



## Accord écrit de mon voisin

Par **Jeremy07**, le **14/04/2021** à **23:08**

Bonjour

Je dois construire une piscine de moins de 10 m<sup>2</sup>. Sur mon PLU est indiqué que je dois positionner ma piscine à 5 m des limites séparatives, hors ma parcelle ne me permet pas de faire ma piscine à moins de 3 m de la limite séparatives, il me manque donc 2 m pour être dans la légalité du règlement. Toutefois, mon voisin est d'accord pour m'écrire un courrier stipulant qu'il m'autorise à implanter ma piscine à cet endroit là et que pour lui cela ne lui pose aucun problème. Est-ce que ce document peut avoir de la valeur en cas de problème avec mon service urbanisme ?

Merci bien.

Par **Tisuisse**, le **15/04/2021** à **07:47**

Bonjour,

Accord illégal, c'est le PLU qui s'impose et une demande de travaux est obligatoire dans certains cas et l'accord, fut'il écrit, daté et signé, avec votre voisin n'aura aucune importance devant des juges.

Par **Jeremy07**, le **15/04/2021** à **08:24**

D'accord, je vous remercie pour votre retour.

Mon constructeur m'informe du contraire étant donné que c'est en plus une piscine de moins de 10 m<sup>2</sup>, du coup je ne sais plus quoi faire..

Existe t'il une autre possibilité réglementaire qui me permettrait d'être tranquille ?

Merci beaucoup pour votre aide.

Cordialement.

Par **Tisuisse**, le **15/04/2021 à 08:29**

Oui : une petite piscine hors sol, ces trucs gonglables ou en kits démontables, qui ne demandera aucune autorisation préalable.

Par **Jeremy07**, le **15/04/2021 à 08:37**

D'accord.

Mais les piscines de

N'existe t'il pas un texte de loi ou bien si on fait un accord écrit chez le notaire ou bien des dérogations possibles en mairie ?

Merci bien.

Cordialement.

Par **Tisuisse**, le **15/04/2021 à 08:41**

Aparemment mes réponses ne vont pas dans le sens que vous espériez (déroger au droit existant), voyez donc un avocat spécialisé qui vous en dira plus.

Par **Jeremy07**, le **15/04/2021 à 08:49**

Non vos réponses me conviennent parfaitement et je vous en remercie fortement.

Toutefois je vous avoue que je ne sais plus sur quel pied danser si j'ose dire..

J'entends tellement de choses..on me dit que les piscines de moins de 10 m<sup>2</sup> ne demandent pas de déclaration préalable, vous vous me dites que si..

Mais vous n'êtes pas avocat ?

Merci encore pour le temps que vous m'accordez.

Cordialement

Par **Bibi\_retour**, le **15/04/2021** à **08:59**

Bonjour,

Même s'il n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme, un projet doit respecter les règles d'urbanisme (art. L.421-8 du code de l'urbanisme). Donc même si le bassin de votre piscine ne dépasse pas 10 m<sup>2</sup> vous devez respecter le PLU.

Vous pourriez conclure une servitude de cour commune avec votre voisin afin de "décaler" virtuellement la limite séparative pour être conforme au règlement.

Par **Jeremy07**, le **15/04/2021** à **09:09**

D'accord je vous remercie pour ces précisions. Je vais me renseigner du coup sur la servitude de cour commune.

Un accord écrit et acté chez le notaire par mon voisin qui stipule qu'il autorise la piscine à 3 m de sa propriété et qu'il n'y voit aucun problème de vis à vis étant donné que le règlement des 5 m de limites de propriété est fait surtout pour limiter le dérangement du voisinage, n'a pas autant de valeur qu'une servitude ?

Je ne connais pas le coût d'une servitude (et si celle-ci suffit) mais si je peux éviter des coûts supplémentaires important c'est toujours mieux..

Merci bien.

Cordialement.

