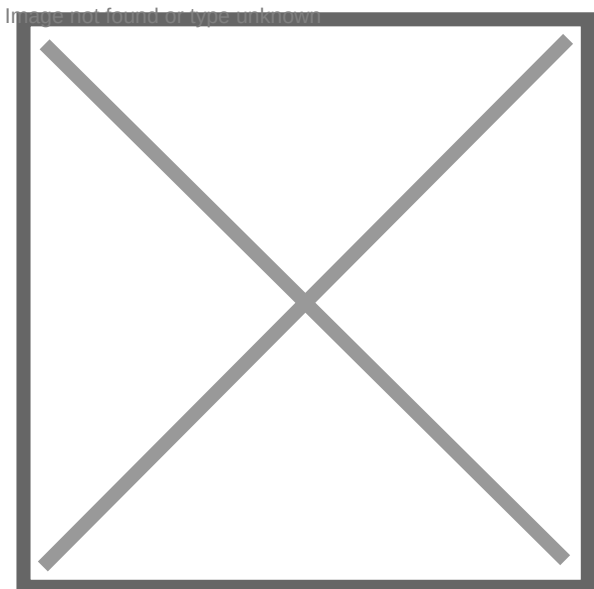




Construction d'une maison à 10 cm de notre mur

Par **Fabie26**, le **15/01/2016** à **17:50**

Bonjour,

Il se construit actuellement une maison à 10 cm de notre mur. Ce mur, d'après un bornage fait en 2011, nous appartient, de par le fait que nous sommes en surplomb du terrain voisin, qu'il sépare du notre.

Nous sommes allés voir le plan de la maison à la mairie, cette maison était censée être appuyés contre notre mur. Il semble que cela n'ait pas été possible, car notre mur, ancien, n'avait pas de fondation. Je ne comprends pas qu'il n'y ait pas eu de sondage du terrain avant que le permis de construire n'ait été déposé.

J'ai donc plusieurs questions à poser :

- 1) peut-on construire une maison en s'appuyant sur un mur appartenant aux voisins (sur le permis, j'ai lu que le mur était appelé "mur mitoyen").
- 2) si la réponse à la question 1, est positive, peut-on décaler cette maison de 10 cm, au prétexte que la construction, telle qu'elle était prévue sur le permis de construire, n'est pas possible ?

Par ailleurs, la mairie nous a affirmé que nous devons le droit de passage dans notre jardin pour que les façadiers fassent le crépis, qu'en est il ?

Merci à ceux qui pourront nous éclairer sur ce sujet.

Par **Lag0**, le **15/01/2016** à **18:11**

Bonjour,

[citation]Peut on construire une maison en s'appuyant sur un mur appartenant aux voisins (sur le permis, j'ai lu que le mur était appelé "mur mitoyen"). [/citation]

Ceci est contradictoire car si le mur est mitoyen, il appartient aux 2 voisins, pas à un seul !

Par **morobar**, le **15/01/2016** à **18:19**

Bonsoir,

Le voisin a noté mur mitoyen, personne n'a vérifié cette déclaration, c'est à vous de contester si besoin.

Mais cela ne semble pas avoir d'incidence.

1) On peut sans le toucher si le mur est privatif, et s'appuyer dessus si le mur est mitoyen.

2) ON peut car la construction en limite permet un petit écart, d'autant que cet écart est calculé au point le plus proche, par exemple le débord d'une gouttière.

Ici le mur sans fondation ne permettait pas de s'y appuyer même de s'y adosser avec une petite séparation.

3) Le droit d'échelle n'existe plus. De toutes façons ce droit n'avait d'usage que pour l'entretien, et jamais pour l'édification d'un mur neuf.

Le voisin devra se débrouiller soit avec votre autorisation, soit pour enduire à partir de chez lui.

Par **Lag0**, le **15/01/2016** à **18:31**

[citation]3) Le droit d'échelle n'existe plus. De toutes façons ce droit n'avait d'usage que pour l'entretien, et jamais pour l'édification d'un mur neuf. [/citation]

Bonjour morobar,

La jurisprudence évolue...

http://www.cbf-avocats.com/de-la-servitude-du-tour-d-echelle-et-de-l-impossibilite-d-empêcher-son-voisin-de-realiser-des-travaux-necessaires_ad38.html

[citation]

Sur le second moyen de défense invoqué par Monsieur Y., la jurisprudence avait déjà établi le bien fondé d'une demande de tour d'échelle pour permettre de crépir un mur d'une propriété, même neuve, située en limite de construction (CA METZ, 08 juin 2006).

