



Clause de non démolition

Par AC1310

Bonjour,

Nous sommes intéressés par un terrain à bâtir.

Il s'agit en réalité, à la base, d'un terrain d'une superficie de 26 ares avec une maison existante. Un promoteur a acheté l'entièreté et a coupé le terrain en 2, de sorte à avoir un terrain de 10 ares avec la maison existante, et un autre terrain de 16 ares sur lequel il est possible de construire.

Nous voulions faire une proposition d'achat pour le terrain de 16 ares, mais avant cela, j'ai pris contact avec la mairie afin de connaître les règles d'urbanisme et ils m'ont indiqué que le PLU n'interdisait pas la construction d'un collectif.

J'ai donc indiqué au promoteur que cela nous refroidissait un petit peu, car nous ne voudrions pas nous retrouver avec un collectif à côté de chez nous.

Il propose donc d'insérer une clause dans l'acte de vente du terrain (ainsi que dans l'acte de vente futur de la maison existante) indiquant que la personne achetant ce bien ne peut pas y faire un collectif.

Mais est-ce que cette clause est légale à partir du moment où le PLU le permet?

Merci d'avance pour votre aide,

Bien cordialement,

Par yapasdequoi

Bonjour,

N'y croyez pas une seconde. Vous achetez un terrain, vous n'achetez pas le voisinage et ne pouvez pas imposer ce qui va s'y construire ou pas.

Il existe des textes de servitudes qui pourraient vous y faire croire, mais en pratique, le promoteur la fera annuler à la première occasion.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le promoteur consent à vous accorder une servitude non aedificandi qui grèverait le terrain voisin dont il est propriétaire. C'est parfaitement légal et juridiquement sûr dans la mesure où elle a été négociée avec discernement. C'est tout simplement une sorte de contrat et le contrat fait la loi entre les parties. Dans le doute, vous pouvez toujours soumettre le projet d'acte de servitude à l'avis d'un avocat.

Si le promoteur consent à une telle servitude sans difficulté, c'est qu'il n'envisage pas du tout la démolition de la maison et son remplacement par un bâtiment collectif dans un avenir prévisible ce qui ne serait vraisemblablement pas économiquement intéressant.