

## La servitude du tour d'échelle

Ariane Gailliard

Doctorante contractuelle

13-02-2014

Le tour d'échelle, prérogative ou servitude permettant au propriétaire d'un fonds de passer sur le terrain voisin pour réaliser des travaux sur son immeuble, est une institution obscure et complexe, qui a perdu son fondement légal depuis l'Ancien droit. Si certains auteurs militent en faveur d'une « résurrection jurisprudentielle du tour d'échelle parmi les servitudes imposées aux propriétaires » (cf N. Thomassin, « Le fondement juridique du *tour d'échelle* », *D.* 2012, 1308), la cour d'appel a ici préféré privilégier, pour résoudre un conflit de voisinage tenant à l'entretien d'une haie, l'application d'une règle de droit plus simple, abordée à l'article 673 du Code civil.

Deux parcelles de terrain mitoyennes appartiennent à deux couples voisins. Le long du grillage séparatif des deux fonds, une haie de lauriers a été plantée sur la propriété d'un couple et à l'initiative de celui-ci. C'est sur cette haie que porte le litige, dont le dépassement de certaines branches, occasionnant une gêne, conduit le couple voisin à solliciter devant le tribunal d'instance l'élagage sous astreinte des branches avançant sur leur terrain. Les planteurs répondent en sollicitant du tribunal un « droit au tour d'échelle », car ils n'ont selon eux d'autre possibilité pour tailler la haie que celle de passer sur le terrain des voisins, passage refusé par ces derniers. Le tribunal rejette la demande initiale d'élagage et accueille celle de tour d'échelle, enjoignant les voisins de donner l'autorisation de pénétrer sur le terrain.

Ces derniers vont donc réitérer leur demande devant la cour d'appel. Ils sollicitent ainsi l'élagage des branches qui avancent sur leur terrain sous astreinte et le rejet de la servitude de tour d'échelle. Cette demande leur apparaît en effet comme un recours ultime et extrême, car un entretien régulier de la haie aurait réglé et même prévenu le litige, en permettant de réaliser l'élagage intégralement à partir du terrain supportant la haie. Leurs conclusions font de plus état d'une mésentente avec le couple voisin, en dépit de leurs efforts pour tenter de trouver une solution amiable à leur litige. Les intimés, quant à eux, insistent sur la nécessité d'une servitude de tour d'échelle, qu'ils attestent par divers documents, ne pouvant élaguer la haie de chez eux. Ils invoquent également le refus régulier des appelant de les laisser passer sur leur terrain, ce comportement les ayant empêché d'entretenir régulièrement la haie.

La solution du litige s'articulait autour d'une part de l'article 673 du Code civil qui dispose que « celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper » et d'autre part du tour d'échelle, institution peu utilisée en droit positif et obscure théoriquement, notamment au niveau de sa nature : s'agit-il d'une servitude

conventionnelle ou judiciaire ou d'une simple prérogative établie de façon amiable, conventionnelle ou judiciaire (sur cette discussion, v. notamment P. Cornille, « Assouplissement mesuré des conditions d'obtention d'une servitude de tour d'échelle », *Constr.-Urb.*, 2012, comm. 67) ? Ses conditions de mise en œuvre sont également difficiles à cerner : on sait qu'elles sont très strictes même si les juges du fond bénéficient d'un pouvoir souverain pour l'ordonner (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 8 janvier 1992, n° 90-17.870 ; *D.* 1993, 32, obs. A. Robert ; *RDI*, 1993, 196, obs. J-L Bergel ; *RTD civ.*, 1993, 855, obs. F. Zenati).

La cour d'appel fait ainsi usage de son pouvoir d'appréciation souverain en refusant le tour d'échelle au bénéfice de l'article 673. En faveur cette solution, elle invoque l'avancement et l'empiètement des branches sur le terrain des appelants, aggravé depuis le litige devant le tribunal et le manquement des propriétaires de la haie à l'obligation d'entretien régulier de celle-ci. En défaveur du tour d'échelle, elle retient que la source d'une telle servitude ne peut être que conventionnelle, ce qui n'était pas prouvé par les voisins en l'espèce. De plus, la nécessité du tour d'échelle résultait du défaut d'entretien régulier de la haie, de sorte que « si ces derniers se heurtent à cette difficulté à couper leur haie de chez eux, c'est qu'ils ne l'ont pas entretenue depuis des années » et « qu'ils ne peuvent invoquer leur propre turpitude au soutien de leur demandes ». Outre ces éléments faisant obstacle au tour d'échelle, il est également reproché à ceux-ci de ne pas prouver en quoi « la remise des choses en l'état pour se conformer à l'article 673 du code civil sera impossible à réaliser depuis leurs fonds ».

La cour d'appel refuse ainsi l'établissement d'un tour d'échelle. Ce refus est intéressant au regard de sa nature et de son régime. En affirmant que « la servitude de tour d'échelle ne peut être que conventionnelle », les juges d'appel en font une véritable servitude et non une simple prérogative. La Cour de cassation a ainsi souvent affirmé que la servitude de tour d'échelle ne pouvait être que conventionnelle, (cf Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 30 octobre 1978, n° 77-11072, *JurisData* n° 1978-700326, *D.* 1979, 654, note J. Prévault, ou encore Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 12 juillet 1995, n° 93-16116) et que les parties l'invoquant devaient en rapporter l'existence, par un titre par exemple. Mais on peut préférer voir dans cet arrêt la reprise d'une condition des servitudes de tour d'échelle : pour en bénéficier, le propriétaire d'un fonds doit prouver un état de nécessité, en ce qu'il n'existerait pour réaliser les travaux nécessaires aucun autre moyen que celui de passer sur la propriété voisine (Cass. civ. 3<sup>e</sup>, 15 février 2012, n° 10-22899, *JurisData* n° 2012-002044, *D.* 2012, 1308, note N. Thomassin), ce qui n'était pas le cas en l'espèce.

Arrêt commenté :

CA Lyon, 6<sup>e</sup> chambre, 5 septembre 2013, n° 12-02327