

Servitude omises dans le compromis de vente

Par **bibijosh**, le **24/07/2010 à 12:29**

Bonjour,

Voici un récapitulatif de ma situation :

- *nov 2009* : J'ai signé un compromis de vente pour un appartement en cours de construction dont la livraison est prévue pour fin juin 2010.

C'est un appartement au 3e et dernier étage, avec une vue dégagée sur les monts du lyonnais. (très belle vue)

- *mi-juillet 2010* : Tous les prêts sont enfin validés, je prends donc RDV chez les notaires (le mien et celui du promoteur).

- *Jour J* : J'apprends que le règlement de co-propriété aurait dû m'être communiqué pour pouvoir signer, ce qui n'a pas été le cas. Qu'importe, le notaire du promoteur m'en fournit une copie.

J'apprends aussi que 3 servitudes ont été cédées au programme d'à côté :

* 2 servitudes partagées qui concernent un chemin permettant à chaque co-propriété d'accéder à la rue sur laquelle donne l'autre co-propriété.

* 1 servitude exclusive au bénéfice de l'autre co-pro portant sur un parking visiteur de 8 (selon l'acte de vente), 10 (selon le plan) ou 11 (selon le règlement de co-propriété) places. Ce parking étant situé sur le terrain de notre co-pro, et plus particulièrement **sous les fenêtre de mon appartement**.

Ce parking diminue donc fortement la beauté de la vue et risque d'être plus bruyant qu'un jardin (comme cela était prévu au départ). J'ai donc peur que cela fasse baisser la valeur de mon appartement. Je n'ai donc, pour l'instant, pas signé l'acte de vente et ai contacté mon promoteur, espérant un geste commercial de leur part en compensation. Pour l'instant, je n'ai obtenu aucune réponse de leur part.

Tous les documents sur lesquels ces servitudes étaient mentionnées ne m'ont donc pas été communiqués avant le RDV chez le notaire. Celui-ci m'a confirmé que d'autres acheteurs s'étaient trouvés dans la même situation. Il ne s'agissait donc pas d'un oubli isolé. Le règlement de co-propriété avait été rédigé en *sept 2008*, soit 1 an avant la signature du compromis et la modification du permis de construire pour y ajouter le parking en servitude a été accepté en *juin 2009*.

Sur les plans de l'appartement et de la co-propriété que j'ai signé lors du compromis de vente, aucun parking n'est dessiné.

Mon notaire m'affirme que si je veux acheter cet appartement, je dois signer la servitude aussi, bien que cela ne faisait pas parti du compromis.

Cette vente s'est-elle déroulée dans les règles de l'art ? Le promoteur peut-il vendre l'appartement à un autre acheteur si je ne prends pas de décision dans les jours qui viennent ?

Merci d'avance,