



Dois-je payer pour les fondations de mes voisins ?

Par **mignonbichon**, le **26/12/2016** à **22:23**

Bonjour
Je lance ce sujet car je suis très inquiète et je ne trouve pas d'information concernant la législation à ce sujet.
Voilà le problème :
Nous faisons construire une maison sur sous-sol complet avec notre garage en sous-sol. L'accès au garage se fera par le côté de la maison à droite et nous faisons construire un mur de soutènement (mur en parpaing remplis de béton et de ferrailles) qui va du bout de l'accès et qui longe le terrain voisin. Le mur de soutènement est donc en limite de propriété.
Du même côté, les voisins ont décidé de faire construire leur maison en limite de propriété, de ce fait, notre mur de soutènement sera "contre" leur maison. De ce fait, pour éviter des problèmes futurs, leur constructeur va renforcer les fondations sur ce côté de la maison en descendant les fondations au niveau du bas de notre mur (soit à environ 1,5m en dessous du niveau de la route). Bien entendu ce "renforcement" va engendrer un surcoût de construction à nos voisins (pour le moment impossible de connaître ce chiffre). Ils veulent nous imposer le paiement de la moitié de ce surcoût car ils disent que c'est de notre faute.
Pensez vous que nous pouvons refuser de payer ?
Pour information, notre permis de construire a été accepté avant le leur et nos travaux ont débutés mais pas leurs travaux.
Merci pour votre aide

Par **Visiteur**, le **26/12/2016** à **22:27**

Bsr,
Avez vous commencé vos travaux ? Et quel est l'avancement des travaux du voisin ?

Par **mignonbichon**, le **26/12/2016 à 22:33**

Bonsoir les travaux ont démarré sur notre chantier, avant de recevoir la lettre de nos voisins. Les travaux de nos voisins n'ont pas démarrés

Par **mignonbichon**, le **26/12/2016 à 22:42**

Le mur de soutènement est monté, notre dalle est coulée et les murs du sous-sol devront commencés demain. Nous n'avons pas encore eu de retour de nos voisins pour connaître le montant de la plus-value, leur constructeur est lent.

Par **Visiteur**, le **26/12/2016 à 23:37**

La construction de votre mur respecte-t-il toutes les données du permis de construire accordé et son emplacement vis à vis du plan de masse approuvé?

Par **mignonbichon**, le **27/12/2016 à 08:21**

Bonjour effectivement tout ce qui a été construit respecte scrupuleusement le permis de construire et le plan de masse.

Par **Lag0**, le **27/12/2016 à 10:49**

Bonjour, Vous n'avez aucune obligation d'accepter de payer pour votre voisin. A lui de voir avec son constructeur qui profite de la situation...

Par **morobar**, le **27/12/2016 à 11:21**

Hélas je serai moins affirmatif, sans certitude du contraire par contre. En effet c'est une fouille en limite de propriété dont les conséquences sont certaines. Je ne suis pas en situation de faire de longues recherches actuellement.

Par **mignonbichon**, le **27/12/2016 à 11:39**

Comment puis-je savoir si je suis dans l'obligation ou non de payer ?

Par **talcoat**, le **27/12/2016 à 18:54**

Bonjour,
Le problème ne se juge pas par rapport à l'autorisation d'urbanisme, car c'est un litige de voisinage.
Il est vraisemblable que le terrain a fait l'objet d'un décaissement pour réaliser la rampe d'accès au garage et que le constructeur du voisin n'avait sans doute pas anticipé une telle implantation essayant donc au passage de facturer un supplément...
Dans la mesure où le mur de soutènement est réalisé à vos frais, le voisin n'a aucune revendication à présenter.
Cordialement

Par **Visiteur**, le **27/12/2016 à 19:34**

Merci mignon, d'avoir répondu pour cette précision chronologique.
Elle est importante et je pense comme talcoat. Une construction A VENIR doit s'implanter en tenant compte des contraintes de l'existant.

Par **mignonbichon**, le **28/12/2016 à 07:21**

Bonjour
merci pour vos réponses. Savez vous s'il existe un texte de loi sur lequel m'appuyer et me protéger juridiquement ?
D'autre part, il me semblait que lors de la signature d'un CCMI (contrat de construction de maison individuelle), le prix précisé sur ce contrat est ferme et définitif. De ce fait, tout surcoût généré par des fondations supplémentaires ne devrait il pas être pris en charge par le constructeur et non par mes voisins ?

Par **Lag0**, le **28/12/2016 à 09:59**

[citation]Savez vous s'il existe un texte de loi sur lequel m'appuyer et me protéger juridiquement ? [/citation]
Bonjour,
C'est plutôt au voisin de produire un texte qui vous obligerait à lui payer une partie de sa maison...

Par **mignonbichon**, le **28/12/2016 à 10:05**

Bonjour
mais ça n'aurait pas de valeur juridique...

Par **wolfram2**, le **30/12/2016 à 17:30**

Bonjour
Drôle de raisonnement, la loi, la constitution, les codes, les règlements ont valeur juridique. Et sont, en principe appliqués par les juges.
Il vaut mieux connaître la loi que le voisin vous demandera d'appliquer. Cela vous donnera éventuellement des arguments pour y

répondre.rnrnCordialement Wolfram

Par **Lag0**, le **30/12/2016 à 17:49**

[citation]Drôle de raisonnement[/citation]rnrnNon, pas drôle du tout...rnrnC'est un principe de droit, justement, que celui qui se prévaut d'un droit le démontre. C'est pour cela que je disais à mignonbichon que c'est à son voisin, qui affirme son droit à se faire payer ses fondations, d'indiquer en vertu de quel texte.

Par **wolfram2**, le **30/12/2016 à 18:35**

BonsoirrnrnHeureusement que je n'ai pas attendu les objections de mon voisin. J'attends encore les conseils des 5 avocats supposés nous conseiller. rnrnAu bout de dix ans de procédure nous venons enfin d'avoir le jugement au TGI qui nous rend l'usage de nos droits de passage. Il a fallu que, tout seul, je comprenne l'intérêt d'avoir à rechercher dans les titres des auteurs du voisin. Que, tout seuls nous allions chercher les titres aux archives départementales 77.rnrnQue par les références de propriété nous remontions à l'acte de partage initial du 18 prairial an IX (1801).rnrnTrois ans avant le premier code civil de la révolution, 5 ans avant le code dit napoléon qui n'a fait que mettre son nom sur le premier. Et pouvoir enfin nous prévaloir de servitudes conventionnelles.rnrnMerci à Légifrance où j'ai pu charger une centaine de jugements de la cour de cass et autant de cours d'appel.rnrnDe l'intérêt de s'intéresser aux lois avant que l'adversaire vous les enseigne.rnrnJe persiste. "Drôle de raisonnement".rnrnCordialement Wolfram