



## Servitude de cour commune

Par **jupalitou**, le **11/04/2014** à **10:57**

Bonjour,

Propriétaires d'une maison, nous avons le projet de réaliser une extension qui se trouverait quasiment en limite du terrain voisin. Or, le PLU entré en vigueur en 2013 ne prévoit plus de construction en limite de propriété, mais à 4m minimum de la limite séparative. Après renseignements et demandes, il semblerait que la seule solution réside dans l'établissement d'une servitude de cour commune avec nos voisins, ceux-ci étant d'accord.

Le souci c'est que sur cette bande de terrain (4m de largeur sur 10m de longueur) que nous souhaiterions passer en "cour commune" se trouve en partie une vieille grange inhabitée. La présence d'une partie de ce bâtiment pose t-elle un problème ? Et plus généralement une servitude de cour commune peut-elle comporter un bâtiment (entièrement ou une partie seulement) ou alors ne doit-elle porter que sur des terrains nus ?

Merci.

Par **jupalitou**, le **11/04/2014** à **11:58**

Ah oui désolé, j'ai oublié de préciser que l'article 8 du PLU concernant "L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE" est non réglementé.

Par **jupalitou**, le **12/04/2014** à **14:50**

Bonjour,

Je reformule ma question et peaufine un peu :

Nous souhaitons faire une extension en limite de propriété. Or, le PLU impose un recul de 4m entre toute construction et la limite de propriété.

Donc :

- La servitude de cour commune semble être la solution, nos voisins étant d'accord.
- Une bande de 4m de profondeur sur la longueur de l'extension (soit 10m) serait suffisante.
- Le PLU prévoit cette servitude dans l'art. 7 et n'impose aucune règle dans l'art. 8.

Souci : une grange inhabitée se trouve sur le terrain voisin à 2m de la limite séparative. Et donc, la "bande de 4m" constituant la cour commune comporterait donc une partie de la grange (2m).

Questions :

- la présence de cette "partie" de grange empêche t-elle la servitude ? Si tel est le cas, nous pourrions éventuellement inclure entièrement la grange dans la servitude.
- quelle est alors la limite séparative prise en compte pour le fond servant (terrain de nos voisins) : celle initiale (et donc sans changement pour eux par rapport au recul imposé de 4m) ou la nouvelle limite induite par cette servitude donc repoussée de 4m (ou plus si l'on inclut totalement la grange) et qui repousserait donc toute construction à 8m (ou plus) par rapport à la limite de propriété existante à ce jour ?
- une telle servitude interdit-elle la rénovation de la grange ainsi que la création d'ouvertures ?
- dans le cas d'une servitude non altius tollendi, la construction d'une véranda par nos voisins dans cette bande ou en limite de bande serait-elle possible ?
- l'éventuelle vente par nos voisins de leur propriété remettrait-elle en cause cette servitude ?
- dans l'hypothèse où cette servitude empêcherait la rénovation de la grange ou une construction inférieure à la hauteur déterminée dans la convention, et après que nous ayons réalisé notre extension, serait-il possible de mettre fin à cette servitude avec nos voisins actuels ou avec les éventuels futurs voisins ?

Voilà, cette fois je pense que c'est complet.

Merci d'avance.