

construction sur le terrain voisin

Par **romane**, le **26/06/2007** à **13:21**

bonjour. on m'a pose une petite question et j'amerais etre sure de ne pas repondre de betise... un ami veut construire sur son terrain. sa construction depassera chez le voisin qui est d'accor. il se demande si un contrat ecrit suffit et les consequence si l'un des 2 vend sa maison. a mon avis on est en presence d'une servitude . un contrat ecrit suffit (pas besoin de notaire) mais il faut effectuer les demarches de publicite fonciere aupres de la conservation des hypotheque pour que la servitude soit oposables autiers. en cas de vente,a servitude serait transmise avec le terrain...

Quelq'un peut il me dire si je ne suis pas completement a cote de la plaque?
merci

Par **Olivier**, le **26/06/2007** à **17:19**

Bon alors quelques petits éclaircissements :

1) comment réaliser les formalités de publicité foncière sans passer par un notaire ? On ne peut publier que des actes ayant date certaine.... donc jugement ou acte notarié !

2) il ne s'agit pas d'une servitude mais d'un empiètement sur terrain d'autre ouvrant droit pour le propriétaire lésé de demander la démolition !

Donc il convient de contacter un géomètre et de faire procéder à un nouveau découpage des parcelles, puis de passer chez ton notaire préféré (moi... enfin mon étude de préférence) afin de procéder à la vente du morceau de terrain litigieux...

Par **romane**, le **26/06/2007** à **18:39**

merci pour les eclaircissements...

tu es certain qu'il doit y avoir vente du terrain? le voisin ne peut pas se contenter de lui permettre de construire dessus tout en en conservant la propriete?

Par **Olivier**, le **26/06/2007** à **18:49**

non c'est un empiètement... Donc il faut découper le terrain et vendre

Même si l'autre solution était possible elle est fortement à déconseiller puisqu'elle ne garantit que très peu de sécurité juridique au constructeur.

Par **romane**, le **26/06/2007** à **19:28**

et bien merci pour ces precisions!!

Par **Camille**, le **28/06/2007** à **13:43**

Bonjour,

[quote="Olivier":2m4e2997]

Même si l'autre solution était possible elle est fortement à déconseiller puisqu'elle ne garantit que très peu de sécurité juridique au constructeur.[/quote:2m4e2997]

Oui, c'est surtout ça. Ce n'est pas que ce soit impossible juridiquement, mais c'est un coup à se retrouver avec des litiges de voisinage continuels, passé un certain temps. Surtout après changement des propriétaires du fonds voisin...

Donc, bien d'accord avec la solution d'Olivier.

Si c'est un problème d'argent, dans ce cas, on échange la parcelle ainsi définie par une autre de même surface un peu plus loin.