

La servitude de tour d'échelle

La servitude appelée « de tour d'échelle » est une servitude qui peut affecter la propriété voisine d'une autre ne disposant pas suffisamment de terrain pour y déposer le bas d'une échelle afin de réaliser des travaux sur le bâtiment implanté près de la limite des deux fonds.

Un droit né d'une convention entre propriétaires

Les propriétaires des deux fonds peuvent convenir à l'amiable des modalités d'exercice de cette servitude de tour d'échelle permettant à l'un de faire les travaux de ravalement de façade ou d'élagage par exemple. Cet accord fera ainsi l'objet d'une convention écrite dans laquelle figureront les modalités d'accès à la propriété voisine, les périodes de travaux et éventuellement les précautions à prendre pour la réalisation des travaux. Des indemnités en cas de dégâts ou de gênes occasionnés par ces travaux pourront être envisagées. Mais, il conviendra de faire un constat des lieux (avant et après travaux) à l'amiable ou par huissier pour déterminer plus facilement les dégâts occasionnés.

Une servitude imposée par le juge

A défaut d'accord amiable, la servitude de tour d'échelle, n'étant pas prévue par la loi, pourra résulter d'une décision de justice. Si le voisin peut refuser ce droit de passage à la propriété pour entretenir le mur pignon de la maison voisine, le juge pourra l'autoriser si les motifs de refus ne sont pas justifiés. Le Tribunal de Grande Instance est compétent en la matière et considère en général que le propriétaire ne peut s'opposer au passage d'ouvriers sur son terrain pour la réparation du mur voisin sans commettre un abus de droit de propriété. Cependant, le juge accordera cette servitude sous certaines conditions et notamment en fonction de l'importance des travaux à réaliser pour la propriété bénéficiaire. Par ailleurs, il doit être techniquement impossible de réaliser les travaux à partir de son propre terrain. Cette autorisation sera par ailleurs limitée dans le temps (nombre de jours, entre telle et telle heure) et dans l'espace (sur une largeur donnée). Enfin, une indemnité pour trouble de jouissance pourra être accordée au propriétaire si l'occupation a une durée assez longue ou entraîne d'importantes nuisances en termes de bruit ou de dégâts.

Pour éviter d'arriver à la solution judiciaire, le dialogue avec son voisin est l'étape à privilégier. A défaut d'accord amiable, il conviendra de lui adresser un courrier en recommandé avec accusé de réception en exposant votre demande avant de saisir « en référé » le Président du Tribunal de Grande Instance, procédure d'urgence permettant d'obtenir une décision rapide.