



contestation limite propriete

Par **mikis34**, le **02/05/2021** à **12:49**

Bonjour,

Je viens vers vous car je suis en désaccord avec mes voisins pour une construction faites en limite de propriété.

Jevous remercie tous par avance pour l'aide que vous pourrez m'apporter à ce sujet. Je vais essayer d'être le plus clair et précis possible afin que vous n'ayez besoin de me relire plusieurs fois et de vous faire perdre du temps et de me poser mille questions.

Mesvoisins ont réalisé une construction soit disant en limite de propriété, construction qui a été rendue possible par le PLU de la commune. En effet, celui-ci autorise des constructions en limite de propriété sous certaines conditions mais c'est juste sur la limite de propriété que je viens chercher des réponses afin de savoir si cette construction est en limite ou pas ou si vu la configuration des lieux et les éléments que je vais vous donner, elle ne peut tout simplement pas se faire à cet endroit là ?

Nos terrains respectifs ont une différence de 3,20 m de haut, je suis en contre-bas et donc mes voisins en haut. Les terrains sont séparés par un mur de soutènement de 3,50 m de haut qui appartient en intégralité à mes voisins. Ce mur est surmonté d'un grillage de 1,60 m environ. Ce mur de soutènement fait 20 cm de largeur environ et le grillage fixé sur son milieu donc à 10 cm. Le PLU stipule qu'un mur de soutènement est apparenté à une clôture et non à une construction. Lors du bornage des terrains, le géomètre stipule que la limite de propriété se situe au pied du mur de soutènement donc du côté du mur qui fait face à moi puisque le mur appartient en totalité à mes voisins.

Je vous ai fournis toutes les infos et voici mes questions :

1/ la limite de propriété fixée par le géomètre est elle légale et peut être elle contestée ?

2/ la limite de propriété, si elle est bien au pied du mur, peut il y avoir une construction qui commence à 3,20 m de haut de cette limite (hauteur du terrain des voisins) ?

3/ la construction en question commence derrière le grillage et donc, pour moi ,elle se situe à l'intérieur de son terrain d'une dizaine de cm, le mur lui appartenant en intégralité, et n'est donc pas en limite.Ai-je raison ou pas ?

Encore une fois, merci par avance pour vos aides qui me permettront, je l'espère, un éclaircissement de la situation.

Par **Tisuisse**, le **02/05/2021** à **13:10**

Bonjour,

Les chéneaux et gouttières ne doivent pas être en surplomb de votre terrain. Est-ce le cas ?

Par **janus2fr**, le **02/05/2021** à **13:57**

Bonjour,

Si j'ai bien compris, vous contestez le fait que la construction soit conforme puisqu'elle n'est pas sur la limite de propriété. Mais attention, c'est le point le plus avancé de la construction qui compte et non l'emprise au sol. Il suffit donc d'un débord de toiture de 10 cm pour que la construction soit bien "en limite de propriété".

Par **mikis34**, le **02/05/2021** à **14:33**

Bonjour et merci pour vos reponses.

Je vais vous éclaircir un point. Il s'agit d'une piscine hors sol entourée d'une terrasse sur pilotis qui entoure la piscine et c'est la terrasse qui viens en limite de propriété. Donc il n'y a pas lieu de toiture gouttière etc etc comme pour un bâtiment.

Je veux juste savoir si:

malgré la limite fixé par le géometre au pied du mur de soutènement, la construction est légale ou pas en débutant pas au pied mais à 3m20 de hauteur (hauteur du TN du voisin) et en deuxième point, vu que la construction commence derrière le grillage, elle n'est pas du coup en limite de propriété, c'est tout.

Le PLU dit juste en limite ou à 4 m donc faut se fier au bornage à mon avis.

Et merci pour vos prochaines réponses

Par **Prana67**, le **02/05/2021** à **14:48**

[quote]

Mais attention, c'est le point le plus avancé de la construction qui compte et non l'emprise au sol. [/quote]

La partie la plus avancée c'est l'emprise au sol, typiquement pour une maison ce sont les gouttières qui définissent l'emprise au sol.

[quote]

Je vais vous éclaircir un point. Il s'agit d'une piscine hors sol entourée d'une terrasse sur pilotis[/quote]

Donc c'est la terrasse sur pilotis qui est en limite de terrain ? De combien le niveau du sol a été modifié ? Si moins de 60 cm pas besoin de demande ou permis.

Il peut aussi y avoir une tolérance selon la hauteur de la construction. Par exemple chez nous pour une construction de moins de 2,5 mètre (de mémoire) on peut aller sur la limite et jusqu'à 60 cm de la limite. Si on veut aller plus loin c'est minimum 3 mètres. donc je peux commencer mon abri de jardin sur le limite ou à 50 cm mais pas à 1 mètre.