Par **Tisuisse**, le **15/04/2021** à **09:31**

Songez que cet accord pourra, si vous vendez un jour votre propriété, être attaqué par votre acheteur.

La première démarche à faire est de se renseigner en mairie pour connaître les règles d'urbanisme et rappelez-vous ceci : "un petit chez soi vaut mieux qu'un grand chez les autres".

Par **Jeremy07**, le **15/04/2021** à **10:48**

Merci beaucoup.

Très bon proverbe effectivement.

Du coup si je met une piscine hors sol (du genre composite ou bois ) sur un lit de sable afin de ne pas créer de dalles béton afin qu'elle soit éventuellement démonté si un jour j'ai un

contrôle et qu'on me demande de la démonter, ça peut se faire selon vous ? Merci cordialement

Par **Bibi\_retour**, le **15/04/2021** à **11:52**

Une piscine hors sol pourrait être dispensée d'autorisation d'urbanisme si sa mise en place ne dépasse pas 3 mois dans l'année (R.421-5), ou 15 jours si le terrain est situé en site classé, secteur patrimonial remarquable, abords monuments historiques ou secteur protégé identifié par délibération municipale (R.421-7). A la fin du délai, il est impératif de remettre les lieux en l'état.

Mais une fois encore, rien ne vous dispense de respecter le règlement du PLU.

Renseignez vous auprès de votre notaire et de votre voisin pour la création d'une servitude de cour commune. L'avantage de celle-ci est de ne pas faire application des règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7), en y substituant celles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Par **Jeremy07**, le **15/04/2021** à **12:39**

Dans la foulée de votre 1er message je me suis renseigné auprès de mon voisin dans un premier temps par rapport aux recherches que j'ai effectué sur internet sur cette servitude, hors mon voisin craint de ne plus se sentir chez lui avec une partie de son terrain qui serait une servitude. Je ne sais pas si avec le notaire éventuellement il peut y avoir certaines clause avec cette servitude qui permettrait donc de rassurer mon voisin..

Par **Tisuisse**, le **15/04/2021** à **15:34**

Ben, c'est à voir avec votre notaire.

Par **Lag0**, le **16/04/2021** à **07:22**

[quote]

Un accord écrit et acté chez le notaire par mon voisin qui stipule qu'il autorise la piscine à 3m de sa propriété et qu'il n'y voit aucun problème de vis à vis étant donné que le règlement des 5m de limites de propriété est fait surtout pour limiter le dérangement du voisinage, n'a pas autant de valeur qu'une servitude ?

[/quote]

Bonjour,

Un accord entre voisins n'engage que les voisins signataires. Si votre voisin vend son bien, ou même s'il vient à décéder, le nouveau propriétaire ne sera pas engagé par l'accord.

C'est pour cela qu'existent les servitudes. Une servitude est attachée aux fonds et non aux propriétaires...

Par **Jeremy07**, le **16/04/2021** à **09:17**

Bonjour merci pour votre réponse.  
Après m'être bien renseigné je comprends ce que la servitude engendre.  
Cela peut effectivement la solution.

Cependant si vous me dites que l'accord écrit peut s'arrêter lorsque le propriétaire revend ou décède c'est que cet accord écrit a un peu de valeur du coup ? Et si un nouvel accord est signé avec le nouveau voisin ça peut être de nouveau valable et prolongé ? Étant donné qu'il y a prescription au bout de 3 ans je crois, si pendant 3 ans le voisin est toujours le même pensez-vous qu'après 3 ans du coup il devrait ne plus y avoir de problème concernant un éventuel contrôle ?

Merci cordialement

Par **Bibi\_retour**, le **16/04/2021** à **09:27**

Un simple accord avec votre voisin, en dehors de la servitude, ne permettra pas de déroger aux règles d'urbanisme. La servitude a les avantages de rendre votre projet conforme et de s'attacher au fond afin d'être opposable aux propriétaires successifs.

