



Construction garage en limite de propriété

Par **alclaviro**, le **02/07/2019** à **21:09**

Bonjour,

Nous devons construire notre garage en limite de propriété mais le voisin refuse que l'on entre sur sa propriété.

Nous ne pourrions donc pas enduire notre mur de son côté or le PLU interdit de laisser un mur en matériaux bruts.

Y a-t-il une solution ?

Merci d'avance pour votre réponse,

Cordialement

Par **goofyto8**, le **03/07/2019** à **17:32**

bonjour,

Vous avez droit au tour d'échelle, c'est à dire de passer de façon **temporaire** chez le voisin pour crépir votre mur s'il est inaccessible depuis votre propriété.

et en l'indemnisant si vous créez des dégats chez lui.

[quote]

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*).

[/quote]

Par **morobar**, le **03/07/2019** à **17:45**

Bjr,

Pas de droit au tour d'échelle pour une construction neuve.

Il faudra donc passer, en cas de refus d'une servitude de passage temporaire, passer par le TGI après une mise en demeure.

Avocat obligatoire.

Par **Lag0**, le **04/07/2019** à **07:33**

[quote]

Pas de droit au tour d'échelle pour une construction neuve.

[/quote]

Bonjour,

Effectivement, confirmation du ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables :

[quote]

Cependant, la jurisprudence, considérant la servitude comme un droit portant atteinte à la propriété, paraît la réserver aux seules réparations sur des constructions existantes, et refuser de l'appliquer pour l'édification de constructions nouvelles.

[/quote]

<https://www.senat.fr/questions/base/2007/qSEQ070801316.html>

Ce qui est important dans cette réponse est le terme "réparation", car on lit souvent que l'enduisage d'un mur n'est pas une construction mais bien une intervention sur une construction existante, mais ce n'est pas une réparation !

Par **goofyto8**, le **04/07/2019** à **08:17**

Bonjour,

Il est inapproprié de dire que le droit d'échelle n'existe que pour les constructions anciennes en limite de propriété.

C'est aussi valable pour les nouvelles constructions

L'évolution des normes d'urbanisme (PLU) ont conduit la Cour de cassation a donner tort à un propriétaire qui empêche le voisin de pénétrer sur sa propriété pour effectuer des travaux sur un mur non accessible.(voir l'arrêt que j'ai fourni)

Bien entendu on n'a pas le droit sans autorisation de pénétrer sur le terrain du voisin pour bâtir une nouvelle construction mais on a le droit à la servitude de passage temporaire , une fois que la construction est terminée, (juridiquement une construction terminée depuis 1 semaine est déjà une construction ancienne) de faire des travaux d'enduit peinture ou d'étanchéité

Par **Lag0**, le **04/07/2019** à **08:29**

[quote]

mais on a le droit à la servitude de passage temporaire , une fois que la construction est terminée, (juridiquement une construction terminée depuis 1 semaine est déjà une construction ancienne) de faire des travaux d'enduit peinture ou d'étanchéité

[/quote]

La preuve de ce que j'écrivais juste au dessus...

[quote]

Ce qui est important dans cette réponse est le terme "réparation", car on lit souvent que l'enduisage d'un mur n'est pas une construction mais bien une intervention sur une construction existante, mais ce n'est pas une réparation !

[/quote]

Par **Lag0**, le **04/07/2019** à **08:34**

[quote]

(voir l'arrêt que j'ai fourni)

[/quote]

Domage que cet arrêt ne soit pas trop explicite...

[quote]

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIEME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que la décision de surseoir à statuer, hors les cas où elle est prévue par la loi, relève du pouvoir discrétionnaire du juge du fond ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Sur le deuxième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que les motifs du refus opposé par M. X... résultaient des problèmes du permis de construire, et relevé qu'un second permis de construire ayant été obtenu par les époux Y... après annulation du premier, ces motifs étaient sans lien avec les travaux envisagés, la cour d'appel, qui a pu en déduire que M. X... n'avait aucun motif légitime de refuser de laisser son voisin, dépourvu d'autre possibilité, pénétrer sur son fonds, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le troisième et le quatrième moyens qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. X... aux dépens ;

Vu l'article 700 du nouveau code de procédure civile, rejette la demande de M. X... ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé à l'audience publique du treize novembre deux mille sept, par M. Peyrat, conseiller doyen, conformément à l'article 452 du nouveau code de procédure civile.

[/quote]

Par **morobar**, le **05/07/2019** à **08:34**

SI je comprend bien le raisonnement:

* on finit le mur mais selon la cour de cassation, pas de tour d'échelle pour un bâti neuf.

* au bout de 8 jours, ce n'est plus du neuf, mais l'enduit vise à entretenir et réparer le mur: OK

pour le tour d'échelle selon la cour de cassation.

Ils sont malins ces juges à la haute cour: suffit d'attendre une huitaine.

ils ne savent même pas qu'il n'y a pas d'enduit, que cela n'est pas obligatoire pour considérer qu'un mur est achevé.

Et donc qu'il n'y a ni réparation ni entretien.

Hé bien mon maçon s'est débrouillé autrement. Il m'a questionné si je voulais laisser, pour mon nouveau garage, le mur à nu histoire de retour de flamme vis à vis de ma voisine récalcitrante, ou payer un petit surplus en enduisant au fur et à mesure. C'est ce qu'il a fait.

Par **nihilscio**, le **05/07/2019** à **09:18**

Bonjour,

C'est un pinaillage sur les termes sans intérêt.

La servitude de tour d'échelle, qui existait dans l'ancien droit, n'a pas été reprise dans le code civil de 1804 mais elle a été vite réintroduite par la jurisprudence. Les litiges portant surtout sur des constructions existantes, on a inscrit dans les manuels de droit qu'elle ne s'appliquait pas pour les constructions neuves.

Mais l'arrêt cité par GOOFYTO8 montre que la notion de tour d'échelle vaut également pour la construction d'un bâtiment. La cour de cassation n'a pas changé de position depuis.

Il y a d'autres arrêts de la cour de cassation qui précisent la nature juridique du tour d'échelle : une telle servitude, non apparente, ne peut s'établir que par titre, mais à défaut de titre, donc de servitude, le refus du voisin constitue un abus de droit s'il y a véritablement nécessité de pénétrer temporairement chez lui.

Par **Lag0**, le **05/07/2019** à **10:37**

[quote]

le refus du voisin constitue un abus de droit **s'il y a véritablement nécessité de pénétrer temporairement chez lui.**

[/quote]

Tout le problème est là !

Car la jurisprudence nous dit bien que s'il est possible de faire les travaux sans pénétrer chez le voisin, même si cela coûte alors beaucoup plus cher, ce moyen doit être adopté.

Or, souvent, il est possible de faire autrement.

C'est le cas, comme l'indique ici Morobar, de l'enduisage d'un mur qui peut être fait au fur et à mesure de la construction si cela est prévu dès le départ...

Par **nihilscio**, le **05/07/2019** à **11:47**

[quote]

Car la jurisprudence nous dit bien que s'il est possible de faire les travaux sans pénétrer chez le voisin, même si cela coute alors beaucoup plus cher, ce moyen doit être adopté.

[/quote]

Dans la limite seulement où le coût n'en devient pas disproportionné au regard de la valeur des travaux à effectuer : cass. civ. 3, 15/02/2012, pourvoi n° 10-22899.

Par **amajuris**, le **05/07/2019** à **12:02**

bonjour,

il semblerait qu'il existe au moins 2 droits de propriété, ainsi dans le cadre du tour d'échelle, un tribunal pourrait imposer de pouvoir pénétrer dans la propriété d'un tiers malgré son opposition alors que tous les tribunaux au nom du même droit de propriété refusent ce droit au concessionnaire du réseau de distribution d'électricité, pour installer un compteur obligatoire dans une propriété privée.

n'y-a-t-il pas une contradiction ?

Salutations

Par **goofyto8**, le **05/07/2019** à **13:22**

Le problème c'est que les lois d'urbanisme avec les nouveaux PLUS obligent quasiment dans 90% des cas lorsqu'on construit (dans la bande des 15 mètres sur un terrain moyennement large) à implanter la nouvelle construction sans laisser d'espace avec la limite séparative du voisin.

Ces mêmes règlements d'urbanisme obligent le demandeur du permis de construire à enduire le nouveau mur pour obtenir le certificat de conformité.

Donc si le voisin refuse qu'on pénètre chez lui, il y a forcément litige.

Par **morobar**, le **05/07/2019** à **15:02**

[quote]

quasiment dans 90% des cas

[/quote]

C'est vrai dans les lotissements communaux avec des terrains à 3/400 m dans lesquels on partage l'odeur du repas avec tous ses voisins.

Mais avec un terrain de taille dite classique à l'ancienne, c'est à dire 6/700 voire 1000 m² avec une façade de 20m et plus, nul besoin de construire en limite.

C'est justement le cas dans ma commune, avec des lotissements communaux commercialisant des petits terrains réservés théoriquement aux primo-accédents - sauf les queues vendus à l'encan -et des lotissements privés avec des terrains plus grand et au même prix du m².

Par **goofyto8**, le **05/07/2019** à **17:06**

[quote]

avec un terrain de taille dite classique à l'ancienne, c'est à dire 6/700 voire 1000 m² avec une façade de 20m et plus, nul besoin de construire en limite

[/quote]

Vous plaisantez ?

Autour des grandes métropoles Paris, Lyon Marseille Nantes Rennes Toulouse etc..., la moyenne des terrains à bâtir, c'est 350 m² avec façade de 10/12 mètres donc obligation de construire en limite séparative de chaque côté !

Par **morobar**, le **06/07/2019** à **07:01**

Il y a belle lurette que je n'ai pas vu de maisons neuves, avec ou sans garage, construites dans les grandes métropoles.

Alors les lotissements à Paris, Lyon ou Marseille il ne doit pas s'en créer beaucoup de nos jours.

Ceci dit, les constructions en limite ont l'avantage d'éviter le mitage des lieux et instaurer une solution de continuité qui fait que les constructions donnent l'apparence d'une rue.