



Compromis de vente terrain Z.N

Par Jutia

Bonjour,
J'ai besoin d'aide pour déchiffrer un passage sur une promesse de vente pour un terrain en zone N que je suis en train d'acheter...
Je ne comprends pas pourquoi le notaire a écrit qu'il ne publiera pas l'acte au service de la publicité foncière...

Par ESP

Bienvenue sur FJnet.

Votre notaire peut vous répondre.
Normalement, le notaire doit assurer la publicité foncière en enregistrant l'acte de vente au fichier immobilier du service de publicité foncière dont dépend le terrain.

Il existe cependant des exceptions ou des situations spécifiques qui pourraient expliquer pourquoi le notaire a indiqué qu'il ne publiera pas l'acte. Par exemple, dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, l'acte est publié au livre foncier et non au service de publicité foncière. Une autre possibilité pourrait être liée à des particularités de la zone N (zone naturelle) dans laquelle se trouve le terrain, bien que cela soit moins probable.

Par Nihilscio

Bonjour,

En effet, l'article 1 du décret n°71-941 du 26 novembre 1971 relatif aux actes établis par les notaires précise que le notaire doit assurer la publicité foncière

Article 1 du décret n°71-941 : Sont abrogés l'article 8, l'alinéa 2 du 3° de l'article 9, les articles 10 à 18, 20 à 22, 24 à 30 et 68 de la loi du 25 ventôse an XI modifiée.

Il y a aussi l'article 28 du décret 55-22 du 4 janvier 1955 :

Sont obligatoirement publiés au service chargé de la publicité foncière de la situation des immeubles :

1° Tous actes, même assortis d'une condition suspensive, et toutes décisions judiciaires, portant ou constatant entre vifs :

a) Mutation ou constitution de droits réels immobiliers ?
?

Je ne comprends pas pourquoi le notaire a écrit qu'il ne publiera pas l'acte au service de la publicité foncière. Cela concerne la promesse de vente. C'est usuellement un acte sous seing privé qui n'est pas publié. Mais sa réitération en la forme authentique une fois que les conditions suspensives sont accomplies l'est toujours.

Par yapasdequoi

Bonjour,

Il semble que c'est la "promesse" qui ne sera pas publiée. Et donc ce n'est pas une promesse, mais un compromis.

Lire ici les nuances entre les deux avant-contrats :

[url=https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/achat-et-vente-les-etapes/la-promesse-de-vente-et-le-compromis-de-vente]https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalite/achat-et-vente-les-etapes/la-promesse-de-vente-et-le-compromis-de-vente[url]

Que pensez vous faire de ce terrain en zone N ?

Par Nihilscio

« Compromis » est le terme couramment employé au lieu de « promesse bilatérale ». La promesse en question est peut-être une promesse unilatérale qui, si elle n'est pas constatée par un acte authentique, doit être enregistrée à la recette des impôts afin de lui donner date certaine comme prescrit à l'article 1589-2 du code civil.