



Construction d'une terrasse surélevée en limite de propriété

Par **bonesbreaker**, le 10/11/2011 à 13:56

Bonjour,

En février 2011 ma voisine a engagée une entreprise(sans permis de construire!) pour faire construire une terrasse surélevée de 60m². Cette terrasse prend appuis sur toute la longueur de mur privatif lui appartenant qui sépare nos 2 propriétés. Ce qui lui donnerait une vue imprenable sur toute ma propriété.

La mairie lui avait fait stopper les travaux suite à mes demandes par lettre recommandée car elle enfreignais les règles d'urbanisme.

Depuis le 19 Aout elle a obtenue un permis pour cette fois 27m² mais l'article 678 du code civil n'est toujours pas respecté. Ni le maire ni elle ne veulent entendre raison et depuis le 07/11 les travaux ont repris. J'ai également fait constater par la mairie qu'à ce jour elle n'a affichée aucun panneau de permis de construire sur le chantier.

Que dois faire exactement. Si les travaux continus et que la construction se termine sera t'il trop tard?

Par **aie mac**, le 10/11/2011 à 21:59

bonjour

[citation]l'article 678 du code civil n'est toujours pas respecté. Ni le maire ni elle ne veulent entendre raison et depuis le 07/11 les travaux ont repris.[/citation]

le maire n'a rien à voir dans ce litige qui relève du civil.

[citation]Que dois faire exactement.[/citation]
assigner votre voisin pour faire cesser ce trouble.

[citation]Si les travaux continus et que la construction se termine sera t'il trop tard? [/citation]
non.
vous auriez trente ans avant qu'il n'y ait prescription de votre droit.

attention néanmoins; il suffirait que votre voisin rende inaccessible sa terrasse sur 19dm pour respecter 678cc, ou de mettre en oeuvre un pare-vue de cette hauteur (avec les retours de 6dm pour les vues latérales...). dans ce cas, un modificatif à l'autorisation administrative délivrée sera nécessaire.

Par **bonesbreaker**, le 11/11/2011 à 09:44

Merci pour les précisions mais si la terrasse fait déjà 1,80m au niveau du sol et qu'elle ajoute un pare vue(d'ailleurs qu'appellez vous pare vue?)on va arriver sur une hauteur de 4m en limite de propriété?Ce qui est également interdit je pense?

vue depuis mon jardin:

vue depuis ma cuisine avec les ouvriers utilisant ma propriété sans mon autorisation:

Pour info elle souhaite faire un garage en dessous.

Le maire ne donne t'il pas son accord pour les permis de construire?Pas moyen d'avoir une réponse claire avec cette affaire.Chaque personne à qui je demande à avis différent.Suis je dans mon droit ou pas?

Par **mimi493**, le 11/11/2011 à 17:08

[citation]vue depuis ma cuisine avec les ouvriers utilisant ma propriété sans mon autorisation:[/citation] vous les virez, vous appelez la police et portez plainte contre chacun pour violation de domicile

Par **bonesbreaker**, le 11/11/2011 à 17:36

C'est ce que je pensais faire car peut être que la balance penchera en ma faveur en cas de procès. J'ai des photos et une vidéo. D'autant qu'en février j'avais déjà fait une main courante. Il y a également leur matériel qui dépasse de 50cm dans ma propriété.

Par **corimaa**, le 11/11/2011 à 18:52

Oh mais ils sont gonflés quand même ! Et c'est quoi cette ouverture, une fenêtre qui va donner sur votre jardin ?

Et comme ce n'est pas des travaux de rénovation, votre voisin ne peut même pas prétendre au tour d'échelle.

Faites venir un huissier afin qu'il constate les faits !

Et si le garage en dur fait plus de 20m², il a absolument besoin d'un permis de construire

Par **bonesbreaker**, le 11/11/2011 à 19:04

En fait vu qu'il lui ont accordé un permis pour 27m² et non plus 60m² il n'y aura plus que la moitié de la longueur et donc la terrasse s'arrêtera au milieu de la fenêtre. Au départ c'est bien une fenêtre qu'elle souhaitait faire!

De toute façon je ne laisserai jamais faire et même si, vu la chance que j'ai, elle obtenait gain de cause, je lui monte un mur devant et elle ne verra que ça!

Par **corimaa**, le 11/11/2011 à 19:20

[citation]je lui monte un mur devant et elle ne verra que ça! [/citation]

Excellent !

Par **alterego**, le 12/11/2011 à 10:13

Bonjour,

Passer sur la propriété voisine pour exécuter des travaux sur les immeubles (murs, bâtiments) dont on est propriétaire, s'appelle tour d'échelle ou droit d'échelle.

Il s'agit d'une servitude - non codifiée - qui peut être établie par voie amiable, conventionnelle ou, en cas de désaccord, par autorisation judiciaire.

