Servitude tour d'echelle

Par myreille

Bonjour, au moment de la vente de ma maison située à Viuz en Sallaz 74250 (Hte Savoie) en juillet 2022 concernant une propriété divisée en deux volumes soit deux propriétaires, l'acquéreur a fait une demande de servitude tour d'échelle afin d'accéder chez l'autre propriétaire pour entretenir les façades et toitures. Je souhaite connaître les frais relatifs à cette servitude.
Je vous remercie d'avance pour votre retour.
Bien cordialement.

Par AGeorges

Bonsoir Myreille,

Une servitude de tour d'échelle n'existe pas dans nos lois. Du fait d'un droit coutumier ancien, des procédures ont été conclues par des jurisprudences qu'un autre tribunal peut respecter selon les circonstances.
Donc, si vous allez voir le voisin et que vous rédigez un contrat 'sous seing privé', cela ne vous coûtera rien.
Si vous voulez passer par un NOTAIRE, vous payerez l'enregistrement de l'acte, voire la rédaction, à mon avis max 150? (à vérifier).

Pour le demandeur, accorder un droit d'échelle implique une remise en l'état liée aux débordements chez le voisin. Il est préférable que tout soit écrit. Et s'il y a un coût, c'est entièrement pour le bénéficiaire.

Donc, soit c'est amiable et coût zéro, soit le voisin ne veut pas et il faudra faire une procédure, sans doute quelques milliers d'euros, partiellement récupérables si le refus du "voisin" n'est pas justifié.

Par Burs

Bonjour,
en clair, pour celui qui subit le tour d'échelle, il n'y a rien à payer.

Par myreille

Bonjour,
Je vous remercie pour vos réponses, comme je me suis engagée à régler les frais auprès de l'acquéreur lors de la vente, aujourd'hui mon notaire me demande 750? pour la rédaction de l'acte...
D'où ma surprise quand vous annoncez environs 150? de frais !
Je vais me rapprocher de mon notaire et lui demander des détails.
Bien cordialement.
Myreille

Par AGeorges

Bonjour,

Pourquoi demander au notaire de rédiger votre acte ?
Trouvez un modèle, sur le net ce ne doit pas être bien difficile, n'oubliez pas les clauses de remise en état et demandez au notaire SEULEMENT l'enregistrement de l'acte si vous n'avez pas confiance en votre voisin.
Un acte sous seing privé, sans intervention du notaire a juste un tout petit peu moins de valeur car il n'est pas authentique, mais le passage par un notaire n'a rien d'obligatoire, d'autant plus qu'aucun texte de loi ne régit ce droit de tour d'échelle.
La référence à des jurisprudences n'est pas utile dans un tel acte et ne servirait qu'en cas de procédure.

Vous n'avez donc pas vraiment besoin des compétences d'un notaire.

Et puis, si votre acheteur veut bénéficier de ce "droit", ce serait à lui de payer les frais associés. Par ailleurs, si le voisin est d'accord, signer au troquet du coin ou chez le notaire ne changera pas grand chose. Donc sans frais pour personne, sauf si vous payez l'apéro.
C'est un AVIS.

Par myreille

Je vous remercie pour ces précieux conseils.
Bien cordialement.
Myreille