



Clôture mitoyenne qui gêne

Par **sylo**, le **31/07/2017** à **14:32**

bonjour

mon voisin construit sa maison en limite de clôture il m'a fait comprendre que mon grillage et mes végétaux le gêneraient pour monter les murs et les crépis comment cela se passe? Qui doit intervenir pour démonter la clôture? Qui dois je contacter ? Est-il possible de s'arranger à l'amiable ou faut il l'avis d'un professionnel ? MERCI

Par **goofyto8**, le **31/07/2017** à **14:37**

bonjour,

C'est l'entreprise qui construit la maison du voisin qui doit démonter la clôture (puis la ré-installer) pour pouvoir ériger le nouveau mur, situé en limite séparative . Pour cela l'entreprise doit accéder à votre parcelle pour réaliser l'enduit de crépis sur la face du mur qui donne sur votre parcelle (obligatoire car interdit de laisser un mur de briques ou de parpaings à l'état brut); et éventuellement recourir à la pose d'un échafaudage sur votre terrain.

Mais sans vous gêner.

la remise en état des lieux incombe à votre voisin (donc faire un état des lieux, à l'amiable, avant le début des travaux)

Par **morobar**, le **31/07/2017** à **15:03**

Bonjour,

La note de @goofyto8 est le résumé d'une relation amicale, mais en rien juridiquement fondée.

La clôture est installée chez vous, et le voisin doit construire chez lui fondations comprises et enduits itou.

Même la gouttière ne peut en aucun cas surplomber votre terrain.

Passer sur votre terrain pour opérer ces travaux porte le nom de "tour d'échelle".

Le tour d'échelle n'est instauré que pour l'entretien des murs et jamais pour leur construction.

Maintenant il est toujours possible de s'arranger à l'amiable, si le voisin (et non l'entreprise) prend en charge les travaux ainsi que la remise en état.

Par **amajuris**, le **31/07/2017 à 15:48**

bonjour,

vous n'avez aucune obligation juridique de laisser passer votre voisin ou son entreprise sur votre propriété.

la disposition dite du tour d'échelle ne figure pas dans le code civil, c'est une création de la jurisprudence qui ne l'applique que pour les constructions existantes et non une construction neuve.

un permis de construire est toujours délivré sous réserve du droit des tiers donc ne vous est pas opposable.

si vous acceptiez que l'entreprise passe chez vous, demandez à l'entreprise de faire un constat d'huissier, il faut limiter dans le temps cette occupation de votre terrain, exigez par un écrit la remise en état initial de votre terrain.

vous pouvez consulter ce lien:

https://www.magazine-des-notaires.com/article/1161/234-avril-2017-notaires-29-la-servitude-du-tour-dechelle.html?gclid=EA1aIQobChMI6JL8mdOz1QIVkjLTCh10HgmwEAAYASAAEgK5GfD_BwE
salutations

Par **goofyto8**, le **31/07/2017 à 15:59**

Sauf que si vous vous opposez, sans raison valable, à ce que l'entreprise passe chez vous, le voisin pourra saisir le tribunal pour abus de droit et si le juge estime que votre refus est manifestement abusif, le juge pourra également vous imposer de verser des dommages et intérêts à votre voisin, outre l'obligation de subir le tour d'échelle.

Par **morobar**, le **31/07/2017 à 16:14**

Uniquement pour de l'entretien/réparation.

Sauf à citer des décisions relatives à cet abus de droit, je n'en connais personnellement aucune en matière de construction neuve.

Il est parfaitement possible de couler des fondations puis de monter les murs sans pénétrer chez le voisin. Les moyens techniques actuels le permettent.

Imaginez que vous ayez votre propre pignon en limite, il faudrait bien bâtir sans démonter ce

pignon.

Par **amajuris**, le **31/07/2017 à 16:23**

même si un refus pourrait constituer dans certain cas bien particulier, un abus de droit, la jurisprudence considère que le tour d'échelle n'a pas lieu de s'appliquer pour une construction neuve car il appartient à celui qui construit de tenir compte des limites de sa propriété pour ses projets de construction.

il existe à ce sujet une réponse ministérielle (qui n'a pas de valeur réglementaire).

il ne faut pas oublier que l'article 17 de la DDHC de 1789 repris dans le bloc de constitutionnalité indique:

" La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité."

Par **Lag0**, le **31/07/2017 à 17:19**

[citation]Sauf que si vous vous opposez, sans raison valable, à ce que l'entreprise passe chez vous, le voisin pourra saisir le tribunal pour abus de droit et si le juge estime que votre refus est manifestement abusif, le juge pourra également vous imposer de verser des dommages et intérêts à votre voisin, outre l'obligation de subir le tour d'échelle.[/citation]

Bonjour,

Je ne connais aucun jugement qui aurait à la fois imposé au voisin de laisser pénétrer chez lui les ouvriers et qui en plus l'aurait condamné à verser des dommages et intérêts.

Dans la mesure où, le voisin a parfaitement le droit de s'opposer au passage des ouvriers, il ne peut pas être condamné à verser des dommages et intérêts.

Cela ne pourrait se faire que si, suite à un premier jugement le condamnant à laisser passer les ouvriers, il maintiendrait son opposition.

Par **goofyto8**, le **31/07/2017 à 17:32**

[citation]Cela ne pourrait se faire que si, suite à un premier jugement le condamnant à laisser passer les ouvriers, il maintiendrait son opposition.[/citation]

C'est ce qui est dit dans l'article des notaires de France mis en lien par amajuris. Le tour d'échelle est maintenant obtenu en fonction de la condamnation de l'abus de droit.

Ce qui est compréhensible, car les PLU en milieu urbain, obligent à construire en limite de propriété et refusent aux constructeurs de laisser des espaces restreint pour permettre d'y mettre un échafaudage pendant les travaux (et ainsi ne pas être tributaire du bon vouloir du voisin.)

On ne peut pas imposer de construire en limite de propriété en ville et rendre les travaux impossibles ou très compliqués (en vertu des droits du voisin et du Code Napoléon)

Par **Lag0**, le **31/07/2017** à **17:43**

[citation]C'est ce qui est dit dans l'article des notaires de France mis en lien par amatjuris.[/citation]

Alors vous avez mal lu, car cet article ne traite que de :

[citation]La servitude du tour d'échelle peut se définir par le droit conféré à un propriétaire d'un bâtiment ou d'un mur contigu au fonds de son voisin de pénétrer sur ce fonds voisin [fluo]pour effectuer des réparations nécessaires sur ses bâtiments ou sur ses murs[/fluo]. [/citation]

Donc en aucun cas pour une construction, mais seulement un entretien...

Par **goofyto8**, le **31/07/2017** à **18:01**

Quand on construit on peut le faire à partir du terrain du bénéficiaire du permis, sans aller chez le voisin.

Mais pour enduire le mur en limite de propriété ,la plupart du temps, il faut soit aller sur la parcelle voisine soit souvent même monter sur le toit du voisin si la nouvelle construction se retrouve contre celle du voisin et plus haute.

Dans les villes et dans 99% des cas, l'entreprise monte sur le toit du voisin sans même demander son autorisation.

Le "tour d'echelle" n'est demandé que lorsqu'il faut poser un échafaudage et comme l'enduit est considéré comme un ravalement ,le "tour d'echelle" peut être exigé devant un tribunal si le voisin rechigne en usant d'un abus de droit.

De même qu'un constructeur qui reçoit un refus de certificat de conformité pour cause de mur laissé en matériau brut (et non enduit) à cause d'un voisin ayant refusé le "tour d'echelle", peut justifier la demande de dommages intérêts pour abus de droit.

Par **morobar**, le **31/07/2017** à **19:18**

Tout cela n'est qu'un ramassis de racontars, j'en suis désolé.

J'ai fait construire un garage en limite de propriété, contre un mur de cloture et pas un ouvrier n'a pénétré chez ma "gracieuse et acariâtre" voisine y compris pour enduire.

Prétendre qu'enduire c'est ravalier un mur existant cela devrait convaincre un débile léger, mais pas un juge.

Par **jodelariege**, le **31/07/2017** à **19:35**

bonsoir , là vous m'interressez Morobar...vous dites donc qu'un juge n'acceptera pas le tour d'échelle pour un enduit mais seulement pour un ravalement? n'est ce pas?

mais quelle est la différence entre un enduit et un ravalement, ?

par exemple il y a une tache de blanc sur un dixième du mur rose du garage de mon voisin qui donne directement sur mon terrain....cette tache ne met aucunement en danger la structure du mur ,c'est plus esthétique et de plus le voisin ne la voit que quand il est chez

moi...si il demande à cacher cette tache :est ce de l'enduit ou du ravalement,?
avez vous saisi la justice?
merci pour vos réponses
je rajoute que c'est la situation inverse de la votre mais je ne suis pas acariâtre ,peut être
gracieuse...

Par **Lag0**, le **31/07/2017** à **19:47**

La différence ici est entre "travaux neufs" et entretien / réparation d'une structure existante.
Dans votre cas, on serait bien dans le second cas puisqu'il s'agirait de réparer une tâche sur
un mur existant.

Pour goofyto8, il existe presque toujours une possibilité pour terminer un mur sans pénétrer
chez le voisin. Travail à base de nacelle à grand allongement par exemple.

Par **jodelariege**, le **31/07/2017** à **19:49**

ok merci ,je n'avais pas bien lu que Morobar avait construit un mur alors que le mien est déjà
existant ce qui fait la différence

Par **goofyto8**, le **31/07/2017** à **20:20**

Je vous ferai remarquer que la question initiale de syljo concernait les précautions à prendre
pour permettre à un voisin, construisant une maison en mitoyenneté, de faire démonter
provisoirement une clôture et de s'affranchir des végétaux .
Il n'a jamais fait part de connaître ses droits pour pouvoir bloquer la situation et empêcher ça.

[citation] Travail à base de nacelle à grand allongement par exemple.

[/citation]

Au niveau du droit pénal, pénétrer sans autorisation ou travailler en surplomb avec une
nacelle, constituent une même infraction pénale.

Par **morobar**, le **01/08/2017** à **07:36**

Là encore @goofyto8 vous paraissez de mauvaise foi.
La question fut posée en des termes exprimant une grande réticence.
En effet notre ami indique avoir été impressionné par le voisin et souhaite une solution
amiable, certainement pour éviter les foudres de la justice qu'au passage vous confirmez
sans aucune justification.

Par **Lag0**, le **01/08/2017** à **07:42**

[citation]Au niveau du droit pénal, pénétrer sans autorisation ou travailler en surplomb avec une nacelle, constituent une même infraction pénale.[/citation]

Pensez-vous que, pour le voisin, subir la pause d'un échafaudage pour plusieurs semaines, voir mois, voir des ouvriers pénétrer chez lui à n'importe quel moment, saccager ses plantations, défoncer sa pelouse, etc., représente le même préjudice que le surplomb d'une nacelle encrée à l'extérieur de son terrain ?

J'espère que vous ne répondrez pas oui...

La seule chose qui pousse les entreprises à adopter la première solution et donc à causer un grand préjudice au voisin est uniquement la différence de cout. Or, la justice a plusieurs fois déjà affirmé que le constructeur doit utiliser les moyens causant le moins de préjudice possible, même si le cout en était bien plus élevé.

Par **goofyto8**, le **01/08/2017** à **10:44**

bonjour,

[citation]La question fut posée en des termes exprimant une grande réticence[/citation]
Comme souvent le demandeur ne revient pas sur le forum pour affiner sa question.

Par **morobar**, le **01/08/2017** à **11:47**

C'est hélas souvent le cas.

Par **syjjo**, le **01/08/2017** à **14:41**

merci pour ses conseils

qui dois- je consulter pour m'aider à négocier cet accord dans le respect de la loi?

Dois-je demander une indemnité en plus du remplacement de la clôture?

Par **morobar**, le **01/08/2017** à **15:00**

Il n'y a pas de loi à respecter.

Soit vous refusez, soit vous acceptez à vos conditions, en matière de délais, de remise en état...

Il n'est pas traditionnel de demander une indemnisation en sus de la remise en état.

S'agissant d'un problème juridique, c'est forcément un conseiller juridique qui peut vous appuyer.

Mais souvent le simple bon sens suffit.