



Empiètement de propriété que faire ?

Par laeony_old, le 05/10/2007 à 17:07

Bonjour,

Nous avons acheté une maison en Avril 2005 maison de plain-pied sans mitoyenneté. Nous nous sommes aperçu suite à du bruit, que notre voisin avait construit une véranda et que notre pignon lui servait également de mur pour sa véranda. En effet, notre maison (de 1890) a un pignon donnant chez le voisin car construit en limite de propriété. Nous lui avons à plusieurs reprises signalé qu'il n'avait pas lieu d'utiliser "notre" mur par mesure d'économie. Nous souhaitons qu'il se construise son "propre" mur en limite et qu'il pratique les travaux de remise en état de notre pignon (que le voisin a piqué pour le rendre "joli" en pierres apparentes. Cette véranda n'apparaît pas sur le cadastre et il n'est mentionné nulle part sur notre acte de propriété d'un telle mitoyenneté !!!

De plus nous avons une haie qui sépare notre 2 terrains, celui du voisin étant 50 cm plus haut que le nôtre, il prétend que la haie est mitoyenne, mais tous les pieds sont chez moi (donc en contre bas de son terrain) et son garage (qui est sensé être en limite de propriété également est en retrait par rapport à la haie. Il se permet de la tailler même de notre côté, laissant apparaître d'énormes trous, de plus leur terrain étant surélevé nous ne les voyons pas, mais eux ont une vue plongeante sur notre jardin (de leur côté la haie n'est qu'à 1,50m à peine).

Comment agir ? Faire borner le terrain ?? Cela lui ferait-il monter son propre mur de véranda ??

Cordialement

Par ly31, le 05/10/2007 à 18:22

Bonsoir,

Vous avez acheté votre maison en 2005, n'aviez vous pas remarqué de bornage à cette époque ??

Vous pouvez effectivement faire appel à un géomètre s'il n'y a pas de bornage, mais il faut savoir que tout est payant

Je vous souhaite une bonne soirée

ly31

Par **FERNAND12**, le **28/08/2008** à **15:52**

bonjour,

nous avons le même problème de véranda. Comme en plus notre voisin n'avait pas le droit de construire en raison d'une servitude, nous sommes en procès. Nous avons gagné au TGI mais il fait appel. A mon avis, il n'a pas le droit d'utiliser votre pignon.

Par ailleurs, il n'a pas le droit de remblayer son terrain non plus, sauf à une distance de plus de 1,90 m de la limite de propriété. Vous pouvez donc l'obliger à débayer jusqu'à la hauteur initiale, SAUF s'il peut mettre un pare-vue d'1,90 m de hauteur au moins (parfois c'est impossible en raison d'opposition du Plan d'Occupation des Sols ou Plan Local d'Urbanisme, ou du cahier des charges (permanent) ou du règlement de lotissement (durée 10 ans).

Il n'a évidemment pas le droit de tailler votre haie ni de votre côté ni même du sien, mais il peut vous obliger à tailler la haie de son côté si elle dépasse chez lui.

En région Parisienne et jusqu'à Etampes au Sud (c'est à dire Paris et jusqu'à 50 km autour) on peut planter en limite de propriété sans respecter de distance particulière ni de hauteur particulière (cependant on ne peut pas dépasser les inconvénients ordinaires de voisinage et plonger ses voisins dans l'ombre par une haie gigantesque).

Le bornage est un droit légal. Vous pouvez demander un bornage judiciaire dont les frais seront partagés entre tous les voisins concernés, même s'ils ne sont pas d'accord.

Si vous faites un bornage amiable, s'il apparait que votre voisin est en tort, il refusera de le signer et il sera sans valeur. Donc c'est sans intérêt ; mieux vaut demander un bornage judiciaire qui en plus est mieux fait.

Cordialement

FERNAND12