



## Remise en état terrain

-----  
Par Visiteur23

Bonjour,

Mon voisin a fait construire le garage de sa maison en limite séparative. Nous avons vérifié les tuiles de rives sont en limite les fondations non. Le mur du garage se trouve donc à environ 4 cm de la limite. Pour terrasser le maçon a empiété sur notre terrain 1 m de large, 13m de long et de 1,20m à 50 cm (terrain en pente) de profond du terrain naturel. Un remise en état devait être effectué à la fin (verbal). La maison terminée mon voisin refuse de remblayer le trou laissé chez nous sous prétexte que le mur du garage se trouve à quelques centimètres de la limite et que notre terre ne doit pas reposer sur son mur. En a-t-il le droit? Il a dégradé notre terrain Comment lui obliger à remettre mon terrain en état d'origine.

Merci par avance.

-----  
Par ESP

Bonjour

Ce que j'en pense...

Avant de passer à une étape plus juridique, adressez un courrier R/AR à votre voisin en lui rappelant que celui qui fait construire répond des dommages causés au voisin.

Art. 1240? (Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016, art. 2, en vigueur le 1er oct. 2016) Tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. ? Dispositions transitoires, V. Ord. no 2016-131 du 10 févr. 2016, art. 9, ss. art. 1386-1.

En cas de nouveau refus ou non réponse dans un délai à fixer, vous pourrez saisir le tribunal de proximité.

Avez-vous un contrat défense/recours ou protection juridique ?

-----  
Par Al Bundy

Bonjour,

En plus des infos données par ESP, vous indiquez que les fondations sont situées sur votre terrain ??

-----  
Par Visiteur23

Bonjour,

Nous en discutons maintenant depuis un an. Il semblerait bien qu'ils n'ont plus l'intention de remettre en état. Et se sont servis de prétexte la création d'un drain pour nous faire patienter. Nous leur avons donné l'autorisation. Par gentillesse. Au dernière nouvelle, ils ne veulent plus le faire.

Cela dit quand vous parlez d'une lettre en AR, est-ce une mise en demeure?

Oui j'ai une assistance et protection juridique. Justement je voudrais éviter d'ouvrir un litige. J'aimerais leur faire entendre raison.

En effet les fondations sont en partie sur notre terrain.

Si j'ouvre un litige, je vais devoir demander la destruction de ces fondations.

-----  
Par Al Bundy

La volonté d'entretenir des bonnes relations de voisinage est parfaitement compréhensible, ce qui ne doit pas vous empêcher de faire respecter vos droits.

Votre voisin semble être sans gêne et réticent à faire avancer les choses. Il n'a aucun droit de construire chez vous, ni hors sol ni en sous-sol, les fondations déportées ne sont pas faites pour les chiens. Vous êtes en droit de demander la démolition de tout ouvrage empiétant chez vous, la jurisprudence est constante sur le sujet.

La maison terminée mon voisin refuse de remblayer le trou laissé chez nous sous prétexte que le mur du garage se trouve à quelques centimètres de la limite et que notre terre ne doit pas reposer sur son mur. Il faut donc ajouter le culot au sans gêne. En prévoyant une construction en limite séparative vos terres sont nécessairement en contact de son bâtiment.

Rappelez lui ses obligations et demandez à ce que vos droits soient respectés. Si vous ne faites rien pour vous pensez aux futurs propriétaires de votre terrain, enfants ou tiers. Vous êtes là à l'origine d'une situation qui pourrait se compliquer avec le temps.

La saisie de votre assurance juridique est indispensable, même si vous n'envisagez pas de procédure juridique dans l'immédiat. Vouloir faire entendre raison à votre voisin est une chose, mais que rien ne bouge pendant 1 an devrait démontrer son absence de motivation.

-----  
Par Visiteur23

Oui c'est vrai. On a été trop gentil. On le porte sur nous et ils ont du le voir. Enfin!

J'ai beau leur montrer les deux maisons voisines qui sont dans le même cas et non pas eu ce problème.

Qu'est-ce un délai raisonnable pour la réalisation des travaux?

Je réitère ma question au risque qu'elle soit passée inaperçue. Est-ce une mise en demeure que je dois faire en lettre AR

-----  
Par Al Bundy

Qu'est-ce un délai raisonnable pour la réalisation des travaux?

