

Tour d'échelle conventionnel

Par **FK88**, le 11/08/2012 à 17:09

Bonjour,

Le règlement de copropriété de mon immeuble stipule que mon terrain est grévé d'une servitude de tour d'échelle au profit des autres lots pour entretien et refection des volets et autres....

Cela signifie t-il qu'ils peuvent quand bon leur semble installer leur matériel sur ma terrasse sans même m'en prévenir à l'avance et sans que je puisse réclamer un constat avant et près travaux?

Merci de votre réponse!

Par **Camille**, le 11/08/2012 à 17:35

Bonjour,

Ah, ce fameux tour d'échelle, codifié clairement nulle part...

Sauf pour tout ce qui concerne les servitudes (art. 686 et suivants du code civil).

[citation]Cela signifie t-il qu'ils peuvent quand bon leur semble installer leur matériel sur ma terrasse sans même m'en prévenir à l'avance et sans que je puisse réclamer un constat avant et près travaux?

[/citation]

Non, bien évidemment. Il aura "*coutumièrement*" à solliciter votre autorisation que vous ne pourrez pas, non moins "*coutumièrement*", lui refuser.

(ou il contactera votre syndic, qui se mettra en relation avec vous)

Ensuite, à vous de vous mettre d'accord avec lui (et/ou avec votre syndic) sur l'organisation de la chose.

(pour le constat, dans votre cas, le mieux serait de le faire avec votre syndic, d'ailleurs)(lequel a normalement, je le rappelle, une mission de gestion de l'ensemble de la copropriété)

P.S. : Si vous refusez l'accès, le voisin pourra saisir un juge des référés pour obtenir l'autorisation nécessaire.

Par **FK88**, le 11/08/2012 à 17:52

Merci pour votre réponse claire et rapide.

Puis je exiger cette sollicitation d'autorisation par LRAR?

Que puis-je donc faire si:

cas n°1: je trouve un jour ce voisin et son échelle sur ma terrasse et qu'il refuse d'en partir ("bah, j'en ai pour une heure, n'en faites pas tout un plat!")

cas n°2: je rentre de week end à la campagne et constate qu'il a décroché ses volets (passant nécessairement par ma terrasse).

Il faut savoir que je suis en conflit avec cette personne qui abuse régulièrement de son droit sur les parties communes, et veut en faire de même sur ma propriété (il prétend bénéficier de ce qu'il appelle un "droit de passage").

Merci par avance!

Par **Camille**, le **11/08/2012** à **22:52**

Bonsoir,

[citation]Puis je exiger cette sollicitation d'autorisation par LRAR?

[/citation]

Evidemment que non. Quand je parle d'une "autorisation", c'est dans le cadre normal et habituel des relations dites "de bon voisinage", non codifiées par un texte légal.

C'est pourquoi j'utilisais l'expression à la Camille de "*coutumièrément*"... [smile4]

Parallèlement...

[citation]Que puis-je donc faire si:

cas n°1: je trouve un jour ce voisin et son échelle sur ma terrasse et qu'il refuse d'en partir ("bah, j'en ai pour une heure, n'en faites pas tout un plat!")

cas n°2: je rentre de week end à la campagne et constate qu'il a décroché ses volets (passant nécessairement par ma terrasse).

[/citation]

... il reste la violation de domicile. Le principe du tour d'échelle n'est pas, en tant que tel, un "droit de passage".

[citation]il prétend bénéficier de ce qu'il appelle un "droit de passage"![/citation]

S'il parle de son droit au tour d'échelle, c'est non.

Le "tour d'échelle" n'est sûrement pas un droit de passage classique et permanent.

[citation]Il faut savoir que je suis en conflit avec cette personne qui abuse régulièrement de son droit sur les parties communes, et veut en faire de même sur ma propriété[/citation]

Et votre syndic, il fout quoi ? C'est son boulot de faire respecter les règles de la copropriété. Y inclus, sur la partie privée de la copropriété que constitue votre propriété.

Pour mémoire, la jurisprudence sur le sujet étant assez abondante, le tour d'échelle ou encore

"servitude d'échelage" implique obligatoirement

- que les travaux soient indispensables et nécessaires à la conservation de la propriété (donc uniquement des réparations nécessaires, pas des embellissements ou des améliorations, encore moins des constructions nouvelles);

- que toute possibilité d'effectuer les travaux à partir de chez soi, même au prix d'un coût supplémentaire (mais pas "disproportionné" !), soit effectivement exclue ;

- que le propriétaire qui "subit" soit, le cas échéant, indemnisé des dégradations éventuelles et pour le trouble de jouissance éventuellement causé.

