



## Enlèvement gravats mur non mitoyen

-----  
Par Visiteur

Dans une ville de +5000 ha le mur séparant le jardin de mon voisin de mon jardin s'est écroulé (vétusté). Ce mur est construit en continuité d'un bâtiment en limite de propriété, sur le terrain de mon voisin, il appartient donc très probablement à mon voisin, il n'est pas mitoyen. Quel recours pour obliger mon voisin à enlever rapidement les gravats soit environ 8 tonnes de parpaings dans mon jardin? Ma maison est sur le point d'être vendue (compromis à signer jeudi prochain). Il est impossible de vendre dans l'état, l'enlèvement des gravats est un préalable, je pense aux seuls frais de mon voisin.

Ensuite j'envisage (accord des acheteurs) de construire une clôture sur mon terrain (donc m'appartenant) sans obliger mon voisin à contribuer (je le sais insolvable). AU SECOURS d'urgence ! Je vois mon notaire mercredi 6 mai prochain, vos conseils avant SVP

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Pour la création d'une clôture en limite de votre propriété, je n'y vois absolument aucun inconvénient. Vous pouvez bien évidemment le faire.

En revanche, si vous désirez forcer votre voisin à débarrasser les gravats, il n'y a que le recours judiciaire. En effet, il conviendrait d'intenter une action devant le tribunal d'instance sur le fondement de la violation de votre droit de propriété afin de demander l'enlèvement des gravats (Article 1382 du Code civil). Cette action prendra beaucoup trop de temps malheureusement. Je doute que le juge des référés accepte de traiter votre affaire en urgence dans la mesure où votre motif d'urgence est véritablement d'ordre privé.

Il reste à se mettre d'accord avec votre voisin ou à faire enlever les parpaings vous même. Malheureusement, il n'y a pas de solution miracle, désolé.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Bonjour et merci pour votre réponse. J'ai bien compris que sauf si le voisin effectue lui-même l'enlèvement à ses frais et dans un délai raisonnable (une semaine ?) ce sera à moi de le faire à mes frais. Mais comment le mettre en demeure efficacement de me rembourser ? Je suis prêt à faire faire le travail, mais pas à le payer dans la mesure où il me semble qu'il est responsable.

Une très récente expérience (une autre affaire..) de juge de proximité avec avocat vient pour moi de se solder par une victoire au goût amer partie adverse condamnée, mais solde -1700 euros (honoraires d'avocat) si je reçois effectivement le paiement auquel est condamné la partie adverse (1300 euros de remboursement + 450 euros de dédommagement). Je n'ai donc pas réedllement envie de recommencer ...

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

J'ai bien compris que sauf si le voisin effectue lui-même l'enlèvement à ses frais et dans un délai raisonnable (une semaine ?) ce sera à moi de le faire à mes frais.

Une semaine est un bon délai. C'est couramment ce que l'on appelle le délai raisonnable.

Mais comment le mettre en demeure efficacement de me rembourser ? Je suis prêt à faire faire le travail, mais pas à le

payer dans la mesure ou il me semble qu'il est responsable.

Il est bien évidemment responsable et vous pourriez récupérer une partie du prix sur le fondement de l'enrichissement sans cause ou de la gestion d'affaire (Cass. 1ère civ. 25 février 2003).

Vous pouvez lui adresser une petite mise en demeure par LRAR (même si c'est votre voisin) en mentionnant bien que s'il n'agit pas dans un délai raisonnable de 7 jours, vous serez contraint de faire les travaux vous même charge à lui de vous indemniser sur le fondement de l'enrichissement sans cause, et de vous rembourser les frais de procédure (articles 695 et 700 du Code de procédure civile).

Une très récente expérience (une autre affaire..) de juge de proximité avec avocat vient pour moi de se solder par une victoire au gout amer partie adverse condamnée, mais solde -1700 euros (honoraires d'avocat) si je recois effectivement le paiement auquel est condamné la partie adverse (1300 euros de remboursement + 450 euros de dédommagement). je n'ai donc pas réedllement envie de recommencer ...

Je vous comprends. C'est d'ailleurs pour cette raison que je déconseille toujours l'avocat devant le juge de proximité. Mieux vaut se défendre soit même, c'est d'ailleurs ce qui arrive le plus souvent devant le juge de proximité.

Très cordialement.

-----  
Par Visiteur

Merci pour la réponse. C'est effectivement mon voisin, mais... il a déménagé il y a 10 mois en achetant une autre maison, sans avoir vendu donc avec pret relai en cours, et sa maison est pratiquement à l'abandon (il ne vient qu'une fois par mois ramasser le courrier). J'ai eu en fait beaucoup de mal à trouver son adresse et téléphone.. Ne nous décourageons pas !

Pour mon affaire précédente, j'ajoute qu'avant d'en venir au juge de proximité, j'avais consulté l'avocat qui m'a très bien conseillé pour les lettres AR demandant le remboursement des 1300 euros (consultation 40 euros, donc rien à dire). La ou tout se gate, c'est la suite, proposition de "prendre mon affaire", sans que je sois informé qu'il s'agit du juge de proximité (donc possibilité de plaider moi-meme) et après 4 "provisions", facture finale intitulée "honoraires" de 2100 euros, sans justificatif.

Il semble que les avocats sont en France la seule profession n'ayant pas obligation de faire connaitre par un barème ou devis leur tarifs, avant la fin d'une affaire. Meme en ayant perdu si j'avais plaidé moi-meme, j'aurais moins dépensé qu'avec cette "victoire". A mon age je n'ai malheureusement pas l'habitude de parcourir les forum, j'aurais pu sans doute y trouver des expériences comme la mienne (récente, le jugement dont je parle est du 24 avril 2009) pour m'avertir.

Peut-etre pourriez-vous m'indiquer des forums pour publier et éviter à d'autres cette mauvaise expérience ?

Merci encore

-----  
Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci pour la réponse. C'est effectivement mon voisin, mais... il a déménagé il y a 10 mois en achetant une autre maison, sans avoir vendu donc avec pret relai en cours, et sa maison est pratiquement à l'abandon (il ne vient qu'une fois par mois ramasser le courrier). J'ai eu en fait beaucoup de mal à trouver son adresse et téléphone.. Ne nous décourageons pas !

Je croise les doigts pour vous!

Il semble que les avocats sont en France la seule profession n'ayant pas obligation de faire connaitre par un barème ou devis leur tarifs, avant la fin d'une affaire. Meme en ayant perdu si j'avais plaidé moi-meme, j'aurais moins dépensé qu'avec cette "victoire". A mon age je n'ai malheureusement pas l'habitude de parcourir les forum, j'aurais pu sans doute y trouver des expériences comme la mienne (récente, le jugement dont je parle est du 24 avril 2009) pour m'avertir.

Disons que d'une manière générale, un avocat ne peut pas deviner à l'avance l'ensemble des actes qui vont être demandés par la patie adverse d'où l'impossibilité d'établir un tarif. Mais pour une affaire devant le juge de proximité, une telle pratique me semble en effet abusive.

Vous pourriez déjà faire part de votre mécontentement au Batonnier du conseil de l'ordre. Il enverra l'affaire en touche

mais il prendra quand même note de votre "plainte".

Sinon, pour les forums, je ne sais pas quel forum serait judicieux. Personnellement, j'ai souvent l'occasion de consulter le site [experatoo.com](http://experatoo.com) qui dispose d'un bon référencement sur le Web.

Très cordialement.