



Lettre d'information

**DROIT IMMOBILIER**

**N° 115 Janvier 2021**

**LE TOUR D'ECHELLE**



**Jean-Jacques Salmon**  
**Philippe Salmon**  
**Christine Baugé**  
**David Alexandre**  
*Avocats Associés*

Droit immobilier  
Droit de la construction  
Droit commercial  
Droit de la famille  
Droit du travail  
Droit de la consommation

**SALMON & Associés**  
**Avocats**  
**Parc Athéna**  
**1 rue Albert Schweitzer**  
**14280 Saint Contest**  
Tel 02 31 34 01 30  
Fax 02 31 78 04 39

[www.altajuris-caen.com](http://www.altajuris-caen.com)  
[selarl.salmon@altajuris-caen.com](mailto:selarl.salmon@altajuris-caen.com)

Le tour d'échelle permet au 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 son bien.

### **Conditions de la servitude de tour d'échelle :**

Cette autorisation constituant une atteinte au droit de propriété au mépris des dispositions de l'article 544 du Code de Procédure Civile, la jurisprudence de la Cour de Cassation a défini des critères précis pour établir cette servitude :

- Les travaux doivent avoir un caractère indispensable et permettre le maintien en bon état de conservation d'une construction existante,
- L'accession chez le voisin suppose que toute tentative pour effectuer les travaux de chez soi, même au prix d'une dépense supplémentaire, s'est révélée impossible.
- Les modalités de passage, la marge d'empiètement et le temps d'intervention doivent être aussi restreints que possible, pouvant définir les limites ;
- Le propriétaire voisin est en droit d'obtenir des dédommagements au titre des détériorations éventuelles et des troubles de jouissance inhérents au chantier.

### **Modalités de la servitude de tour d'échelle :**

Si ces conditions sont réunies, le voisin peut être tenu d'accepter l'occupation momentanée de son terrain sous peine d'abus de droit et la jurisprudence considère qu'une telle intervention se rattache aux obligations normales de voisinage.

A défaut d'accord, il convient de saisir le Tribunal d'une demande tendant à être autorisé à pénétrer chez votre voisin.

Les Tribunaux accordent régulièrement une autorisation ponctuelle et temporaire y compris en référé pour la réalisation de travaux nécessaires, qui ne peuvent pas être effectués autrement qu'en passant par le fonds voisin, lorsqu'il n'en résulte pas de sujétion intolérable et excessive pour son propriétaire.

La jurisprudence étend la servitude de tour d'échelle aux constructions nouvelles pour des travaux de finition urgents et nécessaires consistant par exemple en la pose d'un enduit protecteur sur un mur pignon édifié en parpaings.

Nous sommes à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Christine BAUGE