valoir pour votre voisin. D'ailleurs, il ne vous a jamais parlé de ça, puisqu'il prétend simplement que vous etiez au courant de l'empiètement en surplomb de sa toiture quand vous avez acheté le terrain. Mais le fait que vous le sachiez ne vous enlève aucun droit par rapport à lui.

Voici ce que vous devez faire
-déposer un permis de construire pour réaliser l'extension
- Envoyer une LR/AR (ou un huissier) pour demander au voisin de modifier sa toiture qui vous empêche d'agrandir.
- faire constater par huissier qu'il y a impossibilité de procéder aux travaux tant que le voisin ne fait rein.
- enfin l'assigner au TGI pour empiètement et demande de dommages -intérêts relativement au retard de vos travaux qui vous porte préjudice.
Necessité de prendre un avocat, bien entendu et demander la désignation par le tribunal de grande instance d'un architecte agréé auprès des tribunaux, pour faire un rapport d'expert indiquant que l'empiètement de la toiture vous empêche vraiment de faire votre extension.
Cela va vous conduire, en tant que demandeur, à avancer des frais mais ce sera au voisin ensuite de rembourser les dépens.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **26/09/2016** à **18:33**

[citation]Selon ces nouvelles informations, il n'y a aucune servitude par destination du père de famille à faire valoir pour votre voisin. [/citation]
Que faut-il de plus ?
L'ensemble appartenait au même propriétaire qui l'a divisé.

Par **Kmissk1**, le **26/09/2016** à **18:50**

merci pour vos réponses, c'est plus clair, je vais je pense m'adresser au notaire pour remonter dans le temps sur ces deux parcelles afin d'être plus certaine.
Autre précision: le permis a été déposé et est accepté par la mairie. Si le voisin était dans son droit pour le débord de toit il pourrait faire opposition au permis lors du délai de recours aux tiers? Or il ne le fait pas c'est donc de l'intimidation pour que je trouve une autre solution plus arrangeante pour lui qu'en pensez vous ?

Par **amajuris**, le **26/09/2016** à **19:06**

il y a destination du père de famille lorsqu'il est prouvé que les 2 fonds actuellement divisés ont appartenu au même propriétaire, et que c'est par lui que les choses ont été mises dans l'état duquel résulte la servitude.
si la toiture du voisin existait avant la division, la servitude par destination du père de famille existe.
cela vaut titre de servitude, nul besoin que cela figure sur le titre de propriété ou au fichier immobilier.

Par **goofyto8**, le **26/09/2016** à **19:11**

[citation]Si le voisin était dans son droit pour le débord de toit il pourrait faire opposition au permis lors du délai de recours aux tiers[/citation]
Non cela n'a rien à voir avec votre problème qui relève du droit privé.
Le recours des tiers contre un permis de construire est dirigé contre le maire (mais pas contre le demandeur du permis) et n'est examiné par le tribunal administratif que par rapport à d'éventuelles violations des règles d'urbanisme du PLU ou du POS. Jamais pour un litige tel que empiètement ...que le maire est censé ignorer.
Ceci étant, affichez votre permis de manière bien visible.
Demandez au notaire si dans le cas où existerait une servitude par destination du père de famille grevant votre parcelle (ce qui impliquerait que la maison du voisin a été construite par l'ancien propriétaire avant la division éventuelle de son terrain)si cette servitude aurait du être déclaré par celui qui vous a vendu le terrain.Je pense que s'il y a eu omission de declaration d'une telle servitude le vendeur est attaquable.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **Kmissk1**, le **26/09/2016** à **19:18**

merci pour vos précisions sur le droit privé, je n'avais pas fait la différence.
Sur mon acte de propriété il est noté " le terrain n'est grévé d'aucune servitude" à savoir maintenant si effectivement la "destination du père de famille" doit être explicité mentionnée ou non !

Par **goofyto8**, le **26/09/2016** à **19:24**

[citation]Sur mon acte de propriété il est noté " le terrain n'est grévé d'aucune servitude" à savoir maintenant si effectivement la "destination du père de famille" doit être explicité mentionnée ou non !
[/citation]

Le notaire vous le confirmera, je pense; il appartenait à celui qui vous a vendu la parcelle de le faire mentionner dans l'acte. S'il l'a omis volontairement, il vous a trompé, et il est attaquable.

