

bases d'un acte de bien immobilier

Par **tetu**, le 10/11/2006 à 09:51

bonjour,

n'étant pas du milieu, j'ai une difficulté immense à trouver un texte établissant le contenu d'un acte de vente immobilière.

La recherche part de l'hypothèse que ce texte existe bel et bien : je vois mal plusieurs notaires attester de la validité d'un acte pour un même terrain avec pour qui un défaut de coordonnées vendeur/acheteur, qui un défaut de spécification de surface de terrain, qui un défaut de date...

Me trompe-je en pensant que seul le "sens commun" du notaire ne peut pas faire foi ?

Si ce n'est pas le cas, où puis-je trouver ces renseignements, svp ?

Par **Olivier**, le 10/11/2006 à 09:58

euh... L'acte de vente immobilière est un acte hypothécaire, donc normalement toutes les informations doivent se trouver dans les dispositions concernant la publicité foncière, tout au moins pour la première partie de l'acte.

La deuxième partie concerne les garanties des parties donc là c'est du droit commun de la vente...

Par **tetu**, le 10/11/2006 à 10:33

merci, cela me donne quelques nouvelles pistes de recherche. Pour l'instant, je trouve surtout des définitions "explicatives" de la pub foncière bien plus que celles sur son contenu effectif ; mais le pseudo choisi n'est pas innocent ;)

Image not found or type unknown

Par **Olivier**, le 10/11/2006 à 11:51

je te conseille le précis dalloz de droit des suretés et publicité foncière, la partie sur la publicité est assez concise et claire

En gros l'acte de vente d'immeuble est très formalisé. Il est divisé en deux parties, la première

devant contenir toutes les informations relatives aux parties à l'acte, à la désignation du bien, au prix et à la fiscalité de l'opération (toutes les informations que l'on retrouve sur la fiche immeuble à la conservation des hypothèques et les informations permettant la perception des droits). La deuxième partie n'est, elle, pas publiée et permet de régler les rapports entre vendeur et acquéreur (prorata de taxe foncière, informations d'urbanisme, assurances, situation hypothécaire du bien, diagnostics techniques permettant l'exonération de garantie des vices cachés du vendeur, éventuellement convention sur les charges pour les ventes en copropriété)

Ensuite la rédaction relève de la pratique notariale et l'acte est valable tant que les mentions de la première partie y figurent... La vente d'immeuble est un contrat consensuel conclu par le simple accord de volontés sur la chose et sur le prix (1594 cciv si mes souvenirs sont bons...)

J'espère avoir été un peu utile à ta réflexion et reste à ta disposition

Par **tetu**, le **10/11/2006** à **12:36**

que regroupent les précis exactement ? des règles d'établissement je présume dans le cas qui nous concerne. Quelles valeurs ont ces règles, notamment en cas d'infractions, aux yeux de la loi ? Ou, pour faire plus court : sont-elles "la loi" (ou un de ses aspects, comme le code civil ou l'officier de gendarmerie) ?

La vente par consensus est l'idéal lorsqu'il n'y a pas d'erreurs/mauvaise foi commises. Et c'est bien lorsqu'au moins l'un des deux cas se présente qu'il faut se référer à ce qui fonde le contrat.

Je vais aller voir à la fnac, et aprem si on y trouve ce précis car il semble que son texte ne

soit pas dispo en ligne. Image not found or type unknown

Par **Olivier**, le **10/11/2006** à **12:38**

la vente est consensuelle ! l'acte notarié ne sert qu'à la publication, je vois pas ce que tu essayes d'expliquer

Le précis c'est un bouquin de cours... donc il t'explique la loi, mais si tu veux maîtriser le droit de la vente, faut acheter un bouquin de contrats spéciaux... Le plus simple ici serait d'exposer clairement ton problème lié à un acte de vente pour que je puisse cerner la question !

Par **tetu**, le **10/11/2006** à **13:17**

ok, je vais essayer d'être clair et court car le 1er sujet que j'avais posté n'a eu aucune réponse. vente d'une partie de propriété avec servitudes :

- eau, téléphone pour un des batiments que l'on conserve
- eau, électricité et passage pour le 2eme que l'on conserve

le batiment désormais enclavé a été bati par le propriétaire (nous) de la parcelle aujourd'hui vendue. Cela constitue semble-t-il naturellement un cas de servitude par destination du père de famille classique.

Mais, et c'est là que naissent les souçis, le notaire a défini une servitude conventionnelle à usage des bénéficiaires (nous, et non du batiment) de cette servitude et avec assiette différente de celle de l'usage(termes écrits et plan du géomètre différents de 3m !). Ce batiment a aujourd'hui plus de trente ans, donc la servitude aussi.

Ensuite, il a fallu plusieurs années pour faire reconnaître une erreur de typographie dudit contrat, sur laquelle l'acheteur s'appuyait l'acheteur pour refuser le passage.

Enfin, la rédaction du contrat a dû donner lieu à des modifications par rapport au sous seing privé, notamment pour des erreurs de numéros de parcelles(sur notre insistance). Sous la pression du notaire et des acheteurs [i:1tdteib4]à ce moment-là[/i:1tdteib4], une fois ces grosses erreurs de parcelles corrigées, la signature a été faite.

Le notaire en question a finalement mal fait son travail, car c'est lui qui est censé mieux connaître la loi et ses applications que le citoyen lambda, et c'est pour ne pas se coltiner la totalité des règles applicables qu'on fait appel à eux [i:1tdteib4]pour que chaque affaire se passe au mieux[/i:1tdteib4]

Je cherche donc des éléments permettant d'établir que :

- un : le sous seing privé ayant aussi valeur de contrat, de si grosses différences avec le contrat final relèvent d'une mauvaise élaboration à responsabilité du notaire
- deux : le changement de statut de la servitude n'est pas conforme
- trois : la validité légale, si un texte la mentionne, de l'acte du géomètre, établi par passage de ce dernier, qui est "annexé" au contrat. Car un dernier jugement(délai d'appel en cours) la réfute au profit des termes écrits, malgré la présence d'une échelle et la signature des parties.

Tout cela pour tenter d'obtenir l'élaboration d'un nouveau contrat avec rétablissement des caractéristiques originelles de la servitude, et vivre enfin en paix.
j'espère ne pas avoir été trop confus !

Par **Olivier**, le **10/11/2006** à **14:02**

pourquoi ne pas en discuter avec l'autre partie à l'acte et leur expliquer qu'il y a un problème et qu'il faut réécrire le paragraphe servitudes de l'acte ?

Ce serait nettement plus simple que de vouloir à tout prix passer en justice... La solution amiable est elle impossible ?

Par **tetu**, le **11/11/2006** à **10:20**

absolument impossible en effet. les seuls mots que l'on reçoit d'eux sont des insultes ou des intimidations, sans compter des détériorations de véhicules avec de grosses pierres, une masse, des coups sur nos personnes... toujours bizarrement classés sans suite.

Ils étaient d'accord pour toutes les servitudes (mot mentionné près de 30 fois dans l'acte) jusqu'à la signature. Après celle-ci, tout a été mis en oeuvre de leur part pour que l'on ne puisse en profiter, et avec les boulettes du notaire, croyez-moi qu'ils l'ont eu facile.

A mon avis, la vraie source du pb est psychologique chez eux, et l'acte mal fait leur sert de prétexte. S'il est ré-écrit par décision de justice, cela devrait leur servir de garde-fou dans leurs comportements. Ce sont des gens habitués à maîtriser les situations et les gens de par leurs professions, et là, ils sont mis en situation d'échec par de pauvres campagnards qui ne cèdent pas le passage de cette servitude, et ne rendent même pas les insultes.

Les choses étaient claires et sans équivoque sur le terrain, de même que leur acceptation. Vivre en intelligence avec son entourage n'est malheureusement pas donné à tout le monde, et c'est bien pour ceux-là qu'existe le cadre de la loi et des règles précises de contrat.

:D

je me suis un peu étendu là Image not found, mais l'amiable n'est donc pas possible.

EDIT : vouloir passer en justice : c'est justement le contrat qui nous y a contraint, un comble ! pour le 1er coup, pour une erreur évidente de typographie au changement de page : deux ans et une décision en appel.

Par **Camille**, le 11/11/2006 à 11:49

Bonjour,

Le problème qui pourrait être soulevé, c'est si rien n'indique dans la servitude "ancienne" - c'est-à-dire non "trafiquée" par le notaire - une largeur minimale à respecter et/ou rien n'indique qu'il y ait droit de passage [u:3f3kpqz2]en automobile[/u:3f3kpqz2].

Parce que, rien qu'en France, il existe une foule de servitudes de passage uniquement piétonnes, même si ce n'est que le seul accès au domicile (rien qu'à Paris, c'est monnaie courante). Parce que rien dans la loi française ne définit le "droit imprescriptible d'accéder jusqu'à l'entrée de son domicile avec un véhicule". Or, si j'ai tout bien compris, le fonds servant ne vous refuse pas le passage...

Par **tetu**, le 11/11/2006 à 12:39

avec le permis de construire du bâtiment enclavé se trouve un plan cadastral qui a servi à son report pour le service du cadastre. Il était à destination agricole (veaux en batterie) donc le passage fut renforcé par ajout de castine sur tout son long pour la circulation des camions de bétails.

l'état apparent de ce passage était donc bien de plus que les 3m écrits par le notaire, soit plus de 6m dans le virage. La servitude comporte pour notre plus grand futur bonheur (je fais

:D

l'optimiste Image not found or type not supported) un angle droit, et fort de l'acte, l'acheteur a bati dans l'angle.

De simples factures de la société d'alors d'élevage aideraient-ils notre cause ?

EDIT : de plus, comment caractériser un refus de passage lorsqu'il laisse des obstacles (barbecue, branches cachant des tessons de bouteilles...) et insultes/menaces ? en se baladant avec un caméscope et le journal du jour, ou en plaquant un magnétophone dans la poche, pour pouvoir les produire devant un tribunal, même pénal ?