



Talus déplacé chez nous à notre insu, construction neuve

Par Canaves

Bonjour,

nous avons réservé une maison en PSLA (dispositif permettant l'accès à la propriété pour les primo-accédants), nous avons signé un contrat de réservation en septembre auprès d'Espaceil. Les documents sont prêts pour une signature chez le notaire.

Le 30 juillet, j'ai soulevé une question par email concernant le futur talus et j'ai bien fait part de mon inquiétude concernant la responsabilité de la tenue des sols (la maison voisine fait partie du même projet et est située 1m-1m50 au dessus). La réponse du conducteur des travaux avait été explicite, "une clôture mitoyenne au niveau 0 de notre habitation et une pente débute depuis cette clôture pour se terminer au niveau 0", avec à l'appui un schéma de principe très claire.

Sauf que voilà, la semaine dernière je suis passé avec ma compagne et nous avons retrouvé cette pente en totalité sur notre parcelle et la clôture est donc désormais en haut de cette pente. Nous avons un passage de 2m le long de la maison qui n'est désormais plus que de 80cm. Par temps pluvieux, ce chemin est impraticable. Il aurait été plus utilisable si cette pente débutait bien à 2m de la maison. Nous n'avons pas de porte arrière dans le garage. Notre seul accès pour le jardin, hors maison, est donc ce chemin.

Ma femme est enceinte de 6 mois, je suis en situation de handicap. Notre santé est donc fragile et nous subissons une grosse dose de stress depuis cette découverte. La réponse du groupe est très dure à avaler : grosso modo, si nous ne sommes pas contents, "nous pouvons quitter le projet". Sauf que nous avons donné notre préavis d'appartement et nous avons 3000 euros de cuisine sur les bras. L'emménagement est prévu début décembre. La réponse du commercial est qu'il n'aura pas de contre partie car je ne serais pas "lésé". La réponse du conducteur des travaux est la suivante : "les entreprises et le maître d'oeuvre nous ont alerté d'un risque et de contraintes techniques qui ont empêché l'installation du talus comme convenu"...

Ils admettent donc bien comme en juillet que ce talus n'a rien à faire chez nous mais ils ne sont pas clairs du tout, cette fois.

Le problème c'est que nous ne saurons sans doute jamais la vérité. La construction d'un mur de soutènement pour récupérer ce qui était prévu serait à ma charge à 100% et ferait dépasser le prix de la maison voisine qui dispose déjà d'un terrain 30% plus grand pour un delta de 5000 euros entre les 2 maisons.

Pensez vous que des leviers sont possibles ou dois-je accepter de me faire avoir ?

merci

Par Al Bundy

Bonjour,

Le talus comme la clôture doivent apparaître sur le permis de construire. Qu'en est-il ?

Si le permis n'est pas respecté le constructeur est en faute.

Vous devez avoir signé un contrat sur la base du permis accordé ?

Par Canaves

Bonjour,

en termes de visuel, nous avons signé sur la base de 2 planches (plan intérieur et extérieur de la maison).

Aucune des vues extérieures ne font état de cette pente et l'on aperçoit que la clôture est dessinée au niveau 0 de notre bien et non au niveau 0 de la maison voisine. Ce qui laisse penser que la pente est bien chez le voisin.

Le schéma de principe du conducteur des travaux avait été accompagné des mots suivants : "Une pente partira de la limite de propriété (la clôture) jusqu'au niveau 0 de la maison"; "tenue des sols : le lot VRD et le bureau d'études nous ont assuré que la nature des terres et de la pente permettront une bonne tenue des terres"...

Ce que nous souhaitons savoir c'est s'ils ont le droit de nous traiter comme ça et de refuser une contre partie.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il faut trouver un document contractuel qui précise le niveau du sol.

C'est pourquoi le permis de construire est essentiel, les documents "de principe" que vous citez sont seulement indicatifs et pas contractuels.

Par Canaves

Merci pour votre retour,

je vais me renseigner. Le constructeur a t il du coup le droit de modifier le document contractuel qui précise le niveau des sols à posteriori de la signature d'un contrat de réservation et à notre insu ? La légende des planches fait bien référence au niveau des sols avec un trait.

Par Al Bundy

Sans avenant, certainement pas.

