



Servitudes de vues et voisinage

Par **ABL**, le **04/12/2017** à **20:02**

Bonjour à tous,

J'ai acheté il y a peu plusieurs appartements issus d'une même succession dans un même immeuble et un immeuble mitoyen- immeuble appartenant en totalité à la même personne jusqu'à son décès.

cette personne avait créé une terrasse en r+1 sur la toiture de son rez de chaussée qui donnait sur les fenêtres du 1er étage et accessible depuis un jardin dont elle était également propriétaire -jardin qui appartient à un appartement mitoyen dont elle était également propriétaire.

cette terrasse reposait donc sur un lot n'appartenant pas à l'immeuble qu'il dessert.

Aujourd'hui je n'ai pas pu racheter un des deux appartements du 1er étage et celui-ci va être vendu .

Je reste propriétaire du rez de chaussée et d'un appartement du 1er étage ou donne la terrasse ainsi que du jardin dans lequel repose les fondations de la terrasse.

Ma question est de savoir si l'appartement que je n'ai pas pu acheter est grevé d'une servitude de vue ? et si j'ai bien accès à cette terrasse dans sa totalité même devant la fenêtre du futur voisin.

merci à tous

Par **wolfram2**, le **07/12/2017** à **10:34**

Bonjour

Comment avez-vous acheté, de gré à gré, ou par adjudication. Dans ce dernier cas, il devrait

y avoir un cahier des charges disponible à votre consultation avant soumissions ou enchères et adjudication. Sinon c'est votre notaire qui dans son devoir d'efficacité doit répondre à vos questions.

Si vous voulez vous documenter sur le devoir d'efficacité des notaires vous allez consulter sur legifrance.gouv.fr la consultation experte des jurisprudences. Vous recherchez les arrêts de la cour de cassation, figurant au Bulletin, rendus par la 1ère chambre civile. Sur les mots clés ou clefs Notaire, devoir d'efficacité sur la période de temps de 1980 à nos jours, vous serez édifié. Le notaire vendeur devrait pouvoir vous dire si des clauses de servitudes, vues ou droits de passage, ont été prévues dans la vente des différents lots.

Déjà dans votre titre il devrait être précisé si la terrasse est votre propriété exclusive ou si elle est commune aux deux apparts du 1er étage. Le notaire chargé de la vente de l'appart que vous n'avez pu acheter doit pouvoir vous renseigner.

Ce ne sont que mes interprétations et pistes de recherche suggérées.

Bon courage. Dur dur d'être bailleur après Madame Duflot et la loi

ALUR.....wolfram

Par **wolfram2**, le **12/12/2017** à **10:58**

Bonjour

Pour vérifier ce que je vous ai suggéré, j'ai fait la consultation experte que je vous recommandais. Dans les mots clés de la recherche, Vous mettez Notaire dans le Titrage expression exacte et "devoir d'efficacité" dans le corps du texte vous ne cochez pas expression exacte.

Il m'a été produit 8 arrêts répondant à mon interrogation.

Il est frappant de voir la "solidarité confraternelle des juristes".

Les magistrats de la cour de cass ne manquent pas de rappeler à leur devoir d'investigation et d'efficacité tout ce qui est juriste des professions réglementées.

De même concernant le cadastre. Alors que le législateur, Napoléon, l'a créé avec l'intention déclarée que par sa précision il permette ensuite d'éviter les procès. Nos magistrats au contraire s'empressent en chœur de déclarer qu'il n'a valeur que fiscale. De peur que cela leur enlève des occasions de procès dont nous, le peuple au nom duquel ils rendent leurs jugements, leur avons donné délégation de leur pouvoir souverain dont ils se réclament. Et les avocats des défenseurs de surenchérir. Tout ça coûte cher et le justiciable moyen a de moins en moins de ressources.

Bon courage.....wolfram