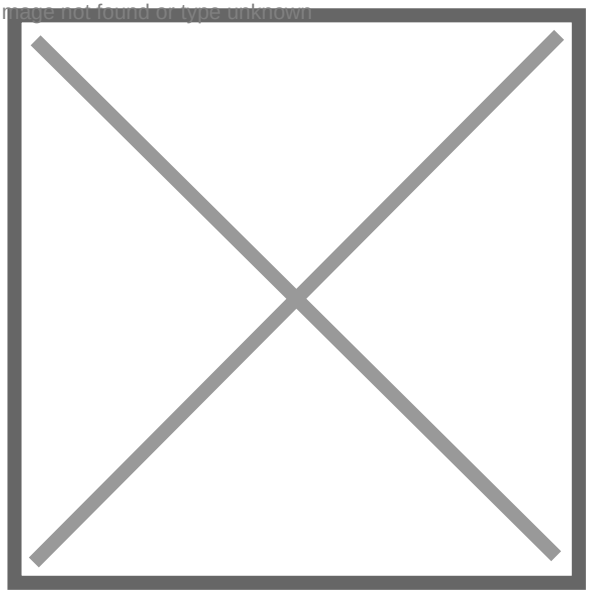
Image not found or type unknown



Rectification du cadastre pour servitude de passage

Par **chaH**, le **03/08/2017** à **17:25**

Bonjour,
Je vais bientôt faire l'acquisition d'une maison construite dans les années 1800! elle est positionnée en limite de propriété en fond de parcelle. Derrière ma future maison, passe un chemin qui n'appartient à personne et qui servait, autrefois, de servitude de passage. Ma maison est pourvue de plusieurs fenêtres donnant sur ce chemin. Aujourd'hui, un géomètre veut rectifier le cadastre en intégrant des portions du chemin aux parcelles voisines à la mienne tout en gardant la servitude de passage. Quelles sont les incidences sur les fenêtre de ma maison? Est-ce que je pourrais percer de nouvelles fenêtres sur le mur de ma maison? Le géomètre a-t-il le droit d'intégrer une portion de chemin à tel propriétaire et pas à un autre? Je veux garder mes fenêtres et je ne veux pas me retrouver avec un projet de construction mitoyen à ma maison!
Merci [smile9]

Par **morobar**, le **03/08/2017** à **17:32**

Bonjour,
Le chemin qui appartient à personne appartient forcément à quelqu'un, voire à la commune.
Si un géomètre est missionné, il doit vous convoquer pour signer le PV de bornage.
Une servitude de passage doit être actée et publiée, sauf si elle est issue d'une division parcellaire dite du père de famille.
Si vous n'avez pas trace de cette servitude, c'est que vous n'en disposez pas.
Vous ne pourrez pas mettre en place d'autres ouvertures, ni modifier celles qui existent.

Par **chaH**, le **03/08/2017** à **17:51**

selon le géomètre: "Au regard du plan cadastral napoléonien, il s'agissait uniquement d'une servitude passage sur des propriétés privées, et ce chemin n'a jamais été communal."
Il y a bien une réunion prévue pour nous faire signer le plan modificatif du plan parcellaire cadastral nécessaire à la réintégration des différentes portions de ce chemin dans les propriétés riveraines.

Par **chaH**, le **03/08/2017** à **18:20**

Est-ce que les propriétaires de la parcelle avec la servitude de passage peuvent m'obliger à combler mes fenêtres? peuvent-ils construire en limite séparative, accolé à ma maison et donc obstruer mes fenêtres?
merci

Par **morobar**, le **03/08/2017** à **18:24**

Non
Vous bénéficiez de la prescription trentenaire, et ils ne pourront construire à moins de 1.90 m devant vos fenêtres.
Votre intérêt est de tenter l'achat du terrain le long de votre mur.
Il y a pourtant de grandes chances pour que cet situation soit le résultat d'une division parcellaire du père de famille, sinon, à l'époque, quel intérêt de construire en limite.

Par **goofyto8**, le **03/08/2017** à **18:45**

[citation]et ils ne pourront construire à moins de 1.90 m devant vos fenêtres. [/citation]

C'est une distance qui représente juste un peu plus que la distance entre la main droite et la main gauche d'un homme qui écarte les deux bras.
Donc distance très insuffisante pour ne pas causer un grave préjudice d'éclairement, si un mur venait à être construit face aux fenêtres actuelles.

Par **chaH**, le **03/08/2017** à **19:03**

morobar, merci pour les réponses.
c'est clair, 1.90 m c'est très juste!

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **chaH**, le **03/08/2017** à **19:29**

morobar, merci pour les réponses.
c'est clair, 1.90 m c'est très juste!

Par **morobar**, le **04/08/2017** à **08:35**

C'est hélas le code civil qui indique cette distance entre l'ouverture et la limite de l'héritage voisin (vue directe).
Ilo ne faut pas oublier que c'est une contrainte que subit le propriétaire voisin qui théoriquement fait ce qu'il veut sur son sol.

Par **chaH**, le **04/08/2017** à **09:04**

bon j'espère que je vais tomber sur des voisins sympa!
merci pour les réponses!

Par **morobar**, le **04/08/2017** à **09:13**

C'est peu probable car vos fenêtres donnant sur leur héritages seront pour eux des inconvénients inacceptables qui en outrent rendent inconstructible une partie de leur terrain.
Enfin vous verrez bien.

Par **chaH**, le **04/08/2017** à **09:59**

mouais :(
je vais essayer d'acheter le bout de terrain mais c'est pas gagné!

Par **goofyto8**, le **04/08/2017** à **10:51**

[citation]qui en outrent rendent inconstructible une partie de leur terrain[/citation]

Le Code civil ne dit pas ça.
Il dit juste qu'il n'est pas permis de pratiquer des ouvertures donnant vue droite sur le fond voisin s'il n'y a pas une distance d'au moins 1m90 entre les ouvertures et la limite de propriété du voisin.
Mais si un propriétaire a déjà fait des ouvertures à une distance moindre (sans recours juridique contre lui) , rien ne précise que son voisin ne peut pas édifier un mur ou une maison

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

face à ces fenêtres.

Par **patoche79**, le **08/10/2018** à **01:04**

bonjours!! moi mes voisins on fait une installation de machinerie piscine a raz le mur mitoyen:+ fixations d'une barrière en pvc pour le vis a vis.(tout sa sans rien me demander.me déclarant que le murs était a eux.le probleme aujourd’hui c'est le bruit de cette machinerie.quel recours j'ai pour ce genre de nuisance??? merci de vos réponses. mp

Par **morobar**, le **08/10/2018** à **09:09**

Bonjour,
Uniquement faire constater une nuisance anormale compte tenu du bruit excessif dont vous vous plaignez.
SI tel est le cas bien sur, afin d'obtenir des mesures d'isolation acoustique.
Ceci dit, seule la politesse et le maintien de rapports de voisinage peuvent inciter ce voisin à vous faire part de ses projets.
La loi ne lui impose pas de recueillir votre avis/accord.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés