



## Problème potentielle servitude

Par **G0nitte**, le **23/10/2024** à **18:20**

Bonjour à tous,

Nous sommes les récents acquéreurs d'une propriété et nos futurs voisins nous ont informés de l'existence d'une servitude de hauteur qu'ils estiment devoir être respectée pour notre bâtiment. Ils nous menacent même de poursuites si nous ne la respectons pas. Cependant, après examen des documents en notre possession, il semble que cette servitude ne s'applique qu'à une personne spécifique, mentionnée dans ces documents. Sachant qu'il est stipulé que c'est une "Convention particulière" ou "Condition particulière".

Afin de clarifier la situation, nous aimerions savoir si, selon vous, cette servitude de hauteur s'applique à nous en tant que nouveaux propriétaires, ou si elle est effectivement limitée à la personne mentionnée dans les documents.

Merci pour vos éclaircissements sur ce point.

### Document A :

<https://www.b-au-carre.fr/web/image/4006-edaddd04/Capture%20d' cran%202024-10-23%20 %2017.39.27.png>

<https://www.b-au-carre.fr/web/image/4005-e2517048/Capture%20d' cran%202024-10-23%20 %2017.39.37.png>

### Document B :

<https://www.b-au-carre.fr/web/image/4008-37ae5673/Capture%20d' cran%202024-10-23%20 %2017.38.58.png>

<https://www.b-au-carre.fr/web/image/4007-c27c0071/Capture%20d' cran%202024-10-23%20 %2017.39.07.png>

Par **youris**, le 23/10/2024 à 18:43

bonjour,

en principe une servitude est établie entre deux fonds (parcelles) , un dominant et un servant et non entre 2 personnes.

je vous conseille de consulter votre notaire qui vérifiera la présence ou pas de servitude.

salutations

Par **youris**, le 23/10/2024 à 19:16

il ne faut pas copier le lien complet, il faut enlever une partie du début et une partie de la fin.

Par **Karpov11**, le 23/10/2024 à 19:22

Bonjour,

Et j'ajoute à ce qui a été écrit que les servitudes sont, en règle générale, perpétuelles et s'appliquent, comme précisé plus haut, à des fonds et non à des propriétaires.

Pour info, je vous cite un extrait de l'article 689 du Code civil:

*"Les servitudes non apparentes sont celles qui n'ont pas de signe extérieur de leur existence, comme, par exemple, la prohibition de bâtir sur un fonds, ou de ne bâtir qu'à une hauteur déterminée".*

Cordialement

Par **G0nitte**, le 23/10/2024 à 21:07

Je suis désolé mais je n'arrive pas à mettre les liens de la bonne façon, pendant l'édition, cela s'affiche bien mais lorsque que je publie, le message ne s'affiche pas correctement.

Par **G0nitte**, le 23/10/2024 à 21:09

Merci Youris pour votre réponse, nous avons demandé à notre notaire et il nous dit que ce n'est pas une servitude. Cependant, il mentionne bien que ce n'est qu'une interprétation de sa part et que la seule façon d'être sûr, c'est d'avoir l'avis d'un juge.

Par **G0nitte**, le **23/10/2024** à **21:14**

Merci Karpov11 pour votre réponse, je ne suis pas sûr de comprendre votre message. Cela veut dire que la potentielle servitude qui est inscrite dans ces textes serait une servitude non apparentes ?

De plus, comment pouvons-nous savoir si cette potentielle servitude est perpétuelle ?

Cordialement.

Par **Karpov11**, le **24/10/2024** à **06:46**

Bonjour,

Je vous citais cet article juste à titre d'information: oui c'est une servitude non apparente.

La servitude est perpétuelle à moins qu'elle n'ait pas été utilisée pendant 30 ans.

Article 706 du Code civil:

*"La servitude est éteinte par le non-usage pendant trente ans"*

Cordialement

Par **G0nitte**, le **24/10/2024** à **09:20**

D'accord mais dans notre cas le bâtiment n'a pas été habité depuis plus de 30 ans, et le bâtiment n'a pas été modifié depuis 1956. Cependant cela n'était pas la servitude ? Dans quel cas cette servitude serait éteinte ?

De plus, nous avons une autre question ;

Est-il possible de lancer une procédure auprès d'un juge pour statuer sur le fait que c'est une servitude ou non ? Et si oui combien de temps cela prend ?

Merci par avance.