Vous demandez le délai général pour la construction d'un garage en annexe ?

Est-ce une mise en demeure que je dois faire en lettre AR

Oui, le courrier AR semble le minimum à ce jour.

Votre voisin dispose d'une autorisation d'urbanisme pour ce garage ? L'a-t-il respectée ?

-----  
Par Visiteur23

Dans la mise en demeure je demande à faire la remise en état du terrain (Travaux). Pour la date butoir, je dois mettre un délai raisonnable pour la réalisation des travaux

Le garage fait partie d'une construction d'un ensemble maison + garage par un constructeur.

Nous avons le plan de la maison et il est bien stipulé que la terre repose sur son garage au niveau terrain naturel.

Par ailleurs nous avons des photos sur l'ensemble des travaux à partir du premier coup de pelle.

-----  
Par Al Bundy

Dans la mise en demeure je demande à faire la remise en état du terrain (Travaux). Pour la date butoir, je dois mettre un délai raisonnable pour la réalisation des travaux

3 mois semblent raisonnables.

Le garage fait partie d'une construction d'un ensemble maison + garage par un constructeur.

Dans ce cas il faut mettre en demeure le constructeur comme votre voisin. Le premier commet une faute s'il laisse couler des fondations sur un terrain tiers. En tant que professionnel de la construction il doit faire son travail dans les règles de l'art et conseiller correctement son client. La construction en limite séparative n'est pas un sujet nouveau pour lui...

Si les fondations sont encore visibles il serait bon de faire passer un huissier de justice pour faire constater l'empiètement.

-----  
Par Visiteur23

Nous avons discuter avec notre voisin. Celui ci nous a dit qu'il allait procéder au travaux de réparation. Nous ne le croyons pas étant que cela fait plus d'un an qu'il nous mène en bateau. Nous enverrons la lettre AR pour lui rappeler ces obligation conformément a l'ART 1240.

Nous sommes inquiet puisque nous avons un mur en limite aussi. celui-ci sera en partie en soutènement puisqu'il a décaisser pour accéder a son garage. Le lotissement prévoit qu'il soit en mitoyenneté nous voulons faire respecter ce point. Il s'y refuse et a fait ses fondations. Comment faire pour faire respecter le règlement. La mairie se décharge mais lui a accepté la déclaration de travaux. Le lotissement est privé.

Merci pour vos reponses

-----  
Par Al Bundy

Nous sommes inquiet puisque nous avons un mur en limite aussi. celui-ci sera en partie en soutènement puisqu'il a décaisser pour accéder a son garage. Le lotissement prévoit qu'il soit en mitoyenneté nous voulons faire respecter ce point. Il s'y refuse et a fait ses fondations.

Je ne comprends pas trop la situation, mais s'il s'agit de faire respecter le règlement du lotissement il faut d'abord s'assurer que ce dernier est toujours valable. Si oui, il faut saisir l'ASL du lotissement.

-----  
Par Visiteur23

Citation :

Je ne comprends pas trop la situation, mais s'il s'agit de faire respecter le règlement du lotissement il faut d'abord s'assurer que ce dernier est toujours valable. Si oui, il faut saisir l'ASL du lotissement

son garage est en limite de propriété et en dessous du terrain naturel (terrain en pente). Par conséquent, pour l'accès (12 m de long en pente et en limite de propriété) a celui ci a du nécessite un décaissement progressif plongeant vers le garage.

Nous sommes inquiet car on pense (meme sur) qu'il va faire un mur de soutènement pas assez haut pour soutenir le remblai a la remise en état et ainsi baissez le niveau du terrain naturel a notre limite de propriété.

Citation :

Le lotissement prévoit qu'il soit en mitoyenneté nous voulons faire respecter ce point. Il s'y refuse et a fait ses fondations.

Il a décidé de faire le mur entièrement sur sa propriété certainement pour les raisons que je vous ai énoncé plus haut. Il a déjà fait les fondations de ce mur sur sa propriété.

Nous voulons faire appliquer les règles du lotissement a savoir la mitoyenneté pour avoir un droit de regard sur ce mur. Le lotissement n'étant pas encore livré aux co-propriétaires il n'y a pas d'ASL