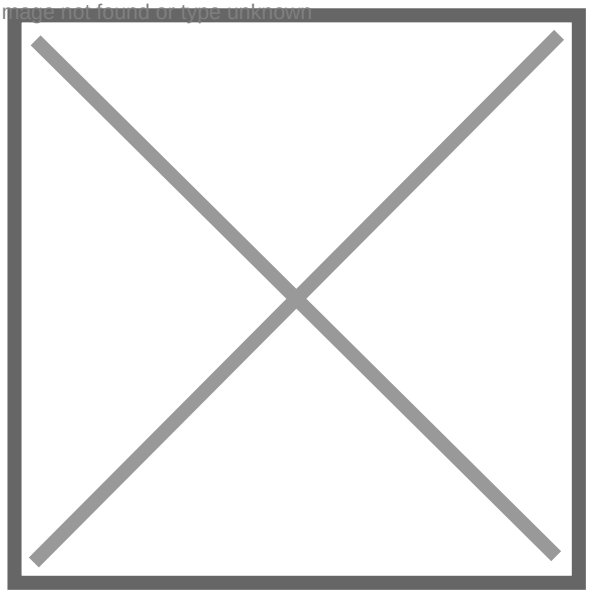
Image not found or type unknown



Vente d'un terrain sans droit de passage

Par **Nicolas Chaillot**, le **19/03/2012** à **17:39**

Bonjour,

Moi et mon ex-compagne avons acheté en 2005, une maison avec 2400m² de terrain. Il s'agissait d'un maison sur un terrain rectangulaire.
Un an plus tard, nous nous sommes séparés et elle s'est occupée de la vente. Nous avons séparé le bien en deux lots : la maison + 1400m² de terrain et un terrain d'environ 1000m².
Au moment de la vente de la maison, ma compagne a laissé le choix aux futurs propriétaires : soit de nous laisser un passage sur le côté du terrain pour accéder à la parcelle de 900m² du fond (en diminuant donc la surface de la parcelle du fond), soit de ne pas nous laisser de droit de passage sur le côté. (rendant ainsi notre parcelle du fond enclavée puisque sans accès à la voix publique).
C'est cette dernière option qui a été choisie car, à l'époque, un promoteur, déjà propriétaire de la parcelle voisine, était plus qu'intéressé par notre terrain. Le bornage a donc été fait par un géomètre sur ces bases là.

Comme vous pouvez le deviner, le promoteur ne donne plus de nouvelle et je reprend en main le dossier.

Etat des lieux aujourd'hui :
- un chemin longeant notre ancienne propriété a été réalisé pour accéder à deux maisons situées au fond de la parcelle de nos anciens voisins.
- les propriétaires de ces deux maisons sont propriétaires du chemin
- l'ancien propriétaire du terrain sur lequel se sont construites ces deux maisons (le fameux promoteur) s'est réservé une servitude de passage au cas où il se porterait acquéreur de notre parcelle enclavée (notifié tel quel dans l'acte notarié des deux propriétaires des deux maisons voisines)
- je suis désormais copropriétaire d'un terrain enclavé dont la seule voie d'accès possible est

le fameux chemin pour lequel je n'ai pas de servitude.
- un professionnel de l'immobilier m'a même indiqué qu'étant donné que deux maisons sont déjà construites au bout du chemin, le fait de construire une maison sur notre parcelle nécessiterait la présence d'une voie de retournement (accès pompiers).

Quels sont mes recours éventuels ?
. Porter plainte contre le géomètre qui a borné notre parcelle en nous enclavant
. Ne pas porter plainte (car on peux considérer que l'enclave s'est faite de notre propre chef) et payer une servitude aux deux voisins
- Se retourner contre le notaire qui a attribué une servitude à quelqu'un qui n'est propriétaire de rien et qui ne nous à jamais informé de quoi que ce soit

Je ne sais pas par où prendre le problème.
Commune de "La Grigonnais" (44)

Par **amajuris**, le **19/03/2012** à **18:39**

bjr,
vous vous êtes enclavés vous même en divisant votre terrain sans prévoir de servitude de passage sur l'autre parcelle, le géomètre n'y est pour rien puisque vous écrivez que vous avez choisi la solution sans servitude de passage.
le notaire qui a réalisé l'acte de vente, a du vous mettre en garde sur cet enclavement volontaire qui exclut en principe le bénéfice de l'enclave légale (sur la parcelle que vous avez vendue).
cdt

Copyright © 2024 Experatoo.com - Tous droits réservés