Empiètement de fondations

Par Oliv_

Bonjour,

J'aurais une question.
Nous avons constaté par un huissier l'empiètement des fondations de notre voisin d'une dizaine de centimètres sur notre terrain.
Notre voisin ayant refusé le bornage amiable, nous avons dû attendre le bornage judiciaire, qui a confirmé le bornage amiable, pour être certain de cet empiètement.

Le bornage s'inscrivait dans la démarche d'un permis de construire et nous avons construit notre maison avec des fondations spécifiques (banquettes) pour éviter les fondations de notre voisin, ne pouvant pas les raboter nous-mêmes.

Les articles 544 et 545 sont clairs en ce qui concerne l'empiètement.
Par contre, les autres articles (554, 555, etc.) sont moins clairs.
Peut-on demander au juge le rachat de notre tréfonds sous notre maison, sur lequel repose ses fondations par notre voisin?
Et peut-on demander une indemnisation s'il ne veut pas raboter ses fondations?
S'il doit raboter ses fondations, si j'ai bien compris, je ne peux prétendre à aucune indemnité?

Merci de vos retours!
Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,
L'empiètement est imprescriptible.
Vous pouvez exiger soit la suppression de ces débords, soit que le voisin achète la bande de terrain qu'il occupe illégalement.
S'il rabote, il ne vous indemnisera pas.
C'est au tribunal, avec avocat obligatoire.

Par Oliv_

Merci pour votre retour.

Concernant la demande de rachat de ces 10cm de fonds occupé illégalement par les fondations du voisin : étant donné que "La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous", si le voisin rachète la bande de tréfonds occupée par ses fondations, il emportera également le dessus, donc une partie de notre maison. Cela n'a pas de sens?

Ou il peut être prévu un rachat uniquement du tréfonds?

Par yapasdequoi

Votre maison est construite au dessus de la fondation du voisin ?
Dans ce cas il ne peut ni acheter la bande de terrain (on n'achète pas un tréfond) ni raboter sa fondation (puisque ceci casserait aussi votre maison... ?)

Il ne vous reste qu'à espérer pouvoir négocier avec lui une indemnité pour la servitude. Mais ceci grève votre maison d'une moins value.

Par Isadore

Bonjour,

Je précise qu'en aucun cas vous ne pourrez forcer la vente ou l'instauration d'une servitude.

La seule chose que vous pourrez faire imposer par voie judiciaire est le retrait des éléments qui empiètent sur votre terrain. Vous pouvez demander une indemnité, mais vous n'aurez qu'une somme symbolique si vous ne démontrez pas un préjudice.

Par yapasdequoi

Il aurait été plus judicieux de traiter le problème d'empiètement avant de construire....
Si vous voulez réagir maintenant, ce sera assez coûteux et aléatoire.

Par Oliv_

Merci pour vos retours.
En effet, il n'a pas été possible de traiter le problème d'empiètement avant de construire car il fallait déjà entériner le bornage judiciaire pour s'assurer de l'empiètement, et nous avions un crédit-relais de 2 ans qui courait. Il aurait été écoulé avant même le début de la construction s'il avait fallu traiter le problème d'empiètement.
Il n'en reste pas moins que ses fondations (mur séparatif + environ 1m du mur de son extension) occupent illégalement notre fonds. Et que s'il veut les retirer, il faudra qu'il le fasse en passant par son fonds. C'est-à-dire en retirant partie par partie l'entièreté des fondations pour les reconstruire sur son terrain.

Cette perspective de devoir tout déposer pour pouvoir raboter peut-il l'amener à la négociation?

A cela s'ajoute également l'usucapion. Notre voisin a construit son mur de clôture séparative et son extension en retrait de 5cm. Et il a depuis 29 ans 1/2 laissé l'entretien de cette bande à ses voisins successifs. (Son mur est d'ailleurs dans le même état qu'il y a 30ans).

L'audience pour le bornage étant avant la fin de ces 30 ans, est-il pertinent de simplement mentionner que cette bande de terrain est entretenue par nous et que cela pourra faire l'objet dans 6 mois d'une demande de prescription acquisitive trentenaire?

Par yapasdequoi

Ne mélangez pas tous les sujets.
Concentrez vous sur les fondations et vous ferez une procédure pour l'usucapion plus tard.
On imagine qu'une conciliation serait impossible ?
Consultez un avocat pour éviter de perdre encore plus de temps.

Par Oliv_

En effet, les voisins ont opposé une fin de non-recevoir au conciliateur de justice. Il a dû dresser un constat d'échec, une des parties ne voulant pas rencontrer l'autre...

Par yapasdequoi

La suite est au tribunal. La délai peut être long.