Par **Karpov11**, le **24/10/2024** à **10:03**

Rebonjour,

Extrait de l'article 691 du Code civil:

***"Les servitudes continues non apparentes, et les servitudes discontinues apparentes ou non apparentes, ne peuvent s'établir que par titres".***

Il faut retrouver le titre établissant la servitude: peut être aux archives départementales ?

Si vous ne trouvez pas ce titre, alors, en tant que fonds servant, votre acte de vente doit faire référence au titre qui a établi la servitude (il me semble que les tribunaux sont très sourcilleux sur ce dernier point), et servirait de titre recongnitif (article 695 du Code civil).

Selon moi, le fait que le bâtiment ait été habité ou non, ne change rien à l'existence de la servitude en revanche si, par exemple, ce bâtiment avait été démoli en 1960 et qu'une nouvelle construction avait vu le jour qu'à partir de 1990, la servitude s'éteignait

Cordialement

Par **beatles**, le **24/10/2024** à **15:56**

Bonjour,

Vos liens sont bien opérants ; il suffit de les sélectionner, clic droit et ouvrir le lien.

Dans le lien A n° 1 il est question d'une servitude d'urbanisme d'utilité publique administrative.

L'acte ne fait que rappeler cette servitude.

Problème s'il y a serait avec la Commune et je pense qu'il serait bon, avec les documents que vous possédez, de prendre rendez-vous avec le service d'urbanisme de la ville.

Mais que le notaire botte en touche me sidère.

Cdt.

Par **G0nitte**, le **27/10/2024** à **19:46**

Bonjour Beatles,

Nous avons plusieurs rendez-vous avec le service urbanisme et même le premier adjoint responsable de l'urbanisme et ils n'ont vu aucune servitude d'utilité publique administrative sur ces documents.

Pouvez-vous nous en dire plus ?

Bonne journée.

Par **beatles**, le **27/10/2024** à **23:21**

Dans le premier document A il est écrit :

[quote]SERVITUDES URBANISME I/ Dans un acte contenant les statuts de la société (barre noire) établie sous seings privés à Paris le dix octobre mil neuf cent quarante sept déposé au rang des minutes de Me (barre noire) notaire soussigné le seize octobre mil neuf cent quarante sept, transcrit au bureau des hypothèques de Fontainebleau le vingt deux novembre mil neuf cent quarante sept, etc...[/quote]

Donc la moindre des choses serait d'aller voir au SPF de Fontainebleau et d'éclaircir la situation avec vos voisins.

Dixit Karpov11 :

[quote]Si vous ne retrouvez pas ce titre, alors, en tant que fonds servant, votre acte de vente doit faire référence au titre qui a établi la servitude (il me semble que les tribunaux sont très sourcilieux sur ce dernier point), et servirait de titre recongnitif (article 695 du Code civil)[/quote]

Article 695 du Code civil :

[quote]Le titre constitutif de la servitude, à l'égard de celles qui ne peuvent s'acquérir par la prescription, ne peut être remplacé que par un titre récongnitif de la servitude, et émané du propriétaire du fonds asservi.[/quote]

Article 1380 du Code civil :

[quote]

L'acte récongnitif ne dispense pas de la présentation du titre original sauf si sa teneur y est spécialement relatée.

Ce qu'il contient de plus ou de différent par rapport au titre original n'a pas d'effet.

[/quote]

Par **Karpov11**, le **28/10/2024** à **06:42**

Rebonjour,

Je vous lis: "*D'accord mais dans notre cas le bâtiment n'a pas été habité depuis plus de 30 ans, et le bâtiment n'a pas été modifié depuis 1956.*"

Le bâtiment date probablement d'avant le 1er janvier 1956: c'est donc aux archives départementales qu'il faut chercher le titre.

Cordialement

Par **beatles**, le **28/10/2024** à **08:57**

Suite de l'extrait du premier document A :

[quote]

... contenant notamment apport par Madame (barre noire) de divers immeubles sis à (barre noire) dont le terrain de la villa (barre noire), présentement vendue a été détachée, il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit, etc...

[/quote]

Donc au vu de l'article 1380 du Code civil il n'y aurait pas besoin de l'acte original ; sa recherche servirait simplement à « convaincre » GOnitte.

Par **Karpov11**, le **28/10/2024** à **13:36**

Rebonjour,

Vous pouvez aussi demander au Service de la Publicité Foncière (SPF) de votre département, pour une somme modique, sans avoir **aucun justificatif à fournir**, l'acte de vente de votre voisin: vous verrez bien ce qui y est écrit: pour ce faire, il y a un imprimé Cerfa à remplir que vous trouverez sur Internet.

Cordialement