

18 septembre 2014

Droit patrimonial

M. Michaux vient vous consulter sur plusieurs points.

M. Michaux est propriétaire d'un terrain à Auron. Il a appris que son voisin, M. Aimable vient de décéder. Résidant dans le Nord, celui-ci avait laissé pendant plus de trente ans son terrain à l'abandon. Son fils, Paul, qui a reçu en héritage le terrain, souhaite y faire construire un chalet. Il a informé M. Michaux qu'il devra désormais exercer son droit de passage sur sa propriété qui lui permet l'accès à la route départementale et qu'il compte y faire passer des conduites d'eau et d'électricité pour les besoins de son futur chalet. M. Michaux souhaite s'y opposer.

M. Michaux est également nu-propriétaire d'une petite maison de famille dont son fils Sylvain est l'usufruitier. Parti étudier à l'étranger, Sylvain a loué la maison à M. Rossi. Au bout de quelques mois, ce dernier se plaint de ce que la toiture menace de s'effondrer et que la plomberie, devenue trop vétuste, présente de nombreux dysfonctionnements. Il demande à Sylvain, de qui il tient le bail, de réaliser les travaux nécessaires. Celui-ci lui répond qu'ils incombent à son père et le met en demeure de les réaliser. M Michaux considère que ces travaux sont à la charge de son fils.

Pour garer sa voiture M. Michaux a acheté, en 2011, un garage situé à proximité de son appartement, dans une copropriété composée de deux immeubles. Des travaux de ravalement ayant été votés, le syndic lui demande de participer aux charges. Or il s'agit du ravalement de l'immeuble dans lequel il n'a pas son garage. Il considère qu'il n'a pas à payer et entend contester la décision de l'assemblée générale. De la même façon, un ami lui a dit qu'il n'avait pas à participer aux charges liées aux frais d'entretien de l'ascenseur, son garage n'étant pas desservi par celui-ci mais seulement accessible par la rampe d'accès des voitures et un escalier.

Au rez-de-chaussée de l'immeuble dans lequel il habite, s'est installé le restaurant « La Bella Pizza». M. Michaux se plaint des nuisances olfactives générées par ce commerce alors même que le règlement de copropriété, dans son article 4-II stipule « ...sont notamment exclus : tous établissements dangereux, bruyants ou insalubres». Il souhaiterait pouvoir y mettre fin.

Vous renseignerez et conseillerez utilement M. Michaux sur tous ces points.