Sous ces conditions, le propriétaire "servant" ne peut pas s'opposer à la servitude du tour d'échelle, "*sous peine de commettre un abus de droit*", à dit la Cour de cassation.

Par **FK88**, le **12/08/2012** à **09:53**

Merci pour ces éclaircissements...

Mais sans LRAR, quelle preuve que l'autorisation m'a été demandée?

D'ailleurs du coup, ces travaux ne sont pas "nécessaires à la conservation de la propriété..."

Nous n'avons pas de syndic. je suis dans l'immeuble depuis 4 ans, les autres propriétaires ont changé 3 fois. A chaque fois, impossible de réunir une AG pour élire un syndic qui serait "inutile et dispendieux, mieux vaut s'arranger amiablement".

Le soucis est que je suis le dindon de la farce "amiablement" et que cela commence à bien faire. Par ex, aucun projet de travaux de réfection des volets n'a été soumis à un vote.

Bien que minoritaire (380 millièmes), je pense faire nommer un administrateur judiciaire pour obliger chacun à respecter les dispositions du règlement...

Par **Camille**, le **12/08/2012** à **10:47**

Bonjour,

[citation]Nous n'avons pas de syndic. je suis dans l'immeuble depuis 4 ans, les autres propriétaires ont changé 3 fois. A chaque fois, impossible de réunir une AG pour élire un syndic [s]qui serait "inutile et dispendieux, mieux vaut s'arranger amiablement"[/s]. [/citation] Aaaaah ! Je suis bien d'accord ! Seulement voilà. Dès lors que votre ensemble est constitué d'un "immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes", alors la loi 65 557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'applique obligatoirement, laquelle prévoit l'existence d'un syndic (article 17, alinéa 1).

Mais pas seulement... [smile25]

[citation]Mais sans LRAR, quelle preuve que l'autorisation m'a été demandée? [/citation]

Je crois que vous m'avez mal compris. Aucune loi ne prévoit, officiellement, cette autorisation. C'est juste une question de simple bon sens et de bonnes relations entre voisins. Et, d'une

manière plus générale, si preuve il devait y avoir, ce serait plutôt au demandeur de le prouver, pas à vous. Donc, vous ne pourriez rien exiger. Votre rôle n'est pas, de ce point de vue, de défendre les intérêts du demandeur.

[citation]D'ailleurs [s]du coup[/s], ces travaux ne sont pas "nécessaires à la conservation de la propriété..." [/citation]

Ah bon ? C'est-à-dire ? [smile17]

Par **FK88**, le **12/08/2012** à **11:34**

c a d que Repeindre les volets ne compromet pas la conservation du bâtiment, c'est juste esthétique.

Et donc ça n'entre pas dans le cadre de l'application de la servitude d'échelle... ou si?

Par **Camille**, le **12/08/2012** à **11:48**

Re,

[citation]c a d que Repeindre les volets ne compromet pas la conservation du bâtiment, c'est juste esthétique.

Et donc ça n'entre pas dans le cadre de l'application de la servitude d'échelle... ou si?[/citation]

Si, si ! Repeindre les volets permet de les protéger de la dégradation. Les volets font partie du bâtiment.

Mais... [s]quel genre[/s] de volets ? [smile4]

Par **FK88**, le **12/08/2012** à **12:14**

Volets en bois tous simples.

Le règlement qualifie les volets de parties privatives contrairement à la facade.

Par **Camille**, le **12/08/2012** à **14:03**

Re,

[citation]Le règlement qualifie les volets de parties privatives contrairement à la facade.[/citation]

1°) Votre voisin fait-il partie de la résidence ? Si c'est non, le règlement de copro ne lui est pas opposable.

2°) Que des volets soient considérés comme parties privatives est tout à fait étrange et [s]très[/s] inhabituel. Même dans une copro dite "horizontale".

[citation]Volets en bois tous simples. [/citation]

Ben alors... a priori assez facilement démontables (et donc remontables) depuis la fenêtre et de l'intérieur du local concerné... Donc... Pas de tour d'échelle...

[smile4]

Au fait... fenêtre(s) apportant une vue sur la propriété de son voisin... Conforme(s) à la loi ?

[smile17]

Par **FK88**, le **12/08/2012** à **19:05**

Merci de vos réponses, surtout un dimanche!

Le voisin fait partie de la résidence, il habite au dessus de chez moi, nous sommes 3 copros.

Donc sa vue sur mon jardin est une servitude que je dois subir (héritage je crois que ça s'appelle...) et ce n'est d'ailleurs pas tjs agréable (musique, TV, chants...), bref nous sommes dans un conflit abracadabrant impossible de communiquer courtoisement avec lui...

Je veux montrer à cette personne qu'elle ne peut pas continuellement faire comme bon lui semble dans les communs (stockage de meubles et objets, jeux dans le hall d'entrée...) et maintenant sur ma terrasse!

Les volets doivent être trop lourds pour être retirés et remis depuis l'intérieur...

Je ne lui refuserai pas le tour d'échelle, je veux juste qu'il le demande à l'avance et que j'aie mon mot à dire sur le jour de son intervention. Et surtout pouvoir me retourner contre lui s'il passe outre comme il le fait pour tout le reste...

Par **Camille**, le **13/08/2012** à **07:47**

Bonjour,

[citation]Le voisin fait partie de la résidence, il habite au dessus de chez moi[/citation]

Dans ce cas, effectivement, le règlement que vous avez cité s'applique.

A rapprocher de la loi que j'ai citée :

[citation]Article 9

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h, i et n de l'article 25, du d de l'article 26 et de l'article 30.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de

conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

[/citation]

D'où l'intérêt, hormis l'obligation, d'être constitué en syndicat de copropriété.

[citation]Le règlement de copropriété de mon immeuble stipule que...[/citation]

D'ailleurs, au fait, d'où sort ce fameux règlement de copropriété ?

[citation]Article 14

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

(...)

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

[/citation]

[smile17]

Par **FK88**, le **13/08/2012** à **09:39**

Merci pour ces précisions, notamment concernant le délai de 8 jours.

Le règlement date du partage (1997) en trois lots du propriétaire d'origine qui conservait la propriété des deux étages et était vendeur du rez de chaussée. Nous sommes les 3ème propriétaires de ce rdc depuis cette date. Et maintenant, il y a deux propriétaires distincts au premier et deuxième étage.

Consultées à plusieurs reprises, ces deux personnes ne souhaitent pas de syndic (cela leur permet d'effectuer tous travaux sans consulter personne). Aucune partie commune n'est mentionnée à leurs niveaux (alors qu'il y a un escalier et un palier qui sont forcément devenus communs).

Il me semble de toute façon que le règlement de copro s'applique même en l'absence de syndic. Cela dit, je me mets à la recherche d'un syndic pro (je ne souhaite pas tourner à l'économie, plutôt frapper ces gens au point sensible: le porte monnaie) et vais demander nomination d'un administrateur judiciaire... Dois-je les en avertir par lettre, nos seuls contacts ayant été oraux?

Par **Camille**, le **13/08/2012** à **10:42**

Re,

Le problème est que...

[citation]Le règlement date du partage (1997) en trois lots du propriétaire d'origine[/citation]
que la loi date de 1965 !

et que...

[citation]Il me semble de toute façon que le règlement de copro s'applique même en l'absence de syndic.[/citation]

Oui mais, ici, la question est de savoir si le règlement s'applique en l'absence de syndic

[s]at[/s]

constitué !

Puisque, normalement, c'est lui qui rédige le règlement. Pas l'ex-proprétaire unique et vendeur en lots.

A fortiori s'il continue à occuper deux lots sur trois, je dirais.

(Ou, pour être plus précis, il doit le faire adopter par une assemblée générale, qui a le droit de le faire modifier...)

[citation]je me mets à la recherche d'un syndic pro
[/citation]

Qui vous dira qu'il ne peut rien faire tant que vous n'êtes pas constitué en copropriété "officielle" (donc en syndicat) et tant qu'il n'est pas désigné par une assemblée générale des copropriétaires...

[smile17]

Reste plus que la requête auprès du président du TGI du coin pour nomination d'un syndic ou d'un administrateur provisoire. Mais le problème de la non constitution du syndicat va peut-être se poser.

[smile17]

Par **FK88**, le **13/08/2012** à **11:13**

Le propriétaire original ne s'occupe plus d'aucun lot, ils ont été vendus à un propriétaire qui les a à son tour vendus aux deux copros actuels.

Le règlement stipule que "les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'immeuble.

L'AG pourra donner au syndicat la forme coopérative.

Le réunion de tous les copros formant le syndicat constitue l'AG""

Cela signifie t-il que par défaut nous sommes un syndicat? Ou que nous devons réunir une AG pour cela?

Et en l'absence de syndic, qui a pouvoir de réunir cette AG pour qu'elle se déroule dans les règles?

Ensuite, il me semble qu'en l'absence d'un syndic, un seul propriétaire (+ de 25% des millièmes je crois) peut demander une administration judiciaire sous le motif qu'il n'y a pas d'AG, que personne ne paie ses charges, que le reglt n'est pas respecté...

Par **Camille**, le **13/08/2012** à **13:18**

Re,

Pour tous les détails, il faut se plonger - avec autant de délices, amours, orgues et plus si affinités que dans la loi pré-citée - dans le décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des

immeubles bâtis...

Normalement, par ici :

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000000305770&fastPos=1&fastReqL>

Notamment les articles 7 et 8.

Par **Camille**, le **13/08/2012** à **13:51**

Re,

Accessoirement...

[citation]Le règlement stipule que "les copropriétaires sont constitués en un syndicat dont le siège est dans l'immeuble.

L'AG pourra donner au syndicat la forme coopérative.

Le réunion de tous les copros formant le syndicat constitue l'AG"

[/citation]

On sent bien le "*monsieur qui s'y connaît*"...

[smile4]

Eh ben, au fait...

[citation]dont le siège est dans l'immeuble[/citation]

Ecrivez donc au "syndicat" en LR/AR, vous connaissez l'adresse...

[smile25]

Par **FK88**, le **13/08/2012** à **15:08**

Le monsieur qui s'y connaît me paraît plutôt être le règlement de copro type des archives du notaire du coin.

Donc je ne peux pas aller au greffe avec ma requête? Il faut que je demande la tenue d'une AG en bonnet et haut de forme à:

"Syndicat des Joyeux copros"

13 rue Tabaga

66666 Harmonie-sur-Amour

?

Dans quelle boîte le facteur met la lettre?

la LRAR va me revenir... ou c'est moi qui vais signer le reçu...

Par **Camille**, le **13/08/2012** à **17:18**

Re,

[citation]Dans quelle boîte le facteur met la lettre?

[/citation]

C'est son problème, chacun son boulot...

[citation]la LRAR va me revenir... ou c'est moi qui vais signer le reçu...[/citation]

Oui, probablement NPAI. Mais comme ça, ce sera une preuve que le syndicat n'existe pas ou, en tout cas, que rien n'a été fait pour se faire connaître...

[citation]Donc je ne peux pas aller au greffe avec ma requête?[/citation]

Très difficile de vous donner plus de tuyaux. A part consulter un avocat.

Voir éventuellement une maison de justice et du droit dans votre coin.

<http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/F20706.xhtml#N10083>

Par **FK88**, le **13/08/2012 à 17:42**

Ok, si j'ai bien relu l'article 8, c'est en fait au "président du conseil syndical que je dois adresser la lettre" et non "au conseil syndical". Or de président je sais qu'il n'y en pas étant le plus ancien dans l'immeuble...

Par **Camille**, le **13/08/2012 à 19:12**

Bonsoir,

C'est ce qui se fait généralement. Sauf qu'un conseil syndical n'est pas une obligation, selon l'article 17 de la loi 65-557.

[citation]Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé [s]éventuellement[/s] sous le contrôle d'un conseil syndical.

[/citation]

Sauf dans le cas d'un syndicat de type coopératif, article 17-1

[citation]Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est [s]obligatoire[/s] et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical.[/citation]

Essayez éventuellement "Monsieur le représentant légal du syndicat de copropriété des Jardins Amoureux de l'Eden Harmonieux"...

Peut-être avec la mention "FAIRE SUIVRE"...

[smile4]

Par **FK88**, le **13/08/2012 à 19:50**

La mention syndicat coopératif est dans le rgl.

Je n'aime pas la mention "choisi parmi ceux ci", ça exclurait un syndic pro et même un

administrateur...

Cela dit il n'y a pas eu d'AG donc pas de décision votée d'adopter ce fonctionnement.

Par **Camille**, le **14/08/2012** à **08:16**

Bonjour,

Dans un règlement, on ne peut pas écrire en même temps...

[citation]La mention syndicat coopératif est dans le rgl.[/citation]

et...

[citation]L'AG pourra donner au syndicat la forme coopérative. [/citation]

Donc...

[citation]Le monsieur qui s'y connaît me paraît plutôt être le règlement de copro type des archives du notaire du coin. [/citation]

Si tel est le cas, ça sent "*le notaire du coin qui sait*"...

C'est déjà plus rare, mais ça arrive...

[smile25]

[citation]ça exclurait un syndic pro et même un administrateur... [/citation]

Sauf... en cas de carence et s'il est nommé par le président... du tribunal ! En attendant que le syndicat coopératif, à supposer qu'il soit constitué, se décide à respecter la loi. Probablement après mise en demeure du président et/ou en donnant pour mission au syndic ou à l'administrateur de faire rentrer la copropriété dans la légalité.

Par **FK88**, le **14/08/2012** à **09:37**

Le syndicat coopératif ne s'étant jamais réuni, il ne me paraît pas constitué. de tte façon cela aurait du être décidé en AG ("pourra donner"), Il n'a en tout cas pas élu de président qui serait de fait syndic...

On en revient à qui doit / peut réunir une première AG qui soit régulièrement convoquée...