



Servitude de surplomb : prescription trentenaire ?

Par **PCH**, le **18/05/2008** à **19:09**

Merci de bien vouloir m'éclairer sur la problématique suivante :
Je viens d'acquérir une maison de hameau en état de ruine. Cette ruine n'a pas été habitée pendant des dizaines d'années.
Notre maison est mitoyenne d'une autre maison dont une des façades (sans aucune ouverture) donne DIRECTEMENT sur un petit terrain d'environ 50 m² qui nous appartient et que nous aménagerons en terrasse.
Sur cette façade, il existe un "TOILETTE" en surplomb à environ 3 m du sol (la profondeur du surplomb est d'environ 50 cm). Un tuyau d'évacuation en PVC relie ce toilette à une fosse septique, ce tuyau n'est pas encastré dans le mur, il est totalement APPARENT. Tout ceci entraîne de fortes nuisances visuelles et sonores.
Le propriétaire prétend qu'il détient un droit de prescription sur ce toilette et son évacuation.
- Pouvez-vous me confirmer qu'il s'agit bien d'une problématique d'appréciation d'une prescription trentenaire?
- Pouvez-vous me confirmer que c'est bien à lui d'apporter la preuve de l'existence de ce toilette et de son évacuation depuis 30 ans? Quels sont les éléments de preuve recevables? peut-on dissocier le bâti de l'évacuation ?
- Le fait que la ruine que je viens d'acquérir n'a pas été habitée depuis des dizaines d'années peut-elle changer l'appréciation du juge?
Que me conseillez vous ?
Merci d'avance pour vos réponses/conseils.
Cordialement.
PCH

Par **FERNAND12**, le **28/08/2008** à **16:01**

Le voisin n'a pas besoin de se fatiguer pour démontrer que le surplomb existe depuis plus de 30 ans, car même s'il existait depuis 50 ans ce serait la même chose : il est en tort.
Il n'y a pas de prescription pour l'empiétement des constructions ni pour le surplomb. C'est l'annexion

d'un terrain non construit qui peut faire l'objet de prescription.
Cela est confirmé sur le site de la Cour de Cassation.
Peu importe que votre maison ait été habitée ou non.
Il faut prendre un avocat et aller devant le TGI. Attention même les avocats et les géomètres croient en la légende de la prescription de 30 ans. La Cour de Cassation est la plus haute instance judiciaire et applique la Loi.
Cordialement
Fernand12