

## Droit d'échelle en sous sol pour isolation

Par **askyasky**, le **10/02/2019** à **23:49**

Bonsoir,

pour compléter ma première question qui est du non droit de passer chez le voisin pour construire. Peut on exiger de moi un droit de passage sur ma propriété pour effectuer l'étanchéité des fondations, qui serait faites à partir de chez moi et (Goudron je pense). C'est-à-dire le tour d'échelle en sous sol comme il est accordé pour un crépi, enduit, sur un mur hors sol. C' est le même principe. Merci pour votre réponse. Bien cordialement.

Par **janus2fr**, le **11/02/2019** à **08:26**

Bonjour,

Vous auriez du continuer sur l'autre sujet pour que l'on comprenne mieux.

Donc à priori, il s'agit d'une construction neuve. Or, la servitude de tour d'échelle ne concerne que l'entretien des constructions existantes. Votre voisin ne peut donc pas y prétendre...

Par **askyasky**, le **11/02/2019** à **13:53**

Bonjour,

Oui je comprends mais certaines jurisprudences accordent un droit de passage chez le voisin pour des constructions neuves. Je comprends par construction neuve, qui vient d'être construite et qu'un droit de passage est accordé pour des finitions qui ne peuvent être effectués qu'à partir de chez le voisin. La jurisprudence a permis, pour certains cas, un accord du tribunal tel que crépis, enduit en façade, hors sol. Serait ce possible pour l'étanchéité (goudron) des fondations en sous sol, à partir de mon terrain? y aurait il une jurisprudence de ce cas de figure? Je ne souhaite pas à devoir subir des travaux dans ma propriété pour que l'on y creuse en sous sol avec des engins. Ce ne serait plus un droit d'échelle comme le nom l'indique, poser une échelle sur un mur. Merci pour votre réponse. Cordialement.

Par **bern29**, le **19/02/2019** à **08:36**

Bonjour,

La notion de neuf ou d'ancien n'a aucune importance. On parle de l'existant. Si un mur doit subir une étanchéité (indispensable) et qu'il n'y a aucun moyen de réaliser les travaux depuis chez soi, le "tour d'échelle" sera accordé par le juge, que le mur ait un jour ou un an. La jurisprudence est désormais constante sur ce point.

Par **askyasky**, le **19/02/2019** à **13:09**

Bonjour et merci pour votre réponse,

Le mur n'existe pas encore mais la demande un droit de passage est pour l'étanchéité. Il n'est pas possible semble t il de construire sans passer chez moi et creuser dans mon terrain. Il sécuriserait chez lui un bout de mon terrain pour effectuer sa construction. Or, mes arbustes en retrait à plus de 50 cm chez moi seraient menacés aux dires du constructeur. Je me demande s'il ne veut pas plutôt installer un drain ou une canalisation en mitoyenneté ou même chez moi, en sous sol. S'il sécurise chez eux, je ne verrais que du feu. Je m'interroge car il a voulu me faire signer un protocole de mur mitoyen à nos deux propriétés. C'est curieux.

Admettons qu'il construise le mur, une fois fait, à priori, ils pourra passer chez moi et creuser chez moi pour faire l'étanchéité.

Par **janus2fr**, le **19/02/2019** à **13:22**

[quote]

La notion de neuf ou d'ancien n'a aucune importance. On parle de l'existant. Si un mur doit subir une étanchéité (indispensable) et qu'il n'y a aucun moyen de réaliser les travaux depuis chez soi, le "tour d'échelle" sera accordé par le juge, que le mur ait un jour ou un an. La jurisprudence est désormais constante sur ce point.

[/quote]

Bonjour,

Je ne suis pas tout à fait d'accord sur ce point, car il est question, et ce depuis longtemps, uniquement de travaux "d'entretien". A mettre en opposition avec les travaux "de construction". Il est vrai que je me suis mal exprimé en parlant de neuf et d'ancien, c'est construction ou entretien qu'il faut employer.

Or, ici, il est bien question de travaux de construction, donc non concernés par une servitude de tour d'échelle.

En revanche, la jurisprudence a déjà apporté la notion "d'abus de droit" dans le cas d'un voisin qui refusait le passage chez lui sans aucune raison pour des travaux de construction. On n'est donc plus sur le plan de la servitude de tour d'échelle mais sur celui d'abus de droit.

Mais, pour faire valoir cet abus de droit, il faut que le voisin refuse le passage sans aucune

raison. S'il a des raisons de refuser, comme ici la mise en danger de ses plantations, l'abus de droit ne doit pas être retenu.

Par **askyasky**, le **19/02/2019** à **14:07**

Merci, votre réponse est intéressante. Sans raison valable, mon voisin pourrait donc faire valoir l'abus de droit. J'ai certe des raisons mais le droit de propriété tout simplement n'est il pas valable? je peux tout simplement refuser car je ne veux pas subir des travaux chez moi pour une certaine durée, ne pas vouloir à subir des engins pour le terrassement. Il s'agirait de gros oeuvre. Je peux vouloir être tranquille chez moi me semble t il.

