



Compromis de vente pour une parcelle et urbanisme

Par Visiteur

Bonjour,

J'ai signé un compromis de vente pour une parcelle de terre de 1000 m² que je détache d'un terrain global de 2946 m²

Le bornage est indispensable avant la signature définitive de la vente, or l'un des propriétaire riverain ne veut pas signer

Son argument est qu'il nous a accordé une servitude de passage d'une largeur de 3,50m pour accéder à mon terrain et que la route (servitude de passage) que j'ai construite sur son terrain est plus large que prévue

Cette argument est discutable la route fait bien 3,50 m sauf à l'entrée elle est plus large, ceci est prévu par l'acte notarié de servitude qui indique "l'accès sera plus large " mais n'indique à aucun moment sur quelle distance ;

En fait le plan annexé à l'acte indique une largeur de 5 m l'entrée de la route puis se réduit 3,50 m, sur une distance de 4 m or je ne reviens à 3,50 m qu'à un dizaine de mètres plus loin, autrement dit l'entonnoir est plus long, on parle là de quelques mètres carrés, rien de catastrophique

D'ailleurs la route est construite depuis 16 mois et à aucun moment Le propriétaire n'a dit quoique ce soit, c'est seulement depuis qu'il a appris que je voulais vendre qu'il s'est manifesté

QUESTION Puis je parvenir à signer ma vente définitive avec un PV de carence de ce propriétaire, alors que tous les autres ont signé le bornage, et que l'acquéreur est au courant de ce qui se passe

Ce propriétaire a-t-il la faculté d'attaquer la division de mon terrain, alors qu'il y a deux problèmes, qu'il amalgame volontairement,

Signer le bornage dont les limites sont incontestables et il le sait

Arguer que la route faite sur la servitude accordée est "plus large que prévue" et de part le fait de refuser de signer le bornage

Merci de votre réponse

Par Visiteur

Cher monsieur,

Cette argument est discutable la route fait bien 3,50 m sauf à l'entrée elle est plus large, ceci est prévu par l'acte notarié de servitude qui indique "l'accès sera plus large " mais n'indique à aucun moment sur quelle distance ;

En fait le plan annexé à l'acte indique une largeur de 5 m l'entrée de la route puis se réduit 3,50 m, sur une distance de 4 m or je ne reviens à 3,50 m qu'à un dizaine de mètres plus loin, autrement dit l'entonnoir est plus long, on parle là de quelques mètres carrés, rien de catastrophique

D'ailleurs la route est construite depuis 16 mois et à aucun moment Le propriétaire n'a dit quoique ce soit, c'est seulement depuis qu'il a appris que je voulais vendre qu'il s'est manifesté

QUESTION Puis je parvenir à signer ma vente définitive avec un PV de carence de ce propriétaire, alors que tous les autres ont signé le bornage, et que l'acquéreur est au courant de ce qui se passe

Ce propriétaire a-t-il la faculté d'attaquer la division de mon terrain, alors qu'il y a deux problèmes, qu'il amalgame

volontairement,

Effectivement, il faut éviter tout amalgame.

Dans la mesure où il y-a division d'une parcelle alors le bornage est un préalable obligatoire à la vente. Il n'y a que deux façons de donner au bornage une force obligatoire: Le faire signer par tous les voisins contigus, ou bien en passer par un bornage judiciaire.

Si le voisin refuse de signer le bornage, vous n'avez pas la possibilité de faire un PV de carence. Vous n'avez en fait que deux solutions: Trouver une solution rapide avec le voisin en négociant sur cette histoire de "route trop large" afin qu'il signe le bornage; ou alors tenter un bornage judiciaire qui vous apportera gain de cause mais qui va vous prendre du temps et forcément couler votre vente dans l'immédiat.

Très cordialement.