

QUESTIONS/RÉPONSES DES CONSULTANTS



M^e Robert
François
Rastoul

Servitude de tour d'échelle

Mon voisin me demande l'autorisation de poser un échafaudage sur mon terrain pour réaliser le ravalement de sa façade. Quelles précautions dois-je prendre ?

La première précaution à prendre est de vérifier que le voisin n'a pas d'autre possibilité aussi simple et économique qu'en passant chez vous.

En ce cas, il ne pourrait vous imposer cette contrainte, qualifiée par la jurisprudence de servitude de tour d'échelle, qui n'est pas juridiquement une servitude de passage mais une occupation très temporaire.

À l'inverse, si vous vous y opposez de façon arbitraire, vous vous exposez à ce que votre refus soit qualifié d'abus de droit.

Dans le cadre de relations de bon voisinage, il est donc préférable de s'entendre avec son voisin sur les modalités d'exécution :

- le lieu de passage,
- l'emprise de l'échafaudage sur votre terrain,
- le montant et la durée des travaux,
- la remise en état de votre terrain.

Un écrit évitera toute difficulté ultérieure ou malentendu.

Un état des lieux établi contradictoirement avec le voisin, ou par acte d'huissier, vous permettra aussi, sans discussion, de démontrer que telle plantation a été abimée ou que le terrain a été souillé par les travaux.

Il n'en sera que plus facile d'exiger ensuite la remise en état ou une indemnisation.

Ces démarches s'effectuent en principe en bonne intelligence.

À défaut, et avant de saisir éventuellement le juge de la difficulté, il est obligatoire depuis le 1^{er} janvier 2020 de recourir à une tentative préalable de résolution du litige par l'intermédiaire d'un tiers tel qu'un conciliateur ou un médiateur.

Cette exigence est imposée à peine d'irrecevabilité de la demande.

La liste des médiateurs judiciaire de chaque Cour d'appel est accessible à partir du site du ministère de la Justice ou de l'Ordre des avocats.

Celui-ci vous aidera à dédramatiser la situation et à rechercher avec votre voisin une solution pratique.

Les modalités en seront précisées dans un protocole d'accord, qui pourra même être homologué par le juge et aura alors la même valeur qu'un jugement.



Michel Maillard

Électricité en panne : que fait le syndic ?

L'électricité ne fonctionne plus dans les parties communes. Je l'ai signalé au syndic mais rien ne vient améliorer la situation. Que puis-je faire ?

En l'occurrence, et pour le moins, le syndic fait preuve de négligence !

Un bon éclairage dans les parties communes est absolument essentiel, il en va en effet de la sécurité des habitants mais aussi de leurs visiteurs.

Il semble s'agir d'un simple entretien courant (changement d'ampoule?).

Le syndic fait-il preuve de négligence coupable, une entreprise de désinvolture ?

Si la copropriété en question bénéficie des services d'un salarié, le simple fait de remplacer ladite ampoule nécessite que ce salarié soit agréé par une habilitation électrique a minima.

La question laisse aussi à penser que le problème est plus conséquent. Un devis a peut-être été lancé, mais en tout état de cause il s'agit de dépanner vite, peut-être à titre provisoire.

Le syndicat et le syndic seraient tenus



**NEUF
et
RÉNOVATION**

MAÇONNERIE • ENDUITS DE FAÇADE • ISOLATION • CHARPENTE
COUVERTURE TUILES • ZINC • ALU • CARRELAGE • PLACO

NOS ÉQUIPES À VOTRE DISPOSITION

www.ccpe.pro

Contact@ccpe.pro 05.62.48.40.28
5 rue Boudeville, ZI Thibaud, 31000 Toulouse





**VOUS PENSEZ
INVESTIR
EN LOCATION
MEUBLÉE ?**

**Contactez nos experts qui vous
accompagneront dans le
respect des règles comptables
et administratives**

30 agences situées à moins de 30 km de chez vous !

CERFRANCE
GASCOGNE OCCITANE

05 34 46 81 81 | info@go.cerfrance.fr
www.go.cerfrance.fr