Par **Kmissk1**, le **26/09/2016** à **19:28**

Ce qui est écrit n'est-il pas suffisant pour clore le débat ?
sur l'acte il n'y a pas de servitude, je n'ai pas à prouver que c'est une omission.
sur le bornage c'est spécifié et signé du voisin donc reconnu qu'il n'y a pas propriété sous ce débord, il est donc toléré tant que ça ne gène pas jusqu'au jour où je réclame pleine jouissance de ma propriété avec ses limites au sol et à leur vertical.

Par **goofyto8**, le **26/09/2016** à **20:31**

Bonsoir,

[citation]Ce qui est écrit n'est-il pas suffisant pour clore le débat ?
sur l'acte il n'y a pas de servitude, je n'ai pas à prouver que c'est une omission[/citation]

Le problème est un peu plus complexe.

1) Soit, comme indiqué dans votre titre de propriété, il n'y a jamais eu de servitude "par destination du père de famille", parce que ce n'est pas l'ancien propriétaire qui a construit la maison du voisin et qui a ensuite divisé le terrain (dont une partie que vous avez acheté). Et dans ce cas, la maison de votre voisin empiète illégalement en surplomb de votre terrain et vous êtes en plein droit de demander la rectification de sa toiture qui vous gène pour vos travaux d'extension.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

2) Soit, c'est effectivement l'ancien propriétaire qui a construit la maison du voisin, puis a procédé à une division du terrain. Dans ce cas votre parcelle est grevée d'une servitude "par destination du père de famille" constituée par les éléments de la maison qui sont en surplomb de votre parcelle bornée.
Mais vous l'ignorez parce que le vendeur a omis de le dire au notaire, lors de votre achat, et rien ne figure dans votre titre de propriété.
Dans ce cas, le vendeur de la parcelle que vous avez achetée il y a dix ans, est attaquable, mais pas le voisin qui lui n'y est pour rien et ne fait que bénéficier de cette servitude.
Dans ce second cas, il vous sera impossible juridiquement de faire modifier la toiture du voisin, **si, bien sûr, votre voisin a un avocat qui contre-attaque en invoquant cette servitude pour démontrer la légalité de l'empiètement** . Vous devrez alors construire différemment votre extension sans abimer sa toiture, ni détruire d'autres éléments de sa maison (gouttières) .
Quant à la fenêtre, si vous l'obstruez en construisant, le voisin pourra demander au tribunal civil une indemnisation au titre d'un trouble anormal de voisinage (privation de luminosité dans une pièce), mais ne pourra pas empêcher votre extension.

Par **Kmissk1**, le **26/09/2016** à **20:37**

Merci de vos précisions claires.

Par **Lag0**, le **27/09/2016** à **06:53**

Goofyto8, relisez tout ce fil comme je viens de le faire et en particulier vos réponses. C'est très étonnant !
Tout au long de ce fil vos réponses évoluent pour en arriver à la fin au contraire du début !
Au début, l'empiètement était formellement prescriptible en 30 ans et il ne pouvait y avoir de servitude par destination du père de famille puisque non actée.
A présent, on ne parle plus de prescription et vous reconnaissez qu'il peut y avoir servitude même si non actée.
De quoi s'y perdre pour les internautes...

Par **goofyto8**, le **27/09/2016** à **09:29**

Bonjour,

[citation]De quoi s'y perdre pour les internautes...
[/citation]

Les posts ont été corrigés.

Par **Toto1234**, le **15/03/2021** à **20:10**

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés

Pour en savoir plus sur la chronologie entre division et construction, il est intéressant de se référer aux actes notariés des mutations passées, et de les analyser. On peut souvent savoir si des constructions étaient édifiées où pas. Et en remontant l'historique (donc des dates récentes vers les anciennes), on finit par avoir une vue d'ensemble de ce qui a été fait et quand. Cet exercice est enrichissant et permet de mieux cerner ses droits et obligations, et on peut supposer (juste supposer, hein...) que l'adversaire ne fera pas forcément ce travail fastidieux, auquel cas on a une longueur d'avance sil faut argumenter voire poursuivre.

Pour avoir une copie d'acte : notaire (ils gardent quelques dizaines d'années en étude, typiquement 100€/acte) ; Service de publicité foncière (environ 15€ pour la demande de renseignements donnant les références hypothécaires, et 15€ pour la copie de l'acte) ; et pour les actes anciens, les archives départementales, typiquement gratuit, et par mail.

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés