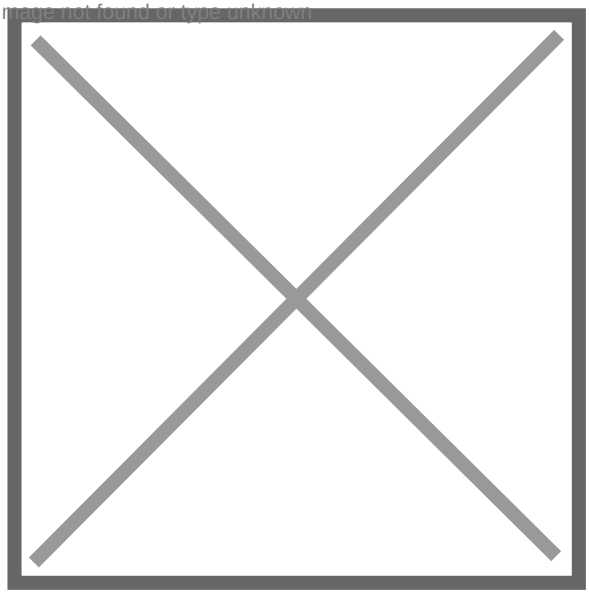
Image not found or type unknown



Isolation exterieure avec servitude de surplomb

Par **Fnfm**, le **23/05/2016** à **09:59**

Bonjour,
j'habite dans un bourg et un pignon de ma maison donne sur le jardin de mon voisin, nous avons effectué une isolation par l'extérieur de ce pignon en informant au préalable mes voisins de ce que nous allions faire, suite Loi Grenelle encourageant l'isolation de logement energivore via subvention et plus simple et meilleur rendement par rapport à l'isolation intérieure.
Pour information, ma maison a été construite il y a environ 100 ans et mon toit dépasse de ce pignon d'environ 18 centimètres, photos je pense des années 30 le prouvant.
Donc tout se passe bien pour la pose de l'isolation qui se positionnement sous le toit de ma maison.
Mais je reçois un courrier AR du voisin me demandant la remise à l'identique du pignon ou une indemnités de 20/30000 euros pour le préjudice subit du fait que l'empiète sur sa propriété.
Pour infos, l'isolation ne touche pas le sol, aucun agrandissement de la toiture ou pose de chéneau n'a été fait car l'isolant arrive en dessous et donc par rapport au toit de ma maison qui dépasse constitue une servitude de toit ou surplomb car le toit de ma maison et comme ça depuis sa construction.
Comment acter la servitude de toit ?
Merci à vous

Par **amajuris**, le **23/05/2016** à **10:13**

bonjour,
qu'il existe un surplomb de votre toit depuis plus de 30 ans est une chose mais en posant votre isolation extérieure chez votre voisin, vous avez aggravé cette servitude d'ou la demande de votre voisin.
aviez-vous l'autorisation de votre voisin pour pénétrer chez lui afin de poser cette isolation ?
salutations

Par **Fnfm**, le **23/05/2016** à **10:24**

Bonjour
nous avions mis au courant notre voisin des travaux que nous souhaitions réaliser et vu ensemble par rapport aussi a l échafaudage
mais oralement

Par **Lag0**, le **23/05/2016** à **11:16**

Bonjour,
Vous dites que l'isolation ne va pas jusqu'au sol, mais à quelle hauteur s'arrête t-elle alors ?
Votre voisin souffrait déjà du surplomb de votre toiture, mais cela ne lui faisait pas perdre de terrain puisque cet empiètement était en hauteur. Il est possible qu'à présent, l'épaisseur de l'isolation, même si elle ne va pas jusqu'au sol, le prive de la jouissance d'une bande de terrain.

Par **Fnfm**, le **23/05/2016** à **14:15**

Bonjour,
l isolation s arrete a 15 cm du sol, je precise que au sol une bande de pierre de long de la maison est visible car le terrain du voisin est plus bas que le mien, ce qui correspond pour moi aux murs de fondations de ma maison
donc peut etre par neglicence et ayant informe mon voisin des travaux, l isolation se place donc sous ma toiture et au dessus des fondations du pignon...donc sans contrainte pour lui

Par **amajuris**, le **23/05/2016** à **15:22**

contrainte ou pas, vous empiétez chez votre voisin et vous aggravez la servitude de surplomb existante puisque comme votre isolation s'arrête à 15 cm du sol, il ne peut plus utiliser cette bande de terrain dont il reste propriétaire.

Par **morobar**, le **23/05/2016** à **17:00**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Vous n'avez donc qu'une seule solution, lui proposer une indemnisation ou le laisser ester en justice (TGI), afin que le juge tranche sur le montant en question, avec le risque de devoir démonter cette isolation.

Par **Fnfm**, le **23/05/2016** à **17:06**

Mais la question est plutot de savoir si le debord du toit est une servitude ou la limite du terrain qui decide ?

Par **talcoat**, le **23/05/2016** à **18:36**

Bonjour,
Cette situation est le résultat de l'impréparation des dispositions de la loi Grenelle II...
Il ne fallait pas faire les travaux sans l'accord du voisin, en l'état c'est soit accepter les conditions financières soit ...la démolition.

Sachant deplus, que la servitude d'empiètement est bannie du droit français qui n'admet pas que l'empiètement puisse se pérenniser à l'abri d'une servitude, et qu'un dépassement d'une toiture sur un fonds voisin existant depuis plus de trente ans ne peut faire acquérir une servitude par prescription trentenaire.
Cordialement

Par **morobar**, le **23/05/2016** à **18:42**

Par contre il y a un élément important, en l'espèce le voisin a donné son accord pour les travaux, c'est vraisemblable, car on ne peut pas imaginer son désaccord sachant qu'il faut que l'entreprise pénètre chez lui et installe les échafaudages.
Si tel est le cas il va falloir réunir des éléments probants, par exemple auprès du prestataire.

Par **Fnfm**, le **23/05/2016** à **18:43**

Exact
mes la loi n autorise pas de debord de toit ni que les fondations soit sur le terrain du voisin...donc l espace sous ma toiture appartient a mon terrain
sachant que l acte notarie ne fait pas mention de servitude

Par **Lag0**, le **23/05/2016** à **19:06**

Question qui aurait du être posée dès le début, les terrains sont-ils bornés ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Si non, difficile de parler d'empiètement, si oui, il est facile de vérifier !

Par **Fnfm**, le **23/05/2016** à **19:10**

Oui, je me pensais dans mon droit lors des travaux
mais le courrier réceptionné ma "déboussolé"
Pour vous repondre, il ni a pas de bornage

Par **Lag0**, le **23/05/2016** à **19:11**

Ce sera donc la première chose qu'exigera le voisin afin de pouvoir démontrer l'empiètement.

Par **Fnfm**, le **23/05/2016** à **19:13**

Aujoud hui il souhaite la démolition en 1er choix ou une indemnisation

Par **Lag0**, le **23/05/2016** à **19:24**

Le bornage est la condition préalable à toute revendication. Sans bornage, le voisin ne peut pas démontrer l'empiètement, il ne peut donc rien demander.

Par **Fnfm**, le **23/05/2016** à **19:29**

Merci

Par **talcoat**, le **23/05/2016** à **21:06**

il faut savoir que si le pignon est bien implanté en limite de propriété, le voisin pourra non seulement demander le retrait de l'isolation, mais aussi la rectification du débord de toiture...car il n'y a pas non plus de servitude de surplomb.

Par **Fnfm**, le **23/05/2016** à **21:21**

Le cadastre indique la limite de ma maison a l aplomb du toit et non au pignon
Mais a t il une valeur ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

si comment mon voisin peut demontrer que la limite serait au pignon ?

Par **amajuris**, le **23/05/2016** à **23:54**

le cadastre n'a pas pour fonction de déterminer les limites d'un terrain, d'ailleurs son échelle ne permet pas de le faire.
seul un bornage contradictoire peut fixer les limites entre propriétés et prouver ou non un empiétement.

Par **talcoat**, le **26/05/2016** à **18:43**

La situation résulte peut-être d'un découpage ancien d'une propriété antérieure qui a fait naitre un temps "une servitude de surplomb du père de famille" non mentionnée dans les actes, mais malgré tout aujourd'hui condamnée par la jurisprudence.
Il faut donc rechercher l'origine de propriété et surtout procéder au bornage par un géomètre expert.