Le droit d'échelle ne concerne que des travaux de réparation ou d'entretien, nécessaires et

indispensables, mais pas des travaux de construction.

Je vous livre une réponse ministérielle sur cette servitude recueillie, voilà quelques années, sur la toile, qui devrait vous aider à bien appréhender la situation et vos recours.

[citation] **"Elle consiste dans le droit, pour le voisin d'une propriété située en limite séparative très proche, de disposer d'un accès temporaire à cette dernière, pour effectuer les travaux nécessaires à la conservation de sa propre propriété. Cette servitude, plus couramment nommée de « tour d'échelle », est d'origine jurisprudentielle. La délivrance d'un permis de construire d'un bâtiment en limite séparative, s'il peut rendre nécessaire l'usage de cette pratique, ne dispense pas du respect des conditions d'institution de ce droit résultant des règles du droit civil. La jurisprudence a dégagé certains critères jurisprudentiels pour les modes d'établissement de cette servitude : les travaux doivent avoir un caractère indispensable et permettre le maintien en bon état de conservation d'une construction existante ; l'accès chez le voisin suppose que toute tentative pour effectuer les travaux de chez soi, même au prix d'une dépense supplémentaire, se soit révélée impossible ; les modalités de passage, la marge d'empiètement et le temps d'intervention doivent être aussi restreints que possible, le juge pouvant en définir les limites ; le propriétaire voisin est en droit d'obtenir des dédommagements au titre des détériorations éventuelles et des troubles de jouissance inhérents au chantier. Cependant, il importe de souligner que la jurisprudence, d'interprétation stricte, 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."**[/citation]

Vous voilà armé pour vous opposer au trouble que vous créent votre voisin et son entrepreneur.

Il semble que vous ayez affaire à une "tête de mule", un constat d'huissier s'impose rapidement.

Cordialement

Par **bonesbreaker**, le 12/11/2011 à 10:41

Merci beaucoup pour ces précieuses précisions. Le problème c'est que maintenant que le matériel est en place pour couler la dalle je doute qu'ils aient encore besoin de pénétrer sur mon terrain. En tous cas j'ai des photos, des témoins et une vidéo. D'autant que j'avais déjà fait une main courante pour les mêmes raisons en février.

Sans parler d'empiètement de terrain, quelqu'un peut-il me dire si une telle terrasse est réalisable juridiquement parlant ou alors si je suis sûr d'avoir raison au niveau de la loi?

Pour ce qui est de l'huissier, combien cela peut-il me coûter pour une prestation de ce type et dans quel délai peut-il se déplacer?

Par **alterego**, le 12/11/2011 à 19:14

Certes, mais l'important pour vous est que sans votre consentement, il se soit arrogé un droit de passage sur votre fond, sachant que le droit d'échelle ne peut être sollicité que pour effectuer des travaux nécessaires à la conservation de sa propriété et non pas pour des travaux de construction.

Vous écrivez avoir des preuves.

J'ai toujours eu un huissier rapidement. Je ne saurais vous donner le tarif actuel n'ayant pas eu à utiliser ses services depuis une bonne dizaine d'année. A l'époque, 1200 Frs, le double pour des constats plus importants

Personnellement j'adresserais un bref courrier recommandé AR à l'entrepreneur l'informant qu'il étant passé illégalement par votre propriété pour effectuer des travaux de construction chez X, il vous mettrait dans l'obligation de déposer en ce sens auprès du Procureur de la République, plainte assortie d'une demande d'indemnité et dommages intérêts.

Généralement, j'ai obtenu des abandons de chantiers.

Quelques jours après au voisin.

Par **bonesbreaker**, le 13/11/2011 à 11:32

Vous pensez que le simple fait d'être passé sur mon terrain et d'y avoir déposer du matériel peut être pris en compte si je dépose plainte et que la justice ne tiendra compte? C'est pas un peu léger?

Par **corimaa**, le 13/11/2011 à 12:22

Mais c'est une violation de propriété, ils n'avaient pas le droit de rentrer ou passer par chez vous sans votre autorisation

Par **bonesbreaker**, le 13/11/2011 à 13:10

Bon ben je vais passer par là déjà je pense. De toutes façons une terrasse surélevée en limite de propriété je suis quasi sûre que c'est pas possible!

Par **alterego**, le 13/11/2011 à 14:01

Bonjour,

"Qui tacet consentire videtur"

"Qui se tait semble consentir" (XIIIe siècle)

"Qui n'objecte pas ou reste silencieux donne son consentement" (XXe et XXI siècle).

Clôture ou non, pénétrer sur une propriété privée sans autorisation est interdit et répréhensible.

Vous sollicitez des conseils, libre à vous de les suivre ou pas.

Sauf vous, peut-être, nul ne vous en fera grief.

Notre rôle prend fin la réponse donnée.

Apparemment les faits seraient moins graves que ne le laissait penser votre question, et c'est tant mieux.

