



## Protocole transactionnel avec un notaire unique

Par **La\_mache**, le **29/10/2015** à **22:53**

Bonjour,

Vous vous investissez pour aider les personnes gracieusement et je vous en remercie.

Avec plusieurs voisins, nous avons négociés la construction d'un mur en mitoyenneté, avec un promoteur voulant faire un lotissement juste à côté de chez nous avec des maisons à étages à 4m de notre clôture et sans prévoir d'aménagement pour le vis-à-vis.

Nous voulons assurer cet accord verbal par un écrit et le promoteur nous propose de le faire chez son notaire.

Après une semaine d'attente c'est la surprise à la lecture du document. Le notaire nous propose un protocole transactionnel où toutes les personnes du lotissement ayant fait un recours doivent signées, où toutes les personnes signant le protocole sont solidaires entre elle et que personne ne pourra dénoncer cet accord seul. Enfin il est ajouté un paragraphe où le document à valeur transactionnel avec mention des articles 2044 et suivant, et 2052 du code civil.

Voici la copie du paragraphe : « Compte tenu de ce qui était les prétentions initiales des comparants et des concessions réciproques qu'il consacre, le présent protocole a valeur transactionnelle entre les parties au sens des dispositions des articles 2044 et suivants du code civil. Ledit accord n'est par suite susceptible ni de dénonciation, ni d'aucun recours, ayant entre les parties l'autorité de la chose jugée en dernier ressort conformément à l'article 2052 de ce code. »

Je précise que nous avons fait un recours gracieux au maire et une copie au promoteur lui parlant de l'éventualité de porter l'affaire au tribunal administratif. Le but étant d'amener le promoteur à venir négocier.

Mes questions seraient :

1. Sur le paragraphe en question je ne le comprends pas très bien. Au vu de la dernière phrase, j'ai l'impression qu'il tente d'élargir au maximum l'objet de la transaction afin que nous ne puissions faire aucun recours pour toutes leurs constructions et pas seulement le mur?
2. Le document est-il valable ?
3. Un accord transactionnel peut-il être fait chez un notaire ? Qui plus est un notaire unique et donc sans avis ou présence d'avocat?
4. Doit-on refuser cet accord ou le faire changer ?
5. Doit-on peut-être faire

préciser l'objet qui porterait uniquement sur le mur et/ou la clôture ?  
Attendant vos premières réponses pour échanger et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.  
Merci d'avance,  
Dans l'attente de vous lire.  
Cordialement.

Par **talcoat**, le **01/11/2015 à 11:50**

Bonjour,  
Le notaire est parfaitement compétent pour rédiger un protocole d'accord. Si vous n'avez pas confiance : prenez un avocat il est également tout à fait à même de défendre vos intérêts.  
Il est par ailleurs normal que le promoteur, en échange de la réalisation du mur demande un abandon de recours sur le PC, à vous de voir si la contrepartie est suffisante. (à noter que l'instruction du PC ne prend pas en compte les problèmes de "vues" qui sont du domaine civil).  
Cordialement

Par **La\_mache**, le **03/11/2015 à 22:36**

Bonjour,  
Merci pour cette réponse m'éclairant pour le protocole chez le notaire. Je comprend aussi que l'une transaction peut être faite avec un seul notaire.  
Pour la partie de l'abandon des poursuites j'ai encore un doute sur lequel vous pourriez m'éclairer.  
Je suis d'accord pour arrêter les poursuites sur le PC. Mais dans le protocole, en plus des poursuites au tribunal administratif, le promoteur stipule via la transaction, l'abandon de toute poursuite au civil. C'est sur ce dernier que j'ai plus de doute. Est-ce normale de faire une transaction à ce moment là et seulement pour une négociation de mur ou nous payons 50% de la sommes.  
J'ai l'impression que le promoteur nous demande beaucoup et que de son coté il ne paye pas grand chose pour se couvrir de tout recours (administratif + civil).  
Qu'en pensez-vous,  
Sauriez-vous m'éclairer sur ce point.  
Dans l'attente de vous lire,  
Cordialement,  
La\_mache

Par **talcoat**, le **04/11/2015 à 18:59**

Bonjour,  
Sur "l'effort" du promoteur, il est évident que le partage du coût du mur ne semble pas une bonne transaction, mais reste à savoir les griefs que vous avez contre le projet voisin?  
Soit vous avez des éléments probants de nature à remettre en cause l'autorisation d'urbanisme au TA et vous vous montrez plus exigeant sur des contreparties, soit vous subissez les aléas de l'application du plan d'urbanisme.  
Si les nuisances du projet portent seulement sur un problème de "vue", l'abandon de recours au civil se conçoit puisque le problème ne concerne pas le tribunal administratif.  
Cordialement

Par **La\_mache**, le **07/11/2015 à 00:44**

Bonjour,  
merci pour votre réponse étayée.  
Il semble clair que nous sommes encore en pleine négociation. Ainsi pour bien négocier, il nous faut absolument connaître nos forces et nos arguments.  
Or peu de personnes proche du dossier pense gagner au TA et cela peu

nuire à notre jugement. De plus il n'y a pas d'expert en immobilier ni d'avocat ainsi nos estimations restent subjectives.rnrnNous devons voir si notre dossier au TA est vraiment solide et là c'est plus compliqué.rnrnNous devons peut être aussi renégocier les proportions pour le coût du mur.rnrnEncore merci pour ces réponses,rnrnCordialement,rnrnLa\_mache