



Achat terrain - courrier notaire bizarre

Par **jose77**, le **05/04/2010 à 13:44**

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 **elydaric**, le **05/04/2010 à 19:44**

Bonjour,
Ce que j'entends par ce courrier c'est la question suivante : le cahier des charges du lotissement prévoyait-il bien la possibilité de diviser un lot en 2 ?
A lire ce courrier, je pense que non. Le notaire se donne donc un garde-fou et vous demande une attestation sur l'honneur indiquant que vous acceptez l'achat de la parcelle en connaissance de cause.

Par **jose77**, le **05/04/2010** à **19:57**

Merci,
Mais si je refuse de signer, quelles sont les conséquences pour moi.

Par **elydaric**, le **05/04/2010** à **20:00**

Comme le précise le courrier, les autres propriétaires du lotissement peuvent vous obliger à respecter les dispositions du lotissement et donc refuser la division de la parcelle.

Par **jose77**, le **05/04/2010** à **20:48**

Oui,
Mais pourquoi la mairie a accepter la division + mon permis.
Quelles sont mes solutions maintenant.
Merci par avance

Par **elydaric**, le **06/04/2010** à **12:37**

Dans le cadre de l'instruction d'une déclaration préalable, votre dossier est instruit au regard du règlement du lotissement s'il est toujours en vigueur ou sinon au regard du PLU. Le cahier des charges d'un lotissement étant un document de droit privé (il règle les relations entre les co-lotis), il n'est pas prise en compte par l'instructeur de vote dossier.
Vous disposez donc d'un accord de la mairie pour réaliser les travaux mais vous vous exposez à un risque vis à vis des colotis. Maintenant, il reste à voir si ce risque est important ou non. Sondez vos voisins pour savoir s'ils sont opposés à cette division. Si le risque est important, la seule solution est de demander la modification du cahier des charges.

Par **fif64**, le **06/04/2010** à **17:49**

Si vous refusez de signer le courrier, le notaire ne passera pas l'acte.
Le notaire vous avertit simplement que cette opération peut s'avérer aller à l'encontre du cahier des charges et que donc, les colotis peuvent dans un délai pouvant aller jusqu'à 30 ans, attaquer la division de la parcelle, et donc la vente.
Il vous dit donc que si vous souhaitez continuer, c'est en connaissance de cause et que vous ne pourrez pas aller rechercher la responsabilité du notaire derrière.
La solution serait peut être de provoquer l'AG des colotis et de demander l'approbation de cette division. Ca enlèverait tout problème.

Par **jose77**, le **09/04/2010** à **14:52**

Merci pour vos réponses,
Une question à fif64, vous dites "le vendeur doit provoquer l'AG

des colotis et provoquer l'approbation de la division"Seulement, je me suis renseigné, et a priori, il n'y a plus de réunion depuis longtemps, plus de gestion, c'est devenue une résidence banale.Maintenant que mon projet est ficelé (crédit+constructeur), je ne sais que faire.