



## Empietement par le voisin

Par **Lilianaaa**, le **09/04/2018** à **14:09**

Bonjour.

Notre voisin a fait poser en façade un volet roulant sur sa fenêtre qui donne directement sur notre cour. Les ouvriers sont passés par sa fenêtre pour exécuter les travaux. Ce volet vient donc en surplomb de la limite de propriété. Il s'agit d'une division de père de famille. Y a t-il un délai de prescription ? De quelle durée ?

Merci par avance de votre réponse gratuite.

Par **morobar**, le **09/04/2018** à **14:33**

Bonjour,

Le droit de surplomb ou plus exactement son interdiction est imprescriptible.

Dans 1000 ans vos successeurs pourront toujours demander le démontage de tout ce qui surplombe votre terrain.

La servitude du père de famille concerne la vue directe, mais pas un surplomb qui est donc postérieur à la division.

Par **Lilianaaa**, le **09/04/2018** à **14:54**

Merci infiniment pour la réponse.

Par nihilscio, le 09/04/2018 à 23:45

Bonsoir,

Vous pouvez faire retirer ce qui surplombe votre propriété. Mais il y a tout de même un délai pour agir. Il est de trente ans. En effet, la jurisprudence admet qu'une servitude de surplomb peut être créée par prescription. Entre autres arrêts : Cass. Civ. 3, 05/03/2013, n° 12-12377

Par morobar, le 10/04/2018 à 08:20

Cet arrêt n'est pas énoncé dans les mêmes conditions:

==

3°/ qu'en toute hypothèse, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que **conformément à son titre**, sans pouvoir faire de changement qui aggrave la situation du fonds servant ..

==

La cour a rejeté les prétentions du fond servant car il n'était pas démontré que les travaux de toiture avaient aggravé la servitude existante.

La doctrine actuelle paraît demeurer, le surplomb reste imprescriptible.

Par nihilscio, le 10/04/2018 à 12:12

Je maintiens. En l'état actuel de la jurisprudence, **une servitude de surplomb peut être acquise par prescription.**

Au lieu de persister, vous auriez été bien avisé de saisir *servitude surplomb arrêt* dans un moteur de recherche pour prendre connaissance de ce qu'en disent avocats et journalistes spécialisés.

Vous ne savez pas lire un arrêt.

[citation]3°/ qu'en toute hypothèse, celui qui a un droit de servitude ne peut en user que conformément à son titre, sans pouvoir faire de changement qui aggrave la situation du fonds servant .. [/citation]C'est un des arguments de la personne ayant saisi la cour de cassation, ce n'est pas la réponse de la cour qui seule nous intéresse.

[citation]La cour a rejeté les prétentions du fond servant car il n'était pas démontré que les travaux de toiture avaient aggravé la servitude existante.

[/citation]Exact, mais quelle était cette servitude existante ? Une servitude de surplomb acquise par prescription ! C'est ce qui est dit dans les motifs de l'arrêt : *aucune preuve d'une aggravation de la servitude de surplomb acquise par prescription n'était rapportée*

Il y a d'autres arrêts qui vont dans le même sens, par exemple celui du 12 mars 2008, n° 07-10164, avec le commentaire final : **Une servitude de surplomb peut être acquise par prescription trentenaire.**

Par **morobar**, le **10/04/2018** à **15:29**

Mais j'ai bien lu cet arrêt.

L'acquisition de la prescription trentenaire est subordonnée ici à l'utilité architectural de ce surplomb.

Rien n'indique que toutes les affaires de surplomb aboutiront de la même façon.

En effet si on veut construire en limite, l'article 544 permettant la jouissance absolu de son fond est violé.

Par **nihilscio**, le **10/04/2018** à **16:03**

Non, vous ne l'avez pas lu correctement.

Tout d'abord vous confondez un moyen présenté par le demandeur avec un attendu sur lequel repose la décision.

Ensuite, vous refusez d'admettre ce qui est pourtant parfaitement clair : une servitude de surplomb **peut** s'acquérir par prescription. Si l'arrêt de 2013 ne vous suffit pas, prenez celui de 2008.

Rien n'indique en effet que toutes les affaires de surplomb aboutiront de la même façon mais, dans le doute, on évitera d'attendre trente ans parce qu'il n'est pas du tout certain que, dans mille ans, les successeurs pourront toujours demander le démontage de tout ce qui surplombe comme vous l'affirmiez de façon un peu trop péremptoire.

La jurisprudence ne reconnaît certes une acquisition par prescription que si le surplomb présente une utilité, mais c'est généralement le cas. L'arrêt de 2008 mentionne l'intérêt architectural de la partie d'immeuble en surplomb. L'arrêt de 2013 ne précise rien.