



servitude imposée achat d un terrain

Par **lisa30390**, le **02/11/2020** à **11:13**

Bonjour

Suite à un projet immobilier, la promesse de vente pour l'achat d'un terrain et construction a été signée en mars 2020, aucune servitude n'était alors indiquée sur la promesse de vente il est bien indiqué libre de toute servitude, et oh surprise le jour de l'achat le vendredi 30/10/2020, on nous demande de créer une servitude en sous sol et aérienne de 2 mètres non clos sur toute la parcelle du terrain donc avec pour conséquence le recul des clôtures et la diminution notable de la surface du terrain dont nous aurons la jouissance réelle, le promoteur immobilier ne nous a jamais tenu informé quels sont nos recours contre ce promoteur ?

Merci pour vos réponses

Par **beatles**, le **02/11/2020** à **12:22**

Bonjour,

Si je comprends bien votre projet immobilier, qui concernerait une division, serait un lotissement.

Normalement il doit exister un cahier des charges qui prévoit les servitudes.

Vous l'a-t-on communiqué ; sinon il y a dol (voir la définition si besoin est).

Vous avez acquis la propriété d'un terrain (acte de vente) et non pas la simple jouissance (usage par acte de location) car cela signifierait que votre terrain serait une partie commune et qu'il serait grevé d'une servitude alors que l'article 6-1-A de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

[quote]Aucune servitude ne peut être établie sur une partie commune au profit d'un lot.[/quote]
En revanche une servitude peut être établie sur une partie privative (Cour de cassation ; 30 juin 2004 ; pourvoi n° 03-11562).

Article 2 loi n° 65-557 :

[quote]

Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire.

[/quote]
Cdt.

Par **lisa30390**, le **02/11/2020** à **15:14**

Bonjour

je vous remercie pour votre reponse, je vais demande pour le cahier des charges car je ne suis pas au courant de l existence de celui ci ce n est pas la partie commune qui est touchee par cette servitude imposée mais les terrains prives ou sont edifiees les maisons individuelles apparemment cette servitude est à créer et les travaux ont ete engages buses canalisations regard ect sans que l on soit au courant et tous les terrains sont touches, nous refusons de signer une telle servitude quel recours ?

Par **beatles**, le **03/11/2020** à **09:31**

Si j'ai fait état de partie commune c'est parce que nombres de notaires rédigent des actes de vente dans lesquels ils indiquent que vous avez la jouissance privative et exclusive d'une parcelle de x m² sur laquelle est édiée la maison, et que la totalité du sol est une partie commune, y compris les terrains privatifs.

Ce qui est faux si l'on lit avec attention la législation concernant les lotissements aussi loin que possible ; pour ma part je suis remonté jusqu'en 1931 et il n'existe aucune ambiguïté : une opération de lotissement consiste à diviser un terrain en plusieurs parcelles (lots) dans le but de construire par ventes ou locations et différents articles précisent que cela se fait par acte de vente ou de location.

Donc si vous possédez un acte de vente vous avez acquis la totalité de votre lot (bâti ou non) en pleine propriété et non pas en simple jouissance (usage).

Il suffit de consulter le Code civil (articles 543, 544, 551, 552, 578, 627).

Après cette lecture instructive vous pourrez constater que vous n'avez pas acquis un simple jouissance tel qu'un droit d'usufruit ou un droit d'usage ou d'habitation.

Par **lisa30390**, le **03/11/2020** à **09:35**

bonjour

ma question concernait une servitude imposée dont nous n avons pas connaissance lors de la promesse de vente du terrain.....

Par **beatles**, le **03/11/2020** à **10:04**

Je vous ai déjà répondu que ce serait un dol et je vous invite à prendre connaissance de sa définition en tapant DOL dans le moteur de recherche (<https://www.dictionnaire-juridique.com/definition/dol.php>).