



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## servitudes

Question écrite n° 75162

### Texte de la question

M. Vincent Rolland attire l'attention de M. le ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer sur une disposition d'urbanisme. Lorsqu'un bâtiment est construit en limite d'un terrain voisin, le propriétaire bénéficie d'un droit d'échelle sur la propriété voisine. Ce droit est acquis pour les opérations d'entretien et de réfection du bâti. Le propriétaire du terrain concerné souffre de cette disposition comme d'une servitude. Il souhaite connaître les modalités d'application de ce droit dans le cas de constructions neuves. En effet, il lui demande s'il suffit d'obtenir un permis de construire en limite d'un terrain pour imposer au voisin un tour d'échelle.

### Texte de la réponse

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.

### Données clés

**Auteur :** [M. Vincent Rolland](#)

**Circonscription :** Savoie (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 75162

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** transports, équipement, tourisme et mer

**Ministère attributaire :** transports, équipement, tourisme et mer

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 11 octobre 2005, page 9392

**Réponse publiée le** : 9 janvier 2007, page 391