



## Maison enclavée

-----  
Par cristo447

Bonjour,

Je viens de signer un compromis de vente pour l'achat d'une maison enclavée : on y accède par un chemin piéton de 70 mètres (environ 1 mètre de largeur) qui aboutit au jardin et à la façade arrière de la maison.

De l'autre côté de la maison, la façade avant donne sur une impasse. La maison est même située tout au bout de cette impasse qui a été privatisée depuis bien longtemps par les riverains (une barrière de sécurité empêche aux non riverains d'y accéder).

Il est évident qu'à l'origine, l'entrée de la maison se situait du côté de l'impasse. On voit encore les traces du portail décellé. Il semble que le propriétaire précédent (pas celui qui me vend mais celui encore d'avant) ne voulait pas payer les charges de copropriété pour cette impasse privée et qu'il a donc lui-même condamné son accès sur l'impasse et choisit d'utiliser le chemin piéton non carrossable.

Aujourd'hui, il est donc impossible de se garer dans la propriété, il faut se garer sur la voie publique. J'aimerais remettre un portail côté impasse privée et récupérer la possibilité de me garer chez moi. J'ai vu que dans le droit, les voisins ont l'obligation de laisser un passage aux maisons enclavées, sauf quand le propriétaire a lui-même condamné son accès. Ma question est donc la suivante : suis-je responsable des actes des propriétaires précédents? Ou bien au contraire Puis-je demander à récupérer l'accès sur l'impasse privée?

Vous remerciant de vos éventuels conseils à ce sujet car je dois vite me rétracter de cet achat (j'ai encore 7 jours) si je ne peux pas récupérer cet accès. En effet, je ne pourrais pas non plus construire sur ce terrain si l'accès est impossible, or j'ai besoin d'ajouter une terrasse entre autre.

Merci!

-----  
Par ESP

Bonjour

Pour vous répondre, il faut maîtriser un tel dossier et vous n'avez pas le temps en 7 jours d'obtenir la preuve que la servitude existe ou a existé.

Il serait plus prudent de vous rétracter jusqu'à ce que la servitude d'accès soit officialisée.

-----  
Par cristo447

Bonjour,

Oui ça risque d'être juste mais j'espère pouvoir recevoir dans la semaine qui vient, si ce n'est des garanties, tout au moins quelques informations et conseils sur la manière dont se résolvent habituellement ce type de situation. Si au regard de la loi, je dois en principe obtenir satisfaction, ce peut-être suffisant pour nous convaincre de maintenir notre offre car nous aimons bcp la maison

Quoi qu'il en soit, merci beaucoup pour votre retour :-)

-----  
Par AGeorges

Bonjour Cristo,

Une petite chance d'être un chouïas plus optimiste que ESP, sur la base suivante :

- Vous avez signé un compromis, vous êtes donc en liaison avec le vendeur.
- Demandez à ce dernier s'il dispose de et s'il consentirait à vous permettre de consulter SON acte d'achat complet.
- En général, quand il y a eu des servitudes, elles sont reconduites de propriétaire en propriétaire dans la partie origine de propriété. Les formulations sont parfois alambiquées, mais cela permet de savoir ...

-----  
Par cristo447

Ok, merci AGeorges, je vais suivre le conseil :-)

-----  
Par janus2

J'ai vu que dans le droit, les voisins ont l'obligation de laisser un passage aux maisons enclavées

Bonjour,  
Effectivement, article 682 du code civil :

Article 682

Modifié par Loi n°67-1253 du 30 décembre 1967 - art. 36 () JORF 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968  
Création Loi 1804-01-31 promulguée le 10 février 1804

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Vous aurez donc la possibilité d'obtenir le désenclavement de votre bien, moyennant une indemnité proportionnée...

-----  
Par cristo447

Oui tout dépende de ce que l'on entend par "proportionné" :-)