



Terrain à bâtir + pbm acte notarié d'interdiction de travaux

Par **JimmyLeeCurtis**, le **29/10/2012** à **19:28**

Bonjour,

Je viens de signer un compromis de vente pour un terrain à bâtir qui possède une source dont la jouissance et le trop-plein appartiennent à deux voisins.

En rendant visite à mon futur voisin pour lui demander d'entretenir (nettoyer) ce trop-plein qui déborde et inonde l'emplacement de ma future maison, celui-ci me sort un vieil acte notarié (d'un précédent propriétaire) qui stipule:

*"Il est expressément convenu entre les parties qu'**aucun travaux ou aménagements [s]susceptibles [/s]**de réduire l'alimentation en eau de la citerne située sur la parcelle "123" et vendue avec elle, ne sauraient être réalisés sur les parcelles cadastrées "456" et "789", la présente convention devant être rappelée dans tout acte de vente, sans toutefois qu'elle constitue une servitude."*

Il s'agit évidemment de la parcelle où je vais bâtir. Ce voisin me rajoute qu'à partir du moment où il verra le premier engin sur les parcelles, il fera constater par un huissier que des travaux sont susceptibles de nuire (...), et fera arrêter les travaux!

En a-t-il le droit? Quels sont mes recours? Est-ce seulement de l'intimidation?
Du coup, ce terrain constructible ne l'est en fait pas du tout???!?

Pourriez-vous m'éclairer?

Merci d'avance.

M. Curtis

Par **trichat**, le **29/10/2012** à **20:00**

Bonjour,

Avant de signer ce compromis, n'avez-vous pas visité le terrain?

Le compromis a-t-il été signé chez un notaire?

Il faut tout d'abord vérifier qu'il a bien été spécifié dans ce document l'existence de cette convention et ses contraintes.

Avec les informations complémentaires que vous pourrez donner, quelques conseils s'ensuivront.

Cordialement.

Par **alterego**, le **30/10/2012** à **00:08**

Bonjour,

Il semblerait qu'il y ait un manquement à l'obligation d'information ce qui pourrait être sanctionné par l'annulation du compromis.

Il est difficile de penser que le vendeur n'était pas au courant, aussi il y aurait tromperie de sa part et nullité de l'acte.

A vous d'apporter la preuve, en l'espèce de absence d'une information qui si elle avait été portée à votre connaissance aurait fait que vous ne vous seriez pas engagé.

Autre point, l'acte présenté par le voisin mérite quand même d'être vérifié.

Cordialement

[citation]**Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.**[/citation]

Par **cocotte1003**, le **30/10/2012 à 06:30**

Bonjour, regardez dans vos différents contrats d'assurance si une assurance juridique n'est pas incluse car elle pourrait vous aider efficacement, cordialement

Par **JimmyLeeCurtis**, le **30/10/2012 à 11:20**

Tout d'abord, merci de la rapidité de vos réponses!

Quelques compléments d'informations:

-Oui, j'ai visité plusieurs fois le terrain avec les propriétaires avant de signer le compromis chez le notaire.

-Ils ne m'ont (je crois) jamais rien caché. C'est plutôt une erreur d'interprétation du mot "susceptible". On pensait à la base que tant qu'on ne nuis pas à la source, il n'y a pas de problèmes...

-Les propriétaires sont aussi ennuyé que moi la dessus et m'ont répétés plusieurs fois que si je voulais me rétracter à l'amiable, ils comprendraient (et que je n'aurai rien à déboursier).

Mon soucis c'est que ce terrain me plait beaucoup et je voulais savoir quels étaient mes recours par rapport au voisin:

- Sont acte est-il vraiment valable? Comment puis-je le vérifier?

- Si il dit vrai peut-il vraiment faire arrêter les travaux?

- Si j'attends bien l'expiration de tous les délais de recours légaux (2 mois après affichage du permis de construire), et qu'il ne se manifeste pas; peut-il encore me poser problème lorsque je commencerai mes travaux?

-Vous dites: "vous pourriez, alors, peut-être être en présence d'un acte de pure faculté ou de simple tolérance." Comment puis-je le vérifier?

-Si je comprends bien, vous me dites que peut-être, la situation pourrai se retourner à mon avantage (je pourrai le destituer de son trop-plein de source) ?

Par **alterego**, le **31/10/2012 à 03:19**

Bonjour,

Vous devez vérifier, dès que possible, que l'acte notarié qui contrarie momentanément votre projet ait bien été enregistré au Bureau des Hypothèques. Utile à la réflexion des actes "de pure faculté ou de simple tolérance".

Demandez au voisin copie de l'acte qu'il vous a exhibé... prétextez afin de ne pas "vous écarter de vos obligations". Pouvez-vous nous éclairer sur la distribution des parcelles citées en précisant qui est propriétaire de quoi ?

"Ne pas nuire à l'eau" est une limite de vos droits de propriétaire de la source (art. 642 du Code Civil).

Il faudrait que vous arriviez à savoir à quand remonte l'installation de la citerne et de tout autre éventuel ouvrage permanents et apparents réalisés de main d'homme.

Que votre voisin fasse constater par huissier les travaux que vous entreprendrez est une simple précaution au cas où vous (les entreprises) viendriez à corrompre l'eau et à la rendre impropre à l'agriculture ou à l'usage domestique.

Tout projet de construction exige une étude de sol préalable, aussi, compte tenu de cette source, la vôtre devra être plus approfondie pour palier à tout risque éventuel.

Cordialement

[citation]***Ces informations ne sauraient remplacer la consultation de votre Conseil habituel ou de tout autre professionnel du droit.***[/citation]