Par **mikis34**, le **02/05/2021** à **15:03**

La terrasse sur pilotis est de 1,40 m de hauteur. Mais je veux juste avoir votre avis sur le fait qu'elle soit considérée en limite ou pas alors qu'elle est construite à partir d'une hauteur de 3,20 m et non à partir de mon TN c'est à dire au pied du mur comme le fixe le géomètre et également si elle est considérée en limite ou pas vu qu'elle est construite derrière le grillage du mur de soutènement,

Merci.

Par **Prana67**, le **02/05/2021** à **15:07**

Non, c'est par rapport à son terrain qu'il faut calculer la hauteur.

Concernant la limite je ne peux pas vous répondre avec certitude, mais s'il s'agit de quelques centimètres et que ça ne vous cause pas de trouble particulier je ne pense pas qu'un juge va demander à votre voisin de tout arracher.

Par **mikis34**, le **02/05/2021** à **15:16**

Merci de vos réponses.

Si elle me pose des nuisances sonores et visuels et si je vais au civil pour cela, peut-on au civil, vu les troubles contester son emplacement si elle est pas en limite?

Par **beatles**, le **02/05/2021** à **15:23**

Bonsoir,

Il semblerait que votre démarche soit procédurière !

Le mur de soutènement initial est devenu le mur de la construction : il y est intégré !

La fondation du mur est devenu la fondation de la construction !

Le mur d'une construction peut avoir des décrochements en retrait qui ne regardent pas le voisin !

Seule l'emprise au sol compte en cas de retraits ; en revanche en cas de saillie c'est la saillie la plus importante qui compte pour délimiter le débord (l'empiètement).

En fait vous chipotez pour un retrait soit un « empiètement négatif » !

Cdt.

Par **mikis34**, le **02/05/2021 à 16:44**

Merci pour votre réponse mais vous m'avez un peu perdu.

Soit je m'exprime mal ou soit je comprends pas tout.

Je fais une dernière tentative et je vais détailler ma logique.

Le mur de soutènement dans le PLU est apparenté à une clôture donc pour moi la construction ne peut y être adossée comme le permettrait le PLU de la commune si le mur de soutènement était considéré comme une construction et ce n'est pas le cas.

De plus ce mur est surmonté en son milieu, à partir du TN du voisin, d'un grillage. La construction commence derrière le grillage et ce mur appartient en intégrité à mes voisins.

D'où ma réflexion, pour que cette construction soit en limite séparative c'est à dire au point zéro de la limite et pas 10 /12 cm en retrait, n'aurait-il pas fallu qu'ils coupent le grillage et que le bord de cette construction (une terrasse en bois sur pilotis de 1m40 de hauteur) s'aligne verticalement sur la partie extérieure de leur mur puisqu'il leur appartient en intégralité ?

Merci de votre retour et peut être que ma logique et pas si logique que je le conçois et veuillez m'en excuser.

Après si je prends le PLU au pied de la lettre, il dit soit en limite (0cm) soit à 4m, il n'autorise pas 10/12 cm en retrait ni une autre quelconque mesure..

Cordialement.

Par **mikis34**, le **02/05/2021** à **18:43**

Merci,vous confirmer mon raisonnement.

Vu que vous êtes sur le même raisonnement que moi,il aurait du couper non seulement le grillage mais aussi le surplus du mur de soutènement qui dépasse son TN (environ 20 cm) car il ne peut s'appuyer dessus (non apparenté à une construction du point de vue du PLU).

Après c'est sur que parfois c'est pas évident de tout expliquer juste avec des mots et qu'une simple image aurait donner plus de visibilité à mon questionnement.

Après je suis surpris aussi de votre réponse concernant le fait qu'il peut construire à partir de son TN qui se situe à 3m20 de hauteur du mien alors que la limite(la mienne comme la sienne) est au pied du mur.Rien dans le PLU de la commune n'y fait référence mais je veux bien vous croire.

Le fait qu'il a construit en retrait de la limite,fait qu'elle ne rentre pas dans le cadre légal du PLU et je vais m'appuyer dessus au civil vu les nuisances sonores ,visuelles et autres que cela me procure au quotidien.

Merci encore tous d'avoir pris le temps de me répondre,cordialement.

Par **janus2fr**, le **02/05/2021** à **20:29**

Bonsoir,

Si la construction était bien sur la limite, soit quelques cm plus près de chez vous, est-ce qu'elle ne vous causerait plus de nuisances sonores ?

Par **beatles**, le **02/05/2021** à **21:36**

En fait, vous cherchez, par tous les moyens, que quelqu'un qui vous dise ce que vous voulez entendre c'est à dire que la construction est illégale... parce qu' elle vous gêne.

Simplement nous ne sommes pas des juges !