



Achat d'une propriété enclavée sans le savoir

Par **edblan**, le **03/10/2014** à **18:45**

Bonjour,

J'ai acheté une maison avec un grand terrain. J'ai eu comme information orale et j'ai vu, qu' il y avait deux accès. Un à partir d'un chemin communal pédestre et impraticable que je n'utilise pas. L'autre, à partir d'une route départementale. Ce dernier existe depuis au moins 30 ans et a été fait pour que les camions citernes de gaz puissent faire leur livraison. J'utilise cet accès pour arriver à ma maison.

A la suite d'une demande de reclassement d'une parcelle agricole (dans le cadre d'une enquête pour élaboration du PLU) en zone constructible, le service de l'urbanisme de la mairie m'a appris que je n'avais pas d'accès à la RD et m'a conseillé de faire une demande d'autorisation de voirie. Je pense que cette autorisation ne me sera pas accordée pour des raisons de sécurité (l'accès donne dans un large virage) mais qu'au cas contraire on me demandera de remettre aux normes les buses à mes frais.

L'ancien propriétaire me dira sûrement qu'il n'était pas au courant pour prouver sa bonne foi mais en attendant, j'ai acheté une propriété enclavée, sans accès, sans le savoir, sinon je ne l'aurais pas acheté.

Dans l'acte de vente, j'ai signé une exonération de garantie : "...sans recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit ...vices même cachés, erreur dans la désignation, le cadastre...". J'ai pris RV chez la notaire qui m'a vendu cette propriété et qui était celle du vendeur.

Je remercie les personnes qui auront pris le temps de lire mon long texte et les remercie des pistes qu'elles pourront me donner pour avancer dans la résolution de ce problème complexe.

Par **moisse**, le **03/10/2014** à **19:11**

Bonsoir,

Soit votre vendeur était informé, à vous de le prouver bien sur, auquel cas la vente est entachée d'un dol, qui peut vous amener à en demander l'annulation ou plutôt un prix moindre, par exemple du montant des travaux de busage et d'accès à la voirie.

Ce n'est pas un problème d'enclavement ou de vice caché, mais de dissimulation qui a vicié votre consentement.

Si votre vendeur n'était pas informé vous n'avez guère de recours, pas même l'antériorité du passage car le domaine public est inaliénable, et la construction du chemin d'accès est une voie de fait imprescriptible.

Sauf si le chemin en question est partie du domaine privé communal, auquel cas l'assiette de votre chemin peut faire l'objet d'une procédure d'usucapion.

L'assistance d'un avocat rompu à des problèmes immobiliers me paraît indispensable pour examiner les angles différents que je vous ai exposé.

Par **edblan**, le **03/10/2014** à **20:09**

Bonsoir,

Je vous remercie beaucoup pour votre réponse et les informations que vous me communiquez.

Je pense que même si le vendeur était au courant (il m'avait dit que c'était lui qui avait posé les buses, difficile à prouver), il ne le dira pas.

Il m'apparaît qu'il s'agit d'une erreur substantielle qui a vicié mon consentement, mais je me dis que cette erreur, de ne pas m'avoir informée sur un point aussi important que l'accès, par ignorance, ne sera pas reconnue à cause de la bonne foi du vendeur, ce que vous me confirmez.

Le chemin en question, celui qui est utilisé pour livrer le gaz et que j'emprunte pour accéder à ma maison, fait partie de la propriété et est donc privé.

Je n'ai malheureusement pas les moyens de faire appel à un avocat.

Je tiens à vous remercier à nouveau d'avoir pris le temps de me lire et de m'avoir répondu de façon si éclairée.

Bien cordialement.

edblan

Par **Lag0**, le **04/10/2014** à **08:45**

[citation]Le chemin en question, celui qui est utilisé pour livrer le gaz et que j'emprunte pour accéder à ma maison, fait partie de la propriété et est donc privé. [/citation]

Bonjour,

Difficile de comprendre la situation exacte.

Si ce chemin qui va jusqu'à la voie publique est sur votre propriété, le terrain n'est pas enclavé.

Pourriez-vous préciser un peu ?

Par **edblan**, le **04/10/2014 à 12:59**

Bonjour,

Merci pour votre intérêt porté à mon problème.

Ce chemin débouche sur une RD sans autorisation de voirie. La sortie sur la RD n'est pas à ce jour autorisée par la DDE. Il faudrait que j'en fasse la demande à la Mairie qui transmettra à la DDE. (D'ailleurs, que ce soit moi qui demande cette autorisation, n'est-ce pas accepter un fait qui n'est pas de mon fait, gérer une "erreur" qui n'est pas la mienne?)

Si je n'ai pas l'autorisation, cette sortie est illégale, je devrais la condamner et n'utiliser que le chemin pédestre communal. Je pense que si il n'y a pas d'accès pour un véhicule, la propriété se trouve enclavée. De plus, la compagnie de gaz ne pourra plus alimenter ma citerne.

Si je l'ai, ce dont je doute fort, la DDE me demandera, sûrement, de tout remettre aux normes, à mes frais.

Bien cordialement.

Par **goofyto8**, le **04/10/2014 à 13:15**

Quand vous dites que la DDE risque de vous refuser un accès (véhicule) à la RD, ce n'est pas possible.

Le Code de l'urbanisme fait obligation de laisser un accès à la voirie publique pour tous les propriétaires de terrains bâtis.

Ce serait un abus de pouvoir (attaquable au tribunal administratif) si la DDE vous refusait un accès à la RD (autre que le simple accès piétonnier qui n'est pas suffisant).

Et en cas d'incendie comment feraient les pompiers pour passer ?

En revanche lorsque vous dites que vous craignez d'obtenir une autorisation de voirie (accès normalisé à la RD) mais à un autre endroit, et que cela vous obligerait à effectuer de gros travaux à vos frais, cela aussi est discutable. A priori, vous n'en savez rien.

En cas de coût prohibitif pour vous si la distance est trop grande, vous avez le recours de céder le chemin d'accès entre la RD et votre maison, à la commune, pour qu'il devienne public et cela résoudra pas mal de vos problèmes.

Qu'appellez vous les buses ?

Par **edblan**, le **04/10/2014 à 14:20**

Bonjour,

Ce droit de riveraineté peut faire l'objet de restrictions techniques justifiées par la sécurité des usagers...Je ne suis pas sûre d'avoir les bonnes distances de visibilité car la sortie est dans un virage, dans une côte ascendante du côté de ma sortie, hors agglomération.

Pour l'autre accès, c'est un chemin pédestre communal. La commune ne fera pas de frais pour qu'un tronçon devienne carrossable.

Les travaux concerneraient l'actuelle sortie illégale que j'utilise et qui traverse un fossé d'évacuation d'eaux le long de la RD. Des buses sont des tuyaux qui assurent l'écoulement des eaux. Elles doivent avoir des "têtes" normalisées qui assurent la sécurité sur les côtés de ces tuyaux.

Je retiens votre solution de céder à la commune le chemin (ici, on appelle ça une rade, en fait c'est comme une piste cailloutée) mais elle coupe en deux mon grand terrain, ce qui implique dans ce cas, je pense, clôturer le long de la rade. Mais je soulèverai cette possibilité à laquelle je n'avais pas du tout pensé.

Je vous remercie d'avoir pris le temps de me répondre.

Bien cordialement.

Par **moisse**, le **04/10/2014** à **14:31**

Hélas je ne pense pas que la solution réside dans la cession au domaine privé communal de ce chemin, d'abord rien ne dit que la commune acceptera, ensuite cela ne change en rien la dangerosité du secteur.

En outre je ne vois pas comment ce chemin peut barrer le fossé s'il n'est pas déjà busé.

Le mieux est de demander une autorisation de voirie et de décider ensuite de la conduite à tenir.

Le busage sur quelques mètres est peu couteux (relativement), quelques coups de pelle, 6/8 m de buse de phi 30 et du remblai.

Par **alterego**, le **04/10/2014** à **18:33**

Bonjour,

"L'ancien propriétaire me dira sûrement qu'il n'était pas au courant pour prouver sa bonne foi mais en attendant, j'ai acheté une propriété enclavée, sans accès, sans le savoir, sinon je ne l'aurais pas acheté"

Vous en êtes à supputer la réponse du vendeur, alors que vous auriez dû vous préoccuper de la situation en visitant les lieux, en ne vous contentant pas seulement de ses informations et en faisant une lecture attentive de l'acte avant de vous engager.

Avez-vous réfléchi à une possibilité d'aménager l'accès à la route qui rendrait la sortie moins dangereuse. En aval ou en amont par exemple.

Sans écrire que vous ne saviez pas, je vous pense de bonne foi, je m'étonne que vous soyez placé dans cette situation.

Cordialement

Par **edblan**, le **04/10/2014 à 19:17**

Bonsoir Moisse,

Le chemin, une rade, est déjà busé et utilisé depuis une trentaine d'années par la compagnie de gaz.

La propriété appartenait à la mère du vendeur et veuve depuis 1981. Elle ne possédait pas le permis de conduire et utilisait le chemin pedestre, qui se situe à l'opposé de l'accès qui pose problème.

Cordialement.

Par **edblan**, le **04/10/2014 à 20:20**

Bonsoir Alterego,

Deux fois avant la signature de l'acte de vente, nous avons visité la propriété avec le vendeur en passant par l'accès incriminé. Le vendeur nous a dit que cette rade, ce passage, avait été fait pour que les camions-citernes puissent livrer le gaz.

Nous, mon compagnon et moi, avons utilisé ce passage, il y a une trentaine d'années lors d'une visite à la mère du vendeur car elle était la marraine de mon compagnon.

Pour moi, ce passage était usuel.

De plus, pour la lecture de l'acte, dans la désignation de la propriété, il est écrit : ..."Tel que cet immeuble se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyenneté, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve et tel qu'il figure sous teinte jaune sur le plan certifié exact..."

Pour moi, l'accès carrossable, celui dont on parle, faisait partie des aisances.

De plus, j'ai acheté en confiance à un ami de la famille qui est peut-être de toute bonne foi, je ne sais pas.

J'envisage de voir avec la Mairie les solutions possibles.

Je me retrouve dans cette situation par ignorance et, par hasard. C'est en faisant une demande de reclassement du terrain agricole attenant, en zone constructible (enquête publique pour élaboration du PLU), que la Mairie m'a appris qu'une des raisons du refus était que je n'avais pas d'accès. Et je préfère que ce soit le service de l'urbanisme de la Mairie qui me l'apprenne plutôt que mon assureur.

Merci d'avoir pris le temps de me répondre.

Cordialement

Par **alterego**, le **05/10/2014 à 19:24**

Bonjour,

Merci de nous aider à comprendre et particulièrement de vous savoir de bonne foi.

Manifestement, elle ne saurait être mise en doute. Votre vendeur semble lui aussi de bonne

foi. Je n'en écrirais pas autant du notaire qui s'est contenté de ce copier-coller, en conséquence de ne rien vérifier. Tout au moins cet accès. La phrase citée se retrouve dans nombre d'actes similaires.

Voyez avec la Mairie, pour cela utilisez des photocopies "lisibles" et non pas les originaux.

Si vous sentez que ça bloque ou que vous n'avez pas confiance, n'hésitez pas à utiliser les compétences de votre avocat, même pour un courrier.

Cordialement

Par **edblan**, le **06/10/2014** à **17:28**

Bonjour Alterego,

Je vous remercie pour votre réponse, votre avis et vos conseils.

Cordialement