



Garage en limite séparative sur un terrain pentu

Par Visiteur

Bonjour,

Nous sommes propriétaires d'une maison depuis le 16 Avril 2007. Notre maison a été construite en limite séparative, sur un terrain pentu. Le garage se trouve en limite séparative, la partie la plus basse de mon terrain avec ma maison accolée. Celle de mon voisin se trouve env. à 4m de mon pignon garage et dans le même axe que la notre. Sa maison a été construite avant la notre.

Nous avons fait appel à une société de maçonnerie pour effectuer un mur de soutènement en limite séparative. Au moment de réaliser les fondations de ce mur, le maçon a souligné le fait que les fondations de mon pignon (Côté garage) ne sont pas hors gel, elles sont à même au niveau du sol. En fait mon voisin a décaissé son terrain d'environ 30cm de terre de façon à le mettre plan entre les 2 maisons.

Le maçon m'a dit que l'infiltration de l'eau et le gel fragiliseraient nos fondations, Nous avons observé des fissures, la plus importante étant sur la face arrière de la maison. Elle part du niveau de la corniche jusqu'au soubassement.

Nous avons fait appel à l'assurance dommage ouvrage qui a détaché un expert pour constat.

L'expert m'a fait savoir que je devais envoyer un courrier recommandé à mon voisin avec AR, lui demandant de remettre la terre qu'il avait retiré de façon à remettre hors gel mes fondations.

2/Si la faute relève de mon voisin existe-t-il un texte, article ou autre d'un point de vue légal spécifiant ce cas de figure ? Car pour mon voisin, il est chez lui, il fait ce qu'il veut avec son terrain. Il refuse de remettre la terre qu'il a retirée.

Par Visiteur

Bonjour.

Il y a un point que je ne comprends pas. Votre voisin a t'il enlevé de la terre qui était présente sur votre terrain et qui ont conduit au fait que les fondations étaient hors gel?

Sinon, pourquoi lors de la construction de votre maison ou de votre garage, le constructeur n'a pas pu faire en sorte que votre maison soit totalement protégée?

Je ne suis pas expert en bâtiment mais bien juriste.. J'ai besoin de connaître des informations "juridiques" telles que: Est-ce que l'un d'entre vous (vous ou votre voisin) avaient eu besoin de déborder sur le terrain du voisin pour pouvoir faire la construction?

Ou Encore, est-ce que pour pouvoir faire en sorte que votre maison "tienne debout", vous devez avoir besoin que votre voisin réalise des travaux chez lui?

(Je me servirai de toutes les informations postées ici pour pouvoir répondre à votre autre question).

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

Reponse 1: Mon voisin n'a pas retiré de la terre de sur mon terrain, mais bien sur le sien.

La maison est dite en limite séparative, ce qui implique que le mur pignon garage doit être en retrait d'environ 5cm par rapport à la limite de propriété. Ces 5cm correspondent au débordement de ma toiture côté pignon qui lui doit être en limite de propriété. Par conséquent au niveau du sol, il y a 5cm qui sont "chez moi" si nous voulons être précis, mais souvent ignoré et considéré que ces 5 cm font parti du terrain voisin.

Réponse2: Le constructeur a construit notre maison par rapport au sol naturel; qui est la référence (remarque du

constructeur). Mon voisin n'ayant pas décaissé son terrain naturel avant la construction, mes fondations étaient donc hors gel car il y avait une hauteur de terre suffisante chez le voisin qui assurait cette protection. Personnellement j'aurais pensé que les fondations de mon garage auraient été à la même profondeur que les fondations de la maison de mon voisin, mais le constructeur m'a affirmé que tout était ok pour lui car c'est le sol naturel au moment de la construction qui est la référence, mais le sol naturel appartient à mon voisin..

Réponse3:Aucun de nous deux a eu besoin de déborder sur le terrain du voisin pour pouvoir faire la construction, cependant pour l'avoir rencontré ce matin, il m'a fait constaté que les fondations de mon garage dépassaient de 5cm chez lui et que s'"il" (Constructeur ou autre)voulait l'obligé à remettre de la terre;il fera constaté ce non respect et demandera correction du préjudice=Démolition de mon garage ou peut être "casser" la partie débordante!?.Dire que nous nous entendions très bien avant cette histoire j'ai le sentiment que nous allons finir par ce faire la "guerre". Pour info nous avons eu le même maître de chantier mais avec des constructeurs différents, il a changé entre temps.Mes voisins ayant eu beaucoup de malfaçons aujourd'hui encore non corrigées.Il ne peuvent pas le voir, moi non plus ceci dit....(Personne prétentieuse avec aucun respect des personnes même âgées,il sait tout et pour lui vous n'y connaissez rien,"j'ai été expert en bâtiment pendant plusieurs années"dit-il, bref..)

Réponse4:Il n'est pas nécessaire d'effectuer des travaux chez lui pour garantir la solidité de ma maison, pour l'expert et le constructeur il doit remettre la terre qu'il a décaissé. C'est à ce moment là qu'ils m'ont dit tout deux qu'il y a un article de loi qui dit (Approximativement car je ne l'ai pas trouvé) toute personne, que ce soit pas négligence,ignorance ou autre n'a le droit d'intervenir sur son terrain de sorte à compromettre la solidité des biens voisins.(Quelque chose comme ça). C'est pourquoi je vous pose la question de me citer un texte,article de loi spécifiant ce cas de figure car personnellement je n'ai rien trouvé et de surcroît non juriste. Si ce texte existe bien évidemment.

Par Visiteur

Bonjour.

Je comprends beaucoup mieux votre question et ovus en remercie.

Je ne pense pas que le voisin soit en tort, surtout, si votre maison semble déborder de 5 cm sur la sienne. Dans quel cas, oui, il peut demander la démolition de la partie qui dépasse.

Je pense que ce problème ressort de la responsabilité du constructeur qui n'a pas pris les mesures appropriées au regard de la nature du sol et des constructions voisines. Il lui appartenait de faire en sorte que les fondations soient solides, d'autant que, la maison du voisin avait déjà été construite et qu'il était facile d'imaginer les suites qu'auraient la construction faite sur votre terrain.

Personnellement, je en connais aucun texte qui conforte les propos de votre constructeur en revanche, il y en a un qui conforte le voisin: "Article 552 du Code civil: La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre des servitudes ou services fonciers.

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

Je pense que vous devriez vous retourner contre le constructeur qui a manifestement commis une erreur de construction et qui n'aurait pas dû prédire ce qu'allait faire le voisin sur son propre terrain.

Cordialement.