



Signature d'un droit de passage

Par **clem95**, le **21/03/2013** à **13:04**

[fluo]bonjour[/fluo]

j'ai acquis un bien immobilier (lot A) et un chemin d'accès (lot D) à 2 terrains enclavés (lot B et C). L'ancienne propriétaire possédait une maison avec un terrain de 1200m².

Elle a décidé de diviser son bien en 4 lots. Lot A maison-fond dominant/ lot B et C terrains enclavés fond dominant/ lot D chemin d'accès au lot B et C. A l'acquisition du lot A et D, le passage (lot D) n'était pas créé. Le lot D pourra me permettre d'avoir un accès différencié et condamner mon ouverture du lot A.

Les propriétaires des lots B et C ne pouvaient pas accéder à leur terrain sans passer par mon portail (lot A).

Le notaire a signé la vente (novembre 2012) du lot B sans signer le droit de passage du lot D. J'ai autorisé les propriétaires du lot B à ouvrir le mur en pierre pour accéder au lot D depuis la route. Les travaux de démolition ont été faits grossièrement et mon mur s'est trouvé endommagé.

Avant l'ouverture, j'avais précisé que je voulais récupérer les pierres de ce mur, mais ils les ont utilisées illégalement comme remblais. A ce jour les propriétaires du lot B ont commencé les travaux de construction de leur maison (vide sanitaire + dalle), ils utilisent le passage sans autorisation. Ils se sont retrouvés bloqués car ils n'avaient pas d'eau pour poursuivre leur chantier.

Entre temps la vente du lot C a échoué, l'ancienne propriétaire conserve ce terrain et n'a l'intention d'engager aucun frais pour l'aménagement du passage (bateau frais de notaire...).

Les propriétaires des lots B et C devaient réaliser les travaux d'aménagement de cette servitude à leur frais.

J'ai rencontré des difficultés dès le départ avec le notaire qui a essayé de modifier la servitude de passage que j'avais signée à l'achat en voulant m'imputer des frais d'aménagement de ce chemin. A ce jour je demande que la réparation de mon mur soit inscrite dans l'acte de servitude.

Le notaire veut répartir les frais de dossier en 3 (lot A, B et C). Je conteste l'imputation de ces

frais car je n'ai pas l'intention d'utiliser le passage tout de suite.

Une clause est indiquée dans l'acte futur qui précise que si j'utilise le chemin je participerais aux frais de réalisation avec abattement de 10% par an . C'est à dire qu'au delà de 10 ans, je ne payerais que les frais d'entretien. Le propriétaire du lot C (ancienne propriétaire de tous les lots) ne veut pas financer les frais de notaire. Elle espère vendre son terrain avant la signature du droit de passage.

A ce jour les propriétaire du lot B ont posé toujours sans accord leur compteur d'eau sur le lot D et continue de ce fait leur travaux.

Mes questions sont les suivantes:

Comment puis-je faire pour imposer un délais de signature?

Puis-je demander une indemnité suite aux divers préjudice?

Faut-il déposer une plainte et aller en justice?

Merci pour votre attention.

Dans l'attente de vous relire.

Cordialement

Par **moisse**, le **21/03/2013** à **15:00**

Il faut surtout prendre un avocat car on paraît être en présence d'une division parcellaire ayant conduit à un enclavement volontaire.