



Fondations qui dépassent chez le voisin

Par Cardinale

Bonjour tout le monde !

Nous faisons actuellement construire une maison et notre futur voisin - qui construit également la sienne - nous a fait remarquer que les fondations de notre maison, qui se retrouve en limite de propriété, dépassent de 18cm sur son terrain.

Il dit que cela ne le dérange pas car ce qui dépasse sera recouvert de terre ensuite (notre conducteur de travaux dit que la partie émergée du mur sera seulement de notre côté) mais je me demande ce que je risque s'il change d'avis ou s'il vend à quelqu'un qui décide de nous poser des problèmes.

Risquons-nous quelque chose et, si c'est le cas, quelles démarches devrions-nous faire pour assurer nos arrières ?

Par Isadore

Bonjour,

Vous avez raison de vous inquiéter. La première chose à faire si ce n'est pas fait est de savoir où se situe exactement la limite est de faire borner.

Si vos fondations dépassent vraiment il faut :

- racheter le terrain nécessaire au voisin ;
- rogner les fondations (si c'est techniquement possible) ;
- établir une servitude devant un notaire.

Sans cela le propriétaire lésé pourra à tout moment exiger que vous rabotiez ce qui dépasse chez lui, même si ce n'est pas visible. Et même si ça implique de démolir le mur.

Par Al Bundy

Bonjour,

Si vos fondations dépassent vraiment il faut :

- racheter le terrain nécessaire au voisin ;

Mauvaise idée car la construction et le terrain ne seront plus conformes au permis de construire.

Si la limite séparative est reconnue et qu'un empiètement est caractérisé il est indispensable de supprimer toute partie empiétant chez le voisin. Le constructeur, ou bien le maître d'œuvre, est responsable et doit corriger son erreur.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a une sérieuse anomalie. Quand on construit en limite de propriété, les fondations ne doivent pas empiéter. La responsabilité de l'architecte ou du constructeur est probablement engagée.

Pour assurer vos arrières, il n'y a que trois solutions dont aucune n'est simple : casser la partie des fondations qui empiètent, acheter la bande de terrain ce qui supprimerait de fait l'empiètement, convenir avec le voisin d'une servitude d'usage du tréfonds. La servitude ou l'achat dépendent entièrement de l'accord du voisin qui peut très bien s'y opposer ou exiger une lourde contrepartie.

Le code civil (article 544) ne laisse aucune latitude pour empiéter sur la propriété voisine et la jurisprudence est

intransigeante. L'empiètement par les fondations ne peut même pas se régulariser par la prescription trentenaire parce, l'empiètement étant invisible, la possession ne serait pas publique et ne satisferait pas aux conditions de l'article 2261 du code civil.

1. Casser en partie les fondations.

Ce serait à étudier avec l'architecte ou le constructeur. Vous êtes probablement en droit que cela se fasse à leurs frais parce qu'il y ont probablement manqué à leur devoir de conseil.

2. Servitude d'usage du tréfonds.

Ce serait à convenir avec le voisin. Ce serait très pénalisant pour lui si lui-même ou un successeur voulait à l'avenir construire en limite de propriété. Une telle servitude devrait faire l'objet d'un acte notarié et être publiée au fichier immobilier (ou livre foncier).

3. Achat de la bande de terrain.

Comme toute vente, elle doit faire l'objet d'un acte notarié et être publiée. Cette solution vous obligerait à accroître l'épaisseur du mur, ce qui pourrait être obtenu par l'augmentation de l'épaisseur de l'isolement.

Par Cardinale

Merci pour vos réponses. Je suis aller chercher des informations supplémentaires et j'avoue être un peu limité par ma connaissance technique sur le sujet du chantier.

Les 18 cms correspondent à un empiètement pour le drainage, et les fondations elles-mêmes dépassent de 5 cms sous terre.

Le constructeur me parle d'une jurisprudence qui me serait favorable car c'est une pratique très courante et qu'il n'y a pas de préjudice pour le voisin puisque c'est sous terre. À lire vos réponses, je crois que ce n'est pas du tout le cas..

Il me dit aussi que ça engage sa responsabilité et pas la mienne en cas de problème : dans quelle mesure ?

En vous lisant, et compte tenu du fait que le voisin a l'air plutôt conciliant, la servitude d'usage du tréfonds me semble la solution la plus appropriée. Puis-je demander au constructeur de la prendre en charge puisque ce n'est pas ma faute si cette erreur a été commise - je ne trouve donc pas ça légitime de devoir payer davantage.

Par Al Bundy

Votre constructeur me semble d'une fiabilité douteuse.

Quand bien même il existerait une jurisprudence qui reconnaîtrait la possibilité d'empiéter chez le voisin, j'imagine que votre permis de construire ne l'envisage pas.

Avez-vous consulté les plans d'exécution de votre projet ?

Un document de votre CCMi prévoit un tel empiètement ?

Sous réserve de conseils plus poussés informez votre constructeur par courrier R/AR de votre souhait de voir l'empiètement supprimé et les plans respectés.

Par Nihilscio

Demandez à votre constructeur quelles jurisprudences il évoque exactement.

L'ANIL fait le point sur celles-ci :
[url=https://www.anil.org/jurisprudences-sanctions-empietement/]https://www.anil.org/jurisprudences-sanctions-empietement/[url]

Par Isadore

Bonjour,

Il y a eu je crois un jugement assez ancien allant dans le sens de votre constructeur. Mais la majorité de la jurisprudence, surtout récente, est très sévère : il n'y a pas de petit empiètement, et le simple fait d'empiéter sur la propriété du voisin lui cause un préjudice. On lui pique un morceau de ce qui est à lui, on atteint à son droit de propriété, on diminue la valeur de son terrain.

Je rajoute au lien de Nihilscio cette jurisprudence (2021, c'est du frais) :

[url=https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043253163]https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000043253163[/url]

Un débordement des fondations de 18 centimètres (pile comme le vôtre) justifie la démolition d'un mur si elle est nécessaire pour mettre fin au problème :

Vu l'article 545 du code civil :

5. Selon ce texte, 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.

6. Pour rejeter la demande, l'arrêt retient l'absence d'empiètement des murs mais l'existence de débordements des fondations de béton qui, de faible ampleur et aisément "rectifiables d'un coup de pioche", ne peuvent justifier la démolition entière d'un mur.

7. En statuant ainsi, alors qu'ayant constaté un empiètement, fût-il minime, il lui incombait d'ordonner toute mesure de nature à y mettre fin, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

J'ai l'impression que votre constructeur, il est de la même école que l'installateur de climatisation qui me disait que je n'avais pas besoin d'un vote en AG pour faire un trou dans les parties communes.

Par Cardinale

Bonjour tout le monde,

Petite mise à jour après avoir directement sollicité l'ADIL et la notaire locale qui m'ont confirmé ce qui a été dit ici - à ceci près que la servitude d'usage des tréfonds ne semble pas possible car (je cite l'ADIL) "la servitude est un droit réel accessoire au droit de propriété tandis que l'empiètement est une atteinte au droit de propriété, privant le propriétaire de fonds servant de toute jouissance de sa propriété".

J'ai demandé au constructeur de faire passer un géomètre en présence du voisin et de moi-même afin de savoir exactement de combien ça dépasse, mais le conducteur des travaux m'a dit que c'était déjà recouvert.

Je précise qu'on me répond par téléphone mais jamais par écrit - pour mon dernier mail, auquel j'ai joint celui que m'a écrit la notaire pour confirmer que la situation n'est pas acceptable, j'attends la réponse depuis mercredi (ce qui n'est pas alarmant, mais ils n'ont pas l'air pressés non plus).

Le voisin m'a dit être d'accord pour vendre une bande de terrain afin de régler le problème et il s'est apparemment pris le bec avec le conducteur des travaux.

