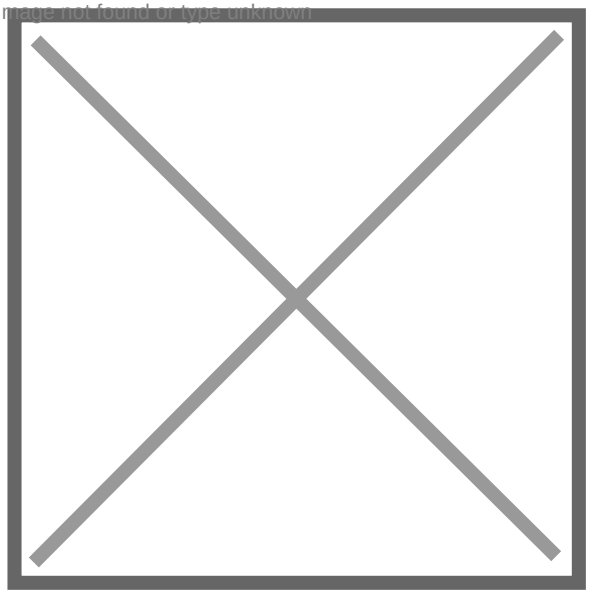
Image not found or type unknown



Parcelle enclavée donnant sur la rue !

Par **fly77**, le **10/06/2014** à **18:19**

Bonjour,

Je suis en cours de vente de ma maison que j'habite depuis plus de 20 ans et que j'ai construite et qui donne sur la rue. Les notaires m'annoncent que ma parcelle est enclavée car il y a une parcelle située sur le trottoir jusqu'à la moitié de la rue qui n'a jamais été rétrocédée à la Mairie.
La rue devant ma parcelle existe depuis plus de 30 ans!
La Mairie par un courrier a bien confirmé cet état de fait.
Dans ce cas, pour la promesse de vente et aussi pour rassurer les acheteurs le terme parcelle enclavée est il approprié ?

Pour info la maison à coté de la mienne, exactement dans la même config, a été vendue sans mention à cette parcelle sur la route (avec un notaire de la région)!
Quel moyen / argument vis à vis des notaires qui me semble lever des problèmes qui n'en sont pas!
En vous remerciant d'avance.

Par **amajuris**, le **10/06/2014** à **20:10**

bjr,
s'il existe une parcelle qui ne vous appartient pas qui vous interdit d'accéder à la voie publique, vous êtes effectivement enclavé.
en application de l'article 682 du code civil, vous pouvez demander à son propriétaire de vous accorder une servitude de droit de passage.

votre notaire a donc parfaitement raison d'attirer votre attention sur ce fait car il y a effectivement un problème et il est du rôle du notaire d'attirer votre attention sur cette situation. d'ailleurs votre acquéreur pourrait rechercher votre responsabilité et celle du notaire si vous lui cachez cette situation.
cdt

Par **fly77**, le **10/06/2014** à **21:54**

Bonsoir,

Merci pour votre réponse rapide, mais la particularité de cette parcelle c'est qu'elle correspond à la voie publique (trottoir et la moitié de la chaussée) et ceci depuis plus de 30 ans. Tous les passants ne demandent pas une servitude pour avoir le droit de marcher sur le trottoir ou bien de rouler sur la route concernés.
Hors la définition d'enclavé est qu'il n'y a pas d'accès à la voie publique, je ne comprends toujours pas!
Un autre point que j'ai du mal à m'expliquer c'est le risque. Quel est le risque pour l'acheteur ? Je veux dire en dehors effectivement de la revente (car je l'aime bien ce risque là). On fait peur aux acheteurs en leurs disant attention lors de la revente vous aurez les mêmes problèmes que ceux que vous avez aujourd'hui.
Malheureusement je n'ai rien eu d'autre de la part des notaires respectifs, mais peut être sur ce forum vous saurez m'éclairer.

Bien cordialement

Par **Lag0**, le **11/06/2014** à **07:52**

Bonjour,
[citation]Hors la définition d'enclavé est qu'il n'y a pas d'accès à la voie publique, je ne comprends toujours pas! [/citation]
Justement, la voie étant construite sur une parcelle privée, ce n'est pas une voie publique mais une voie privée. Il faudrait que la commune fasse le nécessaire pour récupérer cette parcelle.

Par **fly77**, le **11/06/2014** à **08:16**

Bonjour,

Effectivement pour régler la chose sur le papier il faudrait que la Mairie régularise. Quel moyen j'ai de faire en sorte que cette dernière fasse le nécessaire ?

Par contre dans les faits ne peut on pas considérer qu'il y a une "servitude de faits" compte tenu de l'utilisation de cette parcelle par la voie publique et ce depuis plus de 30 ans ?
Par exemple je ne suis pas sur que le propriétaire puisse barrer la voie publique ... Que peut

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

on en déduire ?

Cordialement

Par **aguesseau**, le **11/06/2014** à **10:11**

bjr,
une servitude de droit de passage ne peut pas s'acquérir par un simple usage même trentenaire.
une servitude de droit de passage ne peut s'acquérir que par un titre (acte notarié publié).
demandez à la mairie d'établir une servitude de passage.
en fait juridiquement la moitié de la rue est inutilisable puisque sans droit de passage sur cette parcelle privée.
cdt

Par **moisse**, le **11/06/2014** à **19:41**

Hello,
Tout cela est bien beau, mais l'enclavement signifie que la parcelle en question n'appartient pas au domaine communal, pas plus qu'à notre ami fly77.
Alors qui est le propriétaire de cette parcelle ?

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés