

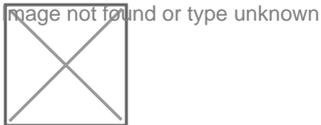


Construction d'une cabane en limite séparative

Par **sheng**, le **18/10/2017** à **09:29**

voici la situation, mon voisin à construit une cabane sur pilotis en limite.

Ci-dessus la cabane avec les côtes par rapport au sol naturel.



ensuite l'extrait du PLU de la zone concernée.

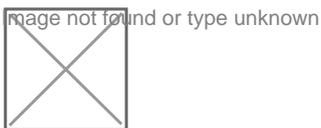
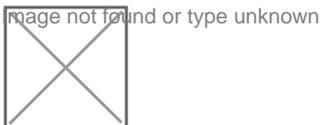


schéma vu du dessus :



ma question est simple, je ne sais pas interpréter le PLU, et donc en t-il le droit ?

merci d'avance pour votre réponse.

Par **morobar**, le **18/10/2017** à **11:44**

Bonjour,

Votre photo est inexploitable.

Il est possible de construire en limite si la hauteur à la gouttière (à l'égout) est inférieure à 3 m, et 5 m haut de toiture

Par **sheng**, le **18/10/2017** à **15:42**

oups désolé, pour la photo, j'ai oublié de contrôler.

je précise qu'il a placé cette cabane à 20 cm de la limite (sur pilotis).

cela fait vraiment moche vu de chez moi, et comme je compte vendre ma maison prochainement, je souhaiterais que cela soit "propre".

je précise également que j'ai déjà essayé de parler avec ce voisin, etc ... mais rien à faire, même concernant d'autres points sur notre limite séparative où je suis entièrement dans mes droits.

Par **morobar**, le **19/10/2017** à **08:39**

En tous cas ce voisin a le droit d'ériger sa cabane, laquelle paraît des plus propres, on a vu pire.

Dans beaucoup de jardins on retrouve ce genre de bâti pour abriter les outils, et le mur en parpaings non enduits (ce qui est irrégulier) paraît plus désastreux que la petite cabane.

Par **sheng**, le **19/10/2017** à **09:59**

Le mur en parpaing c'est chez moi, lol, ils sont juste posés pour ne pas que mon chien sorte, c'est en attente de matériaux pour finir la partie supérieure.

je souligne aussi que étant plus bas sur notre terrain, notre visibilité en est très réduite (sa rehausse sur le grillage est illégale également) par contre eux ne se gênent pas pour monter dans cette cabane et voir ce qu'il se passe chez nous ...

Merci pour vos réponses, bonne continuation.

Par **morobar**, le **19/10/2017** à **10:13**

Il n'y a pas de fenêtre à cette cabane, votre remarque est donc peu compréhensible.

Ceci dit le mur en parpaings empilés est en alignement avec la voirie publique en toute irrégularité.

Vous évoquez une rehausse de grillage illégale. Pourquoi ?

On remarque sur la photo des cannages en bambous en mauvais état, du plus mauvais effet, qui semblent vous appartenir. Votre soucis louable de propreté paraît bien limité.

Par **sheng**, le 19/10/2017 à 10:28

je ne souhaitais pas entrer dans les détails mais bon, vu que l'état de mon terrain vous intéresse plus que mon soucis d'interprétation du PLU.

en résumé, depuis 7 ans que l'on a construit en même temps que ce même voisin, il n'a jamais rien respecté, que ce soit au niveau des règles simples de savoir vivre ou implantations diverses sur notre limite séparative ou en général sur son terrain.

ce côté le grillage lui appartient (refus de sa part de faire une séparation commune mitoyenne), ça rehausse est illégale car dans le PLU la hauteur limite est de 1,5 mètre. le bambou posé contre son grillage y est sur sa demande car les petites papates de mon chien salisse son brise vu, qui soit dit en passant il aurait pu mettre de son côté, bref.

je dois installé des claustras jusqu'à la hauteur de 1,5m mais avec sa rehausse cela fait moche.

Pour sa cabane, non y'a pas de fenêtre, mais y'a un "balcon", une "terrasse" je ne sais pas comment nommé cela, avec une escalier permettant d'y monter, sur les faces opposées à la photo qui permet une vue grande angle sur notre terrain est particulièrement notre terrasse où lorsque nous recevons, nous pouvons être sur d'être observer rapidement.

donc je vous remercie une nouvelle fois pour vos réponses concernant la cabane où j'avais du mal à interpréter le PLU, mais en ce qui concerne l'environnement, je le connais assez bien, et j'ai plutôt besoin de remarques constructives, plutôt que l'inventaire de ce qui n'est pas fini où posé tel quel sur la photo.

Par **morobar**, le 19/10/2017 à 10:33

S'il y a un balcon, celui-ci est irrégulier puisque permettant une vue droite sur votre héritage. Un tel balcon doit respecter la distance de 1.90 m à la limite.

C'est un peu votre exposé (rendre propre en vue de la vente) qui a provoqué les remarques en question. Ainsi le mur en parpaings sur l'alignement occasionne une nuisance dont vous n'avez pas conscience, à l'ensemble de la collectivité.

Par **sheng**, le 19/10/2017 à 11:14

je n'ai jamais eu de remarque dans ce sens concernant mon mur, il faut savoir que moins de 50% des murs sont réalisés dans ce lotissement donc cela ne choque pas plus que ça.

j'ajoute sur le post principal un schéma vu du dessus si cela peut aider à la compréhension. la flèche représente approximativement la direction de la vue sur ma terrasse.

Par **morobar**, le 19/10/2017 à 16:06

Le balcon semble installé à l'opposé de la limite, donc au delà de 1.90 m.
La vue oblique (ici en se tordant le cou) respecte les dispositions du code civil.
L'arbre en question peut être planté à moins de 2 m s'il ne dépasse pas cette hauteur.
C'est le cas d'arbres fruitiers en espalier par exemple.
Par contre dans un même lotissement, semble-t-il récent, il est étonnant de constater de telles différences de niveau entre 2 lots voisins.

Par **sheng**, le **19/10/2017 à 19:33**

son arbre ne fait que 6 ou 7 mètres de haut, sur cette photo il est un "peu taillé", en général il y a des branches de 1m à 1,5m qui dépasse chez nous, mais ça aussi d'après lui il a le droit, (je sais que non, article 671, alinéa 1er du Code civil).

En fait la cabane n'est pas l'unique problème, ce voisin a sur la totalité de son terrain tout un tas de chose "non conforme", je ne m'intéresse qu'aux points liés à la mitoyenneté sur mon côté, le reste m'est égal.

j'ai tout ce qu'il me faut comme documents et références pour le reste, il ne me restait que cette question ambiguë pour moi sur la cabane, d'ailleurs ils n'ont pas besoin de se tordre le coup pour nous observer, je voulais expliquer mais finalement c'est plus simple de modifier mon petit schéma. (angle de vision en heure, si 12h face à vous)

Ce même voisin va également construire une extension sur la limite séparative, ce que ne me dérange en rien sauf un petit point qu'il a omis, me demander pour accéder sur mon terrain, je suppose qu'il devra faire des fondations qui seront en partie sur mon terrain pour que son mur tienne en limite séparative.

Sachant que cette extension sera situé à quelques dizaines de centimètre de ma terrasse (terrasse sur plan de construction).

Par **morobar**, le **20/10/2017 à 07:12**

[citation] je suppose qu'il devra faire des fondations qui seront en partie sur mon terrain pour que son mur tienne en limite séparative. [/citation]

En aucun cas.

La fondation doit être coulée entièrement chez lui.

La technique n'offre aucune difficulté.

Pour passer chez vous il aura besoin d'un tour d'échelle.

Vous n'êtes pas dans l'obligation de l'accorder, mais s'il s'agit d'enduire simplement le mur:

* soit vous refusez et serez obligé de subir ou d'ester en justice

* soit vous le laissez enduire votre mur, en fixant par écrit les conditions de passage chez vous, ainsi que de remise en état.

