



## Valeur juridique d'un acte notarié

Par **dicklaurent**, le **27/06/2013** à **17:06**

Bonjour,

Voici mon problème, pour le moins compliqué...

D'abord les faits :

1 - En 1996, mon père rachète l'emphytéose d'un terrain, qu'il met à mon nom. La personne qui nous a rétrocédé ce bail avait acheté lui même l'emphytéose au propriétaire quelques années auparavant. Nous sommes donc la "seconde main". Détail qui a son importance, il semblerait que le propriétaire de ce terrain n'a pas fait jouer un droit de préemption sur la rétrocession à mon père, alors que l'option était stipulée dans le bail d'origine. J'utilise le conditionnel, car ma demande auprès du notaire pour vérifier l'existence de ce droit de préemption est restée à ce jour sans réponse.

2 - Mon père a ensuite posé sur la parcelle un mobil-home, racheté à un tiers avec pour seul papier un acte de vente de gré à gré comme cela est autorisé pour ce type d'acquisition.

3 - Il a bétonné autour et construit un chalet en bois. Il a consciemment pris un gros risque, puisqu'il savait que le terrain est en zone inondable, donc légalement inconstructible.

4 - Le propriétaire du terrain n'y a rien trouvé à redire, ni aujourd'hui son héritier devenu de facto propriétaire depuis, ni les pouvoirs publics (mairie, DDE, etc), en maintenant 27 ans. Il faut savoir que tous les voisins, également titulaires d'emphytéoses, ont également construit illégalement, sans plus de problèmes rencontrés.

4 - Mon père étant décédé, je ne profite pas plus de cet endroit, je souhaite donc aujourd'hui

vendre ce chalet.

5 - J'ai bien songé à rétrocéder l'emphytéose à l'éventuel acquéreur du chalet, mais l'actuel propriétaire, qui a hérité du père comme stipulé plus haut, m'a demandé de faire jouer le droit de préemption (qui reste donc à démontrer) pour récupérer l'emphytéose. De ce fait, il veut gagner de l'argent en louant la parcelle au mois à l'éventuel acquéreur de mon chalet. Pour info, il m'a proposé de racheter le chalet en plus de l'emphytéose mais son prix ne me convenait pas. On a donc convenu qu'il me rachèterait le bail, une fois que je trouverais acquéreur du chalet.

6 - Cet acquéreur potentiel existe. C'est un ami de voisins, qui connaît parfaitement la situation particulière des lieux. Je lui ai expliqué qu'il y avait un risque à acheter un chalet illégalement construit et que dans l'absolu une expulsion pouvait survenir à tout moment. Il m'a affirmé qu'il était prêt à prendre le risque d'acheter le chalet, m'assurant ne pas vouloir se retourner contre moi si d'aventure un avis d'expulsion lui tombait dessus un jour...

Sans remettre en cause sa sincérité, je ne peux et ne veux le croire sur parole. Je sais que je vends une habitation dont le caractère illégal est évident, et je veux que sa prise en compte soit inscrite noir sur blanc sur un acte de vente notarié.

Comme vous l'aurez compris, je voudrais opter pour un acte de vente notarié du chalet (non du terrain, on est bien d'accord) afin de me protéger si l'acquéreur se retourne contre moi en cas de problème.

Ma question est dès lors limpide : cet acte de vente notarié, sur lequel tous les détails techniques et les risques encourus seraient mentionnés et acceptés en pleine connaissance de cause par l'acquéreur, suffirait-il à me protéger juridiquement ? A-t-il une valeur au regard de la loi ?

Voilà, j'espère avoir été assez clair, et vous remercie pour votre aide !  
Bonne journée.