



Application du droit d'échelle

Par **plu78**, le **13/12/2016** à **10:43**

Bonjour,
Est-il vrai que le droit d'échelle ne s'applique que pour l'entretien ou réparation mais pas pour le neuf (construction)
merci

Par **Lag0**, le **13/12/2016** à **10:51**

Bonjour,
C'est exact...

Par **plu78**, le **13/12/2016** à **11:04**

pour une construction en limite de ma propriété, cela veut dire que le futur voisin ne peut pas recouvrir son pignon de bardage puisque je peux lui interdire de mettre un échafaudage!!

Par **Lag0**, le **13/12/2016** à **13:00**

Il doit trouver une solution pour faire ses travaux sans pénétrer chez vous, même si cela occasionne un fort surcout.

Par **plu78**, le **13/12/2016 à 13:04**

Le maire de ma commune me dit que si le voisin va devant les tribunaux pour obtenir le droit de pénétrer chez moi, il a de forte chance de gagner.

Par **amajuris**, le **13/12/2016 à 13:10**

bonjour,
la jurisprudence actuelle accorde la servitude de tour d'échelle que pour les constructions anciennes.
mais la jurisprudence peut évoluer car chaque cas est différent.
salutations

Par **goofyto8**, le **13/12/2016 à 13:34**

bonjour,

[citation]Le maire de ma commune me dit que si le voisin va devant les tribunaux pour obtenir le droit de pénétrer chez moi, il a de forte chance de gagner.
[/citation]

Il a raison car il plaidera devant le tribunal l'intention de lui nuire en l'empêchant de terminer sa construction.

Par **plu78**, le **13/12/2016 à 13:36**

merci pour toutes ces réponses.

Par **Lag0**, le **13/12/2016 à 13:38**

[citation]Le maire de ma commune me dit que si le voisin va devant les tribunaux pour obtenir le droit de pénétrer chez moi, il a de forte chance de gagner. [/citation]
C'est vrai uniquement s'il n'existe aucun moyen de travailler sans pénétrer chez vous. Mais ce n'est pratiquement jamais le cas. Les moyens techniques actuels permettent de faire presque des miracles, mais souvent en y mettant le prix. C'est ce que je vous disais plus haut en parlant de fort surcout...

Par **amajuris**, le **13/12/2016 à 13:51**

interdire l'accès sur sa propriété ne peut pas être considéré comme une intention de nuire.
le droit de propriété est un droit inviolable et sacré.

Par **goofyto8**, le **13/12/2016** à **13:59**

[citation]C'est vrai uniquement s'il n'existe aucun moyen de travailler sans pénétrer chez vous[/citation]

Lorsque la maison est implantée en limite de propriété, travailler sur un mur en limite de propriété oblige à être en surplomb de la propriété voisine donc cela revient au même que de pénétrer chez lui.

Comme la plupart des PLUs [s]obligent maintenant les constructions à s'implanter en limite de propriété [s]et interdisent de laisser un petit passage entre les murs d'habitation et la limite de propriété, il en découle une multiplication des cas comme celui présenté par plu78 pour les **constructions neuves**

Cela a permis l'évolution de la jurisprudence qui ne peut rester figée à l'époque du Code Napoléon sans prendre en compte l'évolution des normes d'urbanisme.

Donc le maire de plu78 a raison de dire que le tour d'échelle est un usage à faire valoir (sous réserve d'indemniser le voisin)

De plus, s'il s'agit de faire un revêtement d'étanchéité indispensable, les tribunaux trancheront pour dire qu'il s'agit d'une intention de nuire au constructeur.

[citation]cela veut dire que le futur voisin ne peut pas recouvrir son pignon de bardage[/citation]

il pourra le faire en disant que c'est de l'**entretien** postérieur à sa construction même si le mur a été monté il y a moins d'un mois.

Par **amajuris**, le **13/12/2016** à **14:02**

quel est le texte réglementaire qui indique que le tour d'échelle est un droit ?