Et quid du respect du permis...

Par yapasdequoi

Quel document contractuel avez-vous décrit le niveau des sols ? Si c'est juste des mails c'est insuffisant.

Par Canaves

Malheureusement je ne peux fournir d'image car l'option n'est pas disponible. Voici un lien du schéma de principe de la coupe des terrains envoyé par le conducteur des travaux. Sur la planche, on s'aperçoit que la clôture est au niveau 0, aujourd'hui elle dépasse le niveau de la fenêtre.

<http://ibb.co/y51SdGz>

<http://ibb.co/GxCtbdK>

Par yapasdequoi

(bis) un schéma de principe n'est pas contractuel.

Par Canaves

Je comprends et je suis désolé de passer pour une buse en insistant avec des éléments non contractuels. Avaient ils le droit de ne pas fournir de document relatif au permis de construire lors de la réservation ? Ces documents sont bien visibles chez le notaire lors de la signature de l'acte ? J'ai ouïe par le notaire qu'il avait reçu des documents modifiés en date de ce lundi (curieusement). Les documents du permis de construire sont forcément datés donc j'imagine qu'ils ne peuvent pas fournir un permis de construire dont une partie a été modifiée à posteriori de la signature d'une réservation ? Je m'oriente vers un conseil. Merci pour votre aide, je trouve aberrant qu'on me propose de quitter le projet vu le préjudice moral et financier que je subis dans un cas comme dans l'autre car si je signe l'acte j'aurai tout de même un préjudice financier si je souhaite récupérer de la planéité sur ma parcelle.

Par yapasdequoi

Oui, le promoteur pouvait fournir des tas de documents d'information mais seulement indicatifs et donc sans valeur contractuelle.

C'est d'ailleurs très courant.

Et donc c'est la raison pour laquelle vous devez vous référer aux documents officiels comme le contrat de réservation, les plans qui y sont annexés et le permis de construire qui est visible en mairie.

Par Canaves

Pourtant les plans que j'ai eu et auxquels je me réfère sont ceux fournis en annexes du contrat de réservation. Si le permis de construire est visible en mairie cela veut dire qu'il a une date antérieure aux travaux de terrassement. Sur ce permis s'il est indiqué que la pente est chez le voisin, ils n'avaient pas le droit de le changer à la dernière minute sur simple demande des entreprises de btp ?

Par yapasdequoi

Les plans paraphés et annexés à l'acte indiquent votre terrain entièrement plan et un talus chez le voisin ?
Ce n'est pas ce qui ressort des échanges précédents.

Par Canaves

Sur la photo du plan en annexe on voit bien en bas à gauche, le haut du grillage. On voit même un petit mur en pierre qui est chez nous est qui fait 1m59 de haut. Le grillage est aujourd'hui bcp plus haut car la pente est chez nous en totalité.

Cf, photo sur le lien que j'ai envoyé

Par yapasdequoi

Ces photos ne sont pas contractuelles.

Un document contractuel est au moins paraphé par les parties signataires.

Vous n'avez pour le moment montré aucun document qui permette un recours concernant ce talus.

Allez consulter le permis de construire à la mairie.

Par Canaves

Les plans font bien partie des annexes paraphées du contrat de réservation cependant ils se sont couverts en indiquant qu'ils se réservent le droit à des modifications en fonction de contraintes techniques... En tout petit évidemment. Sur ce même contrat, le drainage des eaux est indiqués en "sans objet" reste donc à savoir si le déplacement de cette pente sur notre parcelle a bien aussi imposé un drainage adéquat. En l'occurrence il n'y a pas d'objet concernant cela sur notre resa actuel. Je me suis rendu à la mairie et je vais avoir accès au permis de construire, une close modificatrice a été déposée par le constructeur concernant "la division des terres", je n'en sais pas plus pr le moment. Il y a fort à parier que ça a un lien avec mon affaire.

Par Canaves

Nous avons eu un retour du conducteur des travaux qui indique qu'un dispositif de drainage des eaux venant des terres du voisin n'est prévu au pied de ce talus. Ce talus étant au plus de la maison, cela s'annonce sympa. Le permis de construire nous permettra de voir l'étude des sols pour comprendre