[...]

La Cour de cassation, à cet égard, a précisé qu'un voisin n'avait aucun motif légitime pour refuser de laisser son voisin pénétrer sur son fonds, dès lors qu'il ne disposait d'aucune autre possibilité (Cass., 13 nov. 2007, pourvoi n° 06/18.915).

[...]

Ainsi, l'ordonnance du 07 mars 2011 du Tribunal d'instance de METZ est venue confirmer cette jurisprudence constante et a estimé qu'indépendamment de l'existence ou non d'une servitude de tour d'échelle, un propriétaire pouvait être autorisé à passer, à titre temporaire, sur le fonds voisin, ce qui ne constitue pas un trouble anormal de voisinage.

[/citation]

Par **morobar**, le **15/01/2016** à **18:40**

On est bien d'accord, c'est le bon sens même, mais il s'agit de décisions motivées selon les circonstances et non d'un droit.

Et pourtant cette situation est plus commune qu'on le pense, assez en tout cas pour mériter de revenir dans le code de la construction..

Par **Fabie26**, le **15/01/2016** à **19:32**

Merci pour vos réponses.

Oui, il y a bien une erreur sur le plan, concernant l'appellation de ce mur, et la réponse de modobar, est claire, donc malheureusement, nous ne pouvons que subir.

En fait cette maison qui se construit se trouve au bout de notre jardin, donc à environ 11 m de notre maison.

Cela nous fait un mur qui nous cache dorénavant tout le paysage, on se retrouve enfermés...

Y a t il une hauteur maximale, pour une construction en limite de propriété?

Pour le "droit d'échelle" , bien sûr qu'il n'a pas le choix que de passer par chez nous, mais il avait le choix de construire sa maison plus bas dans son terrain, dès lors que celui ci fait 670m2, alors que nous avons à peine 200m2...

C'est un peu "facile" de construire sans se préoccuper des voisins, puis par la suite les "déranger" en venant chez eux pour finaliser les travaux...

Par **morobar**, le **16/01/2016** à **07:43**

Bonjour,

La perte de vue est une nuisance pouvant donner lieu à indemnisation mais extrêmement rarement. Sinon vous pouviez (théoriquement)acquérir le terrain pour bloquer la vue.

Effectivement il existe une réglementation relative à la hauteur pour les constructions en limite.

Cette hauteur dépend de plusieurs critères:

- * le plu local

- * la hauteur moyenne des constructions autour

- * l'existence d'un cahier des charges (lotissement ou zone)...

Les permis de construire sont toujours accordées sous réserve des droits des voisins, uniquement en considérant les règles d'urbanisme.

Il appartient donc aux voisins ou ceux qui on un intérêt à contester ces permis de construire.

Par **Fabie26**, le **16/01/2016** à **10:08**

Oui théoriquement... Car nous aurions été obligés de construire, ce qui n'est pas dans nos moyens.

De plus jamais nous aurions pensé, comme ce terrain est en dévers, et qu'il est grand, que quelqu'un ait l'indélicatesse de construire sa maison aussi près de notre jardin, en plus en remontant le niveau...

Nous n'avons donc qu'à accepter ce fait, mais c'est compliqué, dans un petit village, de se sentir ainsi enfermés.

Merci pour vos réponses qui confirment ce que nous avons pu lire par ailleurs.

La prime est donnée à ceux qui ne respectent pas leurs futurs voisins.

En plus la construction de la maison a commencé aussitôt que le permis de construire a été apposé...

Toutes les personnes qui voient l'implantation de cette maison, se demandent si ils avaient le droit de faire cela, c'est vous dire si sur le terrain cela paraît vraiment exagéré!

C'est une chose d'accorder un permis sur papier, et une autre d'en constater les conséquences.

Bon we à tous (et bonjour à la Vendée où j'ai de la famille;))

Par **morobar**, le **16/01/2016 à 10:28**

Bonjour,

Toutes les constructions en limite ont pour effet de déranger le voisin concerné.

