



## Empiètement de mur sur mon terrain

-----  
Par philnono

Bonjour,  
Pouvez-vous me conseiller.  
Mon voisin a un mur qui empiète sur ma propriété.  
Certes cet empiètement n'est pas énorme mais il a été notifié par un géomètre expert a mon voisin présent lors du repositionnement des bornes.  
Je lui ai notifié verbalement et ensuite par lettre avec AR que je ne voulais plus qu'il vienne tondre devant son mur (chez moi donc), il n'en tient pas compte puisque récemment il est venu couper ses arbres en passant par chez moi.  
Je ne peux pas clôturer.  
Que dois-je faire maintenant ?  
Merci de votre aide.  
Cordialement

-----  
Par isernon

bonjour,  
  
dans une telle situation, vous demandez à votre voisin de supprimer cet empiètement sous un délai raisonnable.  
un empiètement est imprescriptible et la sanction est la démolition.  
si vous avez une protection juridique, elle peut vous aider, sinon consulter un avocat.

salutations

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,  
Vous pouvez lui envoyer une mise en demeure de cesser de pénétrer chez vous et de supprimer l'empiètement.  
A défaut, vous pouvez lui vendre la portion de terrain qu'il occupe, mais tous les frais doivent être à sa charge (création d'une nouvelle parcelle, publication, mutation)

Et pourquoi ne pouvez vous pas clore votre terrain ? Une clôture électrifiée provisoire ne coute pas bien cher et dissuade les animaux ... alors les voisins aussi !

-----  
Par philnono

Bonsoir yapasdequoi,isernon,

Merci de votre retour.  
yapasdequoi,  
La mise en demeure a été faite par lettre avec AR.  
Il a répondu que l'empiètement été peu significatif.  
Je veux juste qu'il supprime l'empiètement et qu'il reste chez lui. Pas plus pas moins.  
Impossible de clôturer car il y a une servitude de passage mais pas pour lui.  
isernon,  
Pas de prescription moins de 30 ans  
J'ai une protection juridique, j'ai vu un avocat. Il m'a mis le doute, a savoir que l'empiètement était minime, que ça aller me couter de l'argent et que le juge ne prononcerait pas forcément la démolition du mur  
Cordialement

-----  
Par yapasdequoi

Et vous pensez qu'on vous dira mieux sur un forum qu'un avocat à qui vous avez présenté toute la situation ?

Un empiètement même minime est contestable et ce droit est imprescriptible. Vous pouvez proposer au voisin de racheter la surface occupée illégalement. Mais vous pouvez aussi laisser tomber.

Un droit de passage peut être clôturé à condition de mettre un portail et de donner la clé (ou le badge) aux ayants droits.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

J'ai une protection juridique, j'ai vu un avocat. Il m'a mis le doute, à savoir que l'empiètement était minime, que ça aller me couter de l'argent et que le juge ne prononcerait pas forcément la démolition du mur.

C'est très étonnant. La jurisprudence, fondée sur l'article 545 du code civil est constante : il n'y a pas de petit empiètement. Voir l'[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043253163?isSuggest=true]arrêt du 4 mars 2021 n° 19-17.616[/url].

ça aller me couter de l'argent : c'est bien possible et c'est à prendre en considération.

le juge ne prononcerait pas forcément la démolition du mur : c'est faux. Le juge ordonnera, si vous le demandez, la suppression de l'empiètement donc la démolition du mur.

Un empiètement est prescriptible : il ne faut pas attendre trente ans.

-----  
Par philnono

Bonjour Nihilscio ,

Merci pour vos réponse  
Cordialement