



Risque d'effondrement qualification du préjudice

Par jayan, le 31/12/2008 à 18:30

Bonjour,

Mon voisin a construit sur la limite séparative une construction de plus de 2 mètres de hauteur qui menace de s'effondrer. Juridiquement le risque d'un effondrement peut-il justifier la destruction d'un édifice dangereux. Cet édifice donne directement sur ma fenêtre et ma porte d'entrée. Cette construction me fait peur car elle se situe à 30 cm de mon puits et elle est pourrie en de multiples endroits et mangée par la rouille. Comment qualifier juridiquement le préjudice. Je tiens à préciser que j'ai écrits à mon voisin et ce dernier a refusé la médiation.

Par ardentu56, le 01/01/2009 à 19:24

Vous donnez bien peu de renseignements sur cette construction. Vous êtes dans une ville ou village ? Les règles de l'urbanisme ne sont pas les mêmes.... Je n'ai que peu de renseignements :

1 Êtes-vous certain qu'elle est située en limite séparative? Car le code de l'urbanisme est très strict sur ce plan :

A-t-on le droit de construire en limite séparative, et dans ce cas, doit-on demander l'accord du voisin ? Code de l'urbanisme article R111-19

Tout propriétaire a le droit de construire sur son propre terrain, jusqu'en limite de propriété, sans besoin de l'accord du propriétaire voisin.

Attention : il est prudent de vérifier au préalable l'exactitude de la limite séparative, car tout dépassement de celle-ci (même de quelques centimètres) constitue un empiètement sur le terrain voisin.

Le propriétaire voisin pourra alors exiger la démolition de la construction en saisissant le tribunal de grande instance.

Outre le respect de ces règles de droit civil, toute construction doit par ailleurs se conformer aux règles d'urbanisme.

CIRA, 01 Janvier 2007 - Réf. : F1626

Arrêt de la 3ème Chambre de la cour de Cassation du 11 juillet 1969 dont un résumé :

L'empiètement est une atteinte à la propriété, une occupation sans droit de la propriété

d'autrui. - article 712 D'après la Cour de cassation, l'empiètement est caractérisé "lorsqu'un constructeur étend, au delà des limites de son héritage, ses ouvrages (et empiète sur la parcelle voisine)". - art. 712 C. civ.: l'accession est un mode d'acquisition de la propriété et

- article. 546 C. civ.: donne la définition de l'accession - elle est le droit que donne la propriété

d'une chose, soit mobilière, soit immobilière, sur tout ce qu'elle produit, et sur ce qui s'y unit accessoirement, soit naturellement, soit artificiellement.

A quelle distance d'une propriété voisine a-t-on le droit d'établir des plantations? (dans le sens de plantations, s'entend arbres mais aussi constructions et ouvrages)

Code civil

Article 555 (Loi n° 60-464 du 17 mai 1960))

Lorsque les plantations, constructions et ouvrages ont été faits par un tiers et avec des matériaux appartenant à ce dernier, le propriétaire du fonds a le droit, sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, soit d'en conserver la propriété, soit d'obliger le tiers à les enlever. Si le propriétaire du fonds exige la suppression des constructions, plantations et ouvrages, elle est exécutée aux frais du tiers, sans aucune indemnité pour lui; le tiers peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice éventuellement subi par le propriétaire du fonds.

(comprenons, si votre voisin a passé outre la limite séparative)

mais vous dites qu'il est en limite aussi je vais d'en votre sens:

Voilà mes conseils ; 1/ tout d'abord, prévenir la mairie par lettre et photos à l'appui avec AR. (Loi : Outre le respect de ces règles de droit civil, toute construction doit par ailleurs se conformer aux règles d'urbanisme. CIRA, 01 Janvier 2007 - Réf. : F1626) ce qui n'est pas le cas, dans votre affaire.

