

LE TOUR D'ÉCHELLE

Que faire en l'absence de servitude conventionnelle ?

Le maître d'ouvrage doit alors tenter d'obtenir l'accord de son voisin, en formulant sa demande, si possible par voie de lettre recommandée. L'accord amiable précisera la durée nécessaire à la réalisation des travaux, les heures de passage autorisées des ouvriers sur le terrain voisin, les précautions prises pour éviter les désordres et les modalités de réparation des éventuels dégâts. A titre de précaution, le maître d'ouvrage établira un état des lieux avec photos avant les travaux, puis un autre à l'achèvement. S'il l'estime nécessaire, il peut également faire dresser des constats d'huissier. En cas d'échec de la tentative amiable, le maître d'ouvrage peut se tourner vers le juge (Tribunal de Grande Instance du lieu de l'immeuble) pour obtenir une autorisation temporaire de passage et d'installation d'échelles ou d'échafaudages.

A quelles conditions peut-on obtenir une autorisation du juge pour bénéficier du tour d'échelle ?

Au fil de la jurisprudence, plusieurs conditions ont été posées :

- Le tour d'échelle ne peut en principe s'appliquer que pour des travaux portant sur un ouvrage existant, et non pour l'édification d'ouvrages neufs.
- Les travaux envisagés doivent être indispensables.
- Les travaux ne doivent pas être réalisables autrement qu'en passant sur le terrain voisin. L'autorisation ne sera pas délivrée si les travaux sont possibles de chez soi mais plus onéreux.
- Le voisin ne doit pas subir une « sujétion intolérable et excessive » du fait de l'exercice du tour d'échelle.
- La durée d'occupation et l'espace concerné doivent être aussi limités que possibles.
- Les éventuels préjudices causés au voisin doivent être indemnisés. En général, le juge des référés, saisi par le maître d'ouvrage, procède à une évaluation provisoire de l'indemnité due au voisin, tenant compte du trouble de

jouissance lié au chantier et des éventuelles détériorations. Une fois les travaux achevés, l'indemnisation pourra être définitivement évaluée.



Ne refusez pas sans motif le passage pour travaux.

La propriété confère le droit de jouir et de disposer de son terrain de la façon la plus absolue. La jurisprudence a cependant posé certaines limites par le biais de deux théories, celle de l'abus de droit et celle des troubles anormaux du voisinage. Ainsi le voisin qui refuse, sans motif sérieux, le passage sur son terrain pour procéder à des travaux nécessaires, commet un abus de droit constitutif d'une faute. De plus, certains tribunaux voient dans une telle attitude un trouble anormal du voisinage, ce qui peut entraîner la condamnation à verser des dommages et intérêts.

Sources : <https://www.lemoniteur.fr/article/marches-privées-le-renouveau-de-la-pratique-du-tour-d-echelle.123789>
<https://demarchesadministratives.fr/demarches/peut-on-passer-par-le-terrain-du-voisin-pour-effectuer-des-travaux-chez-soi>

CAUE DE LA MARTINIQUE

Tél. : 0596 70 10 10

Mail : contact@caue-martinique.com

31, Avenue Pasteur 97200 Fort de France

www.caue-martinique.com

[facebook/cauemartinique](https://facebook.com/cauemartinique)