



## Declaration préalable : prise en compte de la servitude

Par **Steph2013**, le **25/09/2013** à **15:13**

Bonjour,

Je vous expose mon problème. Je suis en train de monter un dossier de DP pour une surelevation de toiture. Mon terrain possède une servitude de passage de 1.5m pour desservir mon voisin de derrière, qui longe un des pignons de ma maison

Cette servitude est mentionnée sur l'acte notarié, mais pas au cadastre : la personne de l'urbanisme la visualise appartenant a mon voisin. Du coup, pour l'urbanisme, ma maison est en limite de parcelle au niveau du pignon. Ce qui me laisse plus de liberté quand a la hauteur max de mon projet (dixit le PLU). Dans le cas ou je mentionne que la servitude m'appartient (ce qui est bien sur le cas), j'ai des contraintes fortes au niveau des hauteurs au risque de ne pas pouvoir agrandir.

Ma question est la suivante : quels risques je prends a considerer que c'est le cadastre qui a raison (ie considerer que la servitude ne m'appartient pas), et donc pouvoir "agrandir plus haut" ?

Merci d'avance pour vos réponses

Par **alterego**, le **25/09/2013** à **16:23**

Bonjour,

Cette servitude de passage n'a pas à être cadastrée. En revanche elle est publiée au Bureau des hypothèques où elle peut être consultée.

Le droit de passage est une servitude pesant sur une propriété (fonds servant), la vôtre, au profit d'une autre propriété enclavée (fonds dominant).

L'assiette de la servitude (bande délimitée du passage) est située sur votre terrain. Votre voisin ne dispose que d'un droit de passage.

Il vous doit en revanche l'entretien.

Ou l'agent de l'Urbanisme s'est mal exprimé, ou il est incompetent.

Non à votre question.

Cordialement

Par **Steph2013**, le **25/09/2013** à **18:36**

Oui, effectivement, elle n'est pas cadastrée, donc l'agent de l'urbanisme considère qu'il n'a pas à la prendre en compte pour définir les "contraintes" qui s'appliquent à mon projet. Pour déterminer si ma maison se situe en limite de parcelle ou non, il ne se fie qu'aux données du cadastre. Peut être a tort, mais grâce à ça mon dossier pourrait passer. Ma question portait plus sur les risques pour moi, si je joue la dessus.

Par **alterego**, le **26/09/2013** à **10:23**

Bonjour,

Vos fonds sont contigus, la servitude de passage au profit du voisin grevant le votre fait obstacle à l'édification de construction (la surélévation) trop proche de la limite séparative.

Cordialement

Par **Steph2013**, le **26/09/2013** à **11:21**

Bonjour,

Si la mairie donne son autorisation sur la base des informations du cadastre, et que les 2 mois du recours gracieux sont passés, est ce que quelqu'un peut contester ma DP, et mettre en peril mon projet si les travaux ont commencés ?

Merci

Par **alterego**, le **26/09/2013** à **19:52**

Oui, particulièrement

Dans le PLU certaines règles définissent la distance à respecter entre la construction projetée et la limite de propriété vous séparant de la parcelle voisine.

Il semblerait que votre projet ne respecte pas la distance minimale imposée séparant la construction de la limite séparative du fait que la servitude de passage assure la desserte du fonds dominant.

Au vu de vos informations, je ne vois pas d'autre raison.

A quelle distance de la limite séparative est le pignon et à quelle hauteur est la toiture dans votre projet ?

Cordialement

Par **Steph2013**, le **27/09/2013** à **10:36**

Si on considère que les informations du cadastre sont justes, mon pignon se trouve sur la limite séparative (on ne compte pas la servitude). Du coup je peux agrandir jusqu'à 9m.

Si on considère qu'elles sont fausses, ce qui est le cas (mais l'agent de l'urbanisme considère qu'elles sont justes !), je ne peux agrandir qu'à 7.5m. Autrement dit, quasiment la hauteur actuelle de ma maison.

Mon projet respectera les données du cadastre, donc au vu du cadastre je suis bon. Par contre, si on consulte mon titre de propriété je ne suis pas bon. Mais l'agent m'a dit qu'il n'avait pas à le consulter, sa décision ne se fera que sur la base des données du cadastre.

Par **amajuris**, le **27/09/2013** à **11:59**

bjr,

le cadastre est un document fiscal qui ne détermine pas la limite entre les propriétés donc vous ne pouvez pas vous baser sur le cadastre pour votre limite;

une autorisation d'urbanisme est toujours délivrée sous réserve du droit des tiers donc cela ne supprime la servitude du droit de passage;

une servitude de droit de passage entre parcelles privées ne concerne pas votre commune;

cdt

Par **Steph2013**, le **27/09/2013** à **12:22**

Ce n'est pas moi qui me base sur le cadastre, c'est l'agent d'urbanisme.  
Si aucun tiers ne dépose de recours, une fois l'autorisation accordée par la mairie, est-ce que je suis tranquille pour mon projet, ou est-ce qu'on peut venir le contester plusieurs mois/années plus tard ?

Par **alterego**, le **27/09/2013 à 12:34**

Bonjour,

Une contestation est toujours possible postérieurement à l'autorisation.

Vous ne nous avez pas précisé la distance qui sépare le pignon de la limite séparative.

Cordialement

Par **Steph2013**, le **30/09/2013 à 11:55**

J'ai 1.5m (largeur de la servitude) entre mon pignon et la limite séparative.

Par **alterego**, le **01/10/2013 à 09:26**

Bonjour,

Je souhaitais que vous nous le confirmiez, je vous en remercie.

La servitude de passage due à votre voisin fait obstacle à l'édification de constructions.

Cordialement

Par **Steph2013**, le **01/10/2013 à 10:30**

Qui peut contester le projet, une fois que la mairie a donné son autorisation, et que les 2 mois de délai pour le recours sont passés ?

Merci encore

Par **alterego**, le **01/10/2013 à 12:06**

Bonjour,

Nos échanges ne nous permettent pas de disposer d' informations suffisantes à apprécier le projet et sa validité. Pour ma part, je pense que vous ne pouvez pas, mais si vous le pouvez tant mieux pour vous.

Permettez-moi de préciser que l'administration ne vérifie pas si le projet respecte ou non les diverses réglementations ou les règles de droit privé régies par le Code Civil, le Code de Construction et de l'Habitation... qui doivent être respectées par les constructeurs.

Le permis de construire, même non contesté dans les deux mois, ne suffit pas à vous préserver d'un recours.

"Qui ?" importe peu. Il serait plus prudent d'appréhender les conséquences si "qui" venait à exercer un recours.

Votre surélévation comportera-t-elle des ouvertures ?

Cordialement

Par **amajuris**, le **01/10/2013 à 13:18**

bjr

comme déjà écrit toute personne ayant intérêt pourra contester votre projet même accepté par la mairie.

cdt