

Travaux et tour d'échelle

Le tour d'échelle consiste dans le droit, pour le voisin d'une propriété située en limite séparative très proche, de disposer d'un accès temporaire à cette dernière, pour effectuer les travaux nécessaires à la conservation de sa propre propriété.

Le droit d'échelle permet ainsi au propriétaire d'un mur ou d'un bâtiment contigu au fonds voisin, de poser, au long de ce mur ou de ce bâtiment, les échelles nécessaires à la réparation, mais également de faire tous les travaux indispensables en introduisant sur le fonds voisin les ouvriers avec leurs outils et leurs échafaudages...

Comment le mettre en œuvre ?

Il peut arriver que le tour d'échelle soit déjà inscrit dans un titre de propriété ou un règlement de copropriété. Dans le cas contraire, ce droit peut alors être obtenu :

À l'amiable : le propriétaire sollicitant le tour d'échelle peut tenter d'obtenir l'accord de son voisin. Dans ce cas, il peut être préférable d'établir une convention : contrat simple, établi entre les deux voisins et exposant les droits et obligations de chacun. Il doit prévoir notamment :

- le descriptif et le calendrier des travaux
- la largeur du passage
- les différentes précautions à prendre afin d'éviter les dommages et d'établir les modalités d'éventuelles réparations
- éventuellement, une indemnité couvrant la privation de jouissance pour le propriétaire du fonds supportant le tour d'échelle.

L'intervention d'un huissier afin d'établir un constat des lieux avant puis après les travaux peut s'avérer utile en cas de travaux importants.

Par voie judiciaire : en cas de désaccord entre les deux propriétaires, le voisin souhaitant effectuer les travaux peut demander au juge de lui fournir une autorisation temporaire de passage en vue d'y installer des échelles ou échafaudages sur le terrain voisin.

Conseil de procédure

Avant d'assigner le voisin qui refuse le tour d'échelle devant le Tribunal de Grande Instance, il convient de :

- lui adresser une lettre de mise en demeure en recommandé avec accusé de réception afin d'obtenir son accord
- si le refus est persistant, faire délivrer une sommation par un huissier de justice. Cet acte permet de fixer à une date précise l'ensemble et l'historique des faits. Mais il permet surtout (à la différence de la lettre recommandée) de prouver le contenu de la sommation, même si la personne interpellée n'y répond pas.

Mais parce qu'il peut constituer une atteinte au droit de propriété, le juge pose des conditions pour que ce droit puisse être mis en place. Si ces conditions sont remplies, le juge autorisera ce tour d'échelle et en fixera les limites.

Quelles sont ces conditions ?

La nature des travaux

Les travaux doivent être indispensables et permettre le maintien en bon état d'une construction existante (travaux sur des murs, toiture...).

Bien que la question ne soit pas définitivement tranchée, le juge civil, considérant la servitude comme un droit portant atteinte à la propriété, paraît la réserver aux seules réparations sur des constructions existantes et refuser de l'appliquer pour l'édification de constructions nouvelles.

Une possibilité d'accès quasi unique

L'accès chez le voisin suppose que les travaux ne puissent pas être réalisés d'une autre manière. Si les travaux depuis un autre emplacement sont possibles au prix d'une dépense supplémentaire, la servitude ne sera pas forcément reconnue par le juge.

En effet, c'est uniquement si l'utilisation d'un autre moyen induit un **coût supplémentaire disproportionné par rapport au coût des travaux, que le juge peut accorder ce droit**. Il s'agit alors d'une appréciation souveraine du juge faite au cas par cas.

(Par exemple, même si l'utilisation d'une grue ou d'un hélicoptère est matériellement possible, elle peut représenter un coût disproportionné pour des travaux de réfection d'une toiture et donc justifier le recours au droit d'échelle)

Une utilisation limitée

La durée et l'espace d'occupation (modalités de passage, marge d'empiètement, véhicules autorisés à circuler, largeur de l'échafaudage, temps d'intervention...)

doivent être limités à ce qui est strictement nécessaire pour l'exécution des travaux afin de restreindre les nuisances pour le propriétaire voisin.

Une nuisance relative

Le droit du tour d'échelle ne doit pas faire supporter au voisin une sujétion intolérable et excessive. Cette notion n'est pas définie par le juge, mais il s'agit, là encore, de concilier les droits des deux propriétaires par une appréciation au cas par cas.

Le droit à indemnisation

Le voisin du fonds devant supporter un tour d'échelle est en droit d'obtenir une **indemnité** pour les préjudices éventuellement subis. Cette indemnité peut ainsi couvrir :

- Les troubles de jouissance inhérents au chantier....
- Les détériorations du bien suite aux travaux

Le premier préjudice peut être prévu dès le départ dans la convention passée par voie amiable entre les deux voisins.

En revanche, le second peut plus difficilement être anticipé. Il devra être évalué en fonction des dégâts causés (d'où l'importance de prévoir un état des lieux avant et après travaux). Le montant de l'indemnité devra alors être évalué contradictoirement et à l'amiable. En cas d'échec, les parties devront saisir le juge.