Image not found or type unknown

Négocier un droit d'échelle pour construction immeuble

Par **Corenc**, le **06/07/2010** à **17:44**

Bonjour,

J'habite dans une zone-village. Le POS permet la construction en limite mitoyenne.

Un immeuble va être construit en limite de notre terrain. Comme le droit d'échelle n'existe pas pour les constructions neuves le promoteur va avoir besoin de notre accord pour pouvoir décaisser sur notre terrain afin de faire ses fondations et construire.

(J'ai fait étudier le permis par un avocat spécialisé, rien à faire de ce côté là ...)

Sachant que l'immeuble va faire 18 m de long sur 8 m de haut cela va entraîner une grosse gêne et une grosse décote de notre maison, j'espère donc me "rattraper" en partie sur cette négociation.

D'après vous, que puis je négocier ???

Merci pour vos conseils.

Cyril

Par **amajuris**, le **06/07/2010** à **18:15**

bjr,
je ne crois pas que vous obtiendrez grand chose de l'autorisation d'un tour d'échelle que le promoteur pourra obtenir judiciairement. mais les travaux que vous évoquez 'décaissement du terrain me parait aller au-delà d'une simple autorisation de tour d'échelle qui est la reconnaissance des obligations normales de voisinage en cas de nécessité. votre terrain risque d'être labouré par les engins, prévoir un constat d'huissier.
pour vous rattraper faites jouer le trouble anormal de voisinage qui est l'action dans ce genre de situation. un permis de construire est toujours délivré sous réserve du droit des tiers.
cdt

Par **Corenc**, le **07/07/2010** à **09:37**

[citation]au-delà d'une simple autorisation de tour d'échelle qui est la reconnaissance des obligations normales de voisinage en cas de nécessité. [/citation]
Bonjour,

Merci pour votre réponse.

Je crois que cette notion de tour d'échelle ne s'applique que pour une construction existante. Le voisin mitoyen ne peut alors en effet s'opposer aux opérations d'entretien : crépis, lasure ...

Mais en aucun cas lors d'une construction neuve.

Sans notre accord, je ne pense pas que le promoteur puisse obtenir judiciairement quoi que ce soit.

Et même si c'était le cas je vous laisse imaginer le temps que cela pourrait prendre ...

Cordialement,

Cyril

Par **Sjob**, le **11/07/2010** à **00:39**

Bonsoir,

je suis exactement dans la même situation que Corenc: le nouveau propriétaire de la parcelle attenante à ma propriété est venu me voir avec un bout de chif...papier servant d'autorisation de passage à signer, pour décaissement en limite de propriété.
La différence est que son terrain lui permet (de sa propre bouche) de se placer à 3 m de ma limite, mais cela lui est désavantageux en terme d'occupation de l'espace.

Quels sont mes droits et mes garanties, dans la mesure où je ne cherche pas le conflit en l'obligeant à se placer à 3m de la limite, mais en sachant comme expliqué ci-dessus que les engins vont sacager mon terrain, ma haie, voire un réseau d'eaux pluviales, et sans parler de la sécurité du chantier vis à vis de mes enfants.....

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Puis-je exiger un constat d'huissier à sa charge ? Puis-je pécisr la liste des dégats à réparer, à défaut un montant d'indemnités ?
Y a-t-il une lettre type à envoyer en LRAR ?
Merci de vos réponses.
Cdlt.

Sjob

Par **amajuris**, le **11/07/2010** à **09:27**

bjr,
avez-vous signé l'autorisation de passage ?
si oui vous ne pouvez qu'exiger que l'entreprise remette le terrain dans l'état initial. état initial qui ne pourra être prouvé que par un constat d'huissier avec photos que vous exigerez de l'entrepreneur sinon ce sera à vos frais.
si vous n'avez rien signé,négociez ces points avant de signer une autorisation.
juridiquement rien ne vous oblige à le laisser passer.
cdt

Par **Corenc**, le **01/12/2010** à **15:25**

Bonjour,
Le dossier avance. J'ai rencontré ce matin sur le terrain l'architecte et le représentant du promoteur. Ils vont avoir besoin de décaisser notre terrain sur plus de 4 mètres de largeur.
Je m'entends bien avec l'architecte qui a fait le maximum pour limiter l'impact du projet, je n'ai donc pas voulu le mettre en difficulté en "rentrant dans le promoteur". Nous avons juste négocié de gros travaux de terrassement sur le terrain dont ils vont s'occuper.
J'ai maintenant les coordonnées d'un contact chez le promoteur et je vais passer à la seconde phase.
Sachant que cet immeuble va faire perdre quelques dizaines de milliers d'euros à notre maison (perte de 2 heures de soleil, mur de 8 m de haut sur 18 mètres de profondeur et tout cela à moins de 5 mètres de l'extrémité de notre terrasse), je compte bien essayer d'en récupérer le maximum.
Ce qui est dingue c'est que ce matin le promoteur parlait du projet comme si c'était acquis, comme s'il n'avait pas besoin de notre accord ... J'aurais trouvé "correct" qu'ils viennent nous en parler avant de déposer le permis de construire mais ils doivent compter sur le pot de fer et le pot de terre ...

S'ils ne sont pas d'accord avec ce que je vais leur demander, peuvent ils prendre le risque de violer notre propriété, de décaisser et de construire sans notre accord ? Qu'encourent ils ?
Merci pour vos conseils.

Par **mimi493**, le **01/12/2010** à **15:33**

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Faites attention, les promoteurs signent tout ce qu'on veut et ensuite, ils ne font AUCUN des travaux promis et vous aurez pendant des années votre jardin en chantier avec des années de procès.

Perso, je demanderais une indemnisation sonnante et trébuchante à verser avant le début des travaux.
S'ils osent pénétrer chez vous, vous appelez la police et faites arrêter les travaux.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés