



Droit tour d'échelle pour travaux

Par **cityze**, le 11/08/2011 à 10:17

Bonjour,

Je voudrais savoir s'il existe un texte de loi pour le tour d'échelle.

Car j'ai des travaux à faire sur ma maison qui a le pignon en limite de propriété avec le voisin. Donc j'aimerais voir le voisin pour demander si on peut passer par son jardin (bien sûr on lui refait un jardin à l'identique après travaux en faisant appel à un paysagiste s'il le faut). Car nous aurions besoin de creuser le long de la maison pour atteindre les fondations car problème d'humidité dans notre sous sol, donc pose de drain nécessaire.

J'aimerais donc lui parler de se tour d'échelle s'il ne connaît pas.

Merci de me dire s'il y a un article de loi officiel pour ça.

Merci

Par **chris_idv**, le 11/08/2011 à 10:30

Bonjour,

Dans la situation que vous décrivez le plus simple, mais surtout le plus rapide, serait d'obtenir l'accord spontané de votre voisin sans avoir à mettre en avant des arguments juridiques: prise de photos avant travaux + document signé par vous et remis au voisin matérialisant votre engagement de remettre tout en état à l'issue des travaux à l'issue d'une date butoir. Si nécessaire proposez à votre voisin de choisir lui même, à vos frais, un avocat qui rédigera le texte décrivant vos engagements, cela devrait suffire à le rassurer sur vos intentions.

Dans l'hypothèse où votre voisin refuse cette option négociée il sera alors temps d'engager

une approche juridique différente, mais la voie contentieuse doit être considérée comme l'ultime recours car c'est très souvent la plus mauvaise pour toutes les personnes en présence, donc y compris vous même.

Cordialement,

Par **cityze**, le **11/08/2011 à 11:01**

oui bien sur avant de faire appel au autorité compétente nous allons essayer de voir ça a l'amiable.

Il devrait connaitre un peu les lois je pense car c'est l'adjoint au maire.

Par **amajuris**, le **11/08/2011 à 18:02**

bjr,

de toute façon la servitude de tour d'échelle est inconnue du code civil.

donc votre voisin peut refuser mais si vous allez au tribunal le juge à coup sur vous accordera l'autorisation à certaines conditions dont peut être avec une indemnisation. mais le refus d'accorder un tour d'échelle peut être jugé abusif.

conditions de la servitude de tour d'échelle:

1. Les travaux en question doivent être nécessaires, indispensables.
2. Il doit s'agir de travaux de réparation ou d'entretien, mais pas de travaux de construction d'un nouvel immeuble.

réponse d'un ministre à ce sujet

"Le droit d'échelle est une servitude qui peut être établie par voie amiable, conventionnelle ou par autorisation judiciaire en cas de désaccord. Elle 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. Cette servitude, plus couramment nommée de « tour d'échelle », est d'origine jurisprudentielle. La délivrance d'un permis de construire d'un bâtiment en limite séparative, s'il peut rendre nécessaire l'usage de cette pratique, ne dispense pas du respect des conditions d'institution de ce droit résultant des règles du droit civil. La jurisprudence a dégagé certains critères jurisprudentiels pour les modes d'établissement de cette servitude : les travaux doivent avoir un caractère indispensable et permettre le maintien en bon état de conservation d'une construction existante ; l'accès chez le voisin suppose que toute tentative pour effectuer les travaux de chez soi, même au prix d'une dépense supplémentaire, se soit révélée impossible ; les modalités de passage, la marge d'empiètement et le temps d'intervention doivent être aussi restreints que possible, le juge pouvant en 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. Cependant, il importe de souligner que la jurisprudence, d'interprétation stricte, 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."

cdt

Par **mimi493**, le **11/08/2011 à 23:00**

Et surtout on ne doit pas pouvoir les faire autrement même si ça coute 10 fois plus cher.

Attention quand même aux réponses ministérielles dans des domaines où les ministres n'ont aucune compétence, elles sont très souvent contredites en justice.

Par **amajuris**, le **11/08/2011 à 23:56**

oui sans doute mais malgré tout la réponse d'un ministre (qui est rédigée par des collaborateurs ayant certaines compétences) vaut à mon avis autant que la réponse de bénévoles sur ce type de site fussent-ils tous de brillant juristes.

et même les magistrats se trompent aussi (environ 1/3 des arrêts de cour d'appel faisant l'objet de pourvois sont cassés par la cour de cassation).

sur la question posée il n'y a guère d'ambiguïté exceptée la question du tour d'échelle en cas de constructions neuves car la jurisprudence dixit le ministre "paraît" la réserver aux constructions existantes.

Par **cityze**, le **12/08/2011 à 09:27**

nous c'est pour faire un trou de long de notre maison existante depuis 30ans, pour faire un drain car beaucoup d'humidité dans le sous sol enterré.

Ca veut dire trou dans le jardin du voisin, mais on remettrais tout ça à neuf une fois terminé bien sur.

Par **mimi493**, le **12/08/2011 à 14:44**

[citation]oui sans doute mais malgré tout la réponse d'un ministre (qui est rédigée par des collaborateurs ayant certaines compétences) vaut à mon avis autant que la réponse de bénévoles[/citation] La réponse ministérielle est souvent prise trop au sérieux et beaucoup s'en mordent les doigts, je pense qu'il faut toujours la présenter avec précautions et précisant qu'elle n'a aucune valeur sauf en matière administrative, pas plus de valeur que les réponses faites sur un forum, effectivement.

[citation]même les magistrats se trompent aussi (environ 1/3 des arrêts de cour d'appel faisant l'objet de pourvois sont cassés par la cour de cassation). [/citation] c'est bien pour ça, qu'on présente en argument, les arrêts de cassation ou les arrêts d'appel définitifs.

Par **aie mac**, le **12/08/2011** à **18:55**

bonjour

[citation]Car nous aurions besoins de creuser le long de la maison pour atteindre les fondations car problème d'humidité dans notre sous sol, donc pose de drain nécessaire. [/citation]

[citation]nous c'est pour faire un trou de long de notre maison existante depuis 30ans, pour faire un drain car beaucoup d'humidité dans le sous sol enterré.

Ca veut dire trou dans le jardin du voisin, mais on remettrais tout ça à neuf une fois terminé bien sur. [/citation]

à côté de ça, le tour d'échelle que vous voulez lui demander est de la rigolade; vous entendez ni plus ni moins empiéter tranquillement sur sa propriété... et constituer benoitement une servitude de tréfond pour laquelle vous pensez qu'il n'a rien à dire?

même si le tour d'échelle vous est accordé, je vous suggère de bien lui expliquer TOUT ce que vous voulez faire, et d'établir un acte constitutif de cette servitude.

à défaut, votre voisin (ou les suivants s'il vend) pourra vous faire démonter toute vos canalisations à vos frais, avec re remise en état du terrain qui plus est.

Par **pat76**, le **12/08/2011** à **19:06**

Bonsoir

Tour d'échelle (servitude de)

On dit aussi , mais moins fréquemment "échelage" ou encore "échellage" . Il s'agit d'une servitude résultant d'une convention conclue entre propriétaires voisins lorsque l'un d'eux ne dispose pas sur son propre terrain, d'une place suffisante pour y poser le bas d'une échelle alors qu'il réalise des travaux sur son bâtiment implanté près de la limite des deux fonds. La servitude consiste à permettre à celui qui doit entreprendre ces travaux ou ces réparations , d'entrer dans la propriété de l'autre pour y poser le pied de son échelle .

On emploi aussi , mais à tort, le mot "tour d'échelle" lorsque , en l'absence de d'une servitude conventionnelle , le propriétaire qui fait des réparations s'est vu refuser le passage, et qu'il pénètre sur le fonds voisins en exécution d'une autorisation provisoire qui lui a été donnée par une ordonnance de référé ou par un jugement .

Textes :

Code civil art.686 et suivants

Bibliographie :

Debruche (A-F), La restauration de l'intégrité du droit positif français à l'épreuve du tour d'échelle : luxe ou nécessité ? Rev.trim.de dr. civ., 2000, n° 3, 507.

Par **mimi493**, le **12/08/2011 à 19:42**

[citation]à défaut, votre voisin (ou les suivants s'il vend) pourra vous faire démonter toute vos canalisations à vos frais, avec re remise en état du terrain qui plus est. [/citation] et évidemment, votre voisin est soit en droit de refuser, soit de vous faire payer une indemnité du montant de son choix.

Le tour d'échelle c'est pour accéder uniquement à votre bien à partir du bien du voisin. comme par exemple mettre une échelle pour couper des branches, ou faire le ravalement avec un échaffaudage.

Vous devriez faire établir des devis pour faire ces travaux de l'intérieur (comment feriez vous votre voisin avait son mur contre le votre ?

Par **cityze**, le **12/08/2011 à 21:28**

Seule possibilité pour ne pas que l'humidité revienne, c'est de faire un drain de l'exterieur. De l'interieur a part appliquer une couche d'enduit special y'a pas d'autres solutions. Mais l'enduit empeche seulement de faire rentrée l'humidité, mais l'eau reste quand meme contre et a l'interieur des parpaings donc au fur et a mesure du temps je ne sais pas si i peut y avoir des conséquence grave sur le bâti de la maison car c'est sur des murs porteurs.

Par **mimi493**, le **12/08/2011 à 21:39**

Possible, mais vous n'avez pas le droit de mettre ce drain chez votre voisin sans son accord, même si la maison risque de s'écrouler, vous ne pouvez l'y contraindre (c'est le problème de construire en limite de propriété).

Par **cityze**, le **13/08/2011 à 09:15**

oui je me doute bien que je ne peux lui imposer.
Avant tout travaux, on lui expliquera ce que l'ont veux faire, et si il nous autorise de mettre un drain sous terre dans sa propriété.

Par **mimi493**, le **13/08/2011 à 13:06**

Mais sa simple autorisation ne suffit pas. Il faut établir un acte notarié.

Par **cityze**, le **14/08/2011** à **09:55**

un acte comme quoi il accepte nos travaux et le drain dans son jardin pour toujours ?

Par **mimi493**, le **14/08/2011** à **18:00**

mettre ne place une servitude par acte notarié

Par **cityze**, le **14/08/2011** à **18:20**

ok merci beaucoup pour toutes tes réponses mimi