



Construction / servitude de passage

Par PriRiv

Bonsoir,

Nous nous sommes positionnés pour l'achat d'un terrain mais nous découvrons un peu tardivement que ce terrain ne possède pas d'accès officiel sur l'acte de propriété.

Effectivement il est bordé d'un côté par le terrain du « vendeur de cette parcelle » et de l'autre par une voie que nous pensions publique mais qui s'avère être une « voie privée ouverte au public ».

Du coup je souhaitais savoir quel était le type de servitude qui serait retenue pour notre terrain qui semble rentrer dans la catégorie de « terrain enclavé »

1/ Servitude du propriétaire actuel qui vend un terrain enclavé (Avec la subtilité que l'accès à son propre terrain se fait aussi par le même type de « voie privée ouverte au public » mais non écrite dans son titre de propriété) ?

2/ Servitude des voisins (au moins 5 voire plus) qui possèdent la « voie privée » qui borde l'autre partie du terrain ?

Dans le second cas, est ce que les voisins sont en mesure de réclamer une compensation financière ?

Enfin, combien de temps peuvent prendre ce type de démarches ?

Bien cordialement,

Par chance

"La loi reconnaît au propriétaire d'un terrain enclavé un droit de passage sur une propriété voisine. Le propriétaire du terrain utilisé ne peut pas refuser de reconnaître ce droit à son voisin : on parle de servitude légale. Les voisins peuvent choisir d'établir ensemble l'organisation du droit de passage (trajet, indemnisation, ...). En cas de conflit (si le voisin fait obstruction au passage ou en l'absence d'accord amiable), il faut saisir le juge pour qu'il vous reconnaisse le droit de passage. C'est alors le juge qui fixera l'organisation du droit de passage."