



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

autorisations de travaux

Question écrite n° 98209

Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur le fait que selon la jurisprudence, le principe dit du « tour d'échelle » permet au propriétaire d'un immeuble existant et construit le long de la limite d'une parcelle de passer de l'autre côté pour réaliser les travaux d'entretien sur le mur ou sur la façade. Dans le cas d'un immeuble en construction et si le propriétaire de la parcelle voisine possède une haie le long de la limite, elle lui demande si la construction d'une façade ou d'un mur le long de cette limite donne également le droit au constructeur de passer sur la propriété concernée pour construire cette façade ou ce mur et lui donne droit le cas échéant à couper la haie afin de pouvoir crépir la façade ou le mur.

Texte de la réponse

Le droit d'échelle, également dénommé « tour d'échelle », est une construction prétorienne qui reconnaît au propriétaire d'un immeuble le droit de disposer d'un accès temporaire au fonds voisin afin d'effectuer les travaux nécessaires à la conservation de sa propriété. Cette faculté peut être établie par voie conventionnelle ou être autorisée par le juge en l'absence d'accord entre les parties. Les juridictions apprécient strictement les conditions dans lesquelles un droit d'échelle peut être reconnu. Un tel droit ne peut en principe être accordé qu'afin d'effectuer des travaux d'entretien et de réparation indispensables pour sauvegarder un immeuble existant. Certaines décisions de première instance ont néanmoins pu reconnaître l'existence d'un droit d'échelle pour la réalisation de travaux de finition, comme le crépissage ou la pose d'un enduit, sur un ouvrage nouvellement construit. En outre, le demandeur doit justifier de l'impossibilité d'effectuer les travaux sans accéder au fonds voisin, cet accès ne pouvant être admis par pure commodité, ni même dans un objectif d'économie. A défaut d'accord entre les propriétaires, le juge détermine les modalités de passage, la marge d'empiètement et le temps d'intervention qui doivent être limités au minimum nécessaire. Par ailleurs, le propriétaire voisin qui subit le droit d'échelle est en droit d'obtenir l'indemnisation des préjudices causés par l'intervention (trouble de jouissance, dégradations éventuelles occasionnées à sa propriété).

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 98209

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 15 novembre 2016

Question publiée au JO le : [26 juillet 2016](#), page 6890

Réponse publiée au JO le : [29 novembre 2016](#), page 9845