Image not found or type unknown

MON VOISIN PEUT-IL PASSER CHEZ MOI POUR FAIRE DES TRAVAUX ?

Fiche pratique publié le **14/12/2022**, vu **4120 fois**, Auteur : Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE

Votre voisin veut passer sur votre propriété pour exécuter des travaux chez lui. Quels sont vos droits ?

LA SERVITUDE DE TOUR D'ÉCHELLE : UNE AUTORISATION TEMPORAIRE DE PASSAGE

La servitude de tour d'échelle permet à votre voisin de disposer d'un accès temporaire chez vous pour effectuer des travaux nécessaires sur sa propre maison ou son immeuble, construits très proches de la limite séparative.

Cette servitude résulte de la jurisprudence. On ne peut y recourir qu'à défaut d'autre solution, car on ne peut vous l'imposer que d'une manière très limitée.

A QUELLES CONDITIONS PEUT-ON BÉNÉFICIER DU DROIT DE TOUR D'ÉCHELLE ?

Pour que votre voisin puisse valablement solliciter votre consentement à passer par votre terrain pour faire ses travaux, il doit réunir plusieurs conditions :

1. Les travaux doivent être des travaux d'entretien ou de réparation indispensables

Il peut s'agir de travaux imposés par une décision administrative ou par une autorisation d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux), ou bien encore nécessaires afin d'éviter une dégradation grave de la maison (façade en ruine, toiture abîmée…) ou encore des travaux de finition nécessaires et urgents sur une construction nouvelle.

A contrario, des travaux motivés par des considérations esthétiques (par exemple, repeindre des volets d'une autre couleur) ne peuvent pas justifier une servitude de tour d'échelle.

2. Les travaux ne doivent pouvoir être réalisés qu'à partir du fonds voisin

L'impossibilité doit être réelle. Il ne doit ni s'agir d'une simple commodité ni de réaliser une économie. Cependant, vous pouvez quand même être contraint de laisser votre voisin passer chez vous pour réaliser ses travaux alors même qu'il existe une autre solution si celle-ci présente un coût disproportionné par rapport à la valeur des travaux.

3. Les travaux ne doivent pas causer un préjudice excessif ou disproportionné

Les travaux de réparation ou d'entretien ne doivent pas générer une gêne ou des nuisances intolérables.

Ainsi, la Cour de cassation, dans un arrêt du 26 mars 2020, a rejeté le pourvoi d'un propriétaire qui reprochait à la cour d'appel de l'avoir **condamné à laisser un accès provisoire sur son terrain**.

COMMENT METTRE EN PLACE LA SERVITUDE DE TOUR D'ÉCHELLE ?

Le droit de passage temporaire peut être octroyé par **voie contractuelle,** ou par **voie judiciaire** en cas de désaccord à charge pour votre voisin d'établir remplir les conditions définies par la jurisprudence.

Que ce soit par contrat ou par jugement, il faut définir les modalités de mise en œuvre de la servitude du tout d'échelle, à savoir :

- La fréquence du passage
- La zone d'implantation du passage et les moyens techniques (outillage, véhicules) qui traverseront votre propriété
- La durée de la servitude de passage temporaire établie
- Votre indemnisation afin de réparer le trouble de jouissance subi du fait du chantier et des détériorations éventuelles

Mais aussi :

- Les précautions nécessaires pour protéger votre bien
- La sécurisation de votre propriété pour empêcher l'intrusion de tiers
- L'établissement d'un constat de l'état des lieux avant et après travaux, soit contradictoirement entre les parties soit par voie de commissaire de justice

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour toute action ou information.

Me Michèle BARALE

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés