Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

Servitude de cour commune

Par Loloeuskadi 64

Bonjour,
Je vous contacte car nous avons le projet de construire une piscine .
Par choix de sécurité , nous voulons la placer en haut à droite de notre terrain , dans un angle . Elle se trouvera donc 1 mètre de la limite séparative du terrain à côté (qui est un terrain vide pour le moment et qui appartient à mon papa) et moins de 3 mètres d'une servitude de passage (qui sert ce même terrain vide et qui est aussi une propriété de mon papa)
Les piscines doivent être implanter à 3 mètres d'après mon P.L.U
Nous nous sommes renseignés et nous voulions faire une servitude de cour commune pour mener à bien notre projet et déposer la déclaration de travaux .
Mais avant tout j'ai deux questions auxquelles je n'ai pas eu de réponse avec mon notaire .
Est ce que dans ce cas là , c'est nécessaire de crée une servitude de cour commune sur une servitude de passage ?
Est ce que la création d'une servitude de cour sur un terrain voisin repousse la limite de propriété pour une future construction ? Par exemple si on crée une servitude de cour commune large de 2 mètres sur le terrain voisin , et que le P.L.U demande que les constructions doivent s'implanter à 3 mètres de la limite de propriété , est ce que la future maison doit se trouver alors à 5 mètres de la limites de séparation des propriétés où la servitude n'a pas d incidence pour mon futur voisin à part les 3 mètres obligatoire ?
Merci de vos réponses

Par Al Bundy

Bonjour,

Une servitude de cour commune établie conformément aux dispositions de l'article L.471-1 du code
de l'urbanisme offre la possibilité de ne pas faire application des dispositions du règlement relatives
à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7 ou section 2.2 du règlement du PLU), en y substituant les dispositions relatives à l'implantation des constructions les unes par
rapport aux autres sur un même terrain (article 8 ou section 2.3).
Donc, si aucune construction n'existe sur le terrain voisin c'est tout à votre avantage.

Par Loloeuskadi 64

Merci de votre réponse ,
Je comprends que pour moi ça me permettrait d'amener à bien mon projet , ce qui m'embête c'est que c'est le futur terrain de mon petit frère et je veux pas qu'il se trouve désavantagé.
C'est à dire que moi si je lui prends deux mètres de son côté et que le p.l.u de la zone indique que les constructions doivent s implanter à 3 mètres de la limite de propriété , est ce qu'il considère qu'il y faut rajouter 2 mètre +3 mètres ou ça se superpose ? Et pour le coup ça change rien pour le terrain à côté
Nous avons demandé à un notaire et à notre mairie , il nous dise que ils savent pas donc vaut mieux penser que ça se rajoute sauf qu'avant de faire signer mon frère je voudrais que cela soit clair car c'est pas la même contrainte ? (sa future construction à 3 ou 5 mètres ?)
Le plu de ma commune indique de plus qu'il n'y a pas de règle d'implantation de construction sur un même terrain ?
J'espère avoir été assez clair dans mes explications
Merci ??

Par Al Bundy

la servitude de cours commune :
- "efface virtuellement" la limite séparative des 2 propriétés contiguës ;
- rend inconstructible la zone occupée par la servitude ;
- au lieu d'imposer une implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. 7 du règlement du PLU,

ou 2.2 ça dépend de l'écriture du PLU) la règle qui s'impose est celle de l'implantation entre plusieurs constructions sur un même terrain (art. 8, ou 2.3) ;

Donc le retrait qui s'impose à votre construction sur votre terrain est le même qui sera imposé à la construction de votre voisin.

Par Loloeuskadi 64

Merci pour votre réponse très clair
Logiquement c'est ce que je pensais mais en allant voir ma mairie comme ils savent pas ,il préfère au cas ou me dire le contraire !
Très bonne journée