



Ruine sur terrain et droit de passage

Par fracoise

Bonjour, nous voulons vendre un terrain mais nous sommes bloqués car un voisin bloque le passage (installation d'une clôture grillagée et portail fermé avec cadenas) et à la mairie de trets service cadastre on nous a dit impossibilité de remonter la ruine car trop vieux.

Comment procéder pour "remonter" dans les vieilles archives pour savoir s'il y avait une habitation ou un cabanon sur ce terrain avant 1953? Comment obtenir la côte ?

Comment procéder pour obtenir le droit de passage et l'accès à ce terrain qui est enclavé ?

Merci de vos réponses

Par Isadore

Bonjour,

Il faut d'abord vérifier s'il existe une servitude de passage au profit de votre terrain. Un notaire peut vous aider si besoin. En principe l'existence d'une telle servitude devrait être mentionnée dans l'acte de vente.

S'il n'y a pas de servitude, il faudra soit négocier à l'amiable avec un voisin, soit aller au tribunal. Le juge vous accordera une servitude sur un des terrains voisins, et fixera le montant de l'indemnité que vous devrez au propriétaire du fonds servant.

Si vous êtes pressés, la solution amiable (servitude conventionnelle) sera la plus rapide.

Par isernon

bonjour,

votre terrain dispose-t-il d'un titre de servitude de droit de passage ?

une servitude de droit de passage ne peut s'établir que par un titre.

une servitude s'éteint par un non usage de 30 ans.

salutations

Par Nihilscio

Bonjour,

Comment procéder pour "remonter" dans les vieilles archives pour savoir s'il y avait une habitation ou un cabanon sur ce terrain avant 1953?

Vous pouvez demander au service de la publicité foncière la liste des actes portant sur la parcelle :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17759
[/url].

Si le terrain est enclavé, vous pouvez obtenir en justice (avocat indispensable) un droit de passage vous permettant d'y accéder à partir de la voie publique. Mais il faut être certain que la parcelle que vous envisagez de vendre soit réellement enclavée. Si elle est contiguë à une autre parcelle que vous possédez qui, elle, n'est pas enclavée, il n'y a pas d'enclave.

Une ruine ne donne pas droit à reconstruction. Une reconstruction serait considérée comme une construction nouvelle soumise aux règles d'urbanisme actuellement en vigueur.