



Révision indemnité pour sortie de servitude non aedificandi

Par Dolval

Bonjour,

Je suis au conseil syndical d'une petite copropriété à côté de laquelle un projet immobilier prévoit la construction d'un immeuble dès la fin 2023.

Nous avons découvert une servitude non aedificandi à notre bénéfice qui se trouve sur le terrain d'à-côté. Cette servitude est établie dans un acte notarié des années 60. Cet acte fixe également les conditions de sortie de la servitude, moyennant une indemnité de 80000 francs (nouveaux) de l'époque.

Si l'on utilise le convertisseur de l'INSEE, cette somme correspond en euros de 2022 à plus de 120 000 euros (corrigés de l'inflation donc).

Le promoteur qui va construire à côté nous a contactés à ce sujet pour commencer des négociations afin de sortir de la servitude.

Peut-on réclamer que l'indemnité prévue dans les années 1960 soit corrigée de l'inflation, sachant qu'aucune clause de révision de la somme n'apparaît dans l'acte notarié ?

L'enjeu est important : l'indemnité varierait du simple au décuple...

Que disent la loi et la jurisprudence à ce sujet ?

Merci beaucoup de vos éclairages.

Cordialement.

Dolval.

Par isernon

bonjour,

il faut savoir si le syndicat des copropriétaires est d'accord pour la suppression de cette servitude.

il ne faudra pas se plaindre, ensuite, de la présence de cet immeuble.

ensuite, tout sera affaire de négociation entre le propriétaire du fonds servant (terrain voisin) et le syndicat des copropriétaires.

si le titre de servitude ne prévoit pas de révision de l'indemnité, le fonds servant va vouloir s'en tenir à cette somme.

salutations

Par Dolval

Je vous remercie Isernon pour votre réponse.

La servitude à notre avantage pourrait avoir un effet bloquant sur leur projet immobilier car la parcelle n'est pas grande. Le promoteur espère placer des studios à 12 000 Euros/m² (ville très recherchée). Dans ces conditions, le rapport de force pourrait être de notre côté...

Le conseil syndical se réunit bientôt pour en discuter.

Par Nihilscio

Bonjour,

L'acte étant très ancien, se pose le problème de l'interprétation qu'il faut lui donner.

Je dirais que l'indemnité de 80 000 F correspond au prix du foncier de l'époque. Si le terrain affecté par la servitude avait une valeur V-1960, et qu'il a maintenant une valeur V-2023, il faudrait à mon sens multiplier les 80 000 F par $V-2023/V-1960$. Mais il y aurait lieu de consulter un expert immobilier.

L'abandon de la servitude serait un acte d'aliénation immobilière qui se déciderait en assemblée générale à la majorité de l'article 26, éventuellement 26-1, de la loi du 10 juillet 1965. A défaut d'accord entre le voisin et votre copropriété validé par l'assemblée générale à cette majorité, le voisin devrait saisir le juge judiciaire.