



Plan servitude eaux usées mise à jour après Promesse de vente.

Par guillaumeC

Bonjour,

On est en train d'acheter une maison avec un grand terrain constructible.
La signature de la promesse de vente est faite et elle comporte cette mention :

""
Le PROMETTANT déclare que le plan ci-dessus visé n'est pas conforme au passage desdits réseaux et qu'un nouveau plan doit être fourni par la communauté d'agglomération xxx. Il sera annexé à l'acte authentique de vente dans la mesure où il aura été fourni au PROMETTANT.

Le BENEFICIAIRE fera son affaire personnelle du passage dudit réseau sans recours contre le PROMETTANT.
""

Lors de la signature nous l'avons pas vue et aucune mention de servitude n'a été mentionné avant. Même dans le document d'avant projet envoyé avant cela n'apparaissait pas.

Maintenant les 10 jours sont dépassés. On se prépare à signer l'acte de vente et on découvre (dans les documents envoyées) que la direction de l'assainissement a été mise à jour avec une servitude d'eaux usées qui coupe notre jardin dans la diagonal. En sachant que le terrain est censé être constructible.

J'ai l'impression que notre achat vient de perdre beaucoup de valeur d'un coup. Et que l'on ne peut plus revenir en arrière.

Est-ce qu'il y a des recours ?

Je suis un peu dépité et je ne sais pas quoi faire ...

Cordialement.

Par AGeorges

Bonsoir Guillaume,
Sans trop de certitudes, voici deux pistes :

1. par rapport à votre vendeur

Votre promesse concerne un terrain constructible (en plus de la maison. C'est la qualité de ce qui vous a été promis. Une canalisation passant en bordure de propriété n'aurait pas altéré au fond cette qualité. Mais une canalisation diagonale, assortie de l'interdiction de construire dessus, retire la qualité principale du contrat. Vous pourriez plaider la nullité.

2. par rapport à la communauté de commune

Voir si cette servitude est d'utilité publique, si elle peut être négociée, faire changer le tracé, voire obtenir une indemnité substantielle sur la perte de valeur.

Les deux points à voir avec un avocat, mon vocabulaire juridique est loin d'être parfait !

Exemple : l'article 1170 du code civil :

Toute clause qui prive de sa substance l'obligation essentielle du débiteur est réputée non écrite.

L'obligation essentielle de votre vendeur est de vous fournir un terrain constructible. La clause de servitude vous faire perdre cette qualité. La clause est réputée non écrite.

SVP, vérifiez bien !

Par Nihilscio

Bonjour,

La servitude d'utilité publique est mentionnée dans le compromis et vous aviez la possibilité de vous rétracter pendant dix jours. Il vous sera impossible de faire admettre que vous avez été abusé. Je ne vois aucun recours possible.