Si rien ne se fait de ce côté, si rien ne bouge : Tout d'abord, le côté financier : vous devez vérifier votre contrat d'assurance. Si vous avez l'aide juridique, cela vous aidera. Faire déplacer votre assureur qui vous donnera de bons conseils. Sinon, prenez-là pour quelques Euros par mois, elle vous aidera si vous poursuivez le litige.

Sinon, faire constater par huissier (environ 300€) Celui-ci vous fera un rapport. Avec ce rapport, voir un avocat. (la première visite peut être gratuite) ou l'aide judiciaire suivant vos moyens.

La procédure sera lancée.

bonne chance et meilleurs vœux.

Par **jayan**, le **02/01/2009** à **22:38**

Bonjour ardendu56,

Je vous remercie pour la réponse suite à ma question posée sur ce site.

J'ai saisi le maire de ma commune mais il n'a pas voulu donné une suite favorable à cette affaire.

D'après le constat d'huissier la construction litigieuse est édifée sur la limite séparative et elle est d'aspect insalubre. Toujours selon le constat d'huissier cette petite "baraque" abri de jardin s'appuie sur les poteaux et la murette de clôture mitoyenne. La hauteur est de plus de 2 mètres, et l'aspect en est plutôt insalubre, construite avec des morceaux de ferrailles de récupération, complètement oxydés, des morceaux de tôles également entièrement mangés par la rouille, un panneau d'évrite, des morceaux de bois divers, du carton ondulé, l'ensemble gorgé d'humidité et pourri en de multiples endroits.

Ce voisin contigu contrairement à moi habite dans un lotissement et ne respecte pas le cahier

des charges du lotissement dans lequel il habite. Puis je invoquer ce cahier des charges pour trouble anormal de voisinages? Puis je faire valoir que je subi un préjudice inesthétique en raison notamment de la laideur de cette cabane?

Il me semble que j'ai lu quelque part q'une jurisprudence a estimé que l'enduit d'un mur devait être refait car au cas de l'espèce il était inesthétique. Merci pour votre aide.

Par **ardendu56**, le **03/01/2009** à **21:47**

MUR MITOYEN

vous dites: "...Toujours selon le constat d'huissier cette petite "baraque" abri de jardin s'appuie sur les poteaux et la murette de clôture mitoyenne. La hauteur est de plus de 2 mètres..."

Y a-t-il eu permis de construire? Dans quel cas faut-il demander un permis de construire, un permis d'aménager ou faire une déclaration préalable ?

Construction nouvelle

- L'édification d'une construction nouvelle est par principe soumise à un permis de construire.
- Toutefois, les constructions de petites tailles sont soumises à une simple déclaration préalable.
- Les constructions très petites ou temporaires sont dispensées de toute formalité.

Travaux exécutés sur une construction existante

- Les travaux exécutés sur une construction existante sont en principe dispensés de formalité.
- Toutefois, les travaux les plus importants doivent faire l'objet d'un permis de construire.
- D'autres travaux sont soumis à simple déclaration préalable.

Aménagements

- Les aménagements sont en principe dispensés de formalité.
- Toutefois, les travaux les plus importants doivent faire l'objet d'un permis d'aménager.
- D'autres aménagements sont soumis à simple déclaration préalable

Mais s'il la "baraque" n'a pas de permis, la mairie doit agir:

Le CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION:

Dispositions applicables à TOUS LES BATIMENTS:

Article L111-1 Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 30 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Ainsi qu'il est dit à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme :

" Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. Article L111-1 Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 30 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

" Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis. "

La mairie doit vous répondre, vous devez insister, elle pourrait être tenue responsable:

Code de la construction et de l'habitation : Article L511-1

Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 4 JORF 16 décembre 2005

Le maire peut prescrire la réparation ou la démolition des murs, bâtiments ou édifices quelconques lorsqu'ils menacent ruine et qu'ils pourraient, par leur effondrement, compromettre la sécurité ou lorsque, d'une façon générale, ils n'offrent pas les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique, dans les conditions prévues à l'article L. 511-2. Toutefois, si leur état fait courir un péril imminent, le maire ordonne préalablement les mesures provisoires indispensables pour écarter ce péril, dans les conditions prévues à l'article L. 511-3.

Il peut faire procéder à toutes visites qui lui paraîtront utiles à l'effet de vérifier l'état de solidité de tout mur, bâtiment et édifice.

Toute personne ayant connaissance de faits révélant l'insécurité d'un immeuble est tenue de signaler ces faits au maire, qui peut recourir à la procédure des articles ci-après.

Article L511-2

Modifié par Ordonnance n°2005-1566 du 15 décembre 2005 - art. 5 JORF 16 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2006

Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 44 (V) JORF 16 juillet 2006 en vigueur le 1er octobre 2006

I. - Le maire, à l'issue d'une procédure contradictoire dont les modalités sont définies par décret en Conseil d'Etat, met le propriétaire de l'immeuble menaçant ruine, et le cas échéant les personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 511-1-1, en demeure de faire dans un délai déterminé, selon le cas, les réparations nécessaires pour mettre fin durablement au péril ou les travaux de démolition, ainsi que, s'il y a lieu, de prendre les mesures indispensables pour préserver les bâtiments mitoyens.

Si l'état du bâtiment, ou d'une de ses parties, ne permet pas de garantir la sécurité des occupants, le maire peut assortir l'arrêté de péril d'une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux qui peut être temporaire ou définitive. Les dispositions des articles L. 521-1 à L. 521-4 sont alors applicables.

Cet arrêté précise la date d'effet de l'interdiction, qui ne peut être fixée au-delà d'un an si l'interdiction est définitive, ainsi que la date à laquelle le propriétaire ou l'exploitant des locaux d'hébergement doit avoir informé le maire de l'offre d'hébergement ou de relogement qu'il a faite aux occupants en application de l'article L. 521-3-1.

II. - La personne tenue d'exécuter les mesures prescrites par l'arrêté de péril peut se libérer de son obligation par la conclusion d'un bail à réhabilitation. Elle peut également conclure un bail emphytéotique ou un contrat de vente moyennant paiement d'une rente viagère, à charge pour les preneurs ou débirentiers d'exécuter les travaux prescrits et d'assurer, le cas échéant, l'hébergement des occupants. Les parties peuvent convenir que l'occupant restera dans les lieux lorsqu'il les occupait à la date de l'arrêté de péril.

III. - Sur le rapport d'un homme de l'art, le maire constate la réalisation des travaux prescrits ainsi que leur date d'achèvement et prononce la mainlevée de l'arrêté de péril et, le cas échéant, de l'interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

L'arrêté du maire est publié à la conservation des hypothèques ou au livre foncier dont

dépend l'immeuble pour chacun des locaux, à la diligence du propriétaire et à ses frais.

IV. - Lorsque l'arrêté de péril n'a pas été exécuté dans le délai fixé, le maire met en demeure le propriétaire d'y procéder dans un délai qu'il fixe et qui ne peut être inférieur à un mois.

A défaut de réalisation des travaux dans le délai imparti, le maire, par décision motivée, fait procéder d'office à leur exécution. Il peut également faire procéder à la démolition prescrite, sur ordonnance du juge statuant en la forme des référés, rendue à sa demande.

Si l'inexécution de travaux prescrits portant sur les parties communes d'un immeuble en copropriété résulte de la défaillance de certains copropriétaires la commune peut se substituer à ceux-ci pour les sommes exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires ; elle est alors subrogée dans les droits et actions du syndicat à concurrence des sommes par elle versées.

Lorsque la commune se substitue au propriétaire défaillant et fait usage des pouvoirs d'exécution d'office qui lui sont reconnus, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais.

Les dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 1334-4 du code de la santé publique sont applicables.

Article L111-5

Modifié par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 74 JORF 14 décembre 2000
Conformément aux articles L1111-2 à L1111-4, L1311-1 et L1311-2 du code de la santé publique, dans chaque département un règlement sanitaire établi par le représentant de l'Etat dans le département détermine les prescriptions relatives à la salubrité des maisons et de leurs dépendances.

CODE CIVIL: Dans quelle mesure peut-on construire un bâtiment contre un mur mitoyen ?

Chaque copropriétaire d'un mur mitoyen dispose sur celui-ci d'un libre droit d'usage à condition de ne pas commettre d'acte susceptible de nuire aux droits de son voisin.

Ce principe d'équilibre s'applique dans le cas d'une construction contre un tel mur, à travers la combinaison des articles 657 et 662 du code civil ; ces deux articles, qui peuvent au premier abord apparaître contradictoires, sont en réalité étroitement complémentaires : les facultés accordées par le premier ne peuvent s'exercer que dans les conditions posées par le second. Les travaux de construction, parce qu'ils risquent, de par leur nature, de compromettre la solidité du mur doivent ainsi être précédés du consentement du voisin. Celui-ci doit être avisé du projet, de préférence par lettre recommandée avec accusé de réception. S'il est possible, cet accord devra faire l'objet d'un écrit précisant clairement les travaux à réaliser, afin d'éviter toute contestation ultérieure.

Si le voisin oppose un refus, le copropriétaire constructeur peut saisir le président du tribunal de grande instance pour demander la désignation d'un expert qui sera chargé de déterminer si les travaux peuvent être envisagés sans nuire à la solidité du mur et de proposer des solutions techniques. L'expertise est alors aux frais de la personne qui y a intérêt, à savoir le candidat constructeur.

Le voisin peut encore contester les conclusions de l'expert et demander une contre-expertise. Il ne reste plus, en cas de désaccord persistant, qu'à engager une action au fond devant le

tribunal de grande instance.

Enfin, si l'accord du voisin n'a pas été requis pour autoriser la construction, ce dernier peut légitimement engager devant le tribunal de grande instance une action possessoire :

- si les travaux sont sur le point de commencer, c'est l'action en dénonciation de nouvel œuvre qui doit être introduite ;
- si les travaux ont débuté, il faut réagir dans l'année en engageant une action en complainte.

Le tribunal de grande instance peut ainsi ordonner la suspension ou la démolition de la construction.

A noter : parce qu'elle risque de mettre à mal la tenue du mur, la démolition d'une construction attenante à un mur mitoyen doit également être précédée de l'accord du voisin, et être accompagnée des mesures nécessaires pour éviter tous désordres (infiltrations, dégradations...).

Attention : il s'agit de règles de droit privé. La construction et la démolition d'un bâtiment sont également soumis à des règles d'urbanisme qui peuvent restreindre le droit de construire en limite de propriété et doivent être précédées d'autorisations administratives (permis de construire ou de démolir, déclaration de travaux.)

Article 657 Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen, et y faire placer des poutres ou solives dans toute l'épaisseur du mur, à cinquante-quatre millimètres près, sans préjudice du droit qu'a le voisin de faire réduire à l'ébauchoir la poutre jusqu'à la moitié du mur, dans le cas où il voudrait lui-même asseoir des poutres dans le même lieu, ou y adosser une cheminée.

Article 662 L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage sans le consentement de l'autre, ou sans avoir, à son refus, fait régler par experts les moyens nécessaires pour que le nouvel ouvrage ne soit pas nuisible aux droits de l'autre.

Je reviens à ma question, avez-vous l'aide juridique ? Ne pouvez-vous expliquer le cas à votre assureur? Voir aussi les notaires, ils ont de très bons conseils ou l'avocat, si la mairie ne bouge pas.

La loi est pour vous mais se battre contre un "mairie" n'est pas une mince affaire.

Par **jayan**, le **04/01/2009** à **14:47**

Bonjour ardenden66,

Je vous remercie pour votre analyse juridique.

Je vous précise que cette baraque, d'après les dires de mon voisin, à été construite il y a 20 années. D'après ce renseignement puis je encore agir?

