



Certificat de conformité et dépassement de limite de propriété

Par **stef72**, le **28/02/2014** à **10:06**

Bonjour

Je rencontre un problème avec un débord de toiture du garage de ma voisine qui se situe en partie au-dessus de ma propriété. Je souhaite modifier mon garage et ce débord me dérange pour les travaux.

Ma voisine argue que le certificat de conformité de sa maison prouve que l'ensemble des travaux a été fait selon le permis de construire, ce que je ne conteste pas, et prouve que le débord est donc sur sa propriété.

Je souhaiterais donc savoir si un tel certificat confirme bien que ce débord est sur sa propriété et s'il m'est possible de contester ce certificat sachant qu'il a été fait il y a bientôt trois ans.

Merci d'avance pour les réponses

Par **domat**, le **28/02/2014** à **13:28**

bjr,

le certificat de conformité prouve simplement que la construction est conforme au permis de construire et un permis de construire ne concerne que les règles d'urbanisme et est toujours délivré sous réserve du droit des tiers (c'est indiqué sur le permis de construire).

il ne signifie pas qu'il n'y a pas d'empiètement sur votre terrain.

si vous êtes certain de la limite de votre propriété et que l'empiètement n'est pas contestable, vous devez mettre en demeure votre voisine de supprimer ce surplomb sur votre propriété.

la jurisprudence sur les empiètements est constante, c'est la démolition.

cdt

Par **stef72**, le **28/02/2014** à **21:50**

Merci beaucoup pour votre réponse rapide et me rassurant sur mes droits.

Cordialement

Par **mimi**, le **29/03/2014** à **16:38**

Bonjour ,,j'ai rencontré le même problème que vous , mais attention, êtes vous bien sur que la construction de votre voisine est vraiment sur votre parcelle ,pour être sur il vous faut l'avis d'un géomètre ,mais attention cela pour vous engager des frais, quelque fois pour pas grand chose ,si votre voisine a eu son certificat de conformité depuis 3 ans ,êtes sur d'être dans votre droit après ce délai ;attention aux avis donnés sur internet j'ai fait la triste expérience de vouloir tenter une action et cela ma valu beaucoup de frais pour rien . merci de ne tenir au courant .Bonne chance .

Par **stef72**, le **30/03/2014** à **11:58**

La toiture surplombe une clôture totalement située sur ma propriété soit 15 cm environ de débord. Il y aurait 2 ou 3 cm, je ferais avec mais si je garde ces 15 cm mon permis de construire sera refusé puisque le PLU oblige d'avoir des constructions en limite de propriété. Je crains aussi devoir demander l'avis d'un géomètre et donc engager des frais important pour pas grand chose mais j'ai une voisine qui refuse toute contradiction à son point de vue et ne va pas chercher le recommandé que je lui envoie pour lui prouver ma bonne foi et lui rappeler qu'elle ne respecte pas non plus certaines règles.

Cela signifie donc géomètre + sûrement huissier pour un constat et tribunal de proximité avec. Je n'ai absolument pas envie de passer par là car je trouve cela idiot, mais je crains ne pas avoir le choix sachant que je demanderai les remboursements des frais par la partie perdante si je gagne puisque je considère que son refus de régler cela à l'amiable est la cause des frais engendrés.

Peut-être lira-t-elle ce message et comprendra qu'on peut régler ça intelligemment et même améliorer d'autres problèmes comme un mur mitoyen qui nous gêne tous les deux malgré nos différents très importants, sait-on jamais ...

Par **domat**, le **30/03/2014** à **13:29**

bjr,

l'empiètement est imprescriptible peu importe le certificat de conformité délivré depuis 3 ans ou plus.

si votre terrain a été borné, nul besoins de faire de nouveau appel à un géomètre.

que votre voisine n'aille pas chercher le recommandé, si vous avez les preuves de son envoi et du refus de le récupérer, le recommandé garde sa valeur et en plus prouve la mauvaise foi de votre voisine.

si vous avez une protection juridique, vous pouvez l'utiliser.

sinon vous refaites un mise en demeure à votre voisine de supprimer son surplombe sur votre propriété en indiquant votre intention de saisir le juge, vous doublez ce courrier recommandé par une lettre simple.

cdt

Par **stef72**, le **30/03/2014** à **20:45**

Merci Domat pour l'ensemble de ces précisions, je prends bonne note de vos conseils.

Par **stef72**, le **31/03/2014** à **10:54**

Il semble que ma voisine a lu cette discussion puisqu'elle est passée chercher son recommandé ce matin. Il y a des coïncidences étonnantes parfois ...

Merci donc Mimi de m'avoir porté chance en répondant à mon premier message un mois après sa diffusion, pour une fois que j'en ai ...