Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Construction mur soutènement suite à décaissement

Par ben1512

Bonjour,
Ma question concerne un mur de soutènement que mon voisin m'impose de construire suite à un décaissement que mon terrassier à réaliser.
Je vous resitue le contexte :
En 2017-2018, mon voisin à acheter la maison et le terrain d'à côté. Pour information, nos terrains sont en pente. Il a fait construire une piscine, sur une partie de son terrain qui se trouve légèrement au dessus du notre. Pour aplanir le terrain et construire la piscine, il a réhaussé son terrain et construit un mur de soutènement d'environ 2,5 mètres de hauteur. Le mur de trouve 1 m en retrait de la limite de propriété. Il a remblayé la base de ce mur avec 1 metres de terre pour réduire la hauteur visuelle de ce mur.
Le problème c'est qu'il a rajouté 1 m de terre sur notre futur terrain.
En 2018, nous signons un compromis de vente pour acheter le terrain avec carte du géomètre et niveaux naturelles.
En décembre 2022, comme convenu dans le permis de construire, mon terrassier décaisse la terre en contre bas du mur de soutènement pour créer une place de parking et sur notre terrain, soit à 1 m du mur du voisin. Le décaissement fait environ 2m de profondeur.
Aujourd'hui mon voisin m'impose de construire un muret de soutènement pour retenir son mur. Il me dit que le mur est potentiellement fragilisé et peut bouger. Il dit également que l'architecte n'a pas tenu compte des ouvrages présents lors de la réalisation de ses plans.
En réalité, l'architecte à pris en compte le niveau naturel de notre terrain, que le voisin a modifié en remblayant de 1 mètre. Donc effectivement, le terrain à décaisser de 2 mètres au lieu de 1 mètre comme dans les plans.
Mon notaire me dit que s'il craint pour son mur, c'est à lui de le renforcer mais il ne peut en aucun m'impose de construire un mur sur mon terrain.

Voici toutes mes questions :
Quel niveau doit on prendre en compte :
- le niveau naturel de mon terrain ? (mon voisin n'a aucun droit de modifier le niveau d'un terrain qui ne lui appartient pas).
- l'architecte devait prendre en compte la présence d'un ouvrage existant ?
- Qui est responsable si le mur bouge ? moi qui ai décaissé ou lui qui n'a pas fait des fondations suffisamment profonde ?
- Qui est en tord si je reviens au niveau naturel en limite de propriété et que le mur bouge ensuite ?

Merci infiniment par avance

Par Nihilscio

Bonjour,

Les principes sur lesquels il faut se reposer sont que :
- chacun a la garde des choses qui lui appartiennent et qu'il a de ce fait sous sa garde ;
- chacun est responsable à l'égard des tiers des conséquences de ce qu'il fait.

Les terres de votre voisin sont sous sa garde et il lui appartient de les retenir mais, en décaissant d'une hauteur d'un mètre votre terrain, la retenue des terres du voisin en est fragilisée. Sa demande visant à ce que vous prolongiez en profondeur son mur de soutènement est peut-être justifiée. En effet, il a remblayé sur une hauteur d'un mètre à la base de son mur mais vous avez décaissé sur deux mètres soit sur un mètre par rapport au profil initial du terrain. Le risque créé par le décaissement que vous avez fait est à faire étudier par un expert.