Contrairement à moi mon voisin contigu habite dans un lotissement dans lequel un cahier des charges prohibe ce type de construction. Puis je invoquer ce cahier des charges pour trouble de voisinage?

Comment qualifier juridiquement le préjudice?

Merci pour votre aide.

Par **ardendu56**, le **04/01/2009** à **23:17**

Il est toujours temps d'agir, car la prescription n'a pas lieu d'être. "Tout bâtiment doit être entretenu."

Définition de "troubles de voisinages"

C'est un peu laissé à l'appréciation des juges: Lisez plutôt:

1. Les troubles anormaux de voisinages

Le trouble anormal de voisinage peut être démontré indépendamment de toute faute par la preuve d'un préjudice causé à la victime du trouble (voisins...). Il doit être « continu », c'est-à-dire permanent, durable ou répétitif.

La notion de troubles anormaux de voisinage est assez large puisque la jurisprudence retient comme définition un trouble « excédant les inconvénients normaux de voisinage ». Elle est laissée à l'appréciation du juge et dépend du contexte local (le chant d'un coq à la campagne n'est pas anormal, par exemple).

De nombreux arrêts sont liés aux bruits excessifs (tapages nocturnes...) ou aux constructions et au non respect des distances entre les propriétés qui créent des privations de lumière ou une diminution de visibilité. Moins fréquemment les décisions font référence à des comportements.

comme vous pouvez le voir, c'est très vaste et laissé à l'appréciation de chacun.

Je pense que le Maire doit agir, c'est son devoir.

Loi sur l'habitat insalubre et les bâtiments menaçant ruine...

dimanche 4 novembre 2007 , par Fabienne GALEY

Immeubles menaçant ruine : la procédure que doit suivre le maire

Un récent décret relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux et à la sécurité des immeubles collectifs d'habitation détermine la procédure que doit suivre le maire lorsqu'il entend faire application de la procédure prévue à l'article L. 511-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) visant les immeubles menaçant ruine.

Désormais lorsque des « désordres affectant les murs, bâtiments ou édifices sont susceptibles de justifier le recours à la procédure (...) [de] l'article L. 511-2 » du CCH, le maire doit informer les propriétaires de son intention d'y recourir et ainsi de les contraindre à faire des travaux, pour que cesse le péril, ou à faire détruire le bâtiment.

Il doit aussi les inviter à présenter leurs observations et solliciter l'avis de l'architecte des Bâtiments de France afin de ne pas porter atteinte à la réglementation sur les immeubles classés. Ainsi « l'arrêté du maire prescrivant la réparation ou la démolition d'un bâtiment menaçant ruine » n'a plus à être transmis « immédiatement au tribunal administratif. »

Le nouveau texte prévoit également une large diffusion des « arrêtés pris en application des articles L. 511-2 et L. 511-3 ainsi que ceux qui constatent la cessation du péril et prononcent

la mainlevée de l'interdiction d'habiter (...). »

Le décret prévoit également des dispositions particulières applicables aux bâtiments en copropriété. Dans ce cas, le « syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic » est informé par le maire de son intention de recourir à la procédure de l'article L. 511-2 pour donner son avis.

Le texte prévoit également la possibilité pour la commune de se substituer aux propriétaires défaillants, lorsque l'inexécution de l'arrêté de péril leur est imputable.

Par ailleurs, le décret vise les « équipements communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation [qui] présentent un fonctionnement défectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation » et organisent la procédure à suivre lorsque le maire entend, « par arrêté, prescrire leur remise en état de fonctionnement ou leur remplacement (...) ».

Décret n° 2006-1359 du 8 novembre 2006 relatif à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux et à la sécurité des immeubles collectifs d'habitation et modifiant le code de la construction et de l'habitation et le code de la santé publique

Source : <http://www.maire-info.com>

Désolée de ne pouvoir faire plus. Bon courage.