



Servitude de vue - modalités et renseignements

Par Visiteur

Bonjour,
un terrain agricole attenant à un terrain constructible (ces 2 terrains formant un lot) est vendu devant ma maison. Depuis ma maison j'ai une vue imprenable sur la chaîne des Pyrénées que je ne voudrai pas perdre. Le bois en dessous de ce terrain constitue une ligne naturelle. Seule la parcelle agricole se situe devant ma maison et a une certaine pente. Pour préserver cette vue qui donne une valeur à ma propriété, je ne voudrai pas que le futur voisin plante une haie style peupliers (par exemple) ou des arbres épars qui me coupe la vue actuelle. Puis-je avoir recours à une servitude de vue (avec des mesures précises) comme on me l'a conseillé ?
Merci par avance

Par Visiteur

Chère madame,

Bonjour,
un terrain agricole attenant à un terrain constructible (ces 2 terrains formant un lot) est vendu devant ma maison. Depuis ma maison j'ai une vue imprenable sur la chaîne des Pyrénées que je ne voudrai pas perdre. Le bois en dessous de ce terrain constitue une ligne naturelle. Seule la parcelle agricole se situe devant ma maison et a une certaine pente. Pour préserver cette vue qui donne une valeur à ma propriété, je ne voudrai pas que le futur voisin plante une haie style peupliers (par exemple) ou des arbres épars qui me coupe la vue actuelle. Puis-je avoir recours à une servitude de vue (avec des mesures précises) comme on me l'a conseillé ?

Non, il ne s'agit pas en fait d'une servitude de vue mais d'une servitude non aedificandi. Une telle servitude a pour effet d'empêcher un voisin d'édifier, dans les limites prévues dans la servitude, une construction ou des plantations.

Une telle servitude doit être acceptée par le voisin, être rémunérée et doit enfin être établie par un notaire. S'agissant du prix à payer, la loi ne fixe aucun chiffre et dépend de l'ampleur de la zone sur laquelle va s'édifier la servitude. Elle doit être négociée avec le voisin en question.

Très cordialement.

Par Visiteur

Bonjour,

merci de votre réponse.

Je n'avais pas compris que les plantations s'intégraient dans le non aedificandi. Maintenant ce n'est pas gagné pour moi de l'obtenir. J'ai lu effectivement qu'il faut définir précisément les éléments s'appliquant à cette servitude.

Ce matin l'expert géomètre a fait les mesures de nos parcelles respectives (acheteur présent). Sachant que cet achat de terrain n'est permis que parce que j'échange un long chemin privé (sans servitude de passage existant) contre une bande de terrain devant chez moi (plus autre surface ne concernant pas cette personne de part et d'autre). J'habite au bout de ce chemin. J'obtiens la surface que je voulais devant (moins mal).

J'ai parlé et reparlé de vue et d'aedificandi mais le futur voisin (géomètre lui-même) m'en dissuade. Par votre réponse, je ne parle donc plus de vue, reste l'aedificandi ! Car reste pour moi la crainte et l'envie de protéger mon bien à l'avenir. Avenir qui pourrait être une extension de la carte communale.

Même si l'acheteur actuel m'affirme avoir choisi pour une qualité de vie déjà existante. Qu'une relation de bon voisinage est une base. Que je peux avoir recours si vraiment il n'y avait pas respect mutuel. Que pour modifier une carte communale, il y aurait à nouveau enquête publique.

Quel poids a un particulier face à des élus locaux, à l'équipement, l'urbanisme ? au vu des dires, des renseignements que j'ai pu obtenir jusque là. Une parole ne vaut pas grand chose dans ses situations.

Je sais mon erreur, cela aurait été moins compliqué si j'avais plus prêté attention à cette nouvelle carte communale, et son enquête publique. Le plus simple alors aurait été de négocier cette parcelle agricole contre mon chemin (qui permet plusieurs lots constructibles à certains de mes voisins !).

Seul point positif : j'échange plus en surface avec mon voisin (vendeur) que ne me le négociait le maire en personne.

Autre question : est 'il vrai qu'une carte communale ne peut être modifiée ou étendue que si l'ensemble des lots à bâtir sur la commune (45-50 à ce jour) auront été vendus (ou construits)? ou est ce vrai par zone plutôt ?

je vous remercie à nouveau par avance.

Cordialement

Par Visiteur

Chère madame,

J'ai parlé et reparlé de vue et d'aedificandi mais le futur voisin (géomètre lui même) m'en dissuade.
Par votre réponse, je ne parle donc plus de vue, reste l'aedificandi !

Disons que la servitude de vue porte mal son nom. Cela ne désigne pas le cas où "un fonds ne doit pas empêcher un autre fonds d'avoir une vue" mais au contraire le cas où "un fonds va devoir supporter la vue sur son fonds par le voisin".

Même si l'acheteur actuel m'affirme avoir choisi pour une qualité de vie déjà existante. Qu'une relation de bon voisinage est une base. Que je peux avoir recours si vraiment il n'y avait pas respect mutuel. Que pour modifier une carte communale, il y aurait à nouveau enquête publique.

Quel poids a un particulier face à des élus locaux, à l'équipement, l'urbanisme ?

Pourquoi les pouvoirs publics? Que viennent-ils faire là dedans. C'est à votre voisin d'agréer la servitude, non à la municipalité.

Autre question : est 'il vrai qu'une carte communale ne peut être modifiée ou étendue que si l'ensemble des lots à bâtir sur la commune (45-50 à ce jour) auront été vendus (ou construits)? ou est ce vrai par zone plutôt ?

Non ce n'est pas exact. La carte communale peut être modifiée ou révisée à la seule initiative du maire, après enquête publique et approbation du conseil municipal, plus enfin formalité d'affichage (article R241-4 et suivants du Code de l'urbanisme).

Très cordialement.