



Immobilier droit d'emprise

Par FABRICE

Bonjour

Syndic bénévole d'un petit collectif, il y a 20 ans le propriétaire nous a demandé de fermer en dur une porte et une fenêtre du sous sol de l'immeuble donnant sur une cour privative lui appartenant. Au début il souhaitait nous la vendre mais face au prix de modification du cadastre a changé d'avis.

Depuis il nous autorisait pour entretenir la façade de passer par son immeuble qui donnait sur la cour.

En 2021 il a vendu (surement sans aucune servitude) et le nouveau propriétaire a fait des travaux. Nous ne savons pas si nous avons toujours un droit d'accès verbal.

Il a même pris le droit d'occuper et de disposer des murs de la cour privative lui appartenant. En effet il a recouvert nos ouvertures et surtout a accolé a notre façade une pergola. Contesté de ma part à la Mairie, elle a été autorisée après régularisation car il avait omis de la déclarer.

Or notre toiture est dans la cour d'environ 20 cm tout comme la gouttière de notre immeuble.

Peut il est accolé à notre façade ?

Dans l'acte de vente datant de 20 ans il n'est pas fait mention d'une canalisation d'eaux usées de notre immeuble passant par la cour privative et son immeuble, pourtant elle existe depuis 60 ans. Quel est notre droit sur ce point ?

En revanche le notaire ayant rédigé l'acte et ayant changé au dernier moment certains points car le vendeur décidait de ne plus nous vendre la cour, n'a pas pensé à une "servitude de passage pour entretenir notre façade".

Aujourd'hui nous sommes coincé et avons besoin d'indications sur les démarches à entreprendre face aux coûts d'une procédure.

Dans la situation actuelle, quels sont nos droits ? on nous a délibérément empêché d'accéder directement pas notre immeuble à la cour qui permet l'entretien de façade.

On nous impose une pergola qui touche le crépis par endroit et déverse ses eaux pluviales au pied de notre immeuble sans canalisation.

On nous bouche des ouvertures en verres translucides autorisées par l'ancien propriétaire sous prétexte que personne ne doit avoir une vue sur ce qui se passe sous la pergola. En effet la cour et le petit immeuble annexe est devenu depuis peu un lieu de débauche pour les plaisirs coquins, le nouveau propriétaire le loue comme tel.

Parfois en soirée certains bruit s'entendent.

A la police municipale lors du constat d'infraction le propriétaire avait dit ne pas s'opposer à notre accès et n'était pas au courant qu'il fallait une autorisation d'urbanisme pour monter sa pergola et pourtant il avait été aidé d'un architecte pour la modification de ses façades extérieures.

A la vue de la structure de la pergola il sera difficile d'accéder facilement à notre mur.

Merci de votre aide

Par yapasdequoi

Bonjour,

Si cette cour appartient au voisin, personne de la copropriété ne peut y accéder.

Si besoin de ravalement du mur (est-ce le cas ?) vous pourriez obtenir un "droit d'échelle", mais uniquement pour la durée des travaux.

Le fait que votre toit et gouttière débordent sont au contraire en votre défaveur puisque le voisin pourrait exiger de faire cesser cet empiètement.

Mais savez-vous avec certitude où se trouve la limite entre les propriétés ? Contactez un géomètre pour en savoir plus.

Le voisin n'a pas le droit d'appuyer ou d'ancrer sa véranda sur votre mur. Vous pouvez le mettre en demeure de supprimer l'appui ou l'ancrage ? et que sa construction se tienne seule. Un courrier RAR est la première étape avant une conciliation puis saisie du tribunal.

Les pavés de verre ne constituent pas une vue (= on ne voit pas au travers). Ils sont considérés comme des briques pleines et peuvent être occultés sans recours possible.

Si des nuisances sonores surviennent, il y a des recours, mais ici n'est-ce pas plutôt une volonté de "moraliser" le voisinage ?

Et comme vous le dites, pour engager une procédure, il faut savoir précisément ce que vous souhaitez et avoir les fonds nécessaires pour faire valoir vos droits (réels ou supposés)

Par yapasdequoi

PS : Pourquoi le titre est-il "droit d'emprise" ?

Par FABRICE

Bonjour

Merci de votre réponse.

J ai demandé au cadastre des données plus précises

Concernant la limite de notre propriété. Il semblerait

Que l endroit soit très complexe car situé en plein centre ville. Notre immeuble, derrière la cour puis un autre immeuble ont été construit sur deux terrains qui appartenait aux même propriétaire.

J ai les plan de masse et a l arrière de notre immeuble du sous sol partait un escalier pour aller dans la dite cour.

Construit avec notre immeuble visiblement il empieterait sur la propriété voisine qui appartenait au même propriétaire.

Je suis tombé sur un texte du code civil qui mentionne bien que le Debord de toiture et les gouttières doivent être sur la propriété de l immeuble donc

Faire appel à un géomètre risque de rien amener mais pourquoi pas. En revanche il me semblait qu on ne pouvait s approprier un mur privatif, cacher les ouvertures qui existent depuis 60 ans me paraît pas très légal car on ne sait pas comment c est bouché. Si on raisonne de la façon que vous décrivez il pourrait monter un immeuble en limite de propriété et ainsi nous cacher les fenêtres des étages sans qu on puisse rien faire. Le problème a mon avis du fait que le propriétaire initial a construit sur deux terrains sans respecter les délimitations. Quand il a construit notre immeuble le plan comportait un escalier donnant dans la cour pourquoi l aurait il mis sur son autre propriété ? Cdlt

Par yapasdequoi

Prenez conseil auprès d'un géomètre. Votre raisonnement est partiellement faux.

Et une construction en limite peut cacher des pavés de verre, mais pas des fenêtres. Il faudrait savoir de quoi vous parlez exactement.

Si la division a été faite après les constructions, il y a servitude de père de famille, ce qui sauve votre canalisation, mais pas vos pavés de verre.