Cordialement

Par **bonesbreaker**, le 14/11/2011 à 11:14

Un huissier ce deplace cet apres midi.On verra bien...

Par **aie mac**, le 14/11/2011 à 22:37

votre main courante (qui n'a pas de valeur juridique) ne sert strictement à rien dans votre cas de figure.

et bon courage si vous tentez d'aller au pénal avec une broutille pareille.

pour le reste:

votre voisin a un PC? OK.

et alors?

il a une autorisation administrative duement délivrée en fonction d'une réglementation d'urbanisme.

en quoi cela autorise-t-il votre voisin à contrevenir aux règles du code civil, sur lesquelles il semble s'asseoir avec une désinvolture certaine?

vous disposez maintenant d'un constat d'huissier, mais celui-ci ne fera aujourd'hui pas encore apparaitre clairement la servitude de vue que votre voisin établit, sauf an ce qui concerne la fenêtre mais qu'il pourra occulter sans difficulté.

vous devez donc attendre que la vue soit constituée (après avoir mis en demeure votre voisin, en LRAR, de votre refus de ce fait) et donc que les travaux soient achevés, pour assigner votre voisin en suppression de cette vue illicite, au visa de l'article 678cc.

en attendant, vous pourrez aussi lui interdire l'accès à votre terrain pour la réalisation de l'enduit sur son mur.

la suppression de cette vue ne pourra guère s'effectuer que:

- par suppression pure et simple de l'accès à cette terrasse;
- par la mise en place d'obstacles interdisant l'accès sur une largeur de 19dm;
- par la mise en place d'un pare-vue (cf précédent) (ce qui pourrait contrevenir aux règles d'urbanisme et l'empêcherait alors de retenir cette solution) (rien ne vous empêche de

consulter ces règles au service de l'urbanisme de votre commune);
- par la destruction de la terrasse sur 1,90m de distance par rapport à la limite, ce qui équivaldrait à son recul effectif du minimum imppposé par la réglementation (3 ou 4m, suivant la localisation). cette éventualité extrême n'est pas forcément la plus envisageable, si d'autres moyens réglementaires peuvent être mis en oeuvre.

ce pour respecter votre droit tel qu'il est stipulé par l'article 678cc, que je vous invite à relire.

il vous en coûtera probablement de le défendre, mais l'issue est malgré tout certaine, et à votre avantage.

Par **aie mac**, le **14/11/2011** à **22:39**

subsidiarement, et pour autant que la limite séparative des tènements soit parfaitement identifiable, vous pourrez aussi, par la même occasion, réclamer la suppression des fondations du mur qui empièteraient sur votre terrain...

Par **bonesbreaker**, le **14/11/2011** à **23:04**

Bonsoir,

Tout d'abord je tiens à vous remercier pour ces informations. Ca fait du bien de lire des choses pareilles et de voir que vous avez exactement cerné le problème car avec cette affaire pourtant simple j'ai souvent l'impression de parler chinois. Et dieu sait que je ne suis pas spécialiste de ce genre de chose!

L'huissier à donc constater:

-qu'il n'y avait pas de panneau de permis de construire et donc que le delais de deux mois pour contester ne courrais pas encore.

-à pris les mesures de l'ouvrage.

-que les ouvriers ont été sur ma propriété sans quoi il n'auraient pu effectuer les travaux.

-à prix différentes foto dont certaines montrant que du matériel empiete sur mon terrain.

D'après lui et par expérience il ne comprend même pas comment un tel permis a pu être delivré alors meme que j'avais signalé mon mécontetement à la mairie des le depart(cette personne à travaillée dans le passé pour cette même mairie...).

L'huissier me conseille dans un premier temps de contester ce permis. Dois je le faire ou est il plus judicieux d'attendre comme le stipule aie mac la fin des travaux?

Lui aussi me dis que si cela va en justice je suis sur d'avoir gain de cause.

Pour le pare vue complètement opaque qu'il faudrait qu'elle mette en place, je ne pense pas que cela soit faisable puisque tel quel l'ouvrage fait deja pratiquement 2m et que en limite de propriété la hauteur maximale d'une haie cloture ou autre et de 2,50m et peut etre même 2m.

Par **prolhac armand**, le **30/09/2013** à **18:09**

[fluo]Bonjour[fluo]

qu'elle est la distance de la main courante sur une terrasse surélevée construite en limite de propriété pour ne pas avoir de problèmes avec le voisinage
[fluo]Merci.[/fluo]

Par **Lag0**, le **01/10/2013** à **08:09**

Bonjour,
Il aurait été préférable d'ouvrir un nouveau sujet...

Le code civil fixe la distance des vues droites à 1m90 de la limite séparative.
Donc si la terrasse va jusqu'en limite de propriété, un système doit en empêcher l'usage à partir d'1m90 avant cette limite.