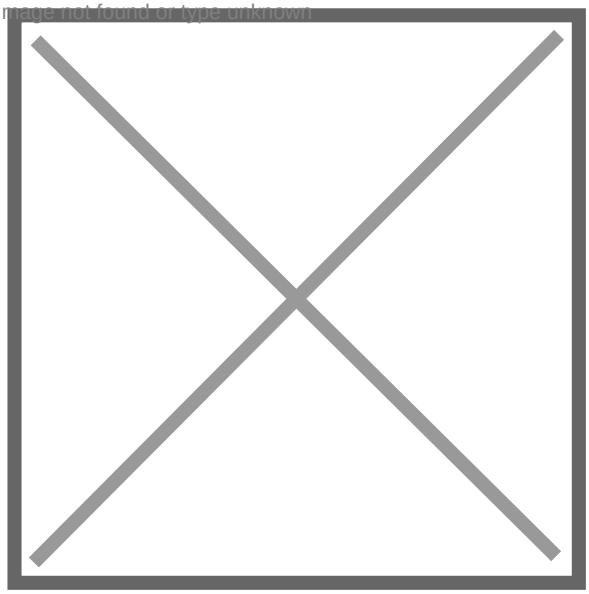
Image not found or type unknown



Engagement d'un promoteur

Par **clall**, le **22/02/2019** à **14:28**

Bonjour,

lorsqu'on vend un terrain constructible à un promoteur, est-il possible de lui imposer le type de construction ? De façon plus précise, sur ce terrain, le PLU autorise la construction de petits immeubles R+ 1 + attique. Mais pour rendre plus agréable l'environnement des constructions proche de mon habitation, puis-je contraindre le promoteur à réaliser des habitations individuelles avec jardin ? S'il accepte que ce soit écrit sur la promesse de vente, suis je certain qu'il respectera son engagement ? Peut-être existe-t-il un moyen pour que ma volonté soit respectée ?

merci cordialement

Par **morobar**, le **22/02/2019** à **19:13**

Bonjour,
Déjà vous pouvez commencer par lui en parler. Le projet est différent entre vendre des maisons individuelles avec constructeur imposé, plutôt que des appartements.

Par **goofyto8**, le **22/02/2019** à **20:04**

bonjour,

[citation]S'il accepte que ce soit écrit sur la promesse de vente, suis je certain qu'il respectera son engagement ? Peut-être existe-t-il un moyen pour que ma volonté soit respectée ? [/citation]

Non c'est impossible à faire respecter par écrit sur la promesse de vente car il pourra déposer un permis de construire pour maison individuelles dans un premier temps avant la signature de l'acte authentique , puis ensuite après signature chez le notaire et le terrain étant à lui , ne pas donner suite au premier permis et en déposer un nouveau avec des appartements dans des immeubles collectifs.

Par **clall**, le **23/02/2019** à **07:45**

Bonjour,
Merci, vos réponses sont intéressantes et m'obligent à rester vigilant. Depuis plusieurs mois, je suis en contact avec quelques promoteurs et j'ai à première vue quelques espoirs d'obtenir ce que je veux. En effet, l'un d'entre eux m'a fait deux propositions: l'une avec des appartements dans ds immeubles collectifs, l'autre avec des maisons individuelles et c'est justement la deuxième qui est la plus intéressante financièrement pour moi.
Même si je reste méfiant, ce sont des individus rusés qui peuvent procéder comme le décrit goofyo8 !

Par **Tisuisse**, le **23/02/2019** à **08:33**

Bonjour,

Une fois le terrain vendu à un promoteur, il en fait ce qu'il veut et vous ne pouvez pas lui imposer le type de construction et peu importe ce que vous avez convenu avec lui, que ce soit par voie orale ou par voie écrite, c'est le droit de propriété qui prime. Si vous voulez voir des maisons individuelles plutôt que des immeubles collectifs, faites-vous promoteur.

Par **goofyto8**, le **23/02/2019** à **10:26**

bonjour,

Je crois comprendre que, vous-même,habitant à proximité de cette parcelle à vendre, ne souhaitez pas y voir l'édification d'un immeuble collectif, suite à la cession à un promoteur.
La seule possibilité que vous avez à le contraindre de ne pas construire un immeuble collectif, une fois la parcelle racheté ne réside pas dans le contenu de la promesse de vente mais dans l'acte authentique signé chez le notaire.
Il faut grever le terrain à vendre d'une servitude non altius tollendi , servitude établie par un acte notarié où il sera précisé que l'ensemble de la parcelle est soumise à une servitude (de droit privé) de ne pas supporter de construction d'une hauteur supérieure à x mètres.
Bien entendu, le promoteur devra être d'accord pour racheter le terrain avec cette servitude et probablement demandera, en compensation, une baisse du prix.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Mais ensuite quand bien même il obtiendrait de la mairie, un permis de construire pour faire un immeuble de plusieurs étages, la servitude lui sera opposable devant les tribunaux civils (car permis de construire **toujours** délivré sous réserve des droits des tiers).

Par **clall**, le **23/02/2019** à **13:45**

Oui goofyto8 vous avez compris mon problème et la solution de la servitude en question me paraît excellente. Le promoteur qui me propose la version " maisons individuelles uniquement" et de plus à un prix plus intéressant ne devrait pas s'y opposer et même mieux au prix d'achat qu'il m'a proposé. S'il y a réticence de sa part, je peux supposer qu'il me préparait un mauvais coup !

Merci à vous pour ces conseils

Par **goofyto8**, le **23/02/2019** à **15:00**

bonjour,

Renseignez vous auprès d'un notaire pour l'etablissement de la servitude dénommée :servitude non altius tollendi (faire préciser la hauteur maximale des constructions admises, pour être certain qu'aucune construction d'immeuble avec étages ne soit jamais édifié sur le terrain) et pour qu'elle soit signée, par les deux parties, simultanément au moment de la signature de l'acte de vente.

[citation]Continue et non apparente (C. civ., art. 689 et 690), cette servitude instaure une limite au propriétaire du fond servant en lui interdisant de bâtir, ou de surélever, un immeuble au-delà d’une certaine hauteur afin de sauvegarder les intérêts du propriétaire du fond dominant et lui éviter une perte de vue, d’ensoleillement, etc. Ce dernier peut donc exiger la démolition de la partie de l’immeuble dépassant la hauteur autorisée.
[/citation]

La servitude non altius tollendi ne doit pas être confondue avec la servitude non aedificandi qui pose une interdiction totale ou limitée de construire. Toutes deux se prescrivent par 30 ans.

https://actu.dalloz-etudiant.fr/le-saviez-vous/article/quest-ce-quune-servitude-non-altius-tollendi/h/208da388399fcb6299d02edf07c7ace3.html

Par **talcoat**, le **23/02/2019** à **18:20**

Bonjour,
Il faut prévoir l'existence de cette servitude des la promesse de vente.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **goofyto8**, le **23/02/2019** à **21:45**

Attention la servitude entre deux fonds ne peut être établie que si les fonds appartiennent à deux propriétaires différents.
Par conséquent c'est seulement après la signature de l'acte authentique que les deux propriétaires doivent faire établir l'acte notarié enregistrant la servitude.
D'où la nécessité de prendre conseil auprès du notaire pour éviter que le nouvel acquéreur renonce à conclure une servitude grevant son terrain, après acquisition.

[citation]Il ne peut y avoir de servitude entre deux fonds appartenant au même propriétaire. Il était traditionnellement admis qu'on puisse créer une servitude entre deux fonds appartenant à la même personne, dès lors que le concerné était propriétaire exclusif d'un côté et propriétaire indivis de l'autre. Cette possibilité semble désormais refusée par la jurisprudence. Aussi, dans les cas où une servitude serait néanmoins impérieuse, il conviendrait de recréer une différence de propriétaires entre les deux fonds (par exemple, en apportant l'immeuble indivis à une société civile constituée entre les indivisaires).[/citation]

Par **talcoat**, le **25/02/2019** à **11:55**

NON la "citation" est hors propos.
Le projet de servitude doit être prévu dès la promesse de vente comme une condition particulière de la transaction.
Sinon, quel certitude que le bénéficiaire puisse accepter une diminution de ses droits lors de l'acte authentique…

Par **goofyto8**, le **25/02/2019** à **14:29**

Bonjour,
[citation]Le projet de servitude doit être prévu dès la promesse de vente comme une condition particulière de la transaction. [/citation]

Le notaire ne pourra déroger au Code Civil, en établissant une servitude entre deux fonds (un fonds servant et un fonds dominant) ..... appartenant au même propriétaire.
Or tant que l'acte authentique n'est pas signé les deux fonds appartiennent, de fait, à clall.

Il faut donc inclure (dans la promesse de vente) une clause qui obligera l'acheteur à accepter la servitude postérieurement à la signature de l'acte authentique.

Par **talcoat**, le **25/02/2019** à **16:14**

@goofy vous ne comprenez rien...

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **goofyto8**, le **25/02/2019** à **16:20**

[citation]@goofy vous ne comprenez rien...[/citation]

Pourquoi donc ?

Par **talcoat**, le **25/02/2019** à **18:29**

Cette servitude doit être prévue dans la promesse de vente comme condition particulière et elle n'est mise en place qu'au moment de l'acte authentique.

Elle n'est opposable qu'après passage au service de la publication foncière et à ce moment là il y a bien deux propriétaires différents!

Par **clall**, le **25/02/2019** à **18:48**

Bonsoir,
Je vous remercie tous d'avoir traiter aussi complètement ma question.
J'ai suffisamment d'informations pour discuter avec le notaire et obtenir ce que je veux.

Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés