



La servitude sur mon terrain doit être modifiée mais par qui ?

Par **dudub83**, le **13/02/2012** à **17:52**

Bonjour, nous avons acheté un terrain le 07/11 et faisons construire une maison depuis 10/11 sur ce même terrain. Sur l'acte notarié du terrain figure un paragraphe disant que la servitude pour le voisin doit faire 4m de large. Le constructeur nous a proposé un projet et a déposé un permis de construire où une partie de la servitude est dans le vide (et donc ne fait pas tout le temps 4m de large); cependant le permis a été accordé et les travaux commencés (la maison est hors d'air et cloisons (75%)) et l'implantation de la maison respecte le permis de construire (le coin de la maison est à 1m de cette servitude); le voisin exige que la servitude face 4m comme stipulé dans l'acte notarié. Qui est responsable ? Qui doit construire le mur de soutènement pour que la servitude face 4m de large ?, nous ?, le constructeur qui a déposé le projet et le permis ?, la mairie qui a accepté le projet ? y-a-t'il un risque de non-conformité ? le terrain fait parti d'une division parcellaire. Je vous remercie par avance de votre réponse. Cordialement.

Par **amajuris**, le **13/02/2012** à **19:55**

Bonjour, vous deviez respecter la servitude de passage que vous devez à votre voisin. La délivrance du permis de construire est toujours délivré sous réserve du droit des tiers. La mairie est hors de cause car le litige est avec votre voisin; la conformité est par rapport au permis de construire accordé. Votre constructeur va vous dire qu'il n'est pas concerné par ce droit de passage s'il en avait connaissance. Votre voisin ne connaît que vous donc il recherchera votre responsabilité d'abord, donc il vous appartient de faire en sorte que votre voisin puisse utiliser son droit de passage, donc à financer les travaux, quitte à vous retourner contre votre

constructeur ensuite sans garantie de succès.
juste une question, vous n'aviez pas vu sur le plan d'implantation que vous ne respectiez pas l'assiette de la servitude.

Par **alterego**, le **13/02/2012 à 21:59**

Bonjour,
Propriétaire du fonds servant, vous étiez et êtes tenu d'observer une attitude purement passive en ne faisant rien qui tende à diminuer l'usage de la servitude ou à la rendre plus incommode (Art. 701 du Code Civil).
C'est le propriétaire du fonds servant qui est responsable à l'égard du propriétaire du fonds dominant de toute entrave à l'exercice de la servitude de passage, apportée par lui-même ou par toute personne occupant de son chef le fonds servant.
le terrain fait parti d'une division parcellaire dont il semblerait que le constructeur n'ait pas été informé ou n'en ait délibérément pas tenu compte.
Si vous tenez le constructeur pour responsable, vous pourrez engager une action contre lui.
Le propriétaire du fonds dominant ne le connaît pas et doit être remis dans son droit.
Cordialement
[citation] **Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit** [/citation]

Par **dudub83**, le **14/02/2012 à 08:54**

merci pour vos réponses,
je suis entièrement d'accord sur le fait que je dois 4m pour le voisin.
néanmoins ayant signé le compromis de vente du terrain valant division parcellaire le 03/11 (à ce moment là nous n'avions pas "vu" l'annexe précisant l'emplacement exacte de cette servitude mais seulement signé du papier disant que nous devions 4m);
ensuite début 04/11 nous avons signé chez le même constructeur que le voisin (division parcellaire) qui nous a présenté un projet avec cette servitude dont une partie était dans le vide;
ensuite un permis modificatif a été déposé par ce constructeur et a été accepté (tous avec cette servitude) en 06/11;
fin 07/11 nous avons signé acte notarié (tous sans voir de plan);
et 10/11 début des travaux.
donc (pour moi) le constructeur a vendu et déposé un permis en connaissant normalement le dossier étant donné qu'il a construit la maison du voisin, mais a aucun moment n'a précisé que le permis déposé et accepté était sur la servitude et que nous allions être obligés de construire un mur de soutènement.
est-ce que la maison peut-être détruite ? qui peut l'exiger ? qui serait responsable du coût de la reconstruction ? nous ? le constructeur ?
est-ce que le constructeur n'a pas une part de responsabilité dans la construction du mur de soutènement ?
merci pour votre aide

Par **alterego**, le **14/02/2012 à 10:32**

Bonjour,
(...) "le voisin exige que la servitude face 4m **comme stipulé dans l'acte notarié**"
Le constructeur savait, il n'en demeure pas moins qu'au terme de l'acte notarié vous ne pouviez pas ignorer que le fonds voisin s'était vu accorder un droit de passage de 4m, ce que d'ailleurs vous ne contestez pas.
A défaut d'accord avec le voisin, il sera en droit d'engager une action contre vous et vous contre le constructeur. Vous devriez mettre le constructeur face à ses responsabilités sans attendre que votre voisin n'engage une procédure.
L'article 701 du Code Civil précise que le propriétaire du fonds débiteur de

la servitude ne peut rien faire qui tende à en diminuer l'usage, ou à le rendre plus incommode.
Ainsi, il ne peut changer l'état des lieux, ni transporter l'exercice de la servitude dans un endroit différent de celui où elle a été primitivement assignée.
Mais cependant, [s]i cette assignation primitive était devenue plus onéreuse au propriétaire du fonds assujéti[s], ou si elle l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits, et celui-ci ne pourrait pas le refuser.
Les dispositions de l'alinéa 3 n'exigent donc pas que la modification ait lieu d'un commun accord.
A qui appartient "le vide" ?
Cordialement
[citation]Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit [/citation]

Par **dudub83**, le 14/02/2012 à 13:07

merci de nouveau pour votre réponse, les maisons et la servitude se trouvent en hauteur par rapport à une départementale située en limite de nos propriétés (la mienne et celle du voisin); ce vide correspond "à la pente" allant du terrain en haut jusqu'à la départementale en bas. je suis tout à fait d'accord sur les 4m pour le voisin (avec qui nous nous entendons); néanmoins je ne suis pas d'accord avec le constructeur qui dès le début était au courant de la servitude (vu que le voisin était propriétaire et avait fait construire sa maison par ce même constructeur) et qui dès le départ nous a proposé un projet et un permis de construire où la servitude avait une partie dans le "vide"; donc pour moi le constructeur a décalé de son propre chef cette servitude en connaissance de cause et a établi un permis de construire sans nous prévenir qu'un mur de soutènement devrait être construit en même temps que les travaux de la maison. Quels peuvent être mes arguments pour faire "pression" sur le constructeur ? Quelles sont mes solutions ? Quels sont les risques ?
merci encore

Par **dudub83**, le 14/02/2012 à 13:49

petite précision, la mairie m'a indiqué que vu que c'est le constructeur qui s'est chargé des différentes demandes, procédures, permis à notre place, c'était à lui de s'assurer que tout était en règle et donc que se serait lui le responsable. est-ce vrai ? pouvez-vous m'éclairer sur cette info ?
merci

Par **alterego**, le 14/02/2012 à 17:25

Une servitude est opposable à l'acquéreur de l'immeuble grevé si elle a été publiée, si son acte d'acquisition en fait mention, ou encore s'il en connaissait l'existence au moment de l'acquisition.
Vous avez eu connaissance de la servitude dont était grevée votre parcelle au moment de son acquisition, à la signature de l'acte chez le notaire, c'est à vous qu'elle est opposable.
Nous tournons en rond.
Constructeur définit l'ensemble des professionnels, participant à la conception ou à la réalisation d'un ouvrage immobilier et liés au maître de l'ouvrage par un contrat d'entreprise, les promoteurs et ceux qui prennent l'initiative de la construction pour vendre, après achèvement, ce qu'ils ont construit. Parmi tous ceux-ci quel est le vôtre ?
Votre constructeur est-il aussi celui du propriétaire de fonds dominant ?

ne s'agit pas de contester une éventuelle responsabilité du constructeur.
La mairie n'a pas tort. Tout constructeur assume, du fait de sa qualité, un ensemble de garanties et responsabilités légales vis à vis du maître ou de l'acquéreur de l'ouvrage au titre des dommages qui l'affectent.
De son côté le propriétaire du fonds dominant ne connaît que vous, propriétaire du fonds servant et n'a pas à connaître votre constructeur, il est en droit d'exiger que la servitude ne soit pas modifiée et d'être replacé dans la situation qui était la sienne avant.
Si erreur il y a du constructeur, elle est sur votre parcelle.
Cordialement

Par **dudub83**, le **14/02/2012 à 17:45**

re-merci,
pour résumer, mon voisin a acheté un terrain à Mr "X" et fait construire par un constructeur "Y"; nous avons acheté le terrain d'à côté à Mr "X" valant division parcellaire et avons fait construire par le même constructeur "Y" qui avait connaissance d'une servitude "Z"; dès le départ "Y" nous a proposé un projet et un permis avec une autre servitude "W"; hors actuellement la maison est sur la servitude "Z" et il faudrait soit détruire la maison de façon à la repositionner afin d'avoir la servitude "Z", mais à la charge de qui ? comment ? soit construire un mur de soutènement pour avoir la servitude "W" et ne pas avoir à déplacer la maison, mais à la charge de qui ?
quels sont les arguments en ma faveur ? et contre moi ?
que dois-je faire ?
merci

Par **alterego**, le **15/02/2012 à 00:50**

Je vous remercie, c'est bien ce à quoi je pensais. Toutefois une confirmation était nécessaire.
Au moment de la vente de la parcelle par Mr X vous connaissiez l'existence de la servitude dont elle était grevée, l'acte de vente en fait mention, elle vous est donc opposable (alinéa 1 de ma dernière réponse, selon un arrêt de la Cour de Cassation).
Le constructeur en avait peut-être connaissance, mais vous aussi. Il vous a **"proposé un projet et un permis avec une autre servitude"** et vous lui donner votre accord.
Si j'ai écrit précédemment que la mairie n'avait pas tort, c'est à regret que je dois écrire que votre responsabilité est aussi engagée que celle du constructeur.
Sous réserves, le fait que vous soyez profane pourrait jouer en votre faveur.
Le constructeur n'hésitera pas à soulever aussi votre responsabilité.
A moins d'un arrangement avec votre voisin ou d'une action sur la base de l'article 701 al.3 du Code Civil, il y a quelques soucis en vue.
Je ne saurais trop vous engager à vous rapprocher de votre avocat.
De toute manière si l'affaire doit être portée en justice, il vous en faudra un.
Cordialement
[citation] **Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit** [/citation]

Par **dudub83**, le **15/02/2012 à 10:10**

merci,
je suis d'accord avec vous.
mais je tiens à préciser qu'étant profane, le constructeur étant expert ne nous a jamais conseillé sur les risques du projet et du permis qui nous ont été proposés, et que certes, nous avions connaissance qu'il fallait une servitude de 4m sur notre terrain, mais vu qu'il y avait une servitude faisant 4m sur le projet, nous sommes dit que c'était

bon.rnactuellement un accord amiable est a l'etude,mais s'il s'avèrerait négatif,pensez-vs que la justice serait de mon coté ?rnmrci beaucoup pour toutes vos reponses,sincèrement.rncdt

Par amajuris, le 15/02/2012 à 12:13

bjr, rnje pense que dans toute affaire il peut y avoir plusieurs responsables. rnsi l'affaire ne pouvait se régler à l'amiable, et que vous preniez la voie judiciaire, votre voisin vous assignera vous en tant que propriétaire du fonds devant la servitude, que vous appeliez en garantie le constructeur ne concerne pas votre voisin. rnsincèrement je pense que devant un juge votre position sera fragile car quelques soient les arguments que vous avanciez (mise en cause du constructeur) vous devez en tant que propriétaire du fonds servant, ne pas entraver l'usage de la servitude que vous connaissiez. pour être clair la justice sera sans doute du côté de votre voisin qui a droit au respect de la servitude. rncdtrnen conclusion, vous avez intérêt à un accord amiable.

Par alterego, le 15/02/2012 à 13:01

Soyez assuré que je n'oublie pas que vous êtes profane et lui professionnel.

Pourriez-vous me préciser quel type de contrat vous avez signé avec le constructeur ? Vous a-t-il imposé des entrepreneurs ?

En cas d'échec d'une conciliation avec votre voisin, la justice ne devrait pas vous être favorable au motif qu' "une servitude est opposable à l'acquéreur de l'immeuble grevé si elle a été publiée, si son acte d'acquisition en fait mention, ou encore s'il en connaissait l'existence au moment de l'acquisition".

En revanche, elle devrait vous être favorable contre le constructeur. C'est un peu l'objet des mes deux questions.

Cordialement

[citation]**Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit**[/citation]