



## Construction nouvelle d'un futur voisin et terrain

-----  
Par Sophoenix

Bonjour à toutes et tous,

Je me pose une question concernant la construction de la maison de mon futur voisin.

En effet, celui-ci a demandé l'accord à mon conjoint de construire son garage accolé à notre terrain.

Lorsqu'il a fait creuser son terrain pour y construire les fondations, il a empiété sur notre terrain sur environ 1l de large et plusieurs mètres de longueur. Ce à quoi mon mari m'a répondu que c'était pour lui permettre de faire les fondations et que ce serait comblé par la suite.

Je ne voyais déjà pas l'intérêt de creuser chez nous pour construire un mur qu'il est possible de construire depuis l'intérieur et non pas de l'extérieur.

Mais les choses ont évolué et il s'avère que les fondations débutent à la limite de notre terrain mais se terminent sur notre terrain.

En gros, les fondations sont en partie chez nous.

Mon mari persiste à dire que c'est normal.

Alors la question que je me pose est la suivante : avec un simple accord verbal d'une seule des 2 parties concernées par le terrain empiété, le voisin est-il en droit de construire ses fondations sur le terrain voisin, pour les rendre droites j'imagine et ceci sans accord notarial ?

Merci d'éclairer ma lanterne, car j'ai beaucoup de mal avec cette situation qui de plus est source de tensions

-----  
Par yapasdequoi

Bonjour,

Vous avez raison de vous inquiéter, les fondations ne doivent PAS empiéter sur votre terrain.

Aucun accord verbal ne peut l'autoriser. Il faut un acte notarié de servitude ou d'achat de la zone qui dépasse.

Votre terrain est-il borné ?

si oui, vous pouvez faire constater par un huissier l'empiètement, et mettre en demeure par courrier RAR le voisin de respecter la limite.

Au tribunal vous pourrez obtenir la démolition de ce qui dépasse.

si non, il est urgent de le faire.

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Votre mari est gentil et accommodant mais c'est le voisin qui devrait s'inquiéter.

S'il veut s'épargner le risque d'ennuis dans le futur avec des voisins qui lui reprocheraient un empiètement, il devrait veiller à ne pas dépasser la limite. Techniquement, concevoir les fondations d'un mur construit en limite qui n'empiètent pas est un peu plus compliqué mais c'est tout à fait possible.

Le plus sûr pour s'assurer qu'une construction construite en limite n'empiète pas chez le voisin est de recourir aux services d'un géomètre-expert.

-----  
Par jpgroussard

Bonjour Sophoenix,

vous nous parlez de la tranchée où on coulera le béton.

C'est normal qu'elle empiète sur votre terrain pour qu'il puisse mettre un coffrage de votre côté (de son côté, la tranchée fait office de coffrage).

Celui-ci par contre doit être parfaitement aligné avec votre séparation. Une fois la fondation coulée et le coffrage enlevé, votre voisin va boucher (chez vous) avec de la terre.

Les parpaings du mur vont continuer la fondation (ou ils seront en retrait d'un centimètre si le voisin décide de faire un ravalement d'un centimètre) de sorte qu'il sera votre séparation (bon à savoir, ce mur lui appartient).

Si par contre, votre voisin a fait couler la fondation et le béton empiète sur votre terrain (encore pire, il a fini le mur en parpaings qui naturellement va empiéter aussi sur votre terrain) alors il est en tort. Mais vous voyez un peu la suite (demander la destruction d'un mur + fondation) avec un voisin qui a discuté avec votre mari ?  
Cdlt

-----  
Par Nicole

Yapasecoin a entièrement raison Le béton de fondation ne doit pas empiéter chez vous (Ancien entrepreneur )

-----  
Par yapasdequoi

Je confirme :

Le code civil interdit l'empiètement car c'est une violation du droit de propriété :

Article 545

Version en vigueur depuis le 21 mars 1804

Créé par 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.

Il est prescrit seulement au bout de 30 ans (usucapion)

Il y a plusieurs JP où l'empiètement a entraîné la démolition du bien qui dépassait.

Mais il y a d'autres solutions possibles : exiger du voisin qu'il indemnise l'empiètement soit par une servitude soit en achetant la surface de cet empiètement, en prenant bien sûr tous les frais à sa charge.