



Servitude non aedificandi (et compromis de vente)

Par Visiteur

Bonjour,

Nous avons signé un compromis de vente fin mars 2009 pour un terrain, afin d'y faire construire notre résidence principale. Nous avons découvert par hasard l'existence d'une Servitude non aedificandi s'exerçant sur notre terrain, servitude mentionnée dans l'acte de vente d'une seule copropriétaire d'une appartement en copro située au dessus de notre terrain. Nous souhaitons quand même acheter ce terrain

Nous avons demandé au propriétaire actuel du terrain de racheter cette servitude avant que le recours au tiers ne soit utilisé par la propriétaire de la servitude.

Malheureusement ils ne peuvent s'entendre directement entre eux. La copropriétaire du terrain utilisera son droit de recours contre notre permis de construire si nous n'arrivons pas à un accord avant.

Notre seule solution est d'être l'intermédiaire entre le propriétaire actuel du terrain et la personne qui a cette Servitude non aedificandi.

L'idée est d'obtenir une réduction du prix du terrain et d'utiliser cette somme pour "racheter" la Servitude non aedificandi.

Quels actes peut on faire avec le propriétaire du terrain ? avec la propriétaire en copropriété de la servitude ? à quelle date par rapport au PC ? Est ce que la Servitude non aedificandi est valable uniquement pour cette propriétaire ou par défaut s'étend elle à toute la copro ? Quel est le régime des plus values sur la cession d'une Servitude non aedificandi ?

Merci

Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Quels actes peut on faire avec le propriétaire du terrain ?

Il faut faire une promesse de porte fort. Cet acte est un acte par lequel une personne X promet le fait d'un tiers Y. Si le fait ne se produit pas, vous pouvez alors attaquer X.

Dans un cas comme le votre, si la copropriétaire refuse d'abonner sa servitude, alors vous pourrez attaquer l'ancien propriétaire. Mais je vous préviens, un tel recours est délicat, parfois un peu long et n'aura pas pour effet de supprimer la servitude.

Si vous voulez être sûr, vous devez obligatoirement acheter le bien une fois que la servitude n'existe plus. Sinon, vous prenez de gros risques. Rien ne vous garantit en effet que la copropriétaire acceptera un jour d'abandonner sa servitude.

quelle date par rapport au PC ? Est ce que la Servitude non aedificandi est valable uniquement pour cette propriétaire ou par défaut s'étend elle à toute la copro ?

Si la servitude ne profit qu'au fonds appartenant à la propriétaire en question, elle ne repose que sur elle. Maintenant, si à l'inverse la servitude est dûe à l'intégralité de la copropriété vous devez proposer de la racheter auprès du Syndic.

Quel est le régime des plus values sur la cession d'une Servitude non aedificandi ?

Je comprends pas. Comment peut on dégager une plus value sur une cession de servitude?!

Très cordialement.