J'aimerais avoir votre avis sur ce que je compte demander afin de résoudre le problème :

- Acheter la bande de terrain + accorder une servitude au voisin pour qu'il puisse la garder sur son terrain.
- Faire financer ces deux actes par mon constructeur puisque c'est une erreur de sa part qui a amené cette situation.

Le constructeur semblant y mettre de la mauvaise volonté, quels sont mes recours avant la LRAR qui lui demande de tout casser et de recommencer ? J'aimerais éviter d'en arriver là par égard pour les ouvriers qui travaillent sur le chantier depuis plusieurs mois.

Si j'en arrive à cette demande, est-ce que ça change quelque chose pour les pénalités de retard ? Car j'ai peur que des délais trop serrés incitent le constructeur à bâcler le travail pour finir dans les temps.

Par Isadore

Bonjour,

Si le voisin vous vend le morceau de terrain, quel est l'intérêt de lui accorder une servitude ? Il a des constructions à lui sur ces 18 centimètres de terrain ?

Vous pouvez faire remarquer à votre constructeur que votre solution est moins onéreuse que tout casser pour tout recommencer, et donc que son assurance responsabilité civile va sans doute préférer.

Mais si le recours au géomètre est nécessaire parce que le terrain n'a pas été borné, il ne faut pas mettre la charrue avant les bœufs. On parfois des surprises au bornage. Donc ne rien réclamer avant de savoir où se situe exactement la

limite.

Par Al Bundy

Bonjour,

- Acheter la bande de terrain + accorder une servitude au voisin pour qu'il puisse la garder sur son terrain.
Vos travaux ne seront alors plus conforme au permis de construire.

Le constructeur semblant y mettre de la mauvaise volonté
Adhérez à l'AAMO de toute urgence, elle a l'habitude de traiter les litiges, surtout lorsque le constructeur est en faute.
Car il s'agit bien ici d'une faute.

Par Rambotte

Bonjour.

Cela voudrait-il dire qu'une fois qu'on a construit, on n'aurait plus le droit d'acheter une propriété voisine ?
Parce que la construction en limite de propriété prévue au permis ne serait plus en limite (la jonction des deux propriétés constituant une seule unité foncière) ?

Par Al Bundy

Vous devriez, dans cas, d'abord déclarer l'achèvement et la conformité des travaux puis attendre que l'autorité vous délivre un certificat de non contestation de la conformité. Ensuite seulement vous pourriez acheter la partie de terrain du voisin. Mais cela revient à laisser le constructeur faire des erreurs et à vous de payer. Un comble...

Par Cardinale

Le terrain a été borné mais le constructeur n'est pas capable de me dire de combien dépassent exactement les fondations. C'est le voisin qui avait alerté à ce sujet, et le constructeur n'a pas nié (voir le début de cette conversation : il a préféré essayer de me faire croire que la jurisprudence était de mon côté en cas de litige). Et maintenant il me dit que c'est recouvert.

Au bout de combien de temps à m'ignorer et après quelles étapes préalables me conseillez-vous de passer à la LR/AR ?

Cette histoire de permis de construire vient encore rajouter une couche de complexité au problème ! La notaire (la même qui a acté l'achat du terrain sur la base du permis de construire justement) m'a dit que la solution rachat + servitude est valable mais elle ne m'a pas alerté à ce sujet.

Je vais lui poser la question.

Isadore : La maison est en bordure de propriété, je n'aurai pas l'utilité de cette petite bande de terrain et le voisin n'est d'accord pour vendre que s'il peut en garder l'usage car c'est l'espace par lequel doivent passer ses véhicules.

Al Bundy : Je crois que cette adhésion est nécessaire, en effet... Ils sont assez réactifs en général ? Vous pensez que je peux carrément leur demander de passer en vue le CCMI avec moi ?

Par janus2

Le constructeur me parle d'une jurisprudence qui me serait favorable car c'est une pratique très courante et qu'il n'y a pas de préjudice pour le voisin puisque c'est sous terre.

Bonjour,

On croit rêver là ! Et si le voisin (ou un successeur) veut aussi construire en limite de propriété à cet endroit, il fait comment avec vos fondations ?