Sans exception.

Il ne faut pas espérer une amélioration des règlements actuels, au contraire l'aménagement du territoire favorise de plus en plus l'agglomération des constructions pour éviter le mitage des terrains, d'où suppression des surfaces minimales constructibles, suppression du COS..

Par **Lag0**, le **16/01/2016 à 10:52**

[citation]Toutes les constructions en limite ont pour effet de déranger le voisin concerné.

Sans exception. [/citation]

D'un point de vue "économie d'énergie", il y a tout de même un intérêt !

Personnellement, ma maison est accolée à celle du voisin, ça me fait au moins un mur qui n'est pas refroidi en hiver. Et en plus, pour moi, c'est mon mur nord, donc bénéfice certain contrairement à mon voisin...

Par **Fabie26**, le **16/01/2016 à 11:01**

Entre maison mitoyenne, et construction en limite du terrain voisin, il y a une énorme différence...

Une maison mitoyenne bouche rarement la vue...



vue de ma fenêtre, et la maison n'a pas fini de monter.

Par **talcoat**, le **16/01/2016** à **14:38**

Bonjour,

S'agissant d'une construction en limite (et non en mitoyenneté) le pignon doit être réellement en limite et non à 10 cm, tout au plus peut-on laisser 1cm s'il n'y a pas de bâtiment en limite de propriété et 2 cm (4 en zone sismique) le vide créé constituant un joint de dilatation qui permet aux constructions d'être indépendantes thermiquement, acoustiquement et structurellement l'un de l'autre.

Dans le cas présenté, la construction réalisée n'est pas conforme au permis de construire délivré et donc susceptible de recours.

Comme le souligne @morobar, la servitude de droit d'échelle n'est pas codifiée dans le droit français et seule la jurisprudence en fixe les conditions, sachant que sauf rare cas d'espèce les tribunaux réservent aux seuls travaux de réparations et non aux constructions neuves l'usage de ce droit.

Par **Lag0**, le **16/01/2016** à **16:42**

[citation]sachant que sauf rare cas d'espèce les tribunaux réservent aux seuls travaux de réparations et non aux constructions neuves l'usage de ce droit.[/citation]

La jurisprudence est constante en matière de crépissage. Le voisin qui voudrait s'opposer à ce que cela soit fait de son terrain a intérêt à avoir de très solides arguments et le premier étant qu'il doit être possible de faire autrement.

Par **morobar**, le **16/01/2016** à **17:02**

Il était question dans les prémisses de la question, d'un mur séparatif dont la propriété était discutée, en outre sans fondations.

Sur la photo je ne vois qu'un muret de quelques centimètres et un grillage.

Je rappelle que la distance à la limite est établie au point le plus proche, qui peut être le bord de la gouttière, même si la véritable technique consiste à installer une gouttière nantaise pour éviter le surplomb en débord.

Il me semble donc que l'irrégularité au permis de construire n'est pas avérée pour le moment.

Par **talcoat**, le **16/01/2016** à **20:59**

Non... une implantation en limite s'entend sans aucun retrait du mur pignon.

La construction étant réalisée à une distance de 10 cm, donc en infraction avec le permis de construire délivré (une vérification du dossier en mairie en assurera confirmation) il y a bien irrégularité et matière à recours.

Par **ASKATASUN**, le **17/01/2016** à **00:56**

[citation]Il me semble donc que l'irrégularité au permis de construire n'est pas avérée pour le moment[/citation]

Effectivement, bien difficile de conclure à l'inobservation du PC à ce stade des travaux.

Il nous est exposé que la clôture n'est pas mitoyenne contrairement à l'indication portée sur le plan du PC, dès lors le voisin ne pouvait y adosser son mur.

Il faudra juger de la conformité de la construction une fois achevée, car si il y a une isolation extérieure ou probablement un débord de toit protégeant le pignon, la maison sera bien édifiée à la limite séparative, comme l'indique MOROBAR.

Par **morobar**, le **17/01/2016** à **08:50**

Bonjour,

[citation]... une implantation en limite s'entend sans aucun retrait du mur pignon[/citation]

Ce n'est pas ce qu'indique le conseil d'état 71011 du 28/02/1969 qui tient compte d'un balcon et non du pignon dans une affaire de limite séparative fixée à 4m.

