

## Peut-on passer chez le voisin pour faire des travaux chez soi (servitude de tour d'échelle) ?

La servitude de tour d'échelle est un droit de passage qui vous permet, en tant que propriétaire d'un mur ou d'un bâtiment contigu au terrain de votre voisin, de poser des échelles ou des échafaudages sur ce terrain pour faire des travaux sur votre bien (par exemple : ravalement, réfection de la toiture). Ce droit de passage ne repose sur aucun texte. Il relève des règles d'usage. Les juges admettent au cas par cas d'imposer cette servitude pour la construction d'un nouveau bâtiment.

Vous pouvez passer sur le terrain de votre voisin s'il n'existe **pas d'autre moyen** pour faire vos **travaux de réparation** de votre bien.

Ces travaux doivent être nécessaires (par exemple : leur non-réalisation met en péril la construction) ou imposés (par exemple : par une réglementation ou une décision de justice).

L'exercice de ce droit nécessite toutefois **l'accord de votre voisin**. Il vous **autorise temporairement** à passer sur son terrain.

Vous devez formaliser cet accord par un écrit. Dans cet écrit, il est recommandé de définir les éléments suivants :

Durée des travaux

Dates et heures de passage

Assiette de passage (largeur, échafaudage, etc.)

Précautions à prendre pour ne pas endommager le terrain

Vous pouvez vous aider d'un modèle de lettre pour rédiger votre courrier :

- Demander l'autorisation de pénétrer sur le terrain voisin pour faire des travaux chez soi

Modèle de document

### À savoir

Vous pouvez prévoir de dédommager votre voisin en lui versant une indemnité d'occupation pour le trouble de jouissance de son terrain. Le montant de cette indemnité est libre.

**Si votre voisin refuse** ou si vous n'obtenez pas de réponse, vous pouvez envisager de faire appel à un conciliateur de justice (démarche gratuite) ou à un médiateur (démarche payante). Vous pouvez aussi recourir à une procédure participative (démarche payante avec recours à un avocat).

**Si le désaccord persiste**, vous pouvez faire un recours auprès du tribunal judiciaire du lieu de situation de votre bien.

L'autorisation est accordée par le juge uniquement dans **l'un des 2 cas** suivants :

Aucune autre solution technique ne permet de faire vos travaux

Une autre solution existe pour faire vos travaux, mais cette solution est excessivement complexe.

### Vie pratique en logement individuel (maison)

#### Mitoyenneté (droits des voisins)

Bornage de terrains

Droit de passage sur le terrain d'un autre propriétaire (servitude de passage)

Murs

Plantations (haies, arbres, arbustes...)

#### Aménagements extérieurs (loisirs et travaux)

Piscine privative

Autres aménagements

Récupération de l'eau de pluie

Toiture photovoltaïque

Chauffage solaire

#### Et aussi...

- Droit de passage sur le terrain d'un autre propriétaire (servitude de passage)
- Bornage de terrains

#### Où s'informer

?

- Agence départementale pour l'information sur le logement (Adil)

- Maison de justice et du droit

#### Services en ligne

- Demander l'autorisation de pénétrer sur le terrain voisin pour faire des travaux chez soi

Modèle de document

#### Textes de référence

- Code civil : articles 686 à 689

Article 686

- Réponse ministérielle n°98209 du 29 novembre 2016



Ville de  
**Palavas-les-Flots**

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00