Par **morobar**, le **26/05/2016** à **18:52**

Hello,
Il semblerait qu'on observe un revirement de jurisprudence si j'en crois les propos rapportés ici:
==Cour de cassation, 3ème chambre civile, 5 mars 2013, n°12.12-377
http://www.lamaisondelimmobilier.org/lacquisition-par-prescription-acquisitive-dune-servitude-de-surplomb/
Plus même, non seulement la servitude de surplomb est acquise par ancienneté, mais il n'y a pas d'aggravation de la servitude puisque le surplomb n'est pas modifié.

Par **Fnfm**, le **26/05/2016** à **19:22**

Merci de l information, tres utile
pour info, j ai vu un avocat depuis mon dernier post
au vu des infos et photos que l on lui a communiqué
il m a invité a indiquer que les fondations de la maison sont visibles le long de ma maison dans le jardin du voisin car la propriété du sol l emporte sur le dessous et le dessus,
et l isolation exterieure est positionné au dessus de cette rangé de pierre le long de ma maison
effectivement le terrain de mon voisin etant plus bas que le sol de ma maison on voit les pierres semi enterrées, ces pierres peuvent donc servir de limite de propriété
a suivre

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **morobar**, le **27/05/2016** à **08:21**

J'ai du mal à percevoir la portée de ce propos:
[citation]il m a invité a indiquer que les fondations de la maison sont visibles le long de ma maison dans le jardin du voisin car la propriété du sol l emporte sur le dessous et le dessus, [/citation]
J'en déduis que vos fondations paraissent établies chez le voisin, ce qui va entrainer leur arasement à la limite de propriété telle que le géomètre expert va la déterminer.
Je crois qu'il vaut mieux communiquer à ce voisin irascible la jurisprudence que je vous ai communiqué pour l'inviter à un peu plus de retenue.

Par **talcoat**, le **27/05/2016** à **11:55**

Il faut d'autant plus être prudent, que cet arrêt intéressant n'est qu'un arrêt d'espèce isolé et qui ne préjuge en rien un changement définitif de la Cour de Cassation dont la jurisprudence sur le sujet refuse majoritairement la reconnaissance d'une servitude de surplomb.

Deplus dans le cas présenté, il y a bien aggravation de la servitude supposée, car le surplomb représente un volume aérien, alors que l'isolation ITE jusqu'à 15cm du sol provoque un empiètement prohibé.
C'est une raison pour ne pas partir en guerre contre le voisin qui sous réserve des résultats du bornage reste en position de force.

L'erreur est d'avoir entrepris des travaux sans accord écrit du voisin dans le cadre d'un dispositif bancal (Grenelle II) dont le législateur n'a pas prévu les conséquences sur les atteintes au droit de propriété.

Par **phyl88**, le **07/03/2017** à **12:54**

Bonjour , quand j'ai acheté ma maison le voisin avait deja posé une isolation exterieure qui depasse sur mon terrain sans autorisation de l'ancien proprietaire de ma maison , j'aimerais pouvoir passer avec ma voiture mais pour cela il faudrait que j'enleve l'isolation sur 1m de haut et la maison voisine a changé de proprietaire qui lui a donc acheté la maison avec l'isolation exterieure , suis je dans mon droit pour retirer une partie de son isolation (j'ai vu sur internent qu'il y aurais une nouvelle loi d'un droit de surplomb de la proprieté voisine ??) en retirant une partie de son isolation je passe avec ma voiture et je peux donc faire mon garage dans mon jardin .. merci cordialement

Par **phyl88**, le **07/03/2017** à **13:46**

suite a mon message je tiens à preciser que la toiture de mon voisin est en limite de son mur , il n'y a pas de surplomb donc l'isolation est ajoutée à hauteur de toiture jusqu'à environs 25

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

cm du sol

Par **morobar**, le **07/03/2017** à **17:18**

Bonjour,
Vous avez pu vérifier à la lecture du topic que votre voisin est dans l'irrégularité.
Mais vous ne pouvez pas ôter le recouvrement avant de lui en parler et connaître sa position.
Vous pouvez ajouter que vous lui proposez une solution médiane (1 m c'est un peu juste) , et en cas d'échec cela vous conduira à demander l'enlèvement intégral du doublage extérieur construit chez vous.

Par **phyl88**, le **10/03/2017** à **18:14**

merci pour la reponse , j' avais l'intention de lui en parler avant , s'il le faut j'avais pensé a lui proposer de financer une isolation interieur de son sous sol (en dernier recours) afin de rester en bon terme .

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés