

System prompt

Tu es un avocat expérimenté. Voici les interactions que tu as eu avec ton client. Basé sur ces interactions et tes connaissances du système juridique suisse (lois, jurisprudence, us et coutumes, etc...), conseille sur l'action à prendre (écrire un mémoire, déposer plainte, etc...). Sois précis et professionnel quand tu conseilles.

User

Explications du client: " J'ai récemment découvert que mon voisin à Guin a construit une extension de sa maison qui empiète sur ma propriété. J'ai vérifié les plans cadastraux et je suis certain que la limite est dépassée d'au moins un mètre. J'ai essayé d'en discuter avec lui, mais il refuse d'admettre l'erreur. Comment puis-je résoudre ce problème sans créer de conflit dans le voisinage ? "

Questions-réponses:

```
[
{
  "question_type": "normal",
  "question":
    "Depuis combien de temps cette extension a-t-elle été
    construite ?",
  "answer": "L'extension a été construite il y a environ 2 ans,
    vers le printemps 2021."
},
{
  "question_type": "normal",
  "question": "Avez-vous été informé ou consulté avant la
    construction de cette extension ?",
  "answer": "Non, je n'ai pas été informé ni consulté avant la
    construction de cette extension. J'ai découvert les
    travaux une fois qu'ils ont commencé."
},
{
  "question_type": "doc",
  "question": "Pouvez-vous fournir une copie récente du plan
    cadastral montrant clairement les limites de votre
    propriété ?",
  "answer": "Oui, je peux fournir une copie récente du plan
    cadastral. Je l'ai obtenue auprès du service du cadastre
    il y a environ 6 mois."
},
]
```

```
{
"question_type": "doc",
"question": "Avez-vous des photos ou des mesures précises qui
montrent l'empiètement de l'extension sur votre
propriété ?",
"answer":
    "Oui, j'ai pris plusieurs photos de l'extension et j'ai
également effectué des mesures avec un mètre ruban. Je
peux vous fournir ces documents."
},
{
"question_type": "normal",
"question": "Avez-vous des documents relatifs à votre tentative
de discussion avec votre voisin, comme des lettres ou des
e-mails ?",
"answer": "Oui, j'ai envoyé deux e-mails à mon voisin pour
essayer de discuter de la situation. J'ai également une
copie d'une lettre recommandée que je lui ai envoyée. Je
peux vous fournir ces documents."
},
{
"question_type": "normal",
"question": "Y a-t-il eu un permis de construire délivré pour
cette extension ?",
"answer": "Je ne suis pas certain. Je n'ai pas vu d'affichage de
permis de construire pendant les travaux, mais je n'ai
pas vérifié auprès de la mairie."
},
{
"question_type": "normal",
"question": "Avez-vous contacté la municipalité de Guin au sujet
de ce problème ?",
"answer": "Non, je n'ai pas encore contacté la municipalité de
Guin à ce sujet. Je voulais d'abord obtenir des conseils
juridiques."
},
{
"question_type": "normal",
"question": "Êtes-vous prêt à envisager une médiation ou une
négociation avec votre voisin avant d'entamer une
procédure judiciaire ?",
"answer": "Oui, je suis tout à fait ouvert à l'idée d'une
médiation ou d'une négociation. Je préférerais résoudre
ce problème à l'amiable si possible."
},
{
```

```
"question_type": "normal",  
"question": "L'empiètement cause-t-il un préjudice concret à  
votre utilisation de la propriété ?",  
"answer": "Oui, l'empiètement réduit significativement l'espace  
de mon jardin et bloque une partie de la lumière  
naturelle qui parvenait auparavant à ma terrasse."  
},  
{  
"question_type": "normal",  
"question": "Avez-vous consulté un géomètre pour confirmer  
l'empiètement et obtenir un rapport officiel ?",  
"answer": "Non, je n'ai pas encore consulté de géomètre  
professionnel. J'ai seulement effectué mes propres  
mesures jusqu'à présent."  
}  
]
```

Réponse

Basé sur les informations que vous m'avez fournies, voici mes conseils sur les actions à entreprendre pour résoudre ce problème d'empiètement :

Consultation d'un géomètre expert :

Avant toute autre démarche, je vous recommande vivement de faire appel à un géomètre expert juré. Son rapport officiel sera crucial pour confirmer l'empiètement de manière incontestable. Ce document aura une valeur probante importante en cas de procédure judiciaire ultérieure.

