



Servitude terrain voisin

Par **Erik06000**, le **18/06/2024** à **22:17**

Bonjour,

J'habite une copropriété qui touche un terrain voisin sur lequel une villa a été transformée en école maternelle de 150 élèves et alors que dans l'acte notarié de cette villa est mentionné la servitude suivante "on ne pourra ouvrir, ni laisser ouvrir sur ces lots vendus aucun établissement, usines, industries dépôt de matière ou de marchandises pouvant par leur odeur ou par leur bruit porter préjudice aux terrains voisins, appartement aux sociétés ou à leur acquéreurs).

Depuis l'ouverture de cette école, il y a des bruits d'enfants tous les jours de la semaine et qui sont de plus en plus présents du fait qu'il y a de plus en plus d'enfants.

De plus, un agent immobilier m'a confirmé qu'en cas de vente de mon appartement, le prix serait revu à la baisse à cause de la présence de cette école maternelle qui est à 8 mètres de mes fenêtres.

Que dois-je faire pour faire respecter mes droits au calme et compenser la perte financière du prix de mon appartement, sachant que l'école est déjà au courant de mon intention d'agir en justice et malgré les courriers envoyés à cet établissement ils sont restés sans réponses.

Merci de vos réponses.

Par **Karpov11**, le **19/06/2024** à **07:27**

Bonjour,

L'école maternelle dépendant de votre commune, ce n'est donc pas à l'école qu'il faut écrire mais à votre mairie qui est propriétaire du bâtiment.

Cordialement

Par **Karpov11**, le 19/06/2024 à 08:05

Rebonjour,

Une servitude est une charge imposée par un propriétaire à un autre propriétaire ce qui n'est pas le cas ici.

Par ailleurs, face à la phrase que vous citez, il y a, pour la mairie, l'article 544 du Code civil: "*La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements*".

Une opinion qui n'engage que moi: pas sûr qu'un juge considère qu'un établissement scolaire entre dans la catégorie des établissements cités par l'acte notarié car on comprendrait plutôt qu'il s'agit d'établissements commerciaux.

Cordialement

Par **beatles**, le 19/06/2024 à 08:46

Bonjour,

[quote]Que dois-je faire pour faire respecter mes droits au calme et compenser la perte financière du prix de mon appartement, sachant que l'école est déjà au courant de mon intentions d'agir en justice et malgré les courriers envoyés à cet établissement ils sont restés sans réponses.[/quote]

Je ne vois pas quels droits vous revendiquez par rapport au droit « éducatif ».

Les cris d'enfants lors d'une récréation ne sont pas des troubles anormaux de voisinage (inconvenients anormaux) sinon l'on devrait interdire tout établissement scolaire.

Quant à votre intention d'agir en justice vous devriez éviter de le faire car vous risquez d'être condamné pour procédure abusive.

Article 686 du Code civil :

[quote]

Il est permis aux propriétaires d'établir sur leurs propriétés, ou en faveur de leurs propriétés, telles servitudes que bon leur semble, pourvu néanmoins que les services établis ne soient imposés ni à la personne, ni en faveur de la personne, mais seulement à un fonds et pour un fonds, et pourvu que ces services n'aient d'ailleurs rien de contraire à l'ordre public.

L'usage et l'étendue des servitudes ainsi établies se règlent par le titre qui les constitue ; à défaut de titre, par les règles ci-après.

[/quote]

Cdt.