



Action en référé

Par Jayleo

Bonjour,
Voilà je vous explique mon problème , en espérant obtenir des avis sur la suite

J'étais propriétaire d'une maison sur laquelle s'exerçait une servitude de passage, pour laquelle j'avais le fond dominant, la servitude m'était donc accordée.

Le propriétaire du bien m'accordant la servitude m'annonce que mes constructions, en l'occurrence un muret longeant mon garage, est construit sur une parcelle lui appartenant et me demande de le démolir.
De plus, il me transmet une facture d'entretiens de la servitude sur laquelle des frais d'entretiens de ses parcelles, hors servitude, sont comptabilisés et réalisées, et me demande de payer la moitié de la facture.

Sur le point du muret, nous décidons de faire réaliser un bornage pour en avoir le cœur net, ce bornage révèle en effet que sur un mètre cinquante le muret , mord sur sa parcelle. Cette opération a été réalisées en octobre 2022.

Le même mois ma maison est en vente et trouve un acheteur, le comprîmes est signé et la vente a lieu le 10 février 2023.

Entre temps un échange de courrier recommandés a lieu en le propriétaire voisin et moi, celui ci renouvelle la demande de démolition du muret et la prise en charge pour moitié de ses frais d'entretiens

Ma réponse consiste à lui demander de revoir ses frais, d'autant que l'acte de servitude lui impose de me transmettre avant réalisation le devis pour acceptation ce qu'il n'a jamais fais.

Je reste sans réponse à ce courrier

Le 10 avril 2023, je reçois par huissier une assignation en référé me demandant la démolition du muret , le paiement des sommes au titre des entretiens de la servitude, sérieusement revues à la baisse en temps, et la prise en charge des dépends et frais irrepetibles.

Il est également précisé qu'il m'a envoyé une lettre recommandée, malgré une redirection postale je n'ai jamais rien reçu.

J'ai dû constituer avocat mais j'ai des doutes sur l'issue finale de l'affaire.
Qu'en pensez vous?

Par isernon

bonjour,

si votre muret empiète sur le terrain du voisin, la requête démolition de votre voisin est justifiée.

article 698 du code civil :

Ces ouvrages sont à ses frais, et non à ceux du propriétaire du fonds assujetti, à moins que le titre d'établissement de la servitude ne dise le contraire.

que prévoit votre titre de servitude de droit de passage sur l'entretien du droit de passage ?

Salutations

Par Jayleo

La démolition n'est malheureusement plus de mon ressort puisque le bien a été vendu avant sa demande en référé, j'ai contacté les nouveaux propriétaires qui ont depuis fait le nécessaire. Ils étaient naturellement au courant de la situation.

Cette première demande me semble donc irrecevable non?

Concernant la servitude, le voisin a mis en place un contrat d'entretiens sans m'avertir, selon l'acte de servitude, il peut mettre en place ce genre de choses, mais il doit m'avertir avant pour acceptation, ce qui n'a jamais été fait. De plus, les sommes demandées et reprises sur la facture ne comprennent pas uniquement l'entretiens de la servitude mais également l'entretiens de son jardin propre. Les sommes demandées d'appliqués sur l'ensemble de l'entretiens et non seulement sur la servitude, ce que j'ai systématiquement contesté