

La servitude de cour commune

Comprendre la servitude de cour commune

La servitude de cour commune permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété.

Qu'est-ce qu'une servitude de cour commune ?

La cour commune est une zone frappé d'interdiction de construire ou de bâtir au-delà d'une certaine hauteur. C'est un régime de droit, commun à plusieurs unités foncières. Il ne s'agit en aucun cas d'un espace à usage commun dont plusieurs propriétaires voisins pourraient jouir.

Ce que dit le code civil

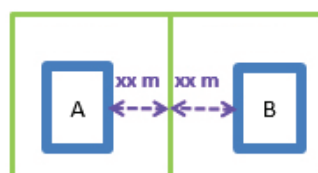
La servitude de cour commune est une servitude *non aedificandi** ou *non altius tollendi** imposée entre deux constructions voisines.

Ainsi, si le propriétaire du fonds* grevé venait à édifier un bâtiment, ou une construction d'une hauteur au-delà de celle imposée, cette construction serait irrégulière et sa démolition pourrait être exigée. La servitude de cour commune a la particularité, en tant que servitude *non aedificandi** ou *non altius tollendi**, d'être associée à la délivrance d'un permis de construire. Elle est une composante d'un projet qui devra être instruit. Elle est utile dans des situations contraintes pour l'implantation d'une maison sur une parcelle issue de division.

Ce que dit le PLU

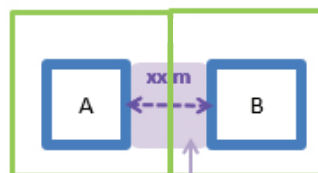
Le règlement d'urbanisme régit les distances à respecter entre deux constructions sur des propriétés voisines.

La création d'une servitude de cour commune créant une zone parcellaire commune, impliquera le respect des distances entre deux constructions sur

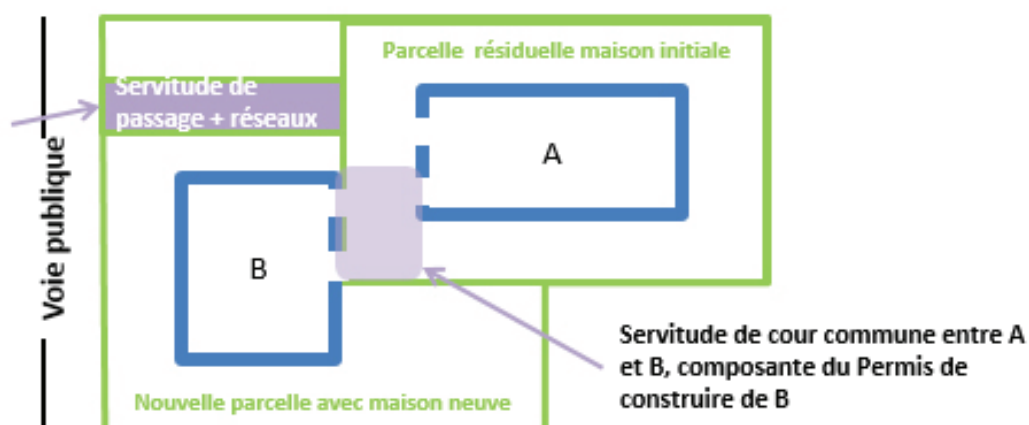


une même parcelle.

Il faudra rester vigilant au vis-à-vis lors de la création d'ouvertures afin de préserver l'intimité de chacun.



Servitude de cour commune entre A et B, composante du PC de B



La servitude de cour commune

Utiliser la servitude de cour commune dans le cadre d'un projet

Si je souhaite vendre ou faire construire sur un terrain dont les droits à bâtir sont contraints par le retrait imposé par rapport aux limites séparatives du règlement du PLU, la création d'une servitude de cour commune me permet de mobiliser plus de droits à bâtir ou de donner plus de valeur à mon terrain.

La servitude de cour commune permet de protéger le cadre de vie et de gagner des droits à

L'extinction des servitudes

Les servitudes s'éteignent de trois manières :

- l'impossibilité de les utiliser ;
 - la réunion du fonds servant et du fonds dominant, dans les mains d'un seul et même propriétaire ;
 - le non-usage de la servitude pendant 30 ans, que la servitude soit légale ou conventionnelle.
- Mais la servitude légale de passage en cas d'enclave ne s'éteint pas par le non-usage ; il en est de même pour la mitoyenneté.

Pour aller plus loin

Le rôle du notaire

La servitude ne peut être constituée ou modifiée conventionnellement que par un acte notarié. Il a pour objet de prévoir le tracé de la servitude de passage et l'indemnité éventuellement due par le bénéficiaire de la servitude.

Votre notaire pourra alors vous aider à formaliser et mettre en oeuvre la servitude.

