



## Info pour achat terrain

Par **Victorus**, le **01/08/2021** à **17:30**

Bonjour,

Mon voisin a acheté un terrain viabilisé en 2019.

De la terre de remblai d'environ 100 m<sup>3</sup> y a été déposée en 2014 après accord verbal du maire (qui n'a jamais demandé à l'enlever par la suite), lorsque le terrain n'était pas encore viabilisé. En 2019, la commune viabilise et vend le terrain (avec la terre dessus) à mon voisin.

Je voulais donc savoir si mon voisin, en achetant son terrain a acheté la terre de remblai s'y trouvant ?

Pouvait-il demander à la commune d'enlever la terre avant de l'acheter ?

Merci pour vos réponses.

Par **BrunoDeprais**, le **01/08/2021** à **18:23**

Bonjour

Bien qu'il pouvait le demander, on peut toujours demander.

Encore faut-il fallu qu'il eût su qu'il y avait de la terre de remblai sur le terrain.

Par **Victorus**, le **01/08/2021** à **18:39**

Cette terre était largement visible, il a acheté le terrain en connaissance de cause.

Si je comprends bien lorsqu'il a signé l'acte de vente il a donc acheté la terre de remblai avec ?

Par **BrunoDeprais**, le **01/08/2021** à **18:47**

Oui, bien sur.

Après, de la terre de remblai n'est pas vraiment un cadeau.

Par **Victorus**, le **01/08/2021** à **18:56**

Il a donc évacuée cette terre de remblai, il se retrouve donc en contrebas 1,5 m par rapport à la maison voisine.

Il veut créer un mur de soutènement mais refuse d'en assumer les frais.

A qui revient ces frais? Au voisin du fond inférieur qui a décaissé la terre de remblai OU au voisin du fond supérieur qui lui n'a rien demandé dans l'histoire...

Par **BrunoDeprais**, le **01/08/2021** à **19:13**

A la base, vous n'avez pas le droit de modifier les hauteurs du terrain naturel....

Les vrais ennuis vont commencer si le terrain du voisin se retrouve chez lui et avec les pluies actuelles, ça peut aller vite.

Pour un mur de soutènement, de plus il faut un PC, et ce n'est pas aux frais du voisin qui n'a rien demandé.

Par **Victorus**, le **01/08/2021** à **20:55**

Merci pour vos explications très claires!

Qui peut prouver qu'il y a eu modification des hauteurs du terrain naturel?

Et que risque la personne qui les a modifiés?

Par **BrunoDeprais**, le **01/08/2021** à **21:18**

Malheureusement le terrain a été acheté en connaissance de cause, et des travaux ont été fait depuis.

Je pense que vous pouvez oublier une action envers le vendeur (la mairie).

Je pense déduire que vous êtes le voisin qui s'est vu décaisser en limite de propriété.

Que l'acquéreur fasse ses travaux de son côté sans toucher à la limite de propriété, ce n'est pas à vous de payer.

Une inconnue demeure, celle du niveau du terrain naturel, parce que de passer à du remblai à -1.5 mètre, ça laisse une marge.

Par **Victorus**, le **01/08/2021** à **21:23**

Qui ou quoi peut le prouver? Qu'il y a une différence de hauteur de 1,5m par rapport au terrain naturel?

Par **BrunoDeprais**, le **01/08/2021** à **21:33**

Tout simplement un géomètre qui ne coûte pas très cher.

Par **BrunoDeprais**, le **01/08/2021** à **21:51**

Ou alors, soyez patient, et attendez qu'une partie de votre terrain se retrouve chez votre voisin ce qui constituera un dommage, en espérant bien sur qu'il n'y ait aucun bâti en proximité.

Vous ferez faire à ce moment là, un constat d'huissier, ce qui est encore moins cher, et une demande en réparation.

Un conseil, ne mêlez pas la mairie dans votre souci, elle sera partie prenante, mais très certainement pas en votre faveur.

Par **Victorus**, le **01/08/2021** à **21:55**

Le géomètre comparera quelles données?

Celles du nivellement du terrain présentent sur le plan de masse avec celles effectuées après décaissement de la terre de remblai?

Par **BrunoDeprais**, le **01/08/2021** à **22:20**

Je viens de voir que vous avez ouvert un double fil.

Terrain naturel veut dire ce qu'il veut dire. Niveau avant intervention humaine. Un géomètre est en mesure de faire un relevé de niveaux.

A mon avis, le mieux pour vous, est d'attendre que votre terrain glisse chez votre voisin.