Par **sheng**, le **20/10/2017 à 08:31**

Disons que je lui donnerais volontiers cet accord, s'il enlève tout ce qui ne respectent pas la loi sur notre limite, après s'il faut aller en justice pour cela, avec tout ce qui ce cumule, allons-y.

j'ai néanmoins rédigée une dernière lettre soft, non officielle, relevant tout, lui proposant de passer par un conciliateur neutre, afin d'essayer de le faire réagir avant que cela n'aille trop loin.

Pour la différence de finition entre les maisons, je vois que cela vous tracasse, lorsque nous avons construit en 2010, la maison n'était même pas fini, j'ai perdu mon emploi, les années suivantes n'ont pas été facile financièrement, entre les soucis "traditionnels" d'appareils ménagers qui lâchent, de voiture etc ...

Ce voisin où tout est joli, tout fini, travaille dans le bâtiment et quasiment 100% des matériaux utilisés (agglomération, poteaux et grillage rigide, etc...) pour ces extérieurs proviennent de la centrale nucléaire de Fessenheim pour ne pas la citer (et oui on jette gras dans ce genre d'endroit). Et contrairement à d'autres voisins (en général, et je dis ceci sans jalousie, tant mieux pour eux) mes parents et beaux parents ne nous aident pas financièrement (ils ne le peuvent pas). Le cumul fait que effectivement nos extérieurs ne sont pas terminés.

Par morobar, le 20/10/2017 à 18:33

Lorsque j'ai évoqué la justice, c'est parce que le tour d'échelle peut être accordé par un juge s'agissant d'une construction non neuve.

Si elle est neuve, pas de tour d'échelle, le maçon se débrouille pour rester chez le voisin y compris pour enduire.

Si les fondations empiètent chez vous, il faut les faire araser. La doctrine et la jurisprudence sont bien établies, quand cela dépasse on casse.

Par sheng, le 20/10/2017 à 19:06

j'ai trouvé cet article qui correspond à la situation

<http://www.notretemps.com/droit/logement/voisinage-empietement-provisoire-pour-travaux,i221>

Par morobar, le 20/10/2017 à 19:15

Oui, sauf que le tour d'échelle ne concerne que les travaux portant sur des édifices existants (entretien, réparations..)

Pour le neuf c'est tintin, pas de tour d'échelle.

Par sheng, le 20/10/2017 à 19:17

et donc, il lui faut mon autorisation tout de même ?

pour passer chez moi ?

enfin si je comprends bien ce serait l'article 544 du code civil qui s'applique.

Par **morobar**, le **20/10/2017** à **19:29**

Il lui faut dans tous les cas votre autorisation pour passer chez vous ou simplement surplomber votre terrain.

Pour du neuf le tour d'échelle n'existe pas.

Mais vous pouvez accorder un droit de passage conditionnel (temporaire surtout) au prix que vous souhaitez obtenir.

Par **sheng**, le **20/10/2017** à **19:36**

je ne veux pas d'argent, juste qu'il respecte la loi et en cas d'accord qu'il ne réinstalle pas tout une fois terminée.

Par **morobar**, le **21/10/2017** à **08:46**

Mais fonction de vos propos, la loi est respectée, même si cela peut vous causer des nuisances de voisinage.

Dans certains lotissements communaux, avec des terrains de 300 m2 les constructions sont toutes en limite, et quand un résident fait un barbecue, tout le monde en profite même en fermant les fenêtres.

Par **sheng**, le **21/10/2017** à **08:51**

[citation]Mais fonction de vos propos, la loi est respectée, même si cela peut vous causer des nuisances de voisinage.[/citation]

je ne comprends pas ?

Par **morobar**, le **21/10/2017** à **09:36**

C'est simple : la cabane ne vous plait pas, mais elle est construite en respectant la réglementation.

Mais ce respect n'empêche pas, le cas échéant, de produire une nuisance de voisinage. C'est l'histoire du coq en campagne qui réveille le voisinage à 5 h du matin.

Par **sheng**, le **21/10/2017** à **10:18**

oui, on est d'accord, mais avec toutes les infos que j'ai à présent, la cabane n'est plus qu'un

détail.

En tout cas, je tiens à vous remercier pour cette conversation très intéressante, constructive et instructive pour moi.

Vous m'avez apporté un grand aide.