



## Protection juridique, travaux, et "droit d'échelle"

-----  
Par Patou25

Bonjour,

J'écris en espérant obtenir de l'aide auprès de ceux dans le domaine et/ou ayant eu ou ont une expérience similaire à la mienne.

Je dois réaliser des travaux de réparation sur mon mur nord car il présente deux fissures importantes, et pour cela j'ai besoin d'un accès au terrain de ma voisine.

Hors, celle ci refuse catégoriquement. De plus, elle a monter il y a de cela plusieurs années un cabanon en parpaing qu'elle na jamais finis faute d'autorisation, et je me demande si celui ci n'aurais pas un impact direct/indirect sur l'état de mon mur.

Si tel est le cas, je souhaite tout d'abord faire venir un expert en bâtiment afin de savoir si oui ou non sa bâtisse abime les fondations, et donc induit ces fissures. Cependant, j'ai peu de moyens financiers, mais je possède une assurance protection juridique auprès de ma banque (Caisse d'Épargne). Est-ce que celle ci prend en charge les frais d'un expert bâtiment dans ce type de situation ?

Dans tous les cas, j'ai besoin d'un accès à mon mur nord afin de réaliser les travaux. Dois-je la porter en justice ? Il y a t-il des frais ? Est-elle obliger de me laisser l'accès ?

Merci à vous pour vos réponses.

-----  
Par Burs

Bonjour,

votre voisine ne pourra pas vous refuser l'accès puisqu'il concerne l'entretien de votre mur. Envoyez lui dans un premier temps une LRAR lui demandant un créneau avec des dates définis pour une intervention d'entretien. Si elle refuse vous serez en droit de faire la demande auprès d'un juge. Concernant son cabanon, si il ne fait que toucher votre mur pas de problèmes tant qu'elle ni a pas réalisée de fixations sur celui ci.

-----  
Par Kloe

Votre situation soulève plusieurs questions juridiques importantes que je vais analyser point par point.

Prise en charge de l'expertise par votre assurance protection juridique

Votre assurance protection juridique auprès de la Caisse d'Épargne peut effectivement prendre en charge les frais d'expertise en bâtiment dans votre situation. Les contrats de protection juridique couvrent généralement les frais et honoraires d'experts nécessaires au règlement d'un litige. Cette prise en charge s'applique lorsqu'il existe un différend avec un tiers, ce qui est manifestement votre cas avec votre voisine.

Cependant, il convient de vérifier les conditions générales de votre contrat car les domaines d'intervention peuvent être limités selon les assureurs. La garantie peut parfois être restreinte à certains domaines du droit comme les conflits liés à l'habitation, ce qui correspondrait à votre situation.

Droit d'accès au terrain voisin

L'obligation légale d'accès

En droit français, votre voisine peut être contrainte de vous laisser accéder à son terrain pour effectuer des réparations nécessaires sur votre propriété. Cette obligation découle du principe selon lequel nul ne peut nuire à autrui et que

chacun a le droit d'entretenir et de réparer sa propriété.

L'article 682 du Code civil dispose que le propriétaire dont les fonds sont enclavés a droit de réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de sa propriété. Bien que votre situation ne soit pas exactement un enclavement, le principe s'étend aux cas où l'accès est nécessaire pour des réparations urgentes.

#### Procédure judiciaire

Si votre voisine persiste dans son refus, vous devrez saisir le tribunal judiciaire pour obtenir une autorisation d'accès. Le juge peut ordonner l'accès temporaire moyennant éventuellement une indemnité pour la gêne occasionnée.

#### Construction illégale et responsabilité

##### Caractère illégal du cabanon

Le cabanon en parpaings construit sans autorisation constitue une infraction au Code de l'urbanisme. Cette construction illégale engage la responsabilité de votre voisine, particulièrement si elle cause des dommages à votre propriété.

##### Responsabilité civile

Si l'expertise confirme que cette construction est à l'origine des fissures sur votre mur, votre voisine sera civilement responsable des dommages causés sur le fondement de l'article 1240 du Code civil (responsabilité civile extracontractuelle). Elle devra alors réparer intégralement le préjudice subi.

##### Frais de procédure et prise en charge

Votre assurance protection juridique prendra en charge :

- ? Les honoraires d'avocat
- ? Les frais d'expertise
- ? Les frais de procédure (frais de tribunal, de commissaire de justice)
- ? Les frais de dossier

Vous avez le droit au libre choix de votre avocat, même si c'est l'assureur qui le rémunère. L'assureur ne peut vous imposer un avocat spécifique.

##### Démarches recommandées

Contactez immédiatement votre assurance protection juridique pour déclarer le litige et obtenir la prise en charge de l'expertise

Faites réaliser l'expertise en bâtiment pour établir le lien de causalité entre la construction illégale et les dommages

Mettez en demeure votre voisine par lettre recommandée de vous laisser accès et de réparer les dommages

Signalez la construction illégale auprès de votre mairie

Saisissez le tribunal judiciaire si nécessaire avec l'assistance de votre avocat

Il est important de noter que cette procédure ne nécessite pas obligatoirement la présence d'un avocat devant le tribunal judiciaire, mais elle est fortement recommandée compte tenu de la complexité technique et juridique de votre dossier.

Je vous conseille de prendre contact rapidement avec un avocat spécialisé en droit immobilier qui pourra vous accompagner dans ces démarches, d'autant plus que les frais seront pris en charge par votre assurance protection juridique.

-----  
Par Burs

L'article 682 du Code civil dispose que le propriétaire dont les fonds sont enclavés a droit de réclamer un passage sur les fonds de ses voisins pour l'exploitation de sa propriété.

cet article n'a rien à voir avec le "tour d'échelle" celui ci n'est pas une obligation et ne peut être accordé uniquement que si il n'existe aucuns autres moyens de réaliser les travaux depuis sa propre propriété

-----  
Par isernon

bonjour,

le principe dite du "tour d'échelle" n'est pas mentionné dans le code civil, il était présent dans certaines coutumes avant la création du code civil, ce n'est pas une servitude mais une création de la jurisprudence.

salutations

-----  
Par Isadore

Bonjour,

En justice il est possible d'obtenir un droit de passage chez le voisin seulement si les travaux ne peuvent pas être réalisés autrement, ou alors si cela imposerait des frais démesurés.

Dans le cadre d'un conflit de voisinage une procédure amiable (médiation ou conciliation) est obligatoire avant de saisir la justice.