



Entrave à une servitude de passage et conflits

Par Ana-30, le 19/05/2020 à 21:09

Bonjour,

J'ai acheté il y a moins d'un an un appartement situé au premier étage d'une maison en copropriété de deux propriétaires (le rez de chaussé est occupé par des locaux d'orthophonistes). Je n'ai pas de problème avec les co-propriétaires.

Pour accéder à mon appartement, je dois traverser le parking de mon voisin garagiste (installé depuis 2016), je dispose donc d'une servitude de passage et d'un droit de stationnement pour un véhicule personnel sur ce parking.

"Ce droit de passage s'exercera sur un chemin de quatre mètres de largeur. Ils auront également le droit de stationnement continu pour une voiture personnelle sur ladite parcelle".

J'ai rapidement constaté que mes relations avec mon voisin garagiste allaient être difficiles. Régulièrement, toutes les places de son parking étaient occupées (dont certaines avec des épaves, alors qu'il a une arrière-cours avec de la place) m'empêchant de ce fait de profiter de mon droit de stationnement.

Il m'a également reproché à plusieurs reprises que son parking était sale (mégos de cigarettes), au début je pensais qu'il m'accusait de salir son parking, je lui disais donc juste que ce n'était pas moi (non-fumeuse en plus!). Lors du confinement, j'ai trouvé un matin une touffe de mauvaise herbe (taille d'un bouquet) sur une marche des escaliers en descendant regarder mon courrier, je les aient remises sur son parking puisqu'elles n'étaient pas à moi. Il les a remises sur l'escaliers et je l'ai remise sur son parking (ce n'était pas très mature comme réaction je le sais). J'ai alors reçu une lettre manuscrite dans ma boîte au lettre m'indiquant que je devais nettoyer son parking sinon je perdrais la servitude.

Il m'a également fait de nombreux reproches, m'indiquant que je devais en urgence changer la gouttière car l'eau coule sur son terrain et que cela détruit son crépis (qui était déjà abimé avant qu'il achète) et que je dois changer mes canalisations car elles se bouchent "tout les jours et que c'est lui qui les nettoient" alors qu'elles se sont bouchées une seule fois et que le plombier que j'ai appelé m'a dit qu'elles étaient anciennes mais encore fonctionnelles.

De plus, il s'adresse systématiquement à moi alors que ces problèmes concerne la copropriété non ? (j'en ai informé les copropriétaire qui sont d'accord pour payer la moitié des

frais). Ca doit être plus facile crier sur une petite jeune que sur un homme.

Recemment, alors que j'avais garé ma voiture sur le parking la veille, il est venu tambouriner sur mon volet (alors que j'ai une sonnette) et, le temps que je sorte, il était en train de déplacer ma voiture (avec son matériel de garagiste) pour la mettre sur le trottoir d'en face. Choquée, je n'ai pas pensé à filmer ou prendre des photos. Lors que je suis sortie, il m'a dit violemment que j'avais perdu le droit de stationnement puisque je n'avais pas nettoyé son parking et que la prochaine fois que ma voiture sera sur son terrain, il appellera la fourriere.

Sur les conseils de mon assurance juridique, j'ai réalisé un courrier de mise en demeure (accompagné qu'une copie de l'acte notarié stipulant la servitude ainsi que de l'ordonnance de refere qui le condamnait a cesser toute entrave à la servitude de l'ancien propriétaire). J'ai également réalisé une main courante concernant le déplacement de ma voiture.

Après cela, j'ai de nouveau garé ma voiture sur son parking en y accrochant un mot précisant la situation (il n'a pas le droit de retirer unilatéralement une servitude, j'ai réalisé une main courante car le déplacement de ma voiture était illegal, s'il appelle la fourriere il engagera sa responsabilité contractuelle et qui si il a des documents disant que je dois nettoyer, merci de me les transmettre).

Il a vu le mot lundi (nous avons entendu des exclamations) mais il n'est pas venu me voir et ne nous a pas interpellé quand moi-même ou mon ami sommes sortis. On a naïvement pensé que le message l'avait refroidi.

Mais aujourd'hui, je l'ai vu tourner autour de ma voiture (avec le mot) et prendre des photos avec une personne qui portait un dossier. Quand nous sommes sorti demander ce qu'il se passait, il n'a pas voulu nous répondre et nous a dit "vous verrez plus tard". La personne tenant le dossier a refusé de se présenter.

J'avoue avoir un peu peur... je ne sais pas qui était cette seconde personne (son avocat ?, un huissier ? son assureur pour la gouttière ?)

Est-ce que vous pensez que j'ai mal agis quelque part ?

Avez-vous des conseils?

Merci d'avance