## Vente de terrain avec servitude de passage

Par Visiteur
Bonjour, J'ai signé un compromis vente,d'un terrain enclavé en l'état,avec servitude obstruée par un muret,que l'acheteur a vu Le fond servant autorise le passage par son entrée en attendant les travaux d'ouverture passage direct sur rue, qu' autorise les futurs utilisateurs à effectuer quand ils en seront propriétaires. Fond "servant" et futur "dominant" se sor rencontrés avant signature du compromis pour s'accorder oralement, mais l'acheteur cherche prétexte pour reprendre sa signature. Alors, si le jour de la signature de l'acte définitif, cet accès sur rue n'est pas dégagé, est-ce un mot suffisant pour que l'acheteur renonce à son achat et récupère son dépôt de garantie? Sachant que la barrière ne m'appartient pas, à moi vendeur.
Par Visiteur
Chère madame,
Alors, si le jour de la signature de l'acte définitif, cet accès sur rue n'est pas dégagé, est-ce un motif suffisant pour que l'acheteur renonce à son achat et récupère son dépôt de garantie?
Avez vous une copie du compromis de vente car il faudrait voir ce qui est précisément inscrit dessus?
En théorie, à partir du moment où l'enlèvement de cette barrière ne figure pas au titre des conditions suspensives de compromis de vente alors l'acheteur ne peut absolument pas résilier son engagement si jamais la barrière n'est par enlevée au moment de la signature.
Très cordialement.
Par Visiteur
Merci. Il n'y a aucune clause suspensive ( sauf certif urbanisme) au profit de l'acquéreur, en effet.  Nulle part il n'est fait mention du muret. Mais dans le chapitre "servitudes", (lire que le Vendeur= nouveau propriétaire d'fond servant, car avant l'opération de ce jour, j'ai vendu le 1er lot à Mr X. devenu fond servant et les détails servitude sont repris mot pour mot sur ce nouveau compromis)Voici: ""CONSTITUTION DE SERVITUDE  Afin de permettre la desserte de la parcelle restant la propriété du Vendeur, l'Acquéreur constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit du Vendeur et des propriétaires successifs du fonds dominant:  1°) Un droit de passage qui grèvera le fonds servant objet des présentes et bénéficiera au fonds dominant restant la propriété du Vendeur, afin de permettre l'accès à la rue Sarah Bernhardt.  Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droits et préposés pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.  Il s'exercera en tous temps et heures avec tous véhicules.""  Est-ce que ça change qq chose? "constitue" veut dire que c au fond dominant d'ouvrir ce passage?
Par Visiteur
Chère madame

Afin de permettre la desserte de la parcelle restant la propriété du Vendeur, l'Acquéreur constitue à titre de servitude réelle et perpétuelle au profit du Vendeur et des propriétaires successifs du fonds dominant :

1°) Un droit de passage qui grèvera le fonds servant objet des présentes et bénéficiera au fonds dominant restant la propriété du Vendeur, afin de permettre l'accès à la rue Sarah Bernhardt.

Ce droit de passage profitera aux propriétaires successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants-droits et préposés pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Il s'exercera en tous temps et heures avec tous véhicules.""

Est-ce que ça change qq chose? "constitue" veut dire que c au fond dominant d'ouvrir ce passage?

Dans ce cas, si la servitude a bien fait l'objet d'une convention signée par le fonds servant et le fond dominant, et que l'enlèvement du muret ne figure pas au titre des conditions suspensives de votre compromis de vente, alors il n'y a aucune raison pour que l'on puisse annuler le contrat contre votre gré puisqu'en tout état de cause, cette servitude ne vous concerne pas: Vous n'en serez pas la bénéficiaire, ni la débitrice.

Très cordialement.