



Servitude de cour commune

Par Didi_2

Bonjour,

Dans le cadre de l'acquisition d'une maison, celle-ci dispose d'une servitude de jardin. Ci-dessous ce qui est énoncé dans la promesse de vente.

Mes questions :

- Quels sont les risques si j'achète cette maison avec cette servitude de cour commune ?
- Est-il possible qu'un jour le propriétaire de cette servitude décide de l'annuler et ainsi perdre cette parcelle de terrain ?
- Quelle garantie j'ai de ne pas voir cette servitude récupérée par son propriétaire ?

Extrait :

Le BENEFCIAIRE profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du PROMETTANT, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du BIEN, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après :

« CONSTITUTION DE SERVITUDE(S)

Il est constitué une servitude de cour commune AVEC JOUISSANCE EXCLUSIVE au profit du fonds dominant dont l'emprise correspond aux hachures bleues sur fond rose tel que figuré au plan de servitude établi par le Cabinet XXXX, géomètre-expert, en date du 10 avril 2012 ci-joint et annexé aux présentes après mention.

Désignation du fonds dominant :

Sur la commune de XXXX (XXXX)

La parcelle cadastrée section BP numéro XXX pour une contenance de 00 ha 01 a 17ca objet des présentes.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme FONDS DOMINANT.

Désignation du fonds servant :

La parcelle cadastrée section BP numéro YYY pour une contenance de 00 ha 01 a 72 ca restant appartenir au VENDEUR.

Cet immeuble sera désigné par la suite sous le terme FONDS SERVANT.

Origine de propriété :

FOND DOMINANT : Même effet relatif que sus-énoncé.

FOND SERVANT : Même effet relatif que sus-énoncé.

Conditions d'exercice de la servitude :

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs une servitude de cour commune.

Ce droit profitera à titre gratuit aux propriétaires successifs du fonds dominant à l'encontre des propriétaires successifs du fonds servant.

Il sera interdit de construire sur l'emprise de cette servitude.

Il sera interdit d'édifier une clôture entre les fonds dominant et servant, sauf celle visée ci-après.

Observation étant ici faite que l'ACQUEREUR et les propriétaires successifs bénéficieront d'un droit réel et perpétuel de jouissance exclusive de la bande de terrain constituée par la cour commune.

Son emprise, de 8,63 mètres sur 5,50 mètres, est figurée en teinte rose pointillée bleue au plan ci-annexé approuvé par les parties. Elle devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombrée par le propriétaire du fonds servant qui n'y aura plus accès ni la jouissance.

Elle ne pourra être ni obstruée ni fermée par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties, le tout sauf ce qui est indiqué ci-après. A ce sujet, les parties déclarent qu'une clôture en bois d'une hauteur de 1,80 mètres sans portail entre la limite droite de la cour commune et le reste du fonds servant a été édictée par le VENDEUR, le tout tel que cela est figuré en vert au plan ci-annexé.

...»

Merci de votre aide.
Bien cordialement,

Par Nihilscio

Bonjour,

Il n'y a pas de risque à acheter avec le bénéfice de cette servitude.
Il n'y a pas de garantie particulière. On peut tout imaginer mais le propriétaire du terrain cour commune doit respecter la servitude. S'il y manque, en faisant construire dessus par exemple, vous êtes en droit de faire démolir la construction.

Par AGeorges

Bonsoir Didi,
Si le texte fourni est maintenu en l'état, vous disposerez d'une jouissance exclusive via un droit réel perpétuel. Ce qui donne toutes les réponses à vos trois questions.

J'aurais tout de même quelques interrogations :

- Pourquoi qualifier de "commune" une cour qui serait à votre usage exclusif ?
- Comment expliquer le principe d'une telle servitude vu qu'il aurait pu être aussi simple de vous vendre la cour ?

La seule raison que je vois est que le propriétaire du fonds servant peut ainsi vous imposer des restrictions :
--> Pas de construction, l'espace de la cour devra donc rester vierge, ce qui améliore l'isolation de son lot.

La clause Elle devra être libre à toute heure du jour et de la nuit
n'est pas bien claire. A qui s'applique-t-elle ? Libre de quoi ? Pourrez-vous y mettre une chaise longue ou y garer votre vélo ou un véhicule ?

Du fait de votre jouissance exclusive, ce sera à vous d'entretenir la cour. Si vous ne pouvez rien y faire, à part passer et repasser dedans, où est l'utilité ?

Par Nihilscio

- Pourquoi qualifier de "commune" une cour qui serait à votre usage exclusif ?
Parce que c'est le terme consacré. Il est notamment employé dans le code de l'urbanisme.

où est l'utilité ?

Il y en a deux :

1. la garantie d'un espace libre de construction,
2. en plus le propriétaire du fonds dominant en a la jouissance.

Par AGeorges

La présence d'un mot spécifique dans un code n'a aucune signification particulière que l'usage qui en est fait.

En français, on trouve :

Commun : Qui appartient à plusieurs personnes.
--> ce n'est pas le cas ici

Communs : ressources partagées, gérées et maintenues collectivement par une communauté.

--> ce n'est pas le cas non plus.

Sur l'utilité :

1. Répétition, c'est ce que j'ai dit
2. Non, c'est pas vrai ! Quelle surprise ... Ce serait aussi le cas si la cour avait été vendue.

Dans une situation de ce genre, ce qui est dit (ou écrit) est dit. Les problèmes peuvent venir de ce qui ne l'est pas ou de ce qui n'est pas dit clairement.

Se poser des questions est donc utile.

Par Nihilscio

Le terme "servitude de cour commune" est un terme juridique dont vous trouverez le sens dans un dictionnaire juridique.

Par AGeorges

Assez de lieux communs, SVP !

Une servitude de Cours communes, telle que définie par l'article L471-1 du code de l'urbanisme n'a rien à voir avec une notion de jouissance exclusive comme c'est le cas ici.

Son utilité est d'inclure le terrain objet de cette servitude dans chacune des parcelles qui en bénéficient et de lever, du fait de l'agrandissement des surfaces unitaires, certaines restrictions à la construction liées à un terrain trop petit.

Par ailleurs, est-il vraiment possible, au niveau procédure, de définir une NOUVELLE servitude dans un acte de vente ? Est-ce suffisant. Il est classique, pour rappel, que les servitudes spéciales soient répétées dans des actes de vente successifs. De la à en déduire que l'acte de vente peut être, en soi, suffisant pour définir une servitude, je m'interroge.

Par Nihilscio

Je pense que le sujet est clos depuis le 4 mai.