ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

servitudes

Question écrite n° 23671

Texte de la question

M. Yves Nicolin interroge Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la légalité des conditions d'un contrat de vente. En effet, des administrés de sa circonscription sont propriétaires d'un terrain constructible mais l'acte de vente stipule qu'il ne pourra y avoir de construction. Dans ce cadre, il souhaiterait savoir si une telle servitude incluse dans un acte de vente, empêchant aux acquéreurs d'un terrain pourtant constructible de construire sur ledit terrain est légale.

Texte de la réponse

L'article 686 du code civil autorise les propriétaires à établir toutes les servitudes « que bon leur semble » au profit d'un fonds dominant. La servitude de non-construction est, quant à elle, spécifiquement visée au deuxième alinéa de l'article 689 du code civil. Une telle servitude peut donc valablement grever un fonds et se transmettre avec lui. Elle doit néanmoins être établie par un titre et, conformément aux articles 28 et 30 du décret no 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière, être publiée pour pouvoir être opposée aux tiers. La Cour de cassation a jugé qu'une servitude était opposable à l'acquéreur, non seulement si elle avait été publiée ou si l'acte d'acquisition en faisait mention, mais également si l'acquéreur en avait connaissance au moment de l'acquisition.

Données clés

Auteur : M. Yves Nicolin
Circonscription : Loire (5e circonscription) - Les Républicains
Type de question : Question écrite
Numéro de la question : 23671
Rubrique : Propriété
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Justice

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 9 avril 2013, page 3729
Réponse publiée au JO le : 5 janvier 2016, page 153