En outre en l'absence de toute précision expresse dans le règlement local indiquant que la distance doit se mesurer au nu de la façade, la distance s'apprécie à partir de toute saillie.(CAA de Paris 97PA00804 du 14/10/1999.

Là encore on a affaire à un balcon, mais le terme utilisé est "saillie".

Une gouttière avec ses attaches provoque une saillie d'environ 20/25 cm hors technique nantaise.

J'avais en tête cette histoire de saillie dans une affaire aux cheveux coupés en 4, peut-être que la réglementation a pu changer depuis.

L'irrégularité n'est donc pas encore avérée à ce stade de l'exposé.

Par **ASKATASUN**, le **17/01/2016** à **10:36**

[citation]En outre en l'absence de toute précision expresse dans le règlement local indiquant que la distance doit se mesurer au nu de la façade, la distance s'apprécie à partir de toute saillie.(CAA de Paris 97PA00804 du 14/10/1999. [/citation]

Éventuelle saillie qui est proscrite puisqu'elle crée une servitude de surplomb, laquelle n'est possible qu'avec l'accord formelle de l'autre propriétaire.

Et même si l'alignement en limite séparative se mesure au nu du parement fini, en l'état d'avancement des travaux il est impossible de savoir quelle sera l'épaisseur totale dudit mur et si il y aura retrait ou alignement.

La tendance actuelle est de faire des constructions passives en terme de bilan énergétique. Si ce logement a une isolation extérieure, l'épaisseur moyenne de ce type d'isolation est de 10 à 15 cm, donc le parement pourrait être en alignement de la limite des 2 propriétés...à suivre ! ?

Par **talcoat**, le **17/01/2016** à **11:54**

On peut effectivement admettre un type de mise en œuvre d'isolation par l'extérieur qui porterait le mur fini en limite séparative , cela rendrait la construction conforme!

Car contrairement ce que est développé: on ne peut implanter un immeuble à 10cm de la limite...!!!

Le constructeur ayant le choix (en fonction des dispositions réglementaires) entre:

-une implantation sur "la limite divisoire";

-une implantation "en retrait" de la limite parcellaire "en tout point"...sans que la distance soit inférieure à trois mètres en cas par exemple d'application du RNU.

Voir: le permis de construire au droit du toit du voisin, soit en recul de la limite séparative, doit être refusé(CE 11 sept.2006 N°243535).

Par **Fabie26**, le **18/01/2016** à **08:34**

Voici prise de l'étage la photo de la future maison



Je pense qu'après la lecture de vos différentes interventions, si il faut attendre la fin des travaux pour juger de la conformité du permis de construire, cela ne nous apportera plus grand chose de contester , la maison ne bougera pas, et tant pis pour nous.

Par **morobar**, le **18/01/2016** à **09:33**

Bonjour,

La nuisance dont vous vous plaignez n'a rien à voir avec les 10 cm en question.

C'est le principe de la construction en limite qui est en cause, et pour cela il fallait intervenir dans les 2 mois de l'affichage du permis.

Les dimensions du terrain devant cette construction expliquent cette implantation, et je ne suis pas sur que ce voisin bénéficie des 11 m devant chez lui, les 11m existant entre votre maison et l'arrière du mur.

C'est le problème des constructions en milieu urbain, cela bouche toujours la vue de quelque chose à quelqu'un.

Par **Fabie26**, le **18/01/2016** à **11:02**

Oui, mais comme on a le droit de construire en limite de propriété, tel qu'est le plan, nous ne pouvions rien dire...

J'ai lu que la perte de vue était rarement prise en compte...

Par contre la distance ne semblant pas être respectée, nous pensions pouvoir jouer dessus.

Par ailleurs, ils ont bien plus que nos 11m devant leur maison, la photo écrase la distance. Et il ont réhaussé leur maison d'environ 60cm par rapport au niveau du sol existant (puisque en dessous du grillage le mur, nous appartenant, est d'une hauteur d'un mètre), donc leur maison mise à trois mètres et sans la réhausser, n'aurait pas du tout eu la même incidence. Notre commune a 1000 habitants, nous sommes plus dans un milieu rural qui s'urbanise....

Par **morobar**, le **18/01/2016** à **11:11**

Ainsi qu'il a été dit, le permis est accordé sans prise en compte du droit des tiers. Si vous pensez subir une nuisance importante, vous pouvez toujours déposer un recours. La dernière photo montre un environnement d'agglomération. C'est d'ailleurs la raison qui a permis votre construction sur un tout petit terrain.

Par **Fabie26**, le **18/01/2016** à **13:37**

La famille habite notre maison depuis 1970, et la maison était existante avant....

Par **talcoat**, le **18/01/2016** à **22:12**

On découvre avec les photos l'implantation de la construction... Il semble que se soit le débord de toit qui sera en limite ce qui explique donc le retrait du mur. Certes, cela ne changera pas la nuisance occasionnée par la construction mais le permis n'est peut-être pas conforme.

L'urbanisation de la commune qui est sans doute sous RNU se développe de façon anarchique et la construction sur des terrains de faible surface n'arrange rien.

Reste évidemment l'action civile sur la base du trouble de jouissance.

Par **morobar**, le **19/01/2016** à **08:38**

Et là ce n'est pas gagné, car la vue consistant en hangars agricoles ou d'artisan, ce n'est pas l'océan sous les tropiques.

Pour ce qui est du droit d'échelle, cela va se résumer à accepter un mur enduit, ou la perte d'un procès pour conserver devant soi un mur en briques rouges.

Par **Fabie26**, le **15/04/2016** à **07:47**

Bonjour me revoilà...

Personne ne nous a contacté, jusqu'à mardi 12 avril, où un ouvrier de l'entreprise de façade est venu sonner à la maison pour demander s'il pouvait venir chez nous.
Ma réponse a été négative, en lui disant que personne ne nous avait avertis, et que je partais.
Il n'y avait donc personne chez nous.
Il est reparti en disant, moi je ne sais pas je suis l'ouvrier...
Le propriétaire est venu aux nouvelles hier.
Lui ne sait pas, il n'a pas réalisé qu'on devrait passer chez nous pour faire le crépis, n'est pas responsable, c'est le promoteur...

Alors question qui doit nous signer un papier disant que tout sera préservé (plantations) et remis en état (grillage)?

A noter que l'ouvrier m'a dit qu'ils couperaient le grillage...

Le promoteur ? L'entreprise qui crépit? Le propriétaire ?

J'ai bien expliqué au propriétaire que nous voulions que l'on nous rende tout dans l'état, et être informés de dates de travaux.

Et qu'au contraire nous étions pressés d'en finir avec tout cela, pour pouvoir nous même mettre une palissade sur le mur.

L'après midi, alors que je jardinais, son père m'a interpellée en me disant : "alors vous ne voulez pas que l'on crépisse notre mur", s'en est suivi une discussion houleuse, compte tenu que j'avais clairement expliqué les choses le matin.

Je vous remercie d'avance pour votre réponse.

Par **morobar**, le **15/04/2016 à 08:31**

Bonjour,

Vous faites des photos, et établissez une convention dans laquelle:

* vous acceptez le passage à tel endroit en vue de crépir le mur (à désigner complètement) sur la période du XX/xx au yy/yy

* le voisin s'engage sous huitaine après la fin des travaux à remettre en état à ses frais votre clôture ainsi que les éventuelle dégradations.

Vous réalisez quelques photos, à numéroté et à joindre à cette convention

Par **Lag0**, le **15/04/2016 à 08:47**

Bonjour,

Perso, dans cette situation, je fais appel à un huissier pour le constat, aux frais du promoteur...

Par **morobar**, le **15/04/2016 à 10:20**

L'huissier constate, mais la convention permet son exécution rapidement en cas de retard.

Par **Lag0**, le **15/04/2016** à **13:10**

La convention permet de mettre par écrit qui s'engage à quoi. Un des engagements que doit prendre le constructeur est de remettre le terrain dans l'état initial. Le constat d'huissier préalable permet de fixer cet état initial et le constat après remise en état permet de vérifier si celle-ci a correctement été menée.

Par **morobar**, le **15/04/2016** à **14:58**

On est bien d'accord, sur l'étendue des éventuels dommages, mais le seul constat d'huissier ne permet rien, alors que la convention établissant un contrat, est, par exemple, susceptible d'une injonction de faire sous astreinte.