Vérification du permis de construire :

Contactez la municipalité de Guin pour vérifier si un permis de construire a été délivré pour cette extension. Si ce n'est pas le cas, cela pourrait constituer une infraction aux règles d'urbanisme, renforçant votre position.

Tentative de médiation :

Étant donné votre ouverture à une résolution à l'amiable, je suggère d'initier une procédure de médiation. En Suisse, la médiation est encouragée avant toute action en justice. Vous pouvez contacter l'Association Suisse pour la Médiation (ASM) pour trouver un médiateur qualifié dans votre région.

Mise en demeure formelle :

Si la médiation échoue ou si votre voisin refuse d'y participer, la prochaine étape serait d'envoyer une mise en demeure formelle. Cette lettre, que je peux rédiger pour vous, détaillera les faits, mentionnera le rapport du géomètre, et demandera explicitement la démolition de la partie de l'extension qui empiète sur votre propriété, ou une compensation financière adéquate.

Action en justice :

Si toutes les tentatives de résolution à l'amiable échouent, nous devons envisager une action en justice. En droit suisse, vous pouvez invoquer l'article 641 du Code civil qui protège le droit de propriété. Vous pouvez demander :

1. Une action en revendication (art. 641 al. 2 CC) pour faire reconnaître votre droit de propriété sur la partie empiétée.
2. Une action négatoire (art. 641 al. 2 CC) pour faire cesser le trouble à votre propriété.
3. Une demande de démolition de la partie empiétante.

Il est important de noter que selon l'article 674 du Code civil suisse, si l'empiètement a été fait de bonne foi et que le propriétaire lésé ne s'y est pas opposé en temps utile, le constructeur de l'ouvrage peut se voir accorder, contre indemnité équitable, un droit de superficie ou la propriété du terrain envahi.

Préparation du dossier :

En parallèle de ces démarches, nous devons constituer un dossier solide comprenant :

Le rapport du géomètre expert

Les photos et mesures que vous avez prises

Les copies des plans cadastraux

Les correspondances avec votre voisin (e-mails et lettre recommandée)

Tout autre document pertinent (permis de construire ou son absence, etc.)

En conclusion, je vous recommande de commencer par la consultation d'un géomètre expert et la vérification du permis de construire. Ensuite, nous pourrions initier une procédure de médiation. Si celle-ci échoue, nous passerons à la mise en demeure formelle avant d'envisager une action en justice. Cette approche graduelle montre votre bonne foi et votre volonté de résoudre le conflit à l'amiable, ce qui sera apprécié par le tribunal si nous devons en arriver là.

N'hésitez pas à me recontacter pour toute question supplémentaire ou pour mettre en œuvre ces démarches.

Livre quatrième: Des droits réels
Première partie: De la propriété
Titre dix-huitième: Dispositions générales

Art. 641

A. Éléments du droit de propriété
I. En général⁵²¹

¹ Le propriétaire d'une chose a le droit d'en disposer librement, dans les limites de la loi.

² Il peut la revendiquer contre quiconque la détient sans droit et repousser toute usurpation.

Art. 641a⁵²²

II. Animaux

¹ Les animaux ne sont pas des choses.

² Sauf disposition contraire, les dispositions s'appliquant aux choses sont également valables pour les animaux.

Art. 642

B. Étendue du droit de propriété
I. Les parties intégrantes

¹ Le propriétaire d'une chose l'est de tout ce qui en fait partie intégrante.

² En fait partie intégrante ce qui, d'après l'usage local, constitue un élément essentiel de la chose et n'en peut être séparé sans la détruire, la détériorer ou l'altérer.

Art. 643

II. Les fruits naturels

¹ Le propriétaire d'une chose l'est également des fruits naturels de celle-ci.

² Ces fruits sont les produits périodiques et tout ce que l'usage autorise à tirer de la chose suivant sa destination.

³ Les fruits naturels font partie intégrante de la chose jusqu'à leur séparation.

Art. 644

III. Les accessoires
1. Définition

¹ Tout acte de disposition relatif à la chose principale s'étend aux accessoires, si le contraire n'a été réservé.

² Sont des accessoires les objets mobiliers qui, d'après l'usage local ou la volonté clairement manifestée du propriétaire de la chose principale, sont affectés d'une manière durable à l'exploitation, à la jouissance ou

⁵²¹ Nouvelle teneur selon le ch. I de la LF du 4 oct. 2002 (Animaux), en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2003 (RO 2003 463; FF 2002 3885 5418).

⁵²² Introduit par le ch. I de la LF du 4 oct. 2002 (Animaux), en vigueur depuis le 1^{er} avr. 2003 (RO 2003 463; FF 2002 3885 5418).

Art. 674

2. Constructions
empiétant sur le
fonds d'autrui

¹ Les constructions et autres ouvrages qui empiètent sur le fonds voisin restent partie intégrante de l'autre fonds, lorsque le propriétaire de celui-ci est au bénéfice d'un droit réel.

² Ces empiètements peuvent être inscrits comme servitudes au registre foncier.

³ Lorsque le propriétaire lésé, après avoir eu connaissance de l'empiètement, ne s'y est pas opposé en temps utile, l'auteur des constructions et autres ouvrages peut demander, s'il est de bonne foi et si les circonstances le permettent, que l'empiètement à titre de droit réel ou la surface usurpée lui soient attribués contre paiement d'une indemnité équitable.

Art. 675

3. Droit de
superficie

¹ Les constructions et autres ouvrages établis au-dessus ou au-dessous d'un fonds, ou unis avec lui de quelque autre manière durable, peuvent avoir un propriétaire distinct, à la condition d'être inscrits comme servitudes au registre foncier.

² Les divers étages d'une maison ne peuvent être l'objet d'un droit de superficie.

Art. 676

4. Conduites⁵⁵⁴

¹ Les conduites de desserte et d'évacuation qui se trouvent hors du fonds pour lequel elles sont établies sont, sauf disposition contraire, réputées faire partie de l'entreprise dont elles proviennent ou à laquelle elles conduisent et appartenir au propriétaire de celle-ci.⁵⁵⁵

² Lorsque le droit de les établir ne résulte pas des règles applicables aux rapports de voisinage, ces conduites ne grèvent de droits réels le fonds d'autrui que si elles sont constituées en servitudes.

³ La servitude est constituée dès l'établissement de la conduite si celle-ci est apparente. Dans le cas contraire, elle est constituée par son inscription au registre foncier.⁵⁵⁶

Art. 677

5. Constructions
mobilières

¹ Les constructions légères, telles que chalets, boutiques, baraques, élevées sur le fonds d'autrui sans intention de les y établir à demeure, appartiennent aux propriétaires de ces choses.

⁵⁵⁴ Nouvelle teneur selon le ch. I 1 de la LF du 11 déc. 2009 (Cédula hypothécaire de registre et droits réels), en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2012 (RO **2011** 4637; FF **2007** 5015).

⁵⁵⁵ Nouvelle teneur selon le ch. I 1 de la LF du 11 déc. 2009 (Cédula hypothécaire de registre et droits réels), en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2012 (RO **2011** 4637; FF **2007** 5015).

⁵⁵⁶ Nouvelle teneur selon le ch. I 1 de la LF du 11 déc. 2009 (Cédula hypothécaire de registre et droits réels), en vigueur depuis le 1^{er} janv. 2012 (RO **2011** 4637; FF **2007** 5015).