Pourriez vous me communiquer la jurisprudence en question s'il vous plait, que je puisse la lire. Je vous remercie.

Par **askyasky**, le **19/02/2019** à **15:20**

J'ai regardé sur internet mais je n'ai rien trouvé. Auriez vous une référence à me communiquer svp pour faire une recherche apropiéé. Je vous remercie à l'avance. Cordialement.

Par **beatles**, le **19/02/2019** à **15:27**

Bonsoir,

Vous n'avez pas fait une recherche sérieuse... tapez donc : JURISPRUDENCE TOUR D'ECHELLE !

Cdt.

Par **askyasky**, le **19/02/2019** à **15:35**

Merci mais là il s'agirais d'une jurisprudence accordée semble t il dans le cadre de l'abus de droit pour le droit de passage chez le voisin pour construire un bâtiment. Jurisprudence pour tour d'echelle ne me permettra pas de trouver une jurisprudence accordée pour abus de droit.

Par **beatles**, le **19/02/2019** à **15:56**

Quand je dis sérieusement c'est consulter plusieurs adresses et non une seule ainsi que les recherches associées.

Par **askyasky**, le **19/02/2019** à **16:08**

je regrette mais pour les jurisprudences liées au tour d'échelle pour un droit de passage pour construire à partir de chez le voisin, accordé dans le cadre d'un abus de droit, je n'ai rien trouvé même en indiquant la mention abus de droit jurisprudence pour construire. Si monsieur ou madame Janus2fr pouvais m'en faire une quelque référence ou vous même, m'aiderait car je ne trouve rien. Merci

Par **bern29**, le **19/02/2019** à **19:21**

Pour la jurisprudence :

[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](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)

Concernant un éventuel drain cela par contre n'est pas possible sauf bien sur si vous l'accordez. Si le constructeur abime quoi que ce soit, il devra remettre tout en ordre et réparer les dégâts. Il faut signer une convention avec le voisin avant les travaux et faire un constat d'huissier.

Par **askyasky**, le **19/02/2019** à **22:37**

Bonjour

Je vous remercie mais votre lien me renvoie sur le tour d'échelle pour le crépissage d'un mur existant. Moi en l'occurrence, mon voisin demande pour construire, utiliser une partie de mon terrain pour édifier mais également pour des fondations. Le bâtiment n'existe pas et je ne veux pas que l'on vienne construire en utilisant mon terrain sous sol et hors sol. J'ai besoin de mon terrain et ça me porterait sérieusement préjudice. Il semblerait au vu d'une réponse ci dessus qu'un droit de passage pour construire a déjà été octroyé par jurisprudence dans le cadre d'un abus de droit de propriété. J'ai de cesse de chercher et ne trouve rien sur la toile dans ce cas de figure.

Par **askyasky**, le **20/02/2019** à **07:29**

Bonjour

Je vous remercie pour votre réponse mais la personne m'a déjà proposée de l'argent en essayant de me dépouillée de droits de propriété. Heureusement que je n'ai rien signé car je me suis informé. Je subis moralement un préjudice par ses façons et n'ai aucune confiance. Je veux juste que la personne cesse de s'acharner après moi. Depuis le début de cette affaire elle cherche à m'intimider. Depuis le premier jour elle me menace de tribunal. Merci pour votre sage réponse. Bien à vous.

Par **bern29**, le **20/02/2019** à **09:25**

Pour créer la fondation et monter le mur, il n'a pas à intervenir chez vous car il peut parfaitement le réaliser depuis son terrain. Ce n'est que une fois le mur monté, qu'il pourra faire valoir le droit d'échelle pour l'enduit et uniquement pour cela.

Par **beatles**, le **20/02/2019** à **09:43**

En fait votre voisin de vous demande pas un tour d'échelle mais d'empiéter sur votre propriété.

Vous auriez dû savoir à quoi correspondait une étanchéité de fondation en tapant dans le moteur de recherche « **étanchéité des fondations** » ; LEROY MERLIN vous explique en quoi cela consiste.

Sachez qu'un permis de construire ne lui donne pas le droit d'empiéter chez vous (semelle, mur pour drainage, etc...) ; un permis de construire est attribué sous réserve des droits des tiers (<https://blog-ducourau-avocats-urbanisme.com/2016/03/20/les-permis-de-construire-sont-toujours-delivres-sous-reserve-du-droit-des-tiers/>).

Pour mieux comprendre vos droits il faut consulter avec sérieux et précision certains articles du Code civil :

[quote]Article 544

La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Article 545

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Article 552

La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous.

Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre " Des servitudes ou services fonciers ".

Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police.

## Article 553

Toutes constructions, plantations et ouvrages sur un terrain ou dans l'intérieur sont présumés faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé ; sans préjudice de la propriété qu'un tiers pourrait avoir acquise ou pourrait acquérir par prescription soit d'un souterrain sous le bâtiment d'autrui, soit de toute autre partie du bâtiment.

