



Surplomb et vente maison

Par Olivia6

Bonjour

Mon voisin vend sa maison hors on constate un surplomb. Sur les plans la partie du bas m appartient mais je ne bénéficie que du haut. Ce problème persiste depuis plus de 30 ans et je n ai pas fait de démarches pour réclamer mon bien pour ne pas créer de problème.

Ai je le droit de faire les travaux avant la vente pour ne pas devoir faire constater par un géomètre et payer des frais.

Que dit la loi dans ce cas ?

Merci

Cordialement

Olivia

Par janus2

Sur les plans la partie du bas m appartient mais je ne bénéficie que du haut.

Bonjour,

Difficile à comprendre ! Vous pouvez expliquer ?

Par yapasdequoi

Bonjour,

Pouvez vous décrire exactement ce qui surplombe quoi.

Et qui doit faire quels travaux.

Par Rambotte

En général, il y a surplomb d'une construction sur le terrain d'autrui quand la projection au sol des éléments de la construction dépasse les limites de son terrain. Le surplomb peut s'opérer sur un élément de construction de l'autre terrain.

Par Olivia6

A l'origine il s'agissait certainement de seule maison qui a été divisée en 2 habitations différentes et c'est à l'achat que j'ai constaté que la surface au sol du bas était inférieure à celle du haut, alors que sur les plans la surface est égale

J'ai une chambre qui surplombe le cellier du voisin et c'est celui-ci qui pose litige. Je n'y ai plus accès car un mur a été construit depuis très longtemps.

Par yapasdequoi

C'est donc une copropriété ? Une division en volumes ? Une indivision ?

Si la maison a été divisée, c'est précisé sur l'acte notarié.

Que possédez vous exactement selon l'acte notarié ?

Par Henriri

Hello !

Olivia votre description n'est pas très claire, mais je comprends au moins que vous habitez à l'étage d'une* maison et

qu'un voisin habite en-dessous de vous...

* Il n'y en a bien qu'une seule n'est-ce pas ? Alors que vous dites que votre voisin va vendre la sienne.

Vous dites que "vous avez une chambre que surplomb le cellier du voisin et c'est celui-ci qui pose litige, je n'y ai plus accès car un mur a été construit depuis très longtemps", d'où mes questions :

1- Par "une chambre que surplomb le cellier du voisin" vous vouliez dire "une chambre qui surplombe le cellier du voisin, c'est bien ça ? Et non "une chambre que surplombe le cellier.

2- Vous n'avez plus accès à quoi exactement et sans mur vous y accédez par où ?

3- Y aviez-vous accès à une époque (avant la construction du mur) ?

4- Qui a construit ce mur ? Car il n'est certainement pas apparu par magie.

5- Comment se fait-il que vous n'avez rien fait quand ce mur vous a privé d'un certain accès ?

A+

Par yapasdequoi

Et aussi :
qui est propriétaire du terrain ?

Par Olivia6

Le mur a été construit il y a très longtemps avant que je n'achète. J'aurais dû faire les démarches afin que je récupère cette partie du bas, d'autant plus qu'elle figure sur mes plans. Mon voisin vend et doit légaliser cette particularité avant.

Par Henriri

(suite)

Bon vous ne répondez pas aux questions, pas de problème Olivia. Laissez donc faire votre voisin du dessous il va certainement avoir à cœur de "légaliser cette particularité" en défendant au mieux vos intérêts...

A+

Par Rambotte

Je comprends qu'il y a désormais deux parcelles cadastrales suite à division par le sol d'une maison, la division du sol correspondant à la réalité physique de l'étage.

Mais le rez-de-chaussée du voisin déborde sur la parcelle d'Olivia, et il y a un mur de séparation des rez-de-chaussée, donc à l'intérieur de la parcelle d'Olivia.

En fait Olivia ne surplombe pas le voisin, c'est le voisin qui s'encastre dans la propriété d'Olivia.

Reste à voir si les titres indiquent d'une manière ou d'une autre cette réalité physique, ou bien si la situation perdure depuis plus de 30 ans, car on peut prescrire la propriété d'un volume sur le bien d'autrui.

Par Olivia6

Merci vous avez bien compris et résumé mon problème.

Rien d'officiel n'a été fait et à ce jour. Je ne pense pas pouvoir récupérer cette partie mais je n'accepte pas de payer des frais pour légaliser. En fait mon voisin vend une partie qui m'appartient.

Par Rambotte

En fait mon voisin vend une partie qui m'appartient.

Peut-être, peut-être pas. C'est justement votre problème à résoudre. Il a peut-être acquis la propriété de ce volume par

prescription trentenaire.

Evidement; si le voisin affirme qu'il n'est pas propriétaire du volume litigieux, la donne n'est pas la même.

Par Olivia6

A ce jour sur les plans de cadastre (vue de haut) la partie concernée m'appartient mais en réalité le haut de ma maison est correct mais en dessous cette partie concernée est utilisée par mon voisin.

Cela depuis plus de 30 ans.

Es ce qu'il y a bien prescription trentenaire et aucun recours pour que je récupère cette partie

L'accord du voisin, pour me rendre usage de cette partie changerait-elle la donne ?

Faudrait-il faire acter par le passage d'un géomètre ?

Merci de vos conseils cela m'est précieux.