



Différence de hauteur entre deux terrains, frais de soutènement

Par **Marieedena**, le **18/04/2013** à **16:28**

Bonjour,

Le terrain que nous avons acheté pour faire construire est légèrement en pente, de gauche à droite par rapport à la façade. Pour réduire cette pente, notre constructeur a beaucoup creusé sur la partie gauche du terrain (nous sommes à 30 cm en dessous du terrain naturel). Or, le constructeur de notre voisin de gauche a choisi la solution inverse : laisser le niveau gauche à la hauteur du terrain naturel et remblayer le côté droit (il est désormais à 40 cm au dessus du niveau naturel). Du coup, entre le terrain de notre voisin de gauche et le notre, il y a une grande différence de hauteur qui pose désormais problème pour la construction de la clôture et la solidification des terres. Notre constructeur nous dit maintenant qu'il va falloir procéder à des travaux coûteux de soutènement des terres.

- Existe-t-il un texte sur lequel nous appuyer pour savoir si notre constructeur ou celui de notre voisin a fait une erreur concernant le terrain ?
- Dans ce cas précis, qui doit payer les frais de soutènement des terres ?
- A qui devons-nous nous adresser en cas de litige ? (Avocat spécialisé ? Existe-t-il des médiateurs ?)

Merci d'avance pour vos réponses

Par **alterego**, le **19/04/2013** à **10:05**

Bonjour,

Il n'y a pas d'erreur de l'un ou l'autre des constructeurs, ce n'est qu'un choix de conception.

Le terrain de votre voisin surplombant le vôtre, le mur de soutènement est à la charge du propriétaire des terres qu'il soutient. Coûteux (il l'est) ou pas ne doit donc pas être un souci pour vous. Vous devrez seulement veiller discrètement à ce qu'il soit construit dans les normes et qu'il n'empiète pas sur votre fonds.

En cas de litige vous pourrez toujours avoir recours à un médiateur, personnellement je lui préfère l'avocat. Pour ce type de mur il n'est pas nécessaire que ce dernier soit spécialisé en Droit de la Construction.

Cordialement

Par **Marieedena**, le **19/04/2013** à **11:31**

Bonjour Alterego,

Merci beaucoup pour votre avis très éclairant. Nous allons rechercher des textes de loi concernant la partie "mur de soutènement à la charge du propriétaire des terres qu'il soutient" car c'est bien là notre souci.

Cordialement

Par **alterego**, le **19/04/2013** à **12:36**

Le mur de soutènement est présumé appartenir à celui dont il soutient les terres.

Soutenir les terres est l'intérêt du propriétaire du fonds supérieur, c'est lui qui en profite et qui en a l'usage.

Afin d'écartier toute présomption, vous devrez veiller à ce qu'il soit construit dans les normes sur ses terres sans empiéter sur les vôtres et, lorsqu'il le sera, vous ne devrez en faire aucun usage.

Cordialement

Par **Lag0**, le **19/04/2013** à **16:41**

Bonjour,

D'accord avec alterego lorsque le dénivelé est naturel ou s'il est créé par élévation du niveau naturel, mais ici, il y a abaissement du niveau naturel chez Marieedena.

Je pense qu'il serait trop simple à une personne de creuser son terrain et de mettre ensuite

les frais du soutènement des terres au voisin qui n'a rien fait !

Par **Marieedena**, le **21/04/2013** à **23:30**

Merci à tous les deux pour vos points de vue respectifs.

@Lag0 : les travaux sur nos terrains ont été réalisés simultanément (et même, si nous étions tatillons, il s'avère que notre terrain a été abaissé avant que celui de nos voisins ait été surélevé). Il n'existe rien dans le code civile qui régitte les cas de soutènement, il n'y a que des jurisprudences. Il est donc très difficile de définir la part de responsabilité de chaque partie et la hauteur des frais à engager pour anticiper les préjudices qui pourraient en découler.

Par **Lag0**, le **22/04/2013** à **08:02**

J'ai creusé un peu (sans jeu de mot) et votre cas est très particulier puisqu'il y a eu décaissement de votre coté et élévation du niveau coté voisin.

S'il n'y avait eu que décaissement de votre coté, je confirme ce que je disais plus haut, contrairement à ce que disait alterego, le mur de soutènement n'aurait pas été à la charge du voisin, bien que soutenant ses terres, du fait que c'est vous qui aviez décaissé sous le niveau naturel (et donc uniquement chez vous puisque vous ne pouvez pas décaisser chez le voisin). Ici, la modification du niveau étant partagée, on pourrait en déduire que les frais de retenue des terres devraient l'être aussi.

Par **Marieedena**, le **25/04/2013** à **17:32**

Merci Lag0 de vos recherches.

Nous creusons aussi la question (avec jeu de mot !) Nous pensons pouvoir regagner le niveau naturel du terrain en créant une petite butte en pente douce sur notre parcelle. Le voisin attend de son côté l'avis d'un expert.

A voir donc...

Par **milou de crussac**, le **15/10/2015** à **17:42**

mon voisin la commune a décaissé de son coté pour faire une route nos terrains étaient au meme niveau j ai reclamé un mur pour soutenir ma terre le maire a refusé considérant qu un talus suffirait ce dernier a été fait 50m sur 2m mais sur mon terrain sans m avertir en avait il le droit?