



Droit d echelle

Par Exane

Bonjour
Pour crepir le mur d'une construction neuve
On me demande de passer sur ma propriété
Avec comme argument le droit d'echelle
Il construisse a limite de propriété et apres
De rentrer chez moi
Il avait qu'a ce mettre a 3 metres
Je n ai pas supporter ces désagrémments
Puis je leur interdire l acces de ma propriété
Merci

Par Burs

Bonsoir,
Pour un crépi, le juge validera le droit d'échelle , donc inutile de refuser sinon il y aura tribunal en référé et vous serez de votre poche

Par AGeorges

Bonjour Exane,

oui, vous pouvez refuser.
Le droit d'échelle n'existe pas dans les lois.

Mais il y a des jurisprudences. Si votre voisin passe par un Tribunal, il pourrait avoir gain de cause.
Cela dépend du dossier. En principe, comme vous avez écrit, s'il pouvait construire en retrait et mettre son crépi sans passer par chez vous, il vous aurait évité les nuisances.

Mais il est difficile de se mettre à la place du juge.

Par Burs

Cette jurisprudence est devenue constante concernant les crépis sur construction neuve.
Ordonnance de Référé du 07 mars 2011 du Tribunal d'instance de METZ :

[url=https://www.cbf-avocats.com/de-la-servitude-du-tour-d---echelle-et-de-l---impossibilite-d---empêcher-son-voisin-de-réaliser-des-travaux-nécessaires_ad38.html]https://www.cbf-avocats.com/de-la-servitude-du-tour-d---echelle-et-de-l---impossibilite-d---empêcher-son-voisin-de-réaliser-des-travaux-nécessaires_ad38.html[/url]

Par AGeorges

Bonsoir,

L'argument d'Exane n'a pas été produit dans la jurisprudence concernée (pas d'obligation de construire en limite de propriété). De plus, la jurisprudence concernée détaille bien les aspects techniques des 'autres possibilités' en les indiquant 'impossibles'. En sera-t-il de même pour le voisin d'Exane.

Je maintiens donc ce que j'ai écrit. Il est POSSIBLE que le voisin ait gain de cause. Sans certitude.

Par Burs

Le choix de construire en limite n'est pas un argument dans la décision du juge. Si cette possibilité lui à été accordée par les règles d'urbanisme elle est actée. Et il est certain que dans ce cas bien précis, il n'est pas possible de refuser l'accès

Par AGeorges

@Burs,

Je vous propose une jurisprudence qui dit le contraire :

[url=http://www.bdidu.fr/archive/2021/02/14/le-refus-de-la-servitude-de-tour-d-echelle-etait-justifie-6297464.html]http://www.bdidu.fr/archive/2021/02/14/le-refus-de-la-servitude-de-tour-d-echelle-etait-justifie-6297464.html[/url]

Pour information, en passant, le motif de jugement est que le terrain était suffisamment grand pour ne pas justifier une construction en limite de propriété.

Il me semble bien qu'Exane invoque le même argument.

N'est-il pas ?

Par Exane

Bonsoir

Merci pour la reponse

Construction 150m2 sur 350m2 de terrain

Voila pourquoi il se met en limite au lieu de 3 m

La limite separative est a 2 m de ma maison

Merci pour le mur devant les fenetre

Par yapasdequoi

Bonjour

Si votre maison est à 2m de la limite, elle ne respecte pas le PLU...

Par Burs

A Georges,

2. "Soutenant que la pose et l'isolation des fondations de l'immeuble impliquaient la réalisation de travaux de terrassement sur la parcelle voisine, elle a assigné la SCI [...] en autorisation de tour d'échelle afin de pénétrer sur son fonds pendant la durée des travaux".

"que celle-ci revendique à son profit une servitude de tour d'échelle, non pas pour effectuer des travaux d'entretien ou de réparation, voire même des travaux de finition sur un ouvrage nouvellement construit, mais pour entreprendre purement et simplement la construction d'un bâtiment"

Il n'est en rien ici question d'appliquer un enduit indispensable à l'étanchéité de la maison et correspondant à des travaux de finition.

Par Burs

yapasdequoi,

Si votre maison est à 2m de la limite, elle ne respecte pas le PLU...

Cela reste possible dans le cas d'un lotissement.

Par janus2

Avec comme argument le droit d'échelle

Bonjour,

Le "droit d'échelle" qui n'en est pas un en vérité, ne concerne que l'entretien des constructions anciennes. Il ne peut être évoqué pour une construction neuve.

Par AGeorges

Bonjour Exane,

C'est dimanche, la messe est dite (enfin pas partout) !

Construction neuve, pas de droit d'échelle, pour la bonne raison que si l'on décide de construire en limite de propriété, alors qu'il est possible de faire autrement, on crée une obligation au voisin, ce qui est interdit.

A l'extrême, il aurait été possible, pour le voisin, de demander l'autorisation AVANT de commencer à construire.

S'il ne l'a pas fait, il ne peut pas vous obliger à subir une obligation qui n'existe pas dans la loi.

Par Exane

Bonjour

Merci à tous pour vos réponses

Precision des 2 m de la limite separative (ne respecte pas le plu il aurait fallu 3m)

La raison est le terrain de 750m2 divise

Par mes parents ily a 20 ans

La séparation en part de terrain egale

De 350m

La maison de mes parents s'est trouve

A 2m de la limite separative

edition de la cloture rigide avec terrasseen

il y a 2 ans

Mon frere a vendu le terrain

Et les nouveaux propriétaires

Ont déposé un permis de construire

Avec 150m2 de construction en U sur 350m2

Tous en limite de propriété

Avec cerise sur le gateau lors de la pose

De la cloture puis construction terrasse

Le tout a l'égout passe sur le terrain voisin

Ainsi que la gaine france telecom sans servitude sur l'acte

Mauvaise surprisecela ferait un autre sujet

Comme quoi la construction d'un nouveau voisin

Est pas du anodin

Bon dimanche à tous et encore merci

Pour vos réponses

Par DIU1973

BONJOUR

Je ne suis pas si sûr que cette « servitude de tour d'échelle », qui n'est pas une, ne concerne que l'entretien des constructions anciennes et que "Construction neuve, pas de droit d'échelle"

Dans la mesure où aucune autre solution technique ne permet de faire les travaux, ou qu'une autre solution existe pour les faire, mais excessivement complexe ou onéreuse, le juge civil pourrait quand même délivrer une autorisation de passage temporaire pour la réalisation des travaux.

Il est également admis que le tour d'échelle peut être accordé au bénéfice de constructions neuves, notamment afin d'en assurer la finition (civ 3ème 13 novembre 2007, n°06-18.915) .

Par AGeorges

Bonjour,

Oui, quand il n'est pas possible de faire autrement ...

C'est tout le problème de la construction neuve en limite de propriété pour laquelle, AVANT de commencer les travaux, on sait pertinemment que l'on aura besoin d'aller chez le voisin pour finir.
Ne rien dire AVANT consisterait à OBLIGER le voisin. Or quand le voisin a acheté son terrain, il n'y avait PAS de construction en limite, ce qui est différent quand il s'agit d'ancien.

Par Exane

Bonjour
La maison était là depuis 40 ans
effectivement à 2 m de la limite
Separative créée par mes parents
Je ne pourrais m'opposer
Au tour d'échelle car si il vont au
tribunal il leur donnera raison
Le plus simple serait de rencontrer
Les voisins mais ils préfèrent passer par un architecte sans penser aux préjudices
Des voisins surtout pour
Enduire leur mur
Peut être une médiation pour baisser la hauteur de leur bâtiment annexe
Je ne sais si on peut modifier un permis de construire après acceptation
Merci

Par yapasdequoi

Comme dit dans l'autre discussion sur le même sujet, vous avez 2 voies de recours :
- l'urbanisme et sous 2 mois si vous identifiez des non conformités au PLU
- le tribunal judiciaire pour trouble de voisinage si vous prouvez un préjudice suffisamment important

Refuser le "droit d'échelle" pour le crépi ne permettra pas forcément de faire pression sur le voisin afin qu'il modifie son projet.

2m80 ce n'est pas exagéré si la hauteur sous plafond à l'intérieur est de 2m40, donc ne rêvez pas trop.

Mettez vous 2 minutes à sa place et imaginez un voisin venir vous demander de modifier votre projet de construction ?
Juste pour vos beaux yeux (?) Ou alors vous lui proposez une indemnisation "motivante"....

Par Nihilscio

Bonjour,

Il est également admis que le tour d'échelle peut être accordé au bénéfice de constructions neuves, notamment afin d'en assurer la finition (civ 3ème 13 novembre 2007, n°06-18.915).
Tout à fait. C'est une question de limite entre le droit et l'abus de droit souverainement appréciée par les tribunaux.

Par Exane

Bonjour
Reponse a yapasdequoi
Pour discuter avec le voisin effectivement
Il voudra peut être pas changer son projet
La hauteur de 2,80 précision le toit de l'annexe est 3,41m
Par contre si je lui dis que je conserve ma clôture métallique grillage soudé avec tresse occultante de 25 m de longueur
Celle ci est de 1,80 m de hauteur avec bordure béton ainsi qu'une terrasse béton drainant
Dont les poteaux sont pris dans le béton sur
60 cm
Elle est en limite séparative et elle est ma propriété
Il faut m'expliquer comment les enlever pour
Crepir
Donc je pense qu'on peut discuter

Sur son projet

Par DIU1973

Rencontrez vous, cherchez à l'amiable le meilleur compromis...

Mais vu votre autre sujet, vous n'en êtes pas encore là, étant encore dans le délai de contestation du permis de construire...

Par yapasdequoi

Vous pouvez toujours discuter du crépi... mais pour modifier la hauteur du toit ? bon courage...

Par Burs

Il faut arrêter avec cette histoire de "construction neuve" le droit d'échelle s'applique pour toutes constructions existantes point barre. (cela entend que si un mur existe en limite et que l'on doit intervenir pour une réfection ou un enduit d'étanchéité le droit s'applique si il n'y a pas de possibilité d'intervenir de chez soi. Que le mur ait 1 jour, 1 mois ou 10 ans, c'est la même chose .

Par AGeorges

Bonjour Exane,

Le tout a l'égout passe sur le terrain voisin

Ainsi que la gaine france telecom sans servitude sur l'acte

Pour ces aspects, il faudra invoquer la servitude du père de famille qui s'applique dans votre cas puisque leur terrain a été divisé en deux par vos parents.

Par Exane

Bonjour AGeorges

Merci pour votre réponse

Du coup Je vais évoquer donc ce sujet

Avec les nouveaux propriétaires cette

Servitude de père de famille

Encore merci pour cette information

Bonne journée