Par **goofyto8**, le **13/12/2016** à **14:18**

Il s'agit d'une servitude temporaire actée par une jurisprudence constante, et obligeant le voisin à vous laisser pénétrer chez lui (sous réserve d'indemnisation).

[citation]

On peut demander à passer chez son voisin pour réaliser des travaux sur une construction existante comme une maison, un immeuble, un garage... situés très près de la limite séparative et seulement si toute tentative pour effectuer les travaux de chez soi s'est révélée impossible.

Par conséquent, on ne peut pas imposer à son voisin de passer chez lui en invoquant la servitude de tour d'échelle, s'il est possible de réaliser ces travaux à partir de chez soi, même

s'il serait plus économique, ou beaucoup plus simple et rapide de réaliser ces travaux en passant chez son voisin. Cependant, s'il existe une autre solution que de passer chez votre voisin pour réaliser vos travaux, **mais que cette solution présente un coût disproportionné par rapport à la valeur des travaux**, votre voisin risque de commettre **un abus de droit** en s'opposant dans ce cas, à la servitude de tour d'échelle que vous invoquez pour réaliser les travaux à partir de chez lui.

Ce « droit » est en réalité limité aux travaux d'entretien ou de réparation indispensables tels qu'un ravalement, la réparation d'une façade, d'un toit... afin de pouvoir maintenir le bien concerné en bon état. Comme cette servitude représente une atteinte à la propriété, la jurisprudence la réserve aux constructions déjà existantes à condition que cela ne provoque pas une gêne excessive pour le voisin qui la subit.
[/citation]

Par **Lag0**, le **13/12/2016 à 14:33**

Goofyto8, votre citation dit le contraire de ce que vous, vous affirmez ! Elle est en revanche, en accord avec ce que nous disons...

[citation]Cela a permis l'évolution de la jurisprudence qui ne peut rester figée à l'époque du Code Napoléon sans prendre en compte l'évolution des normes d'urbanisme. [/citation]
Il serait bien, dans ce cas, que vous nous citiez ces nombreuses jurisprudences qui obligent un propriétaire à laisser pénétrer chez lui le voisin pour sa construction neuve lorsqu'il existe des moyens de faire autrement !

Par **goofyto8**, le **13/12/2016 à 14:51**

Pour mettre fin aux conseils assez stupides donnés à plu78, de ne pas tenir compte de ce qu'on lui a dit en mairie, car il serait dans son droit en empêchant un voisin (ce qu'il envisagerait) d'user d'une servitude de tour d'échelle pour terminer sa maison (bardage du mur pignon) ; tout cela au nom d'une prétendue inviolabilité de la propriété privée inscrite dans le Code Civil.

Sachant, en outre, que l'absence de bardage, outre les problèmes d'infiltration, pourra impliquer un refus de délivrance du certificat de conformité

J'ai mis, en citation, la définition du tour d'échelle et son champ d'application (donné sur un site d'avocats); ce qui résume la jurisprudence en la matière.

Car nous ne sommes pas face à un cas particulier peu courant. Il existe bien des centaines de milliers de maisons (à cause des PLUs) qui sont construites en limite de propriété d'un voisin et ça se saurait, y compris dans tous les services d'urbanisme, des mairies de France qui délivrent des [s]permis de construire en limite de propriété[/s], si (selon les affirmations péremptoires de certains) elles étaient, hélas, dans l'impossibilité ou en très grandes difficultés de pouvoir terminer la finition sur les murs pignons, en limite de la propriété d'un voisin, en raison du Code Civil ou à engager des sommes importantes pour faire déplacer des engins spéciaux ou engager des alpinistes pour ça !

[s]En résumé.[/s]

- Pour bâtir une maison neuve, l'entreprise doit éviter de pénétrer sur le terrain du voisin (d'où la limitation du tour d'échelle, pour éviter les abus.)

