



Contraindre son constructeur à recommencer

Par Cardinale

Bonjour tout le monde,

Cette question fait suite au sujet suivant :
<https://www.forum-juridique.net/immobilier/construction/fondations-qui-depassent-chez-le-voisin-t36334.html>

Elle n'est cependant pas un doublon car elle porte sur une question très spécifique.

Pour résumer (avant d'en venir à la question) :

- Mon futur voisin m'informe que mon constructeur a fait dépasser les fondations de ma maison sur son terrain (le mur est en bordure de propriété) ; alerté, le constructeur minimise (sans nier l'empiètement) et me parle de jurisprudence en ma faveur.
- Des intervenants de ce forum, l'ADIL et même la notaire (qui rédige un mail transféré au constructeur) confirment que c'est illégal et qu'il faut régler le problème : silence radio du constructeur pendant deux semaines.
- Je relance par SMS en demandant une réponse écrite, comme dans le mail précédent, et on me rappelle* : le conducteur des travaux me dit qu'il va couper les fondations qui dépassent.

Plusieurs problèmes :

1. Je n'ai toujours pas la mesure exacte de ce qui dépasse ! Le voisin me disait 17cms, le conducteur des travaux me dit "on sait pas c'est enterré" et maintenant il me parle de couper 5 à 10 cms.
2. J'ai peur que cette destruction de 10 centimètres de fondations fragilise mon mur ! Le conducteur des travaux m'affirme que non, mais c'est la même personne qui me ment sur la jurisprudence et qui refuse de me répondre par écrit ! J'ai consulté des amis plus calés que moi dans le bâtiment, et ils ont des doutes...

D'où ma question : Si je crains que la destruction des fondations fragilise mon mur, dans quelle mesure puis-je contraindre mon constructeur à ne pas se contenter de ce bricolage et à casser pour recommencer proprement ?

J'ai l'intention de faire passer un huissier pour qu'il détermine la mesure exacte de l'empiètement pour commencer, mais sur qui (ou quoi) puis-je m'appuyer si je ne suis pas d'accord avec la solution proposée par le conducteur des travaux ?

*Je n'ai pas eu la moindre réponse écrite depuis le début de cette histoire il y a un mois et demi. Seulement des coups de téléphone pour essayer de noyer le poisson (c'est une pratique très courante, c'est rien de grave, y'a ce que dit la loi et il y a la pratique, etc.)

Par morobar

Bonjour,

J'ai l'intention de faire passer un huissier

C'est un géomètre qui peut intervenir, pas un huissier ou un xxx.

Et vous avez raison de vous inquiéter, car pour une largeur de semelle en général de 50 cm, grignoter 17 cm un excédent n'est pas sans conséquence sur le mur et la répartition des charges.

Par ManuTchao84

Bonjour,

Selon moi, le constructeur aurait dû coffrer en limite de propriété pour éviter que le béton dépasse.

Si le terrassier a bien suivi la limite de propriété, il est possible qu'il y ai eu des éboulements de terres, c'est peut être pourquoi vous avez 17 cms chez le voisin. Si initialement, vous devez avoir des fondations de 50cms de largeurs, mais que au final vous avez 67 cms, il n'y a aucun risque de découper le débord des fondations tant que les ferrailles restent

sur votre terrain selon moi.

Par Cardinale

Ils ont aussi fait signer un papier au voisin pour mettre le drainage chez lui avant les fondations, mais il semble que ce soit une servitude et qu'un passage chez le notaire soit nécessaire pour que ce soit légal. C'est bien le cas ?

Par yapasdequoi

Bonjour,
"signer un papier" est insuffisant. Il faut un acte notarié et se référer au code civil.

"Article 545

Version en vigueur depuis le 06 février 1804

Création Loi 1804-01-27 promulguée le 6 février 1804

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."

"Article 691

Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres."

Votre voisin est "bien gentil" ou alors il a signé en sachant que ça n'avait aucune valeur juridique.

Votre constructeur est un drôle de coco, qui surfe à la limite de la légalité. Vous devriez consulter un avocat parce que j'ai la sensation que vous n'êtes pas au bout de vos surprises...