

Servitude du tour d'échelle : Droit de passage chez votre voisin pour l'entretien de votre propriété

Conseils pratiques publié le 26/08/2019, vu 375 fois, Auteur : [LTV HUISSIERS](#)

Vous pensez profiter des beaux jours pour entretenir votre propriété. Sachez que vous pouvez recourir à la servitude du tour d'échelle. Mais attention! Cela ne se fait pas à n'importe quelles conditions !

La servitude du tour d'échelle est un droit de passage temporaire accordé à un propriétaire sur le terrain voisin pour l'entretien nécessaire de son bien. Il s'agit donc d'installer une échelle, un échafaudage,... pour atteindre sa propriété qui se situe à proximité immédiate de la limite séparative.

Une obligation née de l'usage

Cette servitude est née de l'usage et peut prendre trois formes différentes : amiable, conventionnelle ou judiciaire.

Un droit encadré

La jurisprudence a mis en lumière plusieurs conditions d'application :

- accord du propriétaire voisin sur les modalités d'intervention (durée et horaires d'intervention, marge d'empiètement, ...)
- objet précis de l'intervention (taille d'une haie, ravalement de façade,...)
- passage nécessaire sur le terrain voisin pour la réalisation des travaux (aucune autre solution ne doit s'offrir au propriétaire, même plus onéreuse)
- travaux indispensables à la conservation du bien

La marche à suivre

Afin de préserver les droits de chacun des parties, il est conseillé d'établir votre accord par écrit. Ce dernier précisera la nature des travaux et les conditions de leur réalisation. Le propriétaire voisin peut également demander un dédommagement pour les troubles de jouissance causés.

Afin d'éviter les mauvaises surprises il est conseillé de faire établir par Huissier de Justice un état des lieux de la propriété voisine

. Cela permet de protéger les deux parties. Ainsi, le propriétaire qui réalise les travaux ne se verra pas mettre à sa charge des détériorations déjà existantes et le propriétaire voisin pourra obtenir réparation en cas de dégradations.

Que faire en cas de refus ?

Tout d'abord, vous pouvez demander à un Huissier de Justice d'établir un procès-verbal de constat de l'impossibilité de réaliser les travaux sans accès à la propriété voisine.

Par ailleurs, vous pouvez proposer à votre voisin, l'établissement du procès-verbal d'état des lieux par Huissier de Justice afin qu'il ne soit pas inquiet des éventuelles dégradations. L'Huissier de Justice mandaté pourra prendre contact avec le propriétaire voisin afin de lui expliquer votre démarche et vous accompagner dans la rédaction de votre accord écrit.

Par ailleurs, vous pouvez également avoir recours à un médiateur.

Enfin, si toutes les tentatives amiables ne fonctionnent pas, et que cette servitude n'est pas prévue dans votre acte de propriété, vous pouvez saisir le juge. Ce dernier tranchera et le cas échéant, fixera les modalités de réalisation des travaux et l'éventuel dédommagement du propriétaire voisin pour compenser le trouble de jouissance.

Le refus par le propriétaire du fonds voisin peut être considéré par les magistrats comme un abus de droit qui peut être sanctionné par une condamnation au versement de dommages et intérêts, outre la condamnation à subir la servitude.