



Achat terrain avec droit de passage pour le vendeur

Par Lebreton E

Bonjour,

Avec ma compagne nous avons visité un terrain en forme de L sur lequel nous voudrions nous positionner mais les propriétaires ne le vendent qu'avec un droit de passage pour eux.

Ont-ils le droit de faire cela ?

Sachant que le terrain qu'ils vendent est issue d'une division parcellaire et que ce terrain se trouve derrière le leur. Et que le seul accès à la rue est leur propre entrée de véhicule à la gauche de leur maison (car ceux-ci ont un camping-car et une cour à l'arrière de leur maison juste avant le terrain AV où ils garent le véhicule). Donc pour vendre le terrain derrière eux ils vendent également leurs accès véhicule à la rue.

Jusque-là cela semble logique étant donné que si le terrain était enclavée nous devrions demander à un des voisins un droit de passage.

Sur tout le devant de leur maison il y a un mur de 1,80 de haut avec seulement un portail piéton qui accède à la rue en revanche à droite de leur maison ils ont la possibilité d'ouvrir le grillage qui se trouve à la suite du mur pour faire une ouverture véhicule et récupérer la cour à l'arrière de leurs maison mais ils leur m'enquerrai le bateau avec le trottoir de la rue. Donc une demande à faire auprès de la mairie.

Si ils accepte notre proposition d'achat de terrain mais sans droit de passage.

Comment cela pourrait se passer étant donné qu'ils peuvent être considérés comme enclavée (en partie vue qu'ils ont accès directe sur rue). Un juge pourrait nous obliger à leur laisser le droit de passage ?

Cordialement
Lebreton E

Par Henriri

Hello !

Ces propriétaires ont donc divisé leur parcelle initiale en 2 parcelles : 1 parcelle A non enclavée (puisque bordant le domaine public) et 1 autre parcelle B non enclavée (puisque comprenant une bande de terrain la reliant* au domaine public, bien que sa partie principale se situe derrière la parcelle A).

* via l'ancien portail véhicule de la parcelle initiale (avant sa division).

Maintenant ces propriétaires veulent vendre la parcelle B en l'assortissant d'une servitude de passage "conventionnelle" au bénéfice de la parcelle A (qui serait le fond dominant) sur la bande d'accès de la parcelle B (qui serait le fond servant) afin d'accéder à l'arrière de leur maison en véhicule sans avoir à créer leur propre portail véhicule sur la parcelle A (ce qui permettrait tout autant d'accéder facilement à l'arrière de leur maison).

Libre à vous Lebreton d'acheter la parcelle B grevée d'une telle servitude "conventionnelle". Mais si ces propriétaires acceptent finalement de la vendre sans cette servitude alors par la suite ils ne pourront pas obtenir de servitude "légale" pour emprunter la bande d'accès B puisque leur parcelle A n'est pas enclavée !

PS, a priori il aurait été plus judicieux de positionner la bande d'accès B le long du flanc opposé de la parcelle A qui aurait alors conservé l'actuel portail véhicule : l'acheteur B aurait aménagé son propre passage (dont ouverture d'un portail véhicule dans le mur en façade du domaine public).

A+

Par Lebreton E

Bonjour,

Merci pour cette réponse.

Qu'entendez vous par une servitude de passage conventionnelle et légale ?

Conventionnelle = arrangement entre propriétaires

Légale = pris par la décision d'un juge ou toute autre personne

Concernant l'accès de l'autre côté vous avez tout à fait raison je n'avais pas pensé. Cela aurait été beaucoup plus simple.

Cordialement

Lebreton E

Par Heniri

Hello !

Servitude légale ou servitude conventionnelle, c'est ça.

A+