



Immobilier droit d'échelle

Par FABRICE

Bonjour

En 2004 nous avons acheté un immeuble qui a été divisé en copropriété officiellement le jour de l'achat.

L'immeuble est donc la propriété de 4 personnes.

Cet immeuble se trouve en centre ville.

Une façade donnant sur la rue, une sur une cour.

Le propriétaire vendeur de l'immeuble était également propriétaire de la cour et d'un immeuble à l'arrière.

La division de la parcelle fait que notre immeuble à l'arrière se trouve au ras de la limite de propriété.

Au départ il nous vendait la cour mais face à des frais de cadastre importants s'est rétracté mais le notaire n'a pas pensé à un ravalement futur.

Notre sous sol disposait d'un petit escalier amenant à la cour mais le vendeur a demandé que l'immeuble n'ait plus d'accès à celle-ci. Il nous proposait "verbalement" de passer par le garage de son immeuble à l'arrière pour accéder à l'immeuble.

De plus nous disposons d'une servitude sur une canalisation d'eau usée datant de la construction de l'immeuble car elle passe par la cour et le garage à l'arrière. Cette servitude est écrite sur le permis de construire.

En 2020 il a vendu l'immeuble avec le garage. Un notaire nous a appelé pour faire noter moyennant finance quelques choses dans l'acte (je me souviens plus si cela concernait que la canalisation).

Le nouveau propriétaire a apparemment changé d'usage son garage et a mis une pergola dans la cour fixée à son mur et collant le notre.

Résultat nous avons ses écoulements pluviaux sur notre crépis.

La police Municipale sur décision de l'urbanisme a fait constater ce jour l'infraction. Il doit régulariser mais nous ne le souhaitons pas.

Aussi que pouvons-nous faire sur la pergola, s'appropriant notre mur et sur le droit d'échelle ?

Merci de vos réponses

Dans l'acte de vente au paragraphe servitude il est noté déclaration du vendeur : le vendeur déclare qu'il n'a créé, ni laissé créer aucune servitude sur l'IMMEUBLE vendu et qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Par son découpage parcellaire au cadastre il a créé une servitude pour accéder par l'arrière à la façade. Aussi pour moi elle existe du fait de la configuration.

Merci