



achat terrain - courrier notaire bizarre

Par **jo77**, le **05/04/2010** à **13:47**

Bonjour, je voudrais connaître votre opinion sur courrier du notaire, pour l'achat d'un terrain suite à une division.

"Madame, Monsieur,

Reconnaissant avoir été informé par Me Exare, Notaire que la propriété appartenant à la Société LJC dans sa totalité formant le lot n°71 du lotissement dit des berchères dont le cahier des charges a été établi le 08/10/1923.

Que le plan parcellaire a un caractère contractuel qui a une portée infinie dans le temps de sorte qu'il est toujours en vigueur.

Que pour modifier ce plan parcellaire il faudrait obtenir l'accord des co-lotis à une double majorité (deux tiers des propriétaires détenant les 3/4 de la superficie des lots ou la majorité inverse).

Que l'obtention d'une déclaration préalable par la mairie n'a pour effet que de permettre de respecter les règles actuelles du Plan Local d'Urbanisme, sans faire référence au cahier des charges du 8/10/1923 qui continue à s'appliquer.

Que dans ces conditions n'importe quelle personne peut demander à ce que le cahier des charges soit respecté et donc déclarer nulle la division pourtant autorisée par la Mairie et par voie de conséquence entraîner la nullité de la vente même sans préjudice pour elle.

Le délai de prescription est de 30 ans à compter de la signature de l'acte.

Malgré ce risque, les soussignés persistent dans leur volonté de réaliser la vente et requiert le notaire sus nommé, de recevoir l'acte, déclarant assumer ce risque d'annulation de l'acte avec toutes les conséquences que cela comporte.

MERCI PAR AVANCE

Par **PCARLI**, le **05/04/2010** à **17:56**

Bonjour,

Attention : le notaire vous signale un danger très grave ... pour toutes les 30 prochaines années.

Si vous signez quand même, il aura dégagé sa responsabilité et vous risquez de tout perdre

...

Il vaut mieux qu'une clause dite suspensive subordonne le versement du prix par le notaire au

vote régulier des co-lotis à la double majorité qu'il indique

Cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **05/04/2010** à **18:04**

Bonjour.

Confirmé affirmatif, Pierre.

Il serait même préférable, que la condition suspensive -bien prévue- subordonne [s]'existence-réalisation même de la vente[s]/[s]/[s] (et non seulement le versement du prix), au vote approbateur-division des co-lotis.

Par **PCARLI**, le **05/04/2010** à **18:14**

Bonjour,

Je partage à 100% l'avis de Jurisnotaire et ajouterai même de donner un délai dans cette clause pour la réalisation du vote (1 à 3 mois, à voir avec le notaire.

Cordialement à tous

Par **jo77**, le **05/04/2010** à **18:48**

Merci, pour vos réponses,

Mais si je vous comprends bien, je ne dois pas signer le papier (c'était aussi mon point de vue), mais si je dis au notaire que je ne veux pas signer le document, quelles peuvent être les conséquences pour moi.

Merci.

Par **PCARLI**, le **06/04/2010** à **08:40**

Bonjour,

L'alternative est simple :

- soit, le vendeur accepte la clause suspensive d'obtention du vote approbateur-division des co-lotis ET il l'obtient dans les délais ==> la vente est parfaite ;

- soit, le vendeur accepte la clause suspensive d'obtention du vote approbateur-division des co-lotis MAIS il ne l'obtient pas dans les délais ==> vous êtes complètement dégagés et devrez chercher un autre achat

- soit, le vendeur refuse la clause suspensive d'obtention du vote approbateur-division des co-lotis ==> vous êtes complètement dégagés et devrez chercher un autre achat (vous voyez combien il a été prudent de poser la question sur Légavox).

Cordialement

Par **JURISNOTAIRE**, le **06/04/2010** à **10:08**

Bonjour.

Diagnostic-bilan-ordonnance-traitement-conclusion parfaits, Pierre.

Rien à redire ni rajouter.

(mais mais mais, sémantiquement parlant, une alternative n'a que deux branches...)

Lire: "Comment confectionner un arc à trois cordes".

(petit manuel de chasse eskimo)

Par **PCARLI**, le **06/04/2010** à **10:38**

Bravo Jurisnotaire,

Il y avait bien une alternative : soit, le vendeur accepte la clause ; soit il refuse ==> il y avait bien les deux branches de l'alternative.

+

Des maladresses dans l'usage des tirets pour la subdivision de la première branche n'en sont pas moins réelles.

=

Une très judicieuse remarque sémantique

Très cordialement

Par **jo77**, le **09/04/2010** à **14:33**

Merci pour vos réponses,

Une question à PCARLI : quand vous dites "soit, le vendeur accepte la clause suspensive d'obtention du vote approbateur-division des CO-lotis ET il l'obtient dans les délais ==> la

vente est parfaite"

Je suis d'accord, seulement, je me suis renseigné, et il n'y a plus d'assemblée, de gestion de la résidence (plus rien ne se passe), c'est à priori devenu un quartier banale.

De plus, mon constructeur a appelé son notaire et il lui a répondu que si c'était lui qui devait faire la transaction, il n'aurait même pas fait allusion au courrier en cause, il serait passer outre.

Donc, maintenant que tout est ficelé (crédit+constructeur), je ne sais que faire.

Merci.

Par **PCARLI**, le **09/04/2010** à **15:02**

Bonjour,

Je ne puis vous donner d'avis quant à vos choix.

Je redis simplement que :

- si votre notaire a "ouvert le parapluie" c'est que le risque n'est pas aussi nul que vendeur et promoteur le prétendent comme ils y ont tout intérêt ;

- si un autre notaire accepte d'enregistrer l'achat SANS cette reconnaissance dangereuse pour vous, ce sera alors sa responsabilité professionnelle qui sera engagée !!! En d'autres termes, vous pourrez signer l'achat sans risque pour vous SI et SEULEMENT s'il n'y est pas fait mention dans l'acte (il faudra le faire vérifier par un professionnel du droit) de cette restriction mais il y a parfois loin des propos lénifiants rapportés par un promoteur qui y a intérêt à la réalité.

Cordialement

PS : un seul voisin mécontent peut vous opposer ce règlement ... oublié mais toujours en vigueur.