



Démolition zone non aedificandi

Par Denisa

Bonjour.

Nous avons acheté en 1999 une maison en 2^{ème} position avec une zone non aedificandi sur le terrain séparant nos maisons. Terrain coupant la zone par un mur de clôture.

Lors de l'achat de notre maison, comme celle-ci ne possède pas de sous-sol, le vendeur, pour m'être agréable et faciliter la vente a fait construire une petite cabane de jardin de 2,50 m² de ma maison au mur de clôture. Cette cabane est sur dalle cimentée et avec un toit en tuile, le tout a environ 2,00 m de haut.

Le souci est que mon vendeur en 1999 a fait réaliser cette cabane entre la promesse de vente et la vente, si bien que le géomètre a dû passer avant la construction de la cabane qui ne figure donc pas sur le plan de servitude.

La maison voisine en 1^{ère} position, a depuis été vendue 2 fois, la servitude non aedificandi transmise à chaque fois.

Mon voisin qui a acheté sa maison en 2019, procédurier, me menace aujourd'hui de vouloir faire détruire par procès cette cabane.

Puis-je faire valoir qu'il a acheté son bien en connaissant l'existence de cette cabane en achetant sa maison et que celle-ci ne lui cause aucun dommage, pas même de vue car celle-ci est presque au niveau du mur de clôture (quelques cm au dessus)?

Le propriétaire précédent ne s'était pas plaint et les propriétaires d'avant non plus.

Nous sommes assez désemparé par cette situation. Devons-nous détruire cette cabane qui nous sert depuis 24 ans?

Merci par avance pour votre réponse.

Par Nihilscio

Bonjour,

Que le voisin soit procédurier n'est pas le fond de la question qui est : est-il ou non dans son droit ?

Comme il bénéficie d'une servitude non aedificandi et que vous ne pouvez lui opposer la prescription trentenaire, il est dans son droit.

En effet, comme en disposent les articles 706 et 707 du code civil, une servitude continue telle une servitude non aedificandi ne s'éteint qu'au bout de trente ans à compter du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, en l'espèce une construction dans la zone couverte par la servitude non aedificandi.

La jurisprudence (entre autres l'arrêt de la cour de cassation du 06/04/2022, n° 14-15.384) considère que l'action en démolition d'une construction édifiée en violation d'une charge réelle est une action réelle immobilière soumise à la prescription trentenaire.

Par Isadore

Bonjour,

J'ajoute que le voisin n'a pas besoin de justifier d'un préjudice autre que celui de la violation de ses droits pour agir. Si vous ne respectez pas la servitude dont il bénéficie, il est en droit de réclamer que vous y remédiiez.

Sauf prescription, le fait qu'il ait tardé à faire valoir ses droits ne le prive pas de ceux-ci pour autant.

Quant au fait que le voisin était informé que la servitude n'était pas respectée lors de l'achat, ce n'est pas non plus un argument valable pour vous. Cela l'empêche juste de se retourner contre les vendeurs, mais n'en rend pas moins votre cabane illégale.

Par Denisa

Merci pour ces réponses claires.