Par **Jeremy07**, le **16/04/2021** à **09:33**

D'accord merci. Si la servitude a lieu, mais qu'il n'y a pas de déclaration de travaux à avoir étant donné qu'il s'agit d'une piscine de moins de 10 m<sup>2</sup>, je montrerai le papier de la servitude qu'en cas de contrôle éventuellement du service urbanisme c'est ça ? Merci

Par **Bibi\_retour**, le **16/04/2021** à **10:27**

Tout à fait, encore faut-il qu'un voisin informe le service urbanisme et que des agents de déplacent sur le terrain.

Par **Jeremy07**, le **16/04/2021** à **10:47**

Oui oui effectivement. Mais je n'ai pas besoin de leur envoyer une copie de l'acte après la signature c'est ça que je voulais savoir, afin que je ne sois pas en faute, cela reste entre mon voisin et moi et c'est qu'en cas de besoin que je le montrerai à l'urbanisme.  
Après je pense qu'ils doivent être informé, quand même, qu'il doit sûrement y avoir quelques choses d'envoyer en mairie pour qu'ils aient un suivi non ?

Par contre si je fais une piscine un peu plus grande et donc qui demande une déclaration de travaux, est ce que la je dois leur donner obligatoirement l'acte signé ou est ce qu'un projet suffit à faire valider ma demande ?

Merci cordialement

Par **Jeremy07**, le **16/04/2021** à **10:48**

\*Un projet de servitude de cour commune que mon notaire aurait réalisé.

Par **Bibi\_retour**, le **16/04/2021** à **12:06**

En cas de demande il faut effectivement annexer les documents permettant de caractériser et situer la servitude. Cette pièce fait partie des éléments permettant de caractériser la complétude du dossier (art. R.431-2)

Par **Jeremy07**, le **16/04/2021** à **12:12**

D'accord. Mais du coup un simple projet de servitude édité par le notaire suffit il (avec plan du géomètre expert pour l'endroit de la servitude) ou faut-il l'acte signé lorsque l'on dépose la déclaration de travaux ? Merci cordialement

Par **Tisuisse**, le **17/04/2021** à **08:33**

Attention cependant, toute servitude aura pour conséquence de diminuer la valeur du bien lors d'une vente, tant de votre côté que de celui de votre voisin.

Par **Jeremy07**, le **18/04/2021** à **21:50**

D'accord. En revoyant mon projet, il pourrait me manquer 1,20 m par rapport aux limites séparatives. Est'il possible, selon vous, de demander une adaptation mineure auprès du maire selon l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme ?

Merci.

Par **Tisuisse**, le **19/04/2021** à **07:02**

Vous pouvez toujours demander ce que vous voulez et à qui vous voulez mais demander n'est pas avoir l'accord de celui à qui on demande. Alors, adressez vous à un notaire ou à un avocat car toutes les réponses qui vous sont écrites ne semblent pas vous satisfaire. Visiblement, vous voulez avoir gain de cause quitte à passer en force, peu importe les moyens et les motifs.

Par **Jeremy07**, le **19/04/2021** à **08:34**

TISUISSE, je vous remercie amplement pour toutes les réponses que vous m'avez apportées. Je ne cherche pas avoir gain de cause, je cherche juste une solution. La servitude de cour commune en est une, mais il y en a peut-être d'autres aussi. Je sais bien que demander n'est pas avoir l'accord à celui que l'on demande, mais s'il existe des possibilités autant toutes les étudiées non ? Si mon projet ne pourra pas être réalisé tant pis mais au moins j'ai tout les tenants et les aboutissants pour prendre ma décision finale. Je voulais juste savoir éventuellement si on peut parler d'1,20 m d'adaptations mineures.

Je vous remercie cordialement.

Par **Tisuisse**, le **19/04/2021** à **08:52**

Votre constructeur de piscine vous raconte ce qu'il veut, il est vendeur, pas juriste.

