



Recours suite limite de propriété non respectées

Par **romeo59181**, le **13/08/2013** à **20:51**

Bonjour,

En date du 28 septembre 2012 j'ai acheté un bien immobilier qui comprends un terrain.

Mon voisin à une terrasse et un abri de jardin construite par le propriétaire qui déborde sur ce dernier,

Malgré plusieurs demandes de ma part il ne veut rien faire,

Quels sont mes recours ?

Précision : Le bien est en location

Dans l'attente de vous lire,

Ci-joint quelques photos :

@+

Romeo59181

Par **Lag0**, le **14/08/2013** à **07:58**

Bonjour,

Si j'ai bien compris, les photos que vous mettez montrent la propriété voisine de la votre. Pour éviter tout problème, je les supprime, elles ne sont pas absolument nécessaires à la compréhension du problème.

Par **trichat**, le **14/08/2013** à **18:12**

Bonjour,

Si je comprends bien votre situation, votre voisin est locataire. Sa propre responsabilité ne peut donc être engagée.

La première démarche à effectuer, c'est de faire constater que la terrasse construite empiète sur votre propriété.

Ensuite, vous devez mettre en demeure -lettre recommandée avec avis de réception- le propriétaire du fonds voisin afin qu'il fasse cesser l'empiètement (démolition de sa terrasse jusqu'à la limite séparative des deux fonds) en application de l'article 545 du code civil.

Article 545 (legifrance)

Créé par Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804:

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

En absence de réponse ou en cas de réponse non satisfaisante, il ne vous reste plus qu'à saisir le tribunal de grande instance (représentation obligatoire par avocat) qui ne pourra qu'ordonner la démolition de la partie de terrasse qui empiète sur votre terrain, pour se conformer à la jurisprudence constante de la cour de cassation en cette matière.

Cordialement.

Cordialement.

Par **romeo59181**, le **14/08/2013** à **18:26**

Bonjour,

Merci de cette réponse,

Je dois faire constater par qui ?

Les frais engagés sont à la charges de qui ?

Voici le courrier que j'ai préparé :

[Courrier au format pdf](#)

Pouvez vous me dire ce que vous en pensez ?

Enfin en recherchant des informations sur mon soucis je suis arriver sur l'article 678 du code civil, s'applique t'il dans ma situation ?

Merci d'avance,

Romeo59181

Par **trichat**, le **14/08/2013** à **20:38**

Bonsoir,

Le professionnel habilité à opérer toute mesure de terrain est le géomètre-expert. Il procède à un bornage.

Il apparaîtra alors que la construction de la terrasse et autres éléments de construction (murs de soutènement ou fondations,...) empiètent sur votre terrain.

Les frais seront à votre charge dans un premier temps, mais si vous engagez une procédure devant le TGI, votre avocat demandera le remboursement de tous les frais engagés pour que vos droits soient respectés (frais et dépens, y compris frais de procédure).

L'article 678 cc qui traite des vues d'un fonds sur un autre fonds ne concerne pas votre situation.

Votre courrier ma paraît convenable. En-tête "Madame, Monsieur" pour la cohérence avec la formule de politesse.

Et en phrase d'introduction, je retiendrais une formulation de type:

J'ai l'honneur de vous rappeler que la construction de votre terrasse et abri de jardin n'a pas respecté la limite séparative de nos propriétés respectives.

Et malgré

Cordialement.

Par **romeo59181**, le **17/08/2013** à **11:42**

Bonjour,

Merci de ces précieux conseils le courrier est parti hier,

Cdt

Romeo59181