



## Empêcher une construction contre ma maison

Par **tarabiscotte**, le **04/02/2015** à **20:47**

Bonsoir,

Voici mon problème. J'habite un pavillon individuel qui occupe la totalité de la largeur de ma parcelle de terrain (les murs sont en limite séparative avec les parcelles voisines de chaque côté). Sur la parcelle de droite (lorsqu'on est face à ma maison) s'est construit une autre maison qui est venue s'accoler contre le mienne.

J'ai réussi à acquérir la parcelle de terrain de l'autre côté (à gauche) sur laquelle se situe une maisonnette mais qui ne touche pas ma maison.

Je voudrai vendre maintenant cette maisonnette et le terrain de gauche; mais je crains en vendant que l'acquéreur dépose un permis pour faire un garage et que ce bâtiment vienne s'accoler contre ma maison.

Comment faire pour vendre sans avoir cet inconvénient.

1- est-il possible de conclure avec l'acheteur et devant notaire (moyennant une ristourne sur le prix) une servitude de non-aedificandi au profit de mon fond, lui interdisant de bâtir quoi que ce soit contre ma maison.

2. sinon, Est-ce que je peux aussi faire appel à un géomètre qui détacherait de la parcelle à vendre une bande de 2 m le long de ma maison. Cette bande resterait ma propriété et empêcherait ainsi une construction de s'accoler contre le mur de ma maison.

Quelle est la meilleure des solutions ?

Par **aguesseau**, le **04/02/2015** à **23:27**

bjr,

la seconde solution est possible mais onéreuse.

la première est également possible mais il faudra être précis dans la description de la servitude, servitude qui diminue la valeur de votre terrain.

cdt

Par **Titiduloiret**, le **05/02/2015** à **08:51**

Bonjour,

La servitude non-aedificandi est très bien, car c'est une servitude continue, non apparente qui ne s'éteint, soit qu'avec un acte contraire ou au bout de 30 ans de non-usage.

Attention pour être applicable celle-ci doit être faire l'objet d'une publication au bureau des hypothèques.

Cordialement

Par **moisse**, le **05/02/2015** à **09:23**

Bonjour,

Contrairement à @Aguesseau, je privilègerai la seconde solution consistant à se réserver une bande de terrain.

En effet on ne sait pas ce qui peut se passer dans l'avenir.

Actuellement les règles d'urbanisme changent constamment, dans le seul but d'utilisation maximale du foncier, dans le but aussi de rendre l'aspect urbain des voies de lotissement, avec des maisons contiguës qui font ressembler ces voies à des rues de centre ville.

Par **tarabiscotte**, le **05/02/2015** à **15:58**

merci à Aguesseau, Titiduloiret et moisse.

Il est primordial pour moi d'opter pour une des deux solutions avant de vendre la parcelle voisine .

Car après je ne pourrai plus rien faire; sachant que, selon la configuration des lieux, le risque de voir s'implanter une construction , voire un bâtiment annexe (garage) contre mon habitation est grand.

1) Si je privilégie la création d'une servitude de non aedificandi touchant une certaine zone, clairement définie, de la parcelle voisine (que j'envisage de vendre) au profit de ma parcelle . Quel professionnel sera compétent pour écrire précisément la servitude dans les actes (notaire, avocat, géomètre ?).

*D'autant plus qu'actuellement étant propriétaire des deux parcelles je ne peux pas,*

*juridiquement, créer une servitude entre les deux parcelles.*

2) Dans le second cas, où je fais appel à un géomètre pour me réserver une bande de 2 mètres de large le long de ma maison (avant de vendre le terrain voisin) , de telle sorte à me garantir [s]à 100%[/s] contre un rsque de constructions ultérieures contre mon habitation.

Est-ce que la mairie peut s'opposer à ce que je redécoupe la parcelle pour me réserver une telle bande de terrain ?