



Servitude de passage vente et voisin problématique...

Par jeru, le 03/09/2016 à 05:48

bonjour voici mon probleme: j'ai acheté une maison il y a 10 ans; une maison mitoyenne avec un jardin sur l'arrière identique à la maison voisine qui a aussi un jardin identique. Une servitude existait lors de l'achat, c'était un droit de brouettage permettant aux voisins d'accéder a son jardin en passant par mon terrain (qui a un accès direct sur rue, avec porte de service) et donc de lui éviter de passer dans sa maison avec des végétaux etc...Le propriétaire voisin a toujours mis sa maison (mitoyenne de la mienne) en location; bien que n'ayant jamais utilisé ce droit de brouettage (qui figure dans l'acte notarié) et que les locataires successifs n'ont jamais profité de ce droit, il m'a réclamé une clef et la jouissance de cet accès qu'il considérait être un droit de passage quand bon lui semble, ce que j'ai refusé.

J'ai donc été attaqué au tribunal administratif pour qu'il bénéficie de son "droit", que ce passage soit élargi par la destruction d'un bâtiment annexe construit avant mon acquisition et surtout la destruction de l'extension de ma maison (réalisé par moi même).

J'ai perdu car d'anciens locataires ont témoigné avoir utilisé cette servitude il y a 20 ans (moins de 30 donc) , j'ai payé 3000€ de dommages et intérêts, réduit mon bâtiment annexe pour élargir le passage, j' ai remis une clef a ce propriétaire plaignant, j'ai du installer une porte entre les deux jardins mitoyens; cependant le TA a spécifié que le passage devait bénéficier aux locataires qui résident et non à ce propriétaire et que l'accès devait être préalablement demandé si besoin d'utilisation. En outre l'urbanisme est venu constater à ma demande que les travaux ont été faits dans règles, le T.A a été averti que tout cela s'est fait en temps et en heures. Heureusement, l'extension de la maison n'a pas eu a être supprimée.

J'ai depuis quitté cette maison pour vivre à 700 Km, une agence a trouvé un acheteur qui a signé le compromis de vente il y a 2 mois, acheteur qui connait l'existence de la servitude et la décision du tribunal administratif. Mais hier, l'avocat qui m'avait défendu m'a informé par courrier que ce voisin pénible m'attaquait à nouveau au tribunal administratif pour que je supprime une terrasse en béton de 30 cm de haut qui empiète sur le passage et empêche de circuler librement avec une brouette ou à pied! Je précise que cette terrasse-dalle en béton existait avant la première plainte et surtout qu'elle stabilise l'extension de ma maison, construite dessus. il me réclame des dommages et intérêts et des indemnités -jours d'astreinte ! Que faire et surtout que craindre? peut il empêcher la vente? y a t il un risque que je perde au TA ? sachant que je n'aurais pas le moyens d'effectuer des travaux ni de payer quoi que ce soit car j'ai acquis un autre bien en prêt relai.