- Mais, quand la maison est terminée, **elle n'est plus neuve**, et s'il reste à enduire le mur pignon en limite de propriété, juridiquement, il s'agit d'une opération d'entretien sur une maison existante (même si elle n'existe que depuis 15 jours) donc la servitude de tour d'échelle s'applique et le voisin ne peut obliger que les travaux se fassent en dépensant des sommes disproportionnées, pour éviter de piétiner son sol.

[citation]Il serait bien, dans ce cas, que vous nous citiez ces nombreuses jurisprudences[/citation]

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F67>

Par **jodelariege**, le **13/12/2016 à 18:12**

bonsoir oui mais quid de ce qui suit?:

question écrite n° 01316 de M jean louis Masson...réponse du ministère de l'écologie...publiée dans le JO du sénat du 28/02/2008 page 383:

...cependant la jurisprudence considérant...la servitude du tour d'échelle comme un droit portant atteinte à la propriété parait la réserver aux seules réparations sur des constructions existantes et refuser de l'appliquer pour l'édification de constructions nouvelles..."

pour ma part je pense qu'une maison de 15 jours sera considérée comme une maison neuve qui attend son crépi sinon on peut appliquer le tour d'échelle aux maisons qui ont 5mn d'existence en disant qu'elles ne sont pas neuves de 5mn; je ne crois pas que ça va le faire...

Par **morobar**, le **13/12/2016 à 18:25**

Bonjour,

[citation]Mais, quand la maison est terminée, elle n'est plus neuve[/citation]

La maison non enduite n'est pas considérée comme terminée au sens de l'urbanisme et ne pourrait obtenir, sinon par absence de vérification et fausse déclaration, un certificat de conformité.

Quant on voit comment certaines entreprises saccagent les jardins voisins, sans aucune remise en état, avec conflits de voisinage, conflits avec les maçons qui rejettent sur les façadiers...

Hé bien on comprend les réticences à accorder un droit d'échelle.

Par **goofyto8**, le **13/12/2016 à 18:29**

[citation]on comprend les réticences à accorder un droit d'échelle[/citation]

On ferait mieux de se poser la question de l'attribution des permis de construire en limite de propriété, si, d'un autre côté la justice refuse d'accorder le droit d'échelle pour la construction

de maisons neuves.

Par **amajuris**, le **13/12/2016 à 18:39**

faîtes poser votre question par un de vos parlementaires au ministre en charge de l'urbanisme.

Par **morobar**, le **13/12/2016 à 19:10**

[citation]se poser la question de l'attribution des permis de construire en limite de propriété[/citation]

C'est hélas à contre-courant de la doctrine actuelle, qui veut éluder le mitage des territoires:

- * pour des questions économiques, comme l'allongement et donc le cout des réseaux

- * pour des questions de pur urbanisme, afin de redonner des aspects d'agglomération continue plutôt que de lotissements en discontinu.

Bref on veut abandonner l'idée qu'il est possible de construire des villes à la campagne.

La ville c'est quand les maisons se touchent, donc quand elles sont construites en limite et contigües.

Par **Lag0**, le **14/12/2016 à 07:55**

[citation]- Mais, quand la maison est terminée, elle n'est plus neuve, et s'il reste à enduire le mur pignon en limite de propriété , juridiquement, il s'agit d'une opération d'entretien sur une maison existante (même si elle n'existe que depuis 15 jours) donc la servitude de tour d'échelle s'applique[/citation]

Du grand n'importe quoi !

Où donc avez-vous trouvez cela ?

Une opération d'entretien consiste à entretenir quelque chose d'existant, par exemple repeindre ce qui est déjà peint. Mais peindre pour la première fois, cela fait partie de ce qu'on appelle dans le métier "les travaux neufs".

Par **plu78**, le **14/12/2016 à 18:15**

bonsoir

Je suis réticent à lui accorder ce droit d'échelle car il y a en ce moment des plantations (fleurs, rosiers, arbustes, bambous.. et la pose d'un échafaudage va tout écraser. Meme s'il m'indemnise en remplaçant les plantes abimées, dans qq années ou il faudra repeindre ce bardage, on recommence!!!!