Acte notarié non executable et précisions

Par Visiteur

En 2008 et à la demande du Maire de notre commune, nous avons signé un acte notarié comprenant 3 engagements:
Notre voisin cédait, pour 1 euro symbolique, un angle de son terrain nécessaire à la constitution d'un lotissement communal.
En contre partie, la mairie me demandait de céder ma servitude de passage de mon propre terrain qui passait en limite du terrain de mon voisin.
Et enfin, la mairie me donner un accés direct de mon terrain sur une rue du nouveau lotissement.
Malheureusement cette création d'un accés pour mon terrain a été refusée par la DDE car cet accés passe dans un espace vert du lotissement.
La procédure dure, la mairie doit refaire le PLU et il faudra également que les X% des proriétaires du lotissement communal donnent un avis favorable à cette création d'ouverture.
Mon terrain se trouve ainsi enclavé et je ne suis pas certain que nous arrivions à appliquer l'acte notarié signé par le maire mon voisin et moi-même.
Qui sont les responsabilités et quels sont mes recours?

Par Visiteur

Cher monsieur,

Malheureusement cette création d'un accés pour mon terrain a été refusée par la DDE car cet accés passe dans un espace vert du lotissement.
La procédure dure, la mairie doit refaire le PLU et il faudra également que les X% des proriétaires du lotissement communal donnent un avis favorable à cette création d'ouverture.
Mon terrain se trouve ainsi enclavé et je ne suis pas certain que nous arrivions à appliquer l'acte notarié signé par le maire mon voisin et moi-même.
Qui sont les responsabilités et quels sont mes recours?

Si l'engagement que vous avez conclu ne peut pas être mis en pratique en raison d'un cas fortuit, c'est à dire que cela ne relève pas de la faute d'un des contractants, mais bien d'une impossibilité pratique, alors l'acte est tout simplement annulable sur le fondement de l'article 1184 du Code civil.

En conséquence, si l'acte est annulé, alors il convient soit de faire "revivre" la situation antérieure, et de faire valoir une servitude de passage étant donné le fait que votre terrain se retrouve enclavé.

Très cordialement.

Par Visiteur

Merci de cette réponse, mais j'aimerais savoir s'il est normal qu'un acte notarié soit signé alors qu'à l'évidence le signataire (le maire) n'avait pas qualité pour donner cet accord et si le notaire n'a pas le devoir de vérifier les bons pouvoirs des signataires et en particulier de celui du maire ?
En effet, ce terrain a été divisé en 3 lots avec 3 acquéreurs déclarés, 2 viennent de se désister le troisième patiente encore un peu et nous sommes, en attendant ces ventes, en location avec mon épouse.
Le préjudice devient conséquent.....
Cordialement

Par Visiteur

Cher monsieur,

Merci de cette réponse, mais j'aimerais savoir s'il est normal qu'un acte notarié soit signé alors qu'à l'évidence le signataire (le maire) n'avait pas qualité pour donner cet accord et si le notaire n'a pas le devoir de vérifier les bons pouvoirs des signataires et en particulier de celui du maire ?

Oui et non, tout dépend de la nature de l'acte.

Dans votre cas, on serait plus dans une sorte de "déclaration d'intention" que dans un acte à "force obligatoire" à proprement parler.

Cela signifie en quelque sorte que le maire s'engage à faire en sorte que vous puissiez avoir un accès direct via le nouveau lotissement. Ce que l'on appelle en droit "une promesse de porte fort", et qui est tout à fait admise.

Dans cette hypothèse néanmoins, vous avez droit à des dommages et intérêts à raison du défaut d'exécution de la convention, mais il conviendrait à ce propos de saisir le tribunal administratif d'un recours en plein contentieux (Procédure longue et avocat obligatoire).

Très cordialement.