



## Questions à propos de la régularisation d'une infraction urbanistique

Par **Kilikili56**, le **10/03/2024** à **13:54**

Bonjour à tous et toutes,

merci de votre attention et éclairage...

Un voisin de ma mère âgée (95) a procédé à des travaux sur un mur, pourtant mitoyen :

- sans l'en avertir;
- sans déposer de DP en mairie;
- Ces travaux de création de parking ont été réalisés à la tractopelle, en dérochant le sol profondément et en abaissant le talus au pied dudit mur mitoyen centenaire de 4 mètres, déjà bien fragilisé.

Nous avons écrit pour elle au voisin, pour le mettre en garde sur le risque potentiel de fragilisation et d'effondrement du mur mitoyen séparatif. Sans aucune réponse à ce jour, si ce n'est le silence à ce sujet & déni total.

Une fissure inquiétante apparaissant récemment, elle a prévenu le voisin et lui a montré la fissure, mais le voisin fait l'autruche et conteste ... la taille de la fissure ....

j'ai peur d'un basculement du mur, (qui tomberait chez le voisin).

Cette construction ayant été illégale et mettant en péril 2 foyers. elle estime subir un préjudice direct et personnel découlant des faits en cause.

Mes questions :

1/ Si le voisin en venait, par crainte, à régulariser ses travaux, **quelles démarches me conseillez-vous de faire pour elle, afin de signaler les préjudices et la fragilisation du mur en question qui risque aujourd'hui de basculer, en entraînant un autre haut mur voisin privatif ?**

2/ elle devra surveiller le panneau d'affichage municipal...Quels sont les délais ?

Merci beaucoup d'avance...Kilikili56

Par **yapasdequoi**, le 10/03/2024 à 14:13

Bonjour,

Il faut commencer par un constat d'huissier pour attester de l'état actuel.

D'autre part signaler à la mairie la construction illégale (mais depuis combien de temps ?)

Et envisager aussi une procédure.

Consultez un avocat.

Par **Karpov11**, le 10/03/2024 à 15:44

Bonjour,

A toutes fins utiles, je cite l'article 656 du Code civil:

*"Cependant tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut se dispenser de contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment qui lui appartienne."*

A voir si vous estimez que vous pouvez vous dispenser de la mitoyenneté auquel cas, si vous y renoncez, vous devez informer le voisin par lettre recommandée et ainsi tous les frais seront à sa charge.

Cordialement

Par **Kilikili56**, le 10/03/2024 à 16:26

Rebonjour

Merci...beaucoup de vos réponses et suggestions utiles, car c'est très anxiogène pour ma mère de 95 ans.

A **Yapas dequoi** : les travaux du parking sans DP qui ont fragilisé le mur mitoyen datent de la **fin de l'année 2020**.

A **Karpov11** : je crains que ce mur mitoyen ne soit un mur de soutènement du terrain de ma mère. Peut-elle quand même tenter cette démarche ?

(Ca ne va pas contribuer à améliorer ses relations avec les voisins, qui sont d'ailleurs "cul et chemise" avec la mairie...

Donc, soit je dénonce, soit ils tentent peut-être une régularisation, soit dans combien de

temps c'est mort-prescrit ?

Des suggestions quant à mes questions (sans doute bêtes, excusez-m'en) 1 et 2 ?

Remerci à tous et toutes

Par **yapasdequoi**, le **10/03/2024** à **18:26**

Pour la déclaration d'urbanisme :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

Un mur de soutènement n'est pas mitoyen, il appartient à celui dont il retient les terres.

Le décaissement pour le parking peut être impressionnant, mais il faut plus qu'un regard profane pour savoir si le mur est fragilisé ou pas. Le signaler à la mairie est une méthode gratuite d'avoir un avis technique. L'autre méthode est de missionner un expert (à vos frais).

Par **miyako**, le **10/03/2024** à **19:16**

Bonsoir,

Il faut faire faire un constat par huissier (commissaire de justice) ,avec convocation du voisin récalcitrant.

En même temps que le constat ,il faudrait faire faire une expertise avec convocation du voisin,cela sera recevable en justice et évitera une expertise judiciaire ..

Il y a infraction aux règles d'urbanisme ,la convocation de l'inspecteur de l'urbanisme lors du constat et de l'expertise me semble indispensable.Il n'y a pas prescription puisque nous sommes dans les délais pour ester éventuellement en justice.

[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F642#:~:text=Les%20infractions%20concernent%20notamment%20la,fois public.fr/particuliers/vosdroits/F642#:~:text=Les%20infractions%20concernent%20notamment%20la,fois

Les frais du constat et de l'expertise ,pourront éventuellement être écupérés auprès du voisin et cela vous coûtera beaucoup moins cher qu'une action en justice .Il faut compter entre l'expert et l'huissier environ 2000€ de frais .

Il n'y a pas besoin d'avocat pour le moment..

Une procédure en justice avec avocat obligatoire ,c'est dès le départ au moins 3000€ rien que pour l'avocat .

Cordialement

Par Kilikili56, le 10/03/2024 à 23:05

**Merci infiniment Miyako...**

Ca me paraît être une très bonne piste à suivre pour le moment, et qui a le mérite d'être claire.

Puis je vous demander, encore, pour être sûr :

CF. "**il faudrait faire faire une expertise avec convocation du voisin**" : Vous pensez à une expertise contradictoire amiable via son assurance ?

**"la convocation de l'inspecteur de l'urbanisme lors du constat et de l'expertise me semble indispensable"** :

On est un petit village, on n'a pas de directeur de l'urbanisme, juste un maire en charge de l'urbanisme, la commune n'a pas de service instructeur, elle délègue à la communauté d'agglomération.

Par miyako, le 11/03/2024 à 09:51

Bonjour,

La convocation du maire responsable de l'urbanisme. Ce sont l'huissier et l'expert qui s'en occupent. En dehors de toute assurance, si vous avez une protection juridique, elle peut intervenir, cela dépend de votre contrat.

La convocation des parties est vivement conseillée, surtout pour l'expertise unilatérale pour prouver que vous avez respecté le principe du contradictoire tel que prévu dans l'article 6 du Code de Procédure Civile.

Bien que la jurisprudence, affirme qu'un constat d'huissier soit un élément de preuve, même sans convocation des parties.

[quote]

Dans un arrêt du 12 janvier 2017 (15-23083), la 2<sup>e</sup> Chambre Civile de la Cour de cassation rappelle qu'un **constat d'huissier vaut comme élément de preuve, même s'il n'a pas été dressé contradictoirement, et ce dans la mesure où le procès-verbal de l'huissier a été régulièrement communiqué**, et ainsi soumis à la libre discussion des parties, et que l'huissier relate dans ce procès-verbal des constatations personnelles.

[/quote]

[quote]

article 1554 du CPC : concerne l'expertise

[/quote]

[quote]

A l'issue des opérations, le technicien remet un rapport écrit aux parties, et, le cas échéant, au tiers intervenant.

**Le rapport a valeur de rapport d'expertise judiciaire.**

[/quote]

Si les convoqués ne viennent pas ,ce sera acté dans le rapport d'expertise et dans le constat d'huissier.Cela ne remet pas en cause la validité de l'expertise et du constat Il suffira de communiquer aux absents ,le rapport et le constat ,par tous moyens de droit .Un simple email avec accusé de reception est suffisant .

Cordialement

Par **Kilikili56**, le **11/03/2024** à **10:46**

MERCI BEAUCOUP Miyako, 😊 vous etes absolument limpide et très didactique.

L'ordre des actions semble donc primordial en la matière, excusez-moi encore, pour etre sûre : Cf.

*"Il faut faire faire un constat par huissier (commissaire de justice) ,avec convocation du voisin récalcitrant.*

*En même temps que le constat ,il faudrait faire faire une expertise avec convocation du voisin,cela sera recevable en justice et évitera une expertise judiciaire" ..*

*...La convocation du maire responsable de l'urbanisme .Ce sont l'huissier et l'expert qui s'en occupent"*

1/ constat

2/ expertise, ( plus longue à mettre en place)

SVP Ai-je besoin, à ce stade de signaler ( lettre recommandée AR ou autre) à la mairie les travaux réalisés illégalement ?

La commune est doublement concernée car le terrain derrière notre mur privatif (qui s'ouvre de notre côté du fait de la traction du décaissement/poussée au vide sur mur mitoyen) lui appartient. Doit-elle etre mise dans la boucle ?

Merci encore Miyako pour vos précieuses et éclairantes réponses

Par **miyako**, le **14/03/2024** à **07:39**

Bonjour,

Ce serait une pièce de plus à mettre dans le dossier et que l'huissier (commisaire de justice) pourra acter dans son constat, surtout si le maire ne se déplace pas.

Cordialement

Par **Kilikili56**, le **27/03/2024** à **16:29**

Rebonjour à tous, (et mention spéciale à Miyako)

Les voisins font le mort pour l'instant... malgré une lettre simple et une lettre AR.

J'attends la réponse de la PJ de ma mère et assurance pour l'expertise amiable contradictoire.

je n'ai pas encore lancé le constat d'huissier, je prépare les éléments et vais le faire. Est ce que la présence de notre 'expert lors du constat serait un plus, (si la PJ l' accepte ) ?

Enfin, aussi devant le risque possible de silence de la mairie (qui n'a curieusement rien vu, ni DP ni affichage parcelle pendant 4 mois quand même...) , une lettre d'information AR à la commune de ces travaux illégaux et des risques que nous pensons liés à ces travaux devra t-elle prendre place plutôt avant, après le constat ou ca n'a pas d'importance ?

Des conseils sur la teneur d'une telle lettre ? Y a t-il des risques de "représailles" possibles pour ma mère ? c'est tellement compliqué de ne pas stresser une personne âgée d'une part et de faire toutes les démarches, dans l'ordre et sans faire de bêtises d'autre part...

Merci encore ! K.