[/quote]

Si votre voisin veut des fondation étanches il n'a pas le droit de creuser chez vous.

Opposez lui ce qui précède et informez le que vous l'attendez de pieds fermes devant le TGI.

Par **askyasky**, le **20/02/2019** à **10:33**

Bonjour,

Je vous remercie pour vos précieuses informations. Je vais effectivement bien étudier ces droits de propriété et aussi regarder le côté technique d'étanchéité des fondations. Il est vrai que sur le coup cela ne me semblait pas être mon problème surtout que d'autres solutions semblent envisageables. Le PLU accorde aussi dans le cadre de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, un débord de toit de 50 cm dans la marge d'isolement latérale. Ce qui veut dire, me semble t il que le mur peut être situé en retrait à 50cm plutôt qu'à 3 mètres de la limite séparative. Cela éviterait tout conflit entre voisin et même le tour d'échelle serait résolu puisque il serait possible de faire le nécessaire de crépi ou autre chez soi sans devoir à passer chez le voisin.

Merci pour le temps que vous m'accordez.

Respectueusement.

Par **beatles**, le **20/02/2019** à **10:57**

Vous avez très bien compris la notion de débord de toit au vu de cette réponse ministérielle (<https://www.senat.fr/questions/base/1993/qSEQ930902897.html>).

Donc vous pouvez transposer cette réponse ministérielle à un débord de fondation.

Par **beatles**, le **20/02/2019** à **11:34**

Je voudrai tempérer mon précédent message à propos d'une réponse ministérielle de 1993 à la lecture de l'article R420-1 du Code de l'urbanisme

[quote]

L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la

construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

[/quote]

Donc il ne faut pas tenir compte d'un débord de toit classique mais il faut tenir compte de tout autre débord ce qui inclus les fondations.

Par **bern29**, le **20/02/2019** à **12:30**

[quote]

Ce qui veut dire, me semble t il que le mur peut être situé en retrait à 50cm plutôt qu'à 3 mètres de la limite séparative[/quote]

Pas du tout. Une construction doit se faire en limite, pas à 50cm. Si un enduit ou une isolation doit être réalisé, il faut en tenir compte lors de la construction du mur (brut) Quelques centimètres de manière à ce que une fois fini, le mur tombe pile en limite. On tolère cependant un retrait de 3cm (6cm pour les régions à risque sismique)

Par **beatles**, le **20/02/2019** à **13:19**

Je n'ai pas connaissance d'une jurisprudence concernant le retrait d'un mur pour un débord de toit qui peut être exclusif du R420-1.

Mais il faut préciser que le second alinéa n'est qu'une « exonération » dont l'on peut profiter.

En fait cette dispense serait conforme à l'article 679 du Code civil :

[quote]

Les servitudes établies par la loi ont pour objet l'utilité publique ou communale, **ou l'utilité des particuliers.**

[/quote]

Soit une servitude de surplomb.

Par **askyasky**, le **21/02/2019** à **07:58**

Quand vous dites (M.bern29) dans un précédent échange : « Ce n'est que une fois le mur monté, qu'il pourra faire valoir le droit d'échelle pour l'enduit et uniquement pour cela. » L'enduit sur le mur hors sol, je le comprends. Peut il également m'imposer de creuser chez moi pour l'étanchéité du mur des fondations en sous sol? Je présume la pose d'un drain..

Par **askyasky**, le **21/02/2019** à **08:55**

Vous m'aviez répondu concernant le drain comme quoi ce n'était pas possible sans mon accord. Je m'interroge cependant sur l'étanchéité en sous sol par chez moi, une fois le mur monté.

Par **beatles**, le **21/02/2019** à **10:17**

Il semblerait qu'une certaine fébrilité si ce n'est panique vous fasse perdre toute logique pour comprendre que le chantage de votre voisin, qui n'a rien à voir avec un tour d'échelle, est une tentative de violation de propriété.

Un drain de fondation se place (voir les explications LEROY MERLIN) entre un premier muret au ras du sol, ou légèrement en « sur-sol », et les véritables fondations dont la face extérieure est enduite d'un revêtement étanche.

Dans ce cas le premier muret doit être en limite de propriété sans qu'il soit besoin d'intervenir sur votre propriété.

Je vous ai cité l'article 552 du Code civil qui signifie que seul le propriétaire a le droit d'affouiller (creuser) le sol de sa propriété.

L'article 553 précise comment l'on peut acquérir un empiètement souterrain par prescription mais il faut savoir :

[quote]

Article 2261 du Code civil

Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque, et à titre de propriétaire.

[/quote]

Je ne pense pas que cet article puisse s'appliquer à une éventuelle fouille souterraine de votre irascible voisin.

Pour terminer concernant les règles permettant l'installation d'un drain :

[quote]

Article 640 du Code civil

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.



[/quote]

Par **askyasky**, le **21/02/2019** à **10:28**

Effectivement j'ai des craintes vis a vis de ce voisin qui essaye de faire valoir des droits pour construire à partir de chez moi. Je vous remercie pour vos dernières précisions. Cordialement.