



Construction et limite de propriété, précisions

Par Visiteur

Bonjour,

Une société de construction de logements sociaux est entrain de bâtir un immeuble de 2 étages en limite de ma propriété dans le sud de la France. J'ai constaté (mais n'ai pas pris de photo) que la semelle de fondation empiète d'environ 5 centimètres sur mon terrain. Puis-je considérer ce fait comme un non respect aux droits à la propriété et l'utiliser pour demander, en dédommagement, une participation financière à la construction du mur de séparation que j'ai l'intention de faire construire ? Le devis s'élève à 5 000 €. Cette société m'a donné son accord de principe pour l'élévation de ce mur et participerait à raison de 60/40 %, montant prévu pour placer un grillage.

De plus, suis-je obligée de faire enduire ce mur, qui ne serait pas mitoyen, du côté extérieur (côté voisin) ?

Je ne souhaite pas me lancer dans une procédure pénale mais je ne veux pas tout accepter. L'arrogance de la directrice de cette entreprise étatique commence à m'exaspérer...

Meilleures salutations.

Par Visiteur

Chère madame,

Une société de construction de logements sociaux est entrain de bâtir un immeuble de 2 étages en limite de ma propriété dans le sud de la France. J'ai constaté (mais n'ai pas pris de photo) que la semelle de fondation empiète d'environ 5 centimètres sur mon terrain. Puis-je considérer ce fait comme un non respect aux droits à la propriété et l'utiliser pour demander, en dédommagement, une participation financière à la construction du mur de séparation que j'ai l'intention de faire construire ? Le devis s'élève à 5 000 €. Cette société m'a donné son accord de principe pour l'élévation de ce mur et participerait à raison de 60/40 %, montant prévu pour placer un grillage.

Les empiètements de propriété sont très sévèrement punis par la jurisprudence qui reprend à la lettre le Code civil disposant que le droit de propriété est un droit "inviolable et sacré" (déclaration des droits de l'homme et du citoyen).

En conséquence, tout empiètement de propriété peut aboutir à la démolition de l'immeuble litigieux.

Rien ne force la société constructrice des logements sociaux de faire droit à votre demande de participation à la construction du mur, mais quand on voit les risques qu'ils encourent du fait de l'empiètement, ils ont tout intérêt à accepter.

De plus, suis-je obligée de faire enduire ce mur, qui ne serait pas mitoyen, du côté extérieur (côté voisin) ?

Oui, c'est obligatoire. Le propriétaire a une obligation d'entretien qui le contraint à enduire l'intégralité du mur.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci pour vos réponses, votre service est toujours parfait.

Puis-je garder ouvert ce dossier "construction limite de propriété" jusqu'à ce soir, mon mari pourrait avoir d'autres questions à vous poser ?

Meilleures salutations et bravo !

Par Visiteur

Chère madame,

Puis-je garder ouvert ce dossier "construction limite de propriété" jusqu'à ce soir, mon mari pourrait avoir d'autres questions à vous poser ?

Aucun soucis! Je le laisse ouvert jusqu'à tant que vous me répondez de nouveau; que ce soit pour poser une autre question ou tout simplement pour clôturer le dossier.

En vous remerciant pour vos propos,

très cordialement.

Par Visiteur

Pouvez-vous me communiquer le n° de l'article du code civil disant que le droit de propriété est un droit "inviolable et sacré" ?

Je ne pense pas avoir le pouvoir de faire détruire le bâtiment !

Serait-ce judicieux de mandater un huissier à ce stade, où attendre de voir comment réagit cette société ?

Avec mes remerciements, bonne soirée.

Par Visiteur

Chère madame,

Pouvez-vous me communiquer le n° de l'article du code civil disant que le droit de propriété est un droit "inviolable et sacré" ?

Ce sont les articles 17 de la déclaration des droits de l'homme et du citoyen et les articles 544 et 545 du Code civil:

Article 17 de la DDHC:

La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.

Article 544 du Code civil:

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Article 545 du Code civil:

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Je ne pense pas avoir le pouvoir de faire détruire le bâtiment !

Et pourtant, le juge est obligé de prononcer la démolition ou alors de vous accorder une indemnité d'expropriation si l'utilité publique est reconnue, chose difficile.

Jurisprudences:

"Les juges du fonds ne peuvent refuser d'ordonner la démolition des constructions empiétant sur le terrain d'autrui": Cass.3ème Civ. 5 mars 1970: Bull. III, n°176, page 131.

"Alors même que le constructeur aurait agi en toute bonne foi": Cass. 1ère Civ., 10 juillet 1962: Bull. I., n°359, page 313.

"Em même si l'empiètement est minime": Cass. 3ème Civ., 3 février 1982: D. 1983. IR, 14, Obs. A. Robert.

Serait-ce judicieux de mandater un huissier à ce stade, où attendre de voir comment réagit cette société ?

Pas pour le moment à mon sens. L'empiètement ne va pas disparaître demain; donc autant négocier avec cet organisme. Ne faites faire un constat d'huissier que si les choses s'enveniment ou si l'organisme refuse toute négociation.

Très cordialement.

Par Visiteur

Vous avez répondu au delà de mes espérances, un grand merci à vous.
Peut-être à bientôt pour un nouveau dossier !

Meilleures salutations.

Fin de ce dossier.