

La servitude de tour d'échelle

L'article 544 du Code civil définit le droit de propriété comme : « *La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements* ».

Cependant, une limite au droit de propriété a été érigée par la jurisprudence : la servitude de tour d'échelle, qui permet au propriétaire d'un fonds d'accéder provisoirement au fonds de son voisin afin de procéder aux réparations ou à l'entretien nécessaires de son bien.

Néanmoins, pour pouvoir bénéficier de cette servitude, plusieurs conditions doivent être réunies.

- **Les conditions prétoriennes de la servitude de tour d'échelle**

Au fil des décisions rendues par les juges, plusieurs conditions ont été érigées pour pouvoir bénéficier de la servitude de tour d'échelle :

- ***Les travaux doivent être indispensables et permettre le maintien en bon état de conservation d'une construction existante***

En principe, la servitude ne peut être accordée que pour effectuer des travaux d'entretien et de réparation indispensables pour sauvegarder un immeuble existant. Aussi, une construction nouvelle ne devrait pas pouvoir en bénéficier.

Néanmoins, certains juges de première instance, ont pu accepter le bénéfice de la servitude pour la réalisation de travaux de finition d'une construction nouvelle (la pose d'un crépit ou d'un enduit) (Question n° 98209, du 26 juillet 2016).

Elle a également été accordée dans le cadre de la viabilisation d'une parcelle (Cass. 3e civ., 19 déc. 1995, no 94-12.836,).

- ***L'accès chez le voisin suppose que toute tentative pour effectuer les travaux de chez soi, même au prix d'une dépense supplémentaire, se révèle impossible***

Si une autre alternative existe, même si elle serait plus onéreuse, cette dernière devra être privilégiée. Cependant, elle ne doit pas revêtir un coût disproportionné au regard des travaux à réaliser.

La Cour de cassation a ainsi pu estimer « *qu'ayant constaté la nécessité de réaliser des travaux sur la toiture du pavillon des époux Y... du côté de la propriété de Mme X..., le refus du maire de la commune de voir installer une nacelle en vue d'effectuer ces travaux à partir de la voie publique, **sans passage sur le fonds de Mme X... et le coût disproportionné de toute autre solution au regard de la valeur des travaux à effectuer**, la cour d'appel, qui a souverainement retenu qu'il n'existait aucun autre moyen pour réaliser ces travaux que de passer sur le terrain de Mme X... et en a déduit que **celle-ci ne pouvait, sous peine de commettre un abus de droit, s'opposer à l'installation d'un échafaudage en éventail ou sur pieds dans la propriété voisine** pour une durée de trois semaines, a légalement justifié sa décision » (Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 15 février 2012, 10-22.899).*

- ***Les modalités de passage, la marge d'empiétement et le temps d'intervention doivent être aussi restreints que possible***

- ***Le préjudice subi par le voisin ne doit pas être disproportionné par rapport à l'intérêt des travaux***

La jurisprudence a pu refuser la bénéfice d'une servitude de tour d'échelle en indiquant que « *La cour d'appel a souverainement retenu, d'une part, que, l'environnement urbain étant peu dense et la société SC [...] disposant d'un terrain étendu lui permettant de modifier l'implantation de son immeuble en retrait de la limite séparative, la réalisation de son projet ne rendait pas indispensable une intervention sur le terrain voisin et, d'autre part, que les travaux envisagés, qui impliquaient la démolition d'un mur, le creusement d'une tranchée de 2,70 mètres de profondeur et de 3 mètres de large tout le long du chemin d'accès à la parcelle voisine et la privation de l'usage de son parking pendant au moins six semaines, **étaient de nature à porter une atteinte disproportionnée au droit de propriété** de la SCI [...] » (Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 12 novembre 2020, 19-22.106).*

- ***La réparation des dommages et préjudices causés par la servitude***

Il est nécessaire que le voisin bénéficiant de la servitude, répare l'éventuel préjudice subi par le voisin la subissant. Il lui appartient donc de remettre en état la parcelle du voisin qui aurait été détérioré par le passage des ouvriers par exemple.

Afin d'éviter un conflit, il est opportun de rédiger une convention organisant la servitude.

- **La convention organisant la servitude de tour d'échelle**

Il est, en effet, possible (et même conseillé) de rédiger une convention permettant de fixer les conditions dans lesquelles la servitude va être exercée. Cette convention pourra notamment préciser les points suivants :

- Les modalités d'exécution des travaux

Il convient de préciser la fréquence des passages, la largeur du passage, les moyens utilisés, mais également la durée de la servitude.

- Les aménagements à mettre en place

Il apparaît effectivement nécessaire de déterminer les précautions à mettre en place pour éviter tout dommage. Ainsi, la convention peut également prévoir les modalités de sécurisation de la propriété.

En fonction des travaux envisagés les dispositions à prendre varient, la convention doit donc être adaptée au cas par cas.

- La prise en charge des frais de remise en état du terrain

Il est ainsi opportun de réaliser un état des lieux avant la réalisation des travaux puis un second à la fin des travaux afin de permettre la constatation d'éventuelles dégradations du terrain.

- Le montant de l'indemnité

En effet, la servitude du tour d'échelle peut avoir des conséquences importantes sur la jouissance du bien. Aussi, il est tout à fait possible de prévoir le versement d'une indemnisation suite à la privation temporaire de sa propriété.

Les juges n'hésitent pas à déterminer que le fait de refuser la servitude de tour d'échelle à son voisin, alors même qu'aucune autre solution ne lui permettait d'exécuter les travaux, constitue un abus du voisin récalcitrant. Ce refus s'analyse alors comme un abus du droit de propriété ouvrant droit au versement de dommages et intérêts.

Il convient de vérifier l'ensemble des conditions relatives à cette servitude, que l'on soit en demande ou qu'on la subisse.

Enfin, à défaut d'accord entre les voisins, seul le juge qui pourra déterminer les modalités d'exercice de la servitude de tour d'échelle.

Gaëlle SCHAEFFER

Juriste assurance