Votre accord avec votre voisin ne sera valable qu'entre votre voisin et vous, il ne sera pas opposable au PLU qui, lui, reste non discutable, non négociable, et les acquéreurs de votre voisin, si ceux-ci vendent un jour, ou vos acquéreurs, pourront toujours ne pas accepter cet accord auquel ils ne seront pas tenus.

C'est bien pourquoi je vous ai conseillé de voir un avocat ou un notaire.

Par **Jeremy07**, le **23/04/2021** à **11:06**

Bonjour,

Je reviens vers vous pour une question concernant mon projet. Je suis entrain d'étudier toutes les possibilités, et il y en a une à laquelle je viens de penser...

Je vous explique il y a un chemin (2,20m de large) qui longe ma propriété, il y a une servitude de passage à pied seulement dessus, je possède 1,20 dessus (même si je ne peux pas mettre ma clôture à ce niveau là) ma limite de propriété est bien inscrite sur le cadastre à ce

niveau là.

Est ce que je peux utiliser ces 1,20m que je possède donc mais que je dois laisser en passage (ou les 2,20m étant donné que la clôture de voisin ne peut pas être faites sur le petit bout qu'il a) ? J'aurais a ce moment les 5m qui me sont demandés...

Merci bien

Cordialement

Par **Bibi\_retour**, le **03/05/2021** à **15:57**

Bonjour,

Les adaptations mineures (L.152-3) sont soumises à 2 conditions :

- elles sont **rendues nécessaires** par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes
- L'adaptation est "mineure", c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU

Par **Jeremy07**, le **03/05/2021** à **16:05**

Bonjour merci pour votre réponse.

Toutefois je vous ai fait part d'un nouveau message. Je reviens vers vous pour une question concernant mon projet. Je suis entrain d'étudier toutes les possibilités, et il y en a une à laquelle je viens de penser...

Je vous explique il y a un chemin (2,20 m de large) qui longe ma propriété, il y a une servitude de passage à pied seulement dessus, je possède 1,20 m dessus (même si je ne peux pas mettre ma clôture à ce niveau là) ma limite de propriété est bien inscrite sur le cadastre à ce niveau là.

Est ce que je peux utiliser ce 1,20 m que je possède donc mais que je dois laisser en passage (ou les 2,20 m étant donné que la clôture de voisin ne peut pas être faites sur le petit bout qu'il a) ? J'aurais à ce moment les 5 m qui me sont demandés.

Merci.

Par **Bibi\_retour**, le **03/05/2021** à **16:50**

Difficile de se prononcer sans pouvoir se repérer sur plan et de connaître la configuration des lieux, caractéristiques et position de la servitude de passage.



Le mieux reste d'interroger le service urbanisme de la commune et votre notaire.

Par **Tisuisse**, le **03/05/2021** à **16:56**

Tout accord de servitude immobilière devra, à mon humble avis sous peine d'être déclaré nul par les juges, être rédigé par un notaire et enregistré au fichier de la propriété foncière. Donc, et depuis le début on vus le dit => direction votre notaire. Là, en +, vous devrez avoir un avis des services de l'Urbanisme qui va déléguer un de ses géomètres pour vérifier le bien fondé de votre demande car, il est possible que la largeur de 2,20 m du chemin puisse ne pas être réduite (passage des services de secours et d'incendie).

Par **Jeremy07**, le **03/05/2021** à **17:08**

Bonjour et merci pour votre retour.

Cette servitude de passage a déjà été actée par le notaire. Ces 1,20 m sont à moi et font partie des m<sup>2</sup> de mon terrain, ma limite de propriété est bien inscrite sur le cadastre à ce niveau là. Même si, comme je l'ai dit, je ne peux pas mettre ma clôture sur cette servitude, cela m'appartient et je pensais donc que je pouvais utiliser ses m<sup>2</sup>.