Dans ce cas là, vous ne serez plus demandeur, mais défendeur, position beaucoup plus confortable.

A voir aussi ce que prévoit votre assurance multirisques habitation.

Mais il existe encore une autre possibilité.

Si un glissement de terrain se produit, vous êtes chez vous, et vous glissez chez votre voisin par le fait de ses travaux. Vous avez terriblement mal de cette chute, vous êtes blessé, immobilisé par la douleur, vous n'arrivez plus à marcher. Pompier ou samu viendront. lorsqu'il y a un blessé il peut aussi y avoir un constat de gendarmerie.

Vous être dans une affaire dans laquelle la mairie est partie prenante, couvrez vous au mieux.

Par **Victorus**, le **01/08/2021** à **23:12**

Je suis d'accord sur la définition du terrain naturel.

Mais parle t'on de niveau avant intervention humaine AVANT la mise en place du remblai OU avant le démarrage des travaux de construction? Pouvez-vous m'éclairer sur ce point...

Par **BrunoDeprais**, le **02/08/2021** à **08:48**

Bonjour

Le terrain naturel s'entend bien sur avant le remblai.

Par **Victorus**, le **02/08/2021** à **09:53**

Admettons que le voisin veuille régler cela devant la justice.

Pourrais-je être condamné pour le dépôt de remblai (bien qu'il ait été fait avec accord verbal du maire avant qu'il ne soit viabilisé et vendu à mon voisin)?

Et de quel ordre serait cette condamnation?

Par **BrunoDeprais**, le **02/08/2021** à **10:06**

Ok, vous êtes à l'origine du dépôt, c'est la première fois que vous le dites.

Je crois que vous pouvez oublier le soutien de la mairie, donc votre accord verbal s'envole.

Maintenant, l'achat a été fait en connaissance de ce remblai, et bien tant pis pour votre voisin.

Votre voisin irait en justice contre qui? La mairie ou vous?

Laissez le y aller, vous n'êtes pas le vendeur.

La mairie devait régler le souci avec vous avant la vente, là vous n'êtes plus responsable.

Par **Victorus**, le **02/08/2021** à **10:09**

Encore une fois merci pour vos explications très claires.

Par **morobar**, le **02/08/2021** à **16:30**

Bonjour,

[quote]

A la base, vous n'avez pas le droit de modifier les hauteurs du terrain naturel....

[/quote]

Source de cette interdiction ?

Par **BrunoDeprais**, le **02/08/2021** à **16:47**

PLU, jurisprudence.

Par **Victorus**, le **04/08/2021** à **00:48**

Pour faire suite à notre conversation de l'autre jour.

Comme j'ai modifié les hauteurs du terrain naturel de ma parcelle (du côté droit de mon terrain) car mon remblai a débordé sur le terrain d'à côté (alors que celui ci n'était encore qu'un terrain vague).

Il y aurait discordance entre les cotes réelles et celles comprises dans mon permis de construire.

Est ce que la commune ou mon voisin pourrait m'attaquer pour infraction au PLU?

Par **BrunoDeprais**, le **06/08/2021** à **11:30**

Bonjour,

En effet je suis allé un peu vite et me suis basé sur le PLU d'ici.

Il faudrait voir ce qui est prévu dans le votre.

Vous ne risquez pas grand chose, au pire de devoir remettre à l'état d'origine.

Mais avant le tribunal il y a peut-être la médiation judiciaire qui pourrait intervenir.

Une chose, votre affaire n'est pas facile à cerner sans voir.

Par **morobar**, le **06/08/2021** à **16:04**

[quote]

PLU, jurisprudence.[/quote]

La plupart des lotissements font l'objet de remblaiement.  
c'est d'autant plus courant dans mon secteur qu'il existe des lits d'anciens étiers, des fossés datant d'avant remembrement...

Je serai donc curieux de connaître la jurisprudence qui établirait une règle interdisant le ramblaiement d'un terrain.

Par **BrunoDeprais**, le **06/08/2021** à **17:10**

Bonjour Morobar,

On ne parle pas de la même chose....

Par **Victorus**, le **06/08/2021** à **17:10**

D'un autre côté, je vois la chose comme la suivante:

Mon remblaiement en limite de propriété (a +1,5) tient grâce à son terrain naturel car le sien étant également à +1,5m. Vu que sa parcelle a été délimitée plusieurs années après la pose de mon remblai sur sa future parcelle.

Est ce que ça se tient selon vous?