

Crépis mur en limite de propriété

Par **PIONNEAU NICOLAS**, le **18/07/2018** à **17:35**

Bonjour,

je suis propriétaire de mon lieu d'habitation. Sonnant sur mon jardin, existe en limite de propriété le mur d'une maison d'un de mes voisins, sur une vingtaine de mètres de long et 6 de haut. Il s'agit bien du mur de la maison d'habitation, sans fenêtre. Ce mur donne uniquement sur mon jardin et non sur la rue. Ce mur est brut de parpaing depuis que j'ai pris possession de ma maison en 2012.

Pour masquer ce mur, l'ancien propriétaire de ma maison avait planté beaucoup de végétation, laurier palme et sumac. Cette végétation est aujourd'hui énorme et prolifique, masquant le mur, les branches du sumac et du laurier (un bon 4 m de haut) poussent contre le mur. Le tronc par contre est à plus de 50 cm.

La semaine dernière ma voisine en question vient frapper à mon portail en m'expliquant qu'ils ont décidé de faire crépir le mur et que j'ai le choix entre 2 dates en août pour laisser accès aux ouvriers.

Je lui montre alors l'état de végétation en lui disant que ce serait peut être bien que les ouvriers viennent d'abord voir... Je lui stipule également que je serai très dérangé d'avoir à couper cette végétation qui me masque son mur. Je lui stipule également qu'il est hors de question que des ouvriers viennent chez moi avec une machine à crépir étant donné que j'ai refait tout le jardin au propre ce printemps suite à la pose d'une piscine (tout retourné, tout semé). J'imagine déjà la catastrophe. Elle ne connaît pas leur mode opératoire.

Je n'ai ni le temps ni le matériel ni l'envie ni les moyens actuellement de réaliser ces travaux de défrichage (c'est très très important en terme de volume)

Je n'ai pas envie d'embêter qui que ce soit, ni d'être un voisin désagréable, mais je suis persuadé que je vais (mon terrain et ma belle végétation) en pâtir.

Quels sont mes droits ? quelles sont mes obligations ? quels recours ai je pour moi ?

En vous remerciant par avance.

Par **youris**, le **18/07/2018** à **17:53**

bonjour,
votre voisin veut mettre en pratique la servitude de tour d'échelle qui n'existe pas dans le code civil mais qui est reconnu par la jurisprudence.
comme propriétaire, vous pouvez refuser l'accès à l'entreprise mais, il est probable que votre voisin obtiendra cette autorisation par le tribunal mais cela repoussera d'autant la date.
mais vous pouvez poser vos conditions qu'en particulier, qu'un huissier fasse un constat des lieux avant le début des travaux et après, que la végétation soit enlevée par l'entreprise, que vous vous mettiez d'accord sur la date des travaux et leur durée, et que votre voisin supporte tous les frais.
votre voisin aurait pu vous informer de son projet suffisamment à l'avance et non 15 jours avant.
si vous avez une protection juridique, elle peut vous aider pour négocier.
salutations

Par **PIONNEAU NICOLAS**, le **19/07/2018** à **09:54**

Merci de votre retour.

Après renseignement, si j'ai bien compris, ce droit d'échelle correspondrait à un accès de 50 cm en limite de propriété.

Donc si je comprends bien une nouvelle fois j'ai la possibilité de leur refuser l'accès des machines à crépir et autre bétonnière étant donné que ces équipements prennent beaucoup plus de place au sol que ce que comporte ce droit d'échelle.

Vous me confirmez que selon vous, ce serait à eux de prendre en charge le défrichage des 50 cm sur toute la longueur des travaux ?

En vous remerciant par avance

Par **janus2fr**, le **19/07/2018** à **10:15**

Bonjour,

Vous avez mal compris...

D'où sortez-vous cette limite de 50cm ? Comment un ouvrier pourrait-il travailler en ne prenant que 50cm de place chez vous ???

Par **PIONNEAU NICOLAS**, le **19/07/2018** à **10:49**

D'après ce que j'ai lu (ça vaut ce que ça vaut) c'est l'espace nécessaire pour positionner une échelle ou un échafaudage, d'où le sobriquet de ce "droit".

Par **janus2fr**, le **19/07/2018** à **10:55**

Il n'existe, en réalité, aucune limite chiffrée.

Plus qu'une échelle, il peut être nécessaire d'installer un échafaudage, voir une grue, ce qui prend bien plus que 50cm de place...

[citation] Réponse du Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables

publiée dans le JO Sénat du 28/02/2008 - page 387

Le droit d'échelle aussi nommé « tour d'échelle » est une servitude qui peut être établie par voie amiable, conventionnelle ou par autorisation judiciaire en cas de désaccord. 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. La délivrance d'un permis de construire 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 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 révèle 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, 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. [/citation]

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

En revanche, la servitude de tour d'échelle est réservée à l'entretien des constructions existantes et normalement pas pour les travaux neufs. Or, comme vous parlez de crépir un mur brut, on pourrait penser qu'il s'agit d'une construction neuve...

Par **PIONNEAU NICOLAS**, le **19/07/2018** à **11:03**

La maison était déjà là à mon arrivée en 2012. Donc comment considérer le cas du crépis. En effet on peut lui attribuer un caractère d'étanchéité (je pense) par rapport au parpaing brut. Par contre, la jurisprudence semble bien préciser que droit est valable pour réparation, ce qui n'est pas le cas ici. On parlerait plutôt ici d'amélioration

Par **PIONNEAU NICOLAS**, le **19/07/2018** à **11:47**

Plusieurs précisions je vous prie, après consultation des divers jugements rendus:

La maison était déjà là à mon arrivée en 2012. Mon voisin peut prétendre à des propriétés d'étanchéité de son mur via un crépis.

Comment peut-il me prouver l'absolue nécessité de le réaliser ?

Il existe plusieurs manières de crépir, soit avec une imposante et lourde machine qui me devasterait le jardin, soit simplement à la tyrolienne, ce qui provoquerait beaucoup moins de dégât. Mon voisin ne connaît pas le mode opératoire de l'entreprise.

Puis je imposer l'utilisation d'une tyrolienne?

La végétation est luxuriante et envahissante tout le long du mur. Je fais passer aujourd'hui une entreprise afin de réaliser un devis pour connaître le coût de l'opération de défrichage sur 1m de profondeur sur toute la longueur du mur. Compte tenu du délai très court qu'ils m'imposent l'entreprise d'espace vert n'aura sûrement pas le temps matériel d'intervenir.

Qui doit supporter ce coût ? Moi ou le voisin?

Puis je faire décaler la date d'exécution du crépis en fonction de la date du défrichage par l'entreprise que je missionne ?

Si des dégâts autres sur la végétation son commis, comment fixer et demander une indemnisation ?

Merci pour votre temps

Dans l'attente de votre retour,

Par **youris**, le **19/07/2018** à **16:00**

votre voisin n'a pas à vous imposer un délai si court d'intervention.

relisez mon message précédent relatif à vos droits avant l'intervention de l'entreprise mandaté par votre voisin.

imaginiez que vous partiez en vacances au mois d'aout, comme ferait votre voisin ?