



La servitude non apparente d'un bien immobilier et l'éventuelle résolution de sa vente

Commentaire article publié le 19/09/2022, vu 794 fois, Auteur : [Jérôme CHAMBRON, BAC+4 en Droit acquis en 2000 à l'Université Grenoble Alpes ou UGA](#)

La servitude non apparente d'un bien immobilier et l'éventuelle résolution de sa vente : l'article 1638 du Code civil

Pour aller du général au particulier, voici une **classification des servitudes** :

<https://aurelienbamde.com/2020/04/11/la-classification-des-servitudes/>

Code civil, dila, légifrance :

Article 1638

Version en vigueur depuis le 16 mars 1804

Création Loi 1804-03-06 promulguée le 16 mars 1804

Si l'héritage vendu se trouve grevé, sans qu'il en ait été fait de déclaration, de **servitudes non apparentes**, et qu'elles soient de telle importance qu'il y ait lieu de présumer que l'acquéreur n'aurait pas acheté s'il en avait été instruit, il peut demander la résiliation du contrat, si mieux il n'aime se contenter d'une indemnité.

Source à jour :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000006441888

"L'analyse des **servitudes** est donc un préalable incontournable à la mise en commercialisation d'un bien puisqu'un défaut d'information pourra soit entrainer la caducité d'un compromis soit la résiliation d'une vente authentique, deux hypothèses entraînant l'absence de rémunération de l'agent immobilier, ce qui ne peut qu'inciter le

professionnel à une vigilance accrue."

Source :

<https://www.village-justice.com/articles/gestion-des-servitudes-par-agent-immobilier-lors-une-transaction-immobiliere,33297.html>

DOCTRINE :

<https://www.lettreseaux.com/P-184-453-A1-vente-immobiliere-servitude-non-apparente-non-declaree-cass-civ-3eme,-27-fevrier-2013,-pourvoi-n-11-28-783.html>

<https://actu.dalloz-etudiant.fr/a-la-une/article/condamnation-pour-trouble-du-voisinage-exclusion-du-droit-a-la-garantie-deviction/h/adfa7432cb5b9a8008c0351b9274a781.html>

<https://www.lbvs-avocats.fr/images/revue-bleue/3-servitude-oct-02.pdf>

<https://www.rebufat-avocats.com/fr/cas-clients/achat-de-bien-immobilier-et-servitude/>

JURISPRUDENCE :

https://juricaf.org/recherche/%22Code+civil%22+%22article+1638%22/facet_pays%3AFrance?tri=D

<https://www.dictionnaire-juridique.com/jurisprudence/2013-02-27-Cass-civ